

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till jordabalk och vissa lagar i samband med den

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det att det skall stiftas en ny jordabalk som skall innehålla stadganden om köp och annan överlåtelse av fastigheter, lagfart och inskrivning av särskilda rättigheter i fastigheter samt fastighetspanträtt. Den skall ersätta Jorda Balken från år 1734, förordningen om inteckning i fast egendom från år 1868 och lagen om lagfart och tiden för klander av fastighetsfång från år 1930 samt flera författningar som närmast gäller lagfarts- och inteckningsförfarandet.

Fastighetsköp skall enligt förslaget fortsättningsvis vara formbundna. I köpebrev som bestyrks av ett köpvittne skall enligt förslaget tas in endast vissa minimiköpevillkor. Formkraven gäller också beträffande föravtal om framtida köp.

Fastighetsköp kan enligt förslaget också slutas villkorligt. Eventuella upplösande eller uppskjutande villkor skall framgå av köpebrevet och de är i kraft högst fem år. Inlösnings- och återtagningvillkor föreslås vara förbjudna.

Jordabalken föreslås gälla alla typer av fastighetsköp. Stadgandena om köparens och säljarens rättigheter och skyldigheter kan i allmänhet åsidosättas genom avtal. Villkor som försämrar köparens rättigheter måste emellertid individualiseras. Vid köp av bostadsfastigheter är stadgandena tvingande till förmån för köparen i de fall där säljaren är en näringsidkare som är verksam inom fastighetsbranschen.

Vid bedömningen av frågan om en fastighet är behäftad med fel är det av avgörande betydelse huruvida säljaren har givit köparen tillräckliga och korrekta uppgifter om fastigheten och de rättigheter som hänför sig till den samt om sådana myndighetsbeslut som begränsar möjligheterna att använda fastigheten. Köparen skall å andra sidan alltid vara skyldig att granska fastigheten före köpslutet. Köparen kan åberopa fel inom fem år från överlåtelsen av besittningen.

Fel i en fastighet kan berättiga till hävning av köpet, prisavdrag och skadestånd. Ett köp kan hävas endast om felet är väsentligt. Säljaren kan i allmänhet bli skadeståndsansvarig om han har förfarit vårdslöst. Köparen kan i vissa situationer rikta sitt yrkande direkt mot en näringsidkare som har begått ett fel i byggnadet.

I förslaget till jordabalk stadgas också om andra avtalsbrott, t.ex. dröjsmål med överlåtelse av besittningen samt med betalning av köpeskillingen. Säljaren kan enligt förslaget häva köpet endast i det fall att köpet har avtalats vara villkorligt.

Stadgandena om fastighetsköp föreslås delvis bli tillämpade också på byte, gåva och andra frivilliga överlåtelser av fastigheter. I jordabalken skall dessutom ingå stadganden om överlåtelse av legorätt som medför rätt att bebygga ett område.

I lagfarts- och inteckningsregistret skall inskrivas uppgifter om vem som äger en fastighet samt om alla betydande rättigheter och gravationer som hänför sig till fastigheten, med undantag av sådana omständigheter som avsluter sig till fastighetsindelningen. Enligt förslaget åtnjuter uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret offentlig trovärdighet.

Rättsverkningarna av lagfarten, dvs. inskrivningen av äganderätten till en fastighet, tryggar förvärvarens och hans avtalsparters ställning. Endast den som har företagit en rättshandling i god tro åtnjuter skydd. Lagfarten innebär att eventuella formfel i åtkomsthandlingen blir rättade med omedelbar verkan. Genom lagfarten får förvärvaren företräde framför dem som innehar icke-inskrivna rättigheter. Fastighetens rätte ägare kan inte heller framställa några yrkanden mot en köpare eller t.ex. pantborge-när som har förlitat sig på lagfartsuppgifterna. Enligt förslaget förlorar den rätte ägaren inte fastigheten i det fall att lagfarten har erhållits

genom något brottsligt förfarande, t.ex. genom förfalskning av överlåtelsehandlingen. Staten skall vara primärt ansvarig för skador till följd av felaktiga uppgifter i lagfarts- och inteckningsregistret.

Skyldigheten att söka lagfart skall inte enbart gälla förvärv av fastigheter och kvotdelar av sådana utan också förvärv av outbrutna områden. Efter att lagfart har beviljats skall avstyckningen av ett outbrutet område bli anhängig utan särskild ansökan, vilket innebär att förvärvets laglighet inte längre undersöks i samband med fastighetsförrättningen. De lagfarts- och övriga inskrivningsuppgifter som gäller ett outbrutet område överförs på tjänstens vägnar till att gälla den fastighet som har bildats av området.

Också inteckningsbara jordlegorätter och överföringar av sådana skall inskrivas. Inskrivningen av övriga särskilda rättigheter skall vara frivillig. Antalet olika slag av rättigheter som kan inskrivas föreslås bli utökat. T.ex. avtal om delning av besittningen av en gemensamt ägd fastighet skall kunna registreras. Den som levererar en anläggning skall kunna ansöka om inskrivning av ett äganderättsförbehåll i det fall att anläggningen har levererats till en fastighet som används i näringsverksamhet. Genom inskrivning är det också möjligt att definiera föremålet för fastighetsinteckningar och företagsinteckningar.

Inskrivningsärendena skall enligt förslaget fortsättningsvis behandlas vid tingsrättens kansli på den ort där fastigheten är belägen. Liksom enligt det gällande systemet skall lagligheten i förvärv och andra rättshandlingar kontrolleras innan avgörandet antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret.

Sökanden föreslås i mindre utsträckning än tidigare vara skyldig att förete olika intyg. Myndigheterna skall utnyttja automatisk databehandling för inhämtande av information och för meddelanden.

Vid pantsättning av fastigheter skall systemet med inteckning av skuldebrev frångås och i

stället skall särskilda pantbrev tas i bruk. Inteckning skall på ansökan av fastighetsägaren fastställas till ett fast marktbelopp. Inteckningen skall inte innehålla klausuler om räntor och indrivningskostnader. Ett pantbrev som har utfärdats som bevis på en inteckning kan enligt förslaget användas som säkerhet för vilket skuldförhållande som helst. Inteckningen behöver enligt förslaget inte längre förnyas.

Panträtt i en fastighet skall uppkomma i och med att ägaren till borgenären överlämnar ett pantbrev som säkerhet för fordran. Det är borgenärens sak att ur registret kontrollera att pantsättaren är ägare till fastigheten. Panträten skall inte längre belasta outbrutna områden som före pantsättningen har överlåtits i någon annans ägo.

Panträten ger inte borgenären rätt att själv sälja fastigheten eller pantbrevet. Borgenären kan med företrädesrätt få högst det belopp som pantbrevet anger, när de ur en fastighet erhållna medlen delas vid utsökning. Borgenären skall alltid visa sin fordrans verkliga belopp.

Enligt förslaget kan inteckning fastställas också i outbrutna områden. Fastigheter som tillsammans utgör en ekonomisk helhet kan under vissa förutsättningar intecknas tillsammans.

Sådana offentlighetsrättsliga fordringar som enligt lag är förenade med panträtt i en fastighet skall skrivas in i lagfarts- och inteckningsregistret.

Om införande av jordabalken skall stadgas genom en särskild lag. Dessutom föreslås ändringar i flera andra lagar. Enligt de föreslagna ändringarna i utsökningslagen kan ett outbrutet område som tidigare har överlåtits av en fastighet inte längre säljas vid en exekutiv auktion på fastigheten. De nya stadgandena innebär att en gäldenär trots tvångsverkställighet i vissa situationer kan behålla sin bostad.

Den nya lagstiftningen avses träda i kraft ca ett år efter att lagarna har antagits och blivit stadfästa.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida		Sida
PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1	II AVDELNINGEN. INSKRIVNINGSARENDEN OCH BEHANDLINGEN AV DEM	71
ALLMÄN MOTIVERING	5	5 kap. Allmänna stadganden om inskrivningsärenden	71
1. Nuläge	5	6 kap. Inskrivningsansökningar och behandlingen av dem	72
1.1. Antal fastighetsöverlåtelse, lagfarter och inteckningar	5	7 kap. Lagfarts- och inteckningsregister	76
1.2. Lagstiftning och praxis	5	8 kap. Rättelse av fel	79
Fastighetsköp och annan överlåtelse	5	9 kap. Sökande av ändring i inskrivningsärenden	80
Fastigheters beståndsdelar och tillbehör .	8	III AVDELNINGEN. INSKRIVNING AV ÄGANDERÄTT OCH SÄRSKILDA RÄTTIGHETER	81
Lagfart	8	10 kap. Allmänna stadganden om inskrivning av äganderätt och särskilda rättigheter	81
Inteckning och panträtt	10	11 kap. Lagfartsskyldighet	81
1.3. Lagstiftningen i utlandet	14	12 kap. Lagfartsförfarandet	85
Sverige	14	13 kap. Rättsverkningarna av lagfart	89
Norge	16	14 kap. Inskrivning av särskilda rättigheter	95
Danmark	17	IV AVDELNINGEN. FASTIGHETSPANTRÄTT	105
Tyskland	18	15 kap. Allmänna stadganden om fastighetspanträtt	105
1.4. Bedömning av nuläget	19	16 kap. Fastighetsinteckning	106
2. Propositionens mål och de viktigaste förslagen	20	17 kap. Panträtt i fastighet	112
2.1. Mål och medel	20	18 kap. Ändring av inteckning	120
En enda lag om de rättigheter som hänför sig till fastigheter	20	19 kap. Inteckning och panträtt i nyttjanderätt och byggnader	124
Fastighetsköp	20	20 kap. Lagstadgad panträtt	126
Inskrivningssystemet	22	V AVDELNINGEN. SÄRSKILDA STADGANDEN	129
Fastighetspanträtt	23	21 kap. Närmare stadganden och ikraftträdande	129
2.2. De viktigaste förslagen	24	1.2. Lag om införande av jordabalken	129
Allmänt	24	1.3. Äktenskapslagen	138
Fastighetsköp	24	1.4. Förordningen om preskription i fordringsmål och om offentlig stämning på borgenärer	139
Inskrivning av lagfart och särskilda rättigheter	28	1.5. Lagen om dödande av urkunder	140
Fastighetspanträtt	32	1.6. Förköpslagen	140
3. Propositionens verkningar	35	1.7. Lagen om rätt att förvärva jord- och skogsbruksmark	141
3.1. Ekonomiska verkningar	35	1.8. Lagen om lagfarts- och inteckningsregister	141
3.2. Verkningar i fråga om organisation och personal	36	1.9. Jordlegolagen	143
4. Beredningen av propositionen	37	1.10. Lagen om konsumentklagonämnden ...	144
5. Övriga omständigheter som inverkat på propositionens innehåll	38	1.11. Lagen om skifte	145
DETALJMOTIVERING	39	1.12. Lagen om skifte inom planläggningsområde	147
1. Lagförslagen	39		
1.1. Jordabalken	39		
I AVDELNINGEN. FASTIGHETS-FÖRVÄR	39		
1 kap. Allmänna stadganden om fastighetsförvärv	39		
2 kap. Fastighetsköp	40		
3 kap. Åtkomstkländer och rättigheternas bestånd vid fastighetsköp .	66		
4 kap. Tillämpning av stadgandena om fastighetsköp på andra typer av överlåtelse	70		

1.13. Lagen innefattande bestämmingar om raskilnad i vatten och skifte av vatten- område	148	12. Lag om ändring av lagen om skifte inom planlägningsområde	202
1.14. Utsökningslagen	148	13. Lag om ändring av lagen innefattande bestäm- ningar om raskilnad i vatten och skifte av vattenområde	203
1.15. Konkursstadgan	160	14. Lag om ändring av utsökningslagen	203
2. Närmare stadganden och bestämmelser	161	15. Lag om ändring av 10 § konkursstadgan	208
3. Ikraftträdande	161	BILAGA	209
4. Lagstiftningsordning	161	Parallelltexter	209
LAGFÖRSLAGEN	163	3. Lag om ändring av 38 och 39 §§ äktenskaps- lagen	209
1. Jordabalken	163	4. Lag om ändring av 6 och 13 §§ förordningen om preskription i fordringsmål och om offentlig stämning på borgenärer	210
2. Lag om införande av jordabalken	191	5. Lag om ändring av lagen om dödande av urkunder	211
3. Lag om ändring av 38 och 39 §§ äkten- skapslagen	196	6. Lag om ändring av 2 och 19 §§ förköpslagen .	212
4. Lag om ändring av 6 och 13 §§ förordningen om preskription i fordringsmål och om offentlig stämning på borgenärer	196	7. Lag om ändring av 8 § lagen om rätt att förvärva jord- och skogsbruksmark	213
5. Lag om ändring av lagen om dödande av urkunder	197	8. Lag om ändring av lagen om lagfarts- och inteckningsregister	214
6. Lag om ändring av 2 och 19 §§ förköpslagen	197	9. Lag om ändring av jordlegolagen	221
7. Lag om ändring av 8 § lagen om rätt att förvärva jord- och skogsbruksmark	198	10. Lagen om ändring av lagen om konsument- klagonämnden	224
8. Lag om ändring av lagen om lagfarts- och inteckningsregister	198	11. Lag om ändring av lagen om skifte	225
9. Lag om ändring av jordlegolagen	199	12. Lag om ändring av lagen om skifte inom planlägningsområden	228
10. Lagen om ändring av lagen om konsumentkla- gonämnden	200	13. Lag om ändring av lagen innefattande bestäm- ningar om raskilnad i vatten och skifte av vattenområde	231
11. Lag om ändring av lagen om skifte	200	14. Lag om ändring av utsökningslagen	231
		15. Lag om ändring av 10 § konkursstadgan ...	242

ALLMÄN MOTIVERING

1. Nuläge

1.1. Antal fastighetsöverlåtelse, lagfarter och in-teckningar

År 1992 gjordes sammanlagt 61 201 fastighetsöverlåtelser (Köpeskillingsstatistik över fastigheter 1992, Lantmäteristyrelsen). Över 85 procent av överlåtelseerna skedde genom köp. I köpeskillingar betalades sammanlagt 15,4 miljarder mark. Av överlåtelseerna var 2,3 procent fastighetsbyten, 8,2 procent gåvor och 4 procent skiftesavtal eller övriga överlåtelser. De överlåtna områdenas sammanlagda areal uppgick till ca 520 000 hektar.

Närmast på grund av lågkonjunkturen blev omsättningen år 1992 liten, jämfört med de livligaste åren i slutet av 1980-talet. Kulmen inföll 1988, med ca 90 000 köp och en omsättning på sammanlagt 37,8 miljarder mark. Ännu år 1989 översteg antalet köp 80 000. Under 1980-talet gjordes årligen ca 70 000 köp och andra överlåtelser av fastigheter. I medeltal uppgick de överlåtna arealerna årligen till ca 700 000 hektar.

Ungefär en fjärdedel av de fastigheter som bytte ägare år 1992 var belägna inom stads-, byggnads- eller strandplaneområden. De fastigheter som såldes inom planlagda områden var nästan lika ofta obebyggda som bebyggda.

Ca 44 000 köp gällde år 1992 fastigheter utanför stads-, byggnads- och strandplaneområden. Ca en tredjedel av dessa köp gällde fastigheter för byggande av bostadshus, en tredjedel för fritidsbebyggelse och en tredjedel för jord- och skogsbruksändamål. Av dessa köp gällde 39 procent outbrutna områden.

De flesta fastighetsköpen görs mellan privatpersoner. I köpeskillingar betalades mellan privatpersoner år 1992 ca 5,6 miljarder mark. En femtedel av köpen gjordes det året mellan släktingar. Räknat i köpeskillingar utgjordes den näst största gruppen, ca 3 miljarder mark, av köp mellan privatföretag. Vid köp mellan privatföretag och privatpersoner, dvs. vid ungefär en tiondedel av samtliga köp, är ett företag nästan lika ofta köpare som säljare. Vid fastighetsköp inom planlagda områden är säljaren en privatperson i ca 60 procent och en kommun i ca 20 procent av fallen.

Det finns inte någon landsomfattande statistik över antalet legoavtal om fast egendom.

Av Finlands Stadsförbunds årliga statistik framgår inte ens omfattningen av alla stadskommuners verksamhet i detta avseende. Uppskattningsvis 50 000 fastigheter hyrs ut av städerna för bostads- eller anläggningsändamål. Flest legoavtal har de största städerna ingått. T.ex. Helsingfors stad hade år 1993 hyrt ut ca 6 500 tomter eller motsvarande markområden, varav ca 60 procent för bostadsändamål.

Den nyaste statistiken över underrätternas verksamhet gäller år 1991. Under det året slutbehandlades vid underrätterna 667 tvistemål om fast egendom (Domstolarnas verksamhet 1991, Statistikcentralen). Av de behandlade ärendena gällde över 25 procent ogiltigförklaring eller hävning av fastighetsköp, ca 12 procent nedsättning av köpeskilling och drygt 15 procent indrivning av fordringar som hänförde sig till köpebrev angående fastigheter.

Domstolarna beviljade år 1991 sammanlagt ca 90 000 lagfarter, av vilka 90 procent behandlades i häradsrätterna. Av de beviljade lagfarterna var drygt 70 procent baserade på köp och 10 procent på familje- eller arvsrättsliga förvärv.

Ca 200 000 in-teckningsärenden behandlades år 1991. Av dem gällde 104 000, dvs. 52 procent, fastställande av ny in-teckning. Av de nya in-teckningarna gällde merparten, dvs. närmare 90 procent, in-teckning av skuldebrev. Av de nya in-teckningarna gällde ca sex procent legorätt och två procent rätt att avskilja outbrutna områden. Ca 40 procent av alla in-teckningsärenden gällde förnyande av tidigare beviljade skuldin-teckningar medan drygt 6 procent gällde dödande av in-teckningar.

År 1992 utmättes i landet 9 541 fastigheter eller brukningsenheter som bestod av flera fastigheter. Sammanlagt 2 388 exekutiva auktioner hölls på fastigheter. Av dessa auktioner förföll ca 20 procent på grund av att inget godtagbart anbud gjordes.

1.2. Lagstiftning och praxis

Fastighetsköp och annan överlåtelse

Lagstiftningen om fastighetsköp. De allmänna stadgandena om köp, byte och gåva av fast egendom finns i jordabalken från år 1734. De

flesta av den ursprungliga jordabalkens stadganden har upphävts eller blivit så föråldrade att de har förlorat sin betydelse. Numera kan endast ett fåtal av jordabalkens stadganden tillämpas i praktiken. Stadgandena om fastighetsöverlåtelse är knapphändiga och bristfälliga. Avtalsparternas rättigheter och skyldigheter regleras inte överhuvudtaget. Det saknas stadganden om de vanligaste avtalsbrotten och påföljderna för sådana, t.ex. vid fel i fastigheten eller vid dröjsmål på någon parts sida.

I 1 kap. 1 § jordabalken stadgas om sådana laga fång genom vilka äganderätt förvärvas. Kapitlets 2 § är ett formstadgande som gäller köp, skifte och gåva. Jordabalken innehåller dessutom ett antal gällande specialstadganden som är utspridda i de olika kapitlen. I jordabalken stadgas bl.a. om den första överlåtelsens bestånd vid dubbelöverlåtelse samt om s.k. hemul och den rätta ägarens rätt att återfå fastigheten.

Stadganden om fastighetsköp finns förutom i jordabalken också i förordningen från år 1864 innefattande stadganden till förebyggande af olämpliga förbehåll vid fastighetsköp och jordegendomars öfverdrifna betungande med sytning och andra besvär, nedan förordningen om förbudna förbehåll. Med stöd av 2 § i denna förordning, som i hierarkiskt avseende gäller som en lag, anses resolutiva villkor vara förbudna vid fastighetsköp.

Stadganden om fastighetsköp finns dessutom i köpvittnesförordningen (1080/79).

Konsumentskyddslagens (38/78) stadganden om köp gäller inte fastigheter. Vad som i 2 och 3 kap. konsumentskyddslagen stadgas om reglering av marknadsföring och avtalsvillkor skall dock tillämpas när det är fråga om utbud, försäljning och annan marknadsföring som näringsidkare riktar till konsumenter. På basis av de nämnda stadgandena kan parterna i ett köp inte framföra några avtalsrättsliga krav mot varandra.

I lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling (686/88) stadgas om fastighetsmäklares skyldigheter mot sin uppdragsgivare och dennes motpart. En fastighetsmäklare skall bl.a. ge köparen all den information som enligt vad mäklaren vet eller borde veta påverkar ett köpbeslut. Lagen skall tillämpas endast på förmedling av fastigheter eller lägenheter vilka används som bostad eller annars huvudsakligen är i privat bruk.

Köplagen (355/87) och lagen om avbetal-

ningsköp (91/66) tillämpas inte på köp av fast egendom.

Under de senaste decennierna har lagstiftningen om fastighetsköp utvecklats närmast i fråga om styrningen av markanskaffning. Med stöd av förköpslagen (608/77) kan kommunen lösa in en såld fastighet för samhällsbyggande eller till rekreations- eller skyddsområde. Lagen om rätt att förvärva jord- och skogsbruksmark (391/78), nedan markförvärvslagen, begränsar rätten att fritt köpa jord- och skogsbruksmark. Lagen om kontroll av utomlands bosatta personers och utländska sammanslutningars fastighetsförvärv (1613/92) förutsätter att köparen i vissa fall skaffar sig tillstånd till fastighetsförvärv.

Formkrav. Redan i 1734 års lag uppställdes formkrav för fastighetsköp. Utöver ett skriftligt överlåtelseavtal har sedan år 1933 krävts att två vittnen, varav ett är offentligt köpvittne, bestyrker köpet. Säljaren och köparen eller dessas ombud samt båda vittnena skall samtidigt vara närvarande när köpet bestyrks. Alla väsentliga köpevillkor skall tas in i överlåtelsehandling. Utgångspunkten är den att formfritt avtalade villkor inte är bindande.

Formkraven har tolkats strikt, vilket innebär att hela överlåtelsen blir ogiltig om de åsidosätts i något avseende. Ogiltighet till följd av något formfel kan emellertid under vissa förutsättningar bli korrigerad.

Formkraven skall iakttas vid köp och byte av fastigheter och gåva som omfattar en fastighet samt i fråga om kvotdelar och outbrutna områden och dessutom då fast egendom genom apport överläts till ett bolag eller då en i kvotdelar ägd fastighet delas genom avtal. Formkraven gäller också föravtal och hävningsavtal om fastigheter.

Avtalsparternas skyldigheter, fel i köpeobjekt samt följderna därav. I avsaknad av uttryckliga lagstadganden om saken har domstolarnas prejudikat en stor betydelse när det gäller avtalsparternas rättigheter och skyldigheter, fel i köpeobjekt och övriga avtalsbrott samt följderna därav. Rättsreglerna har också utformats utgående från bl.a. stadgandena om köp av lös egendom, Sveriges lagstiftning samt de inom rättspraxis omfattade allmänna avtalsrättsliga principerna.

De flesta rättstvister orsakas i praktiken av fel i köpeobjektet. Trots det stora antalet prejudikat från högsta domstolen är flera frågor alltså oklara, t.ex. omfattningen av

säljarens upplysningskyldighet och dess betydelse för skadeståndsansvaret. I det följande redogörs för de inom rättspraxis utvecklade reglerna om fel i fastigheter. Dessa rättsregler är dispositiva och kan således åsidosättas genom avtal mellan parterna.

De fel som kan förekomma i fastigheter indelas i kvalitativa fel, rättsliga fel och rådgivningsfel. Denna indelning har en praktisk betydelse, eftersom bl.a. köparens undersökningskyldighet och delvis också följderna av fel är beroende av vilken feltyp det är frågan om.

En fastighet är behäftad med ett kvalitativt fel om den till sin areal, i fråga om byggnadsbeståndet eller annars i kvalitativt hänseende avviker från vad som avtalats eller från det som säljaren har uppgivit. Om fastighetens kvalitativa egenskaper inte har preciserats, skall de motsvara den nivå som enligt allmän livserfarenhet kan förutsättas av en fastighet av motsvarande slag. Felet skall dessutom vara så gravt att köparen om han varit medveten om det inte skulle ha slutit köpet, åtminstone inte på de avtalade villkoren.

Enligt rättspraxis är köparen förpliktad att undersöka fastigheten före köpslutet. Om ett fel eller en brist hade kunnat upptäckas vid en sedvanlig granskning av fastigheten, kan köparen inte åberopa felet eller bristen.

Ett kvalitativt fel kan leda till prisavdrag, hävning av köpet eller skadestånd. Köparen anses numera ha rätt att yrka på prisavdrag oberoende av säljarens vårdslöshet. Om felet är väsentligt eller säljaren har förfarit bedrägligt, får köparen häva köpet. En förutsättning för säljarens skadeståndsansvar är att säljaren har förfarit vårdlöst.

En fastighet är behäftad med ett rättsligt fel om den belastas av lego- eller panträtt eller någon annan sådan tredje mans rätt som köparen inte kände till före köpslutet. Det är fråga om rättsligt fel också i det enda stadgandet angående avtalsbrott i den gällande jordabalken, dvs. 11 kap. 1 §, som gäller säljarens ansvar gentemot en köpare som till följd av klander av fastighetsfång förlorar fastigheten till den rätta ägaren.

Köparen har på grund av ett rättsligt fel samma rättsskydd som ovan nämns i fråga om kvalitativa fel. Säljaren ansvarar för ett rättsligt fel oberoende av om han har förfarit oaktsamt, men för att skadeståndsansvaret skall vara hundra procentigt förutsätts köparen ha varit i god tro. Det är oklart om köparen kan

framställa yrkanden mot köparen omedelbart efter att han har fått vetskap om tredje mans yrkande eller om han är tvungen att invänta slutresultatet av en rättegång.

Med rådgivningsfel i en fastighet avses att köparen på grund av ett myndighetsbeslut som har fattats före köpslutet inte kan nyttja fastigheten för det ändamål som han skäligen kunde förutsätta vid köpslutet. Det har inte utformats entydiga regler om i vilken utsträckning säljaren är skyldig att för köparen klarlägga planläggningsituationen när det gäller en fastighet som är köpeobjekt eller klarlägga andra omständigheter som inverkar på rätten att bestämma över fastigheten.

Om en fastighet inte överläts vid den avtalade tidpunkten har köparen rätt att yrka på överlåtelse. Om dröjsmålet är väsentligt kan köparen häva köpet. Säljaren kan inte slippa skadeståndsansvar genom att som dröjsmålsorsak hänvisa till en av honom oberoende faktor.

Köparen är skyldig att betala den avtalade köpeskillingen eller något annat vederlag. Vid dröjsmål med betalningen kan säljaren yrka också på dröjsmålsränta. Säljaren har i allmänhet inte rätt att häva köpet på grund av försenad betalning av köpeskillingen. I rättspraxis anses hävning emellertid vara möjlig i det fall att säljaren har förbehållit sig äganderätten till fastigheten och köparens dröjsmål med betalningen har varit väsentligt. Säljaren har direkt med stöd av gällande 11 kap. 2 § jordabalken panträtt i den sålda fastigheten.

Klander av fastighetsfång och rättigheternas bestånd vid köp. De ursprungliga stadgandena i 11 kapitlet av 1734 års jordabalk, "Om klander i jordafång, och om hemul", är fortfarande i kraft. Genom en klandertalan kan fastighetens rätte ägare yrka att en köpares åtkomst ogiltigförklaras på grund av att säljarens åtkomst var ogiltigt, samt yrka att fastigheten återbördas till honom. Om en fastighet på grund av åtkomstsklander återgår till rätte ägaren, skall också de av köparen i fastigheten upplåtta rättigheterna ogiltigförklaras. Köparen kan få skydd endast genom lagfart, god tro och tio års hävd. I klanderrättegången skall också tas upp de yrkanden som köparen riktat mot sin egen avtalspart. Också säljarens fångesmän kan stämmas in till samma rättegång för att bemöta köparens yrkanden "hvar till sin man lagliga".

Enligt gällande 4 kap. 4 § jordabalken är huvudregeln vid dubbelöverlåtelse den att det första köpet blir bestående. En senare förvär-

vare kan dock enligt lagen om lagfart komma i åtnjutande av godtrosskydd genom lagfart och ett års besittning.

I gällande rätt finns inga enhetliga stadganden om särskilda rättigheters bestånd vid fastighetsköp. I fråga om vissa särskilda rättigheter, t.ex. jordlegorätt och hyresrätt, har frågan reglerats i lag, men avgörandena är till största del baserade på allmänna sakrättsliga principer och rättspraxis. Utgångspunkten har hittills varit den att särskilda rättigheter inte är lika starka som äganderätten. En särskild rättighet åsidosätts därför av ett senare äganderättsförvärv, om det inte föreligger någon särskild grund för den särskilda rättighetens bestånd. Det förutsätts inte längre att köparen i köpbrevet förbinder sig att hålla en särskild rättighet i kraft, utan i detta avseende räcker det med ett formfritt godkännande.

Fastigheters beståndsdelar och tillbehör

Man brukar göra skillnad mellan en fastighets beståndsdelar och tillbehör. Som beståndsdelar anses jord- och vattenägor, på fastigheten uppföra byggnader, grus och andra marksubstanser samt trädbestånd och annan växtlighet. En fastighet kan bestå av flera skiften. Som en fastighets tillbehör betraktas sådana anordningar och verktyg som varaktigt finns på fastigheten och betjänar dess användningsändamål. Begreppen beståndsdelar och tillbehör har inte definierats i lagstiftningen. Också de verkningar som s.k. avhängighetsförhållanden har på privaträttsliga rättsförhållanden grundar sig på sedvanerättsliga regler som har utvecklats i rättspraxis.

Enbart den omständigheten att en anordning de facto är fäst i marken gör den inte till en beståndsdel av fastigheten. Ytterligare en förutsättning är att fastighetsägaren äger anordningen eller åtminstone att den har hämtats till fastigheten för hans syften. På denna grund anses det att t.ex. en legotagares byggnader inte hör till fastigheten utan till legorätten.

Ett beståndsdelsförhållande upphör i allmänhet genom att föremålet lösgörs och förs bort från fastigheten. Enbart ett avtal t.ex. om överlåtelse av en byggnad till någon annan avbryter inte beståndsdelsförhållandet mellan fastigheten och byggnaden, och avtalet är inte heller bindande för fastighetsägarens borgenärer eller fastighetens nye ägare.

En rättshandling gäller inte bara fastigheten

utan också dess beståndsdelar och tillbehör i sin helhet, om annat inte har avtalats. Ett fastighetsköp inverkar emellertid inte på äganderätten till en legotagares byggnad heller i det fall att den som har köpt fastigheten varken visste eller hade skäl att misstänka att byggnaden tillhörde någon annan än fastighetsägaren. Oklarheter i fråga om en fastighets omfattning medför i praktiken problem, särskilt när det gäller att avgöra vad som hör till en fastighetsinteckning och vad som hör till en företagsinteckning.

Lagfart

Lagstiftningen om lagfart. Lagfart betyder inskrivning av ett fastighetsförvärv. Allmänna stadganden om saken finns i lagen om lagfart och tiden för klander av fastighetsfång (86/30), nedan lagfartslagen. I den stadgas om skyldigheten att söka lagfart, förutsättningarna för lagfart samt om rättsverkningarna av lagfart.

Stadganden om förfarandet vid sökande av lagfart finns också i andra lagar. Vid tingsrätterna iakttas olika procedurförfattningar beroende på om tingsrätten tidigare har varit en häradsrätt eller en rådstuvurätt. Inom de före detta häradsrätternas områden tillämpas lagen om handläggning av lagfarts- och inteckningsärenden å domsagas arkiv (1052/45) och inom de före detta rådstuvurätternas områden i allmänhet lagen om handläggning av lagfarts- och inteckningsärende i stad (240/52). Med stöd av lagarna har givits förordningar med detaljerade stadganden om hur registeranteckningarna skall göras. Stadganden om lagfartsregister finns i förordningen om provisoriskt lagfartsregister (334/31). Om protokollföringen finns specialstadganden i lagen om förenkling av protokollen i lagfarts- och inteckningsärenden (418/65).

Över hälften av underrätterna tillämpar dessutom lagen om lagfarts- och inteckningsregister (353/87). De tidigare i form av kartotek förda lagfartsregistren och inteckningsregistren ersätts stegvis med ADB-baserade lagfarts- och inteckningsregister. Samtidigt revideras förfarandet för ansökan om lagfart och inteckning, utredning av uppgifterna och beslutsfattande. De nya procedurstadgandena iakttas endast vid de underrätter där ADB-register har införts genom justitieministeriets beslut. Av-

sikten är att det nya registret skall vara i landsomfattande användning före utgången av 1995.

Lagfartsskyldighet. Enligt 1 § lagfartslagen är envar som med äganderätt har åtkommit en fastighet skyldig att söka lagfart på fånet. Lagfartsskyldigheten gäller alla typer av fång, också förvärv av en viss andel av en fastighet. Ett outbrutet område skall inte lagfaras förrän den har bildats till en fastighet, men inteckning kan beviljas till säkerhet för utbrytningsrättens bestånd.

Lagfart skall sökas inom viss tid, som inom de före detta häradsrätternas områden är sex och inom det före detta rådstuvurätternas områden tre månader. Om äganderätten till en fastighet enligt ett villkor i köpebrevet övergår t.ex. först när köpeskillingen har blivit betald i sin helhet, börjar lagfartstiden löpa i och med att villkoret har uppfyllts. Det är för närvarande inte möjligt att ens anhängiggöra en lagfartsansökan förrän fånet är slutgiltigt. I praktiken förlängs lagfartstiderna av de tre månader som har reserverats för kommunens förköpsrätt och beviljande av markförvärvstillstånd.

Rättsverkningarna av lagfart. Beviljade lagfarter antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret. Registret är offentligt och intyg ges ut det på begäran. Lagfartssystemets centrala betydelse består i att förvärven offentliggörs. Lagfartsregistrets uppgifter har god faktisk tillförlitlighet, eftersom fastighetsförvärvens laglighet noga kontrolleras i samband med beviljandet av lagfart. Som en följd därav ger lagfarten i praktiken ägaren ett betydligt bättre skydd än vad man kunde anta på basis av stadgandena.

Lagfartslagens 2 kap. stadgar om lagfartens rättsverkningar. Även om äganderätten till en fastighet övergår oberoende av lagfart, förstärker lagfarten förvärvarens ställning i förhållande till dem som påstår sig ha bättre rätt till fastigheten. En beviljad lagfart utgör emellertid inte i sig något hinder för att klandra förvärvet på grund av ett formellt eller materiellt tråttligt fel, utan det förutsätts dessutom att förvärvaren har besuttit fastigheten under en viss tid i egenskap av ägare. Lagfarten fastställer endast en tidpunkt från vilken klandertiderna börjar löpa.

Enligt 20 § lagfartslagen får ett formfel i en överlåtelsehandling inte åberopas efter att ett år har förflutit efter det fastigheten efter överlåtelsen första gången lagfors och överlä-

taren upphörde att såsom ägare besitta fastigheten. I samband med lagfarten skall det kontrolleras att överlåtelsehandlingen har upprättats i laga ordning. Av denna orsak kan genom lagfart i allmänhet rättas endast sådana fel som inte framgår av handlingarna, t.ex. att köpvittnet eller det vittne som han tillkallat varit jäviga.

Överlåtarens eller någon av hans föregångares förvärv kan vara ogiltigt på grundval av lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (228/29), nedan rättshandlingslagen. Ett förvärv kan belastas av ett fel också t.ex. på grund av att för förvärvet inte har inhämtats tillstånd av en domstol eller samtycke av tredje man. Om den rätte ägaren har fränhänts fastigheten är utgångspunkten den att han har rätt att återkräva fastigheten. Då förfaller också senare fastighetsköp samt i fastigheten upplåtna särskilda rättigheter och panträtt. Enligt 21 § 1 mom. lagfartslagen skall den rätte ägaren vid äventyr av förlust av talerätten anhängiggöra en klandertalan inom tio år från det att han har förlorat besittningen och någon annan har fått lagfart. Det förutsätts vidare att förvärvaren eller någon annan till vilken fastigheten har övergått från denne var i god tro vid åtkomsten.

Om en fastighet har överlåtits till två har den förste förvärvaren företrädare. Denna på den s.k. tidsprioriteten grundade företrädesrätt kan emellertid enligt 21 § 2 mom. lagfartslagen gå förlorad, om en senare förvärvare som har handlat i god tro är först med att söka lagfart och börjar besitta fastigheten som ägare. Klandertiden är ett år.

Rättsverkningarna av att lagfart söks och beviljas är inte uttömmande reglerade i lagfartslagen, utan de regleras delvis också genom bl.a. utsköpningslagen och konkursstadgan. Lagfart är dessutom en absolut förutsättning för att inteckningar skall kunna fastställas i en fastighet.

Lagfartsförfarandet. Den som har förvärvat en fastighet skall söka lagfart hos den under rätt inom vars domkrets fastigheten är belägen. Ansökan kan frambefordras med posten eller genom bud, förutsatt att den underrätt som den är riktad till tillämpar lagen om lagfarts- och inteckningsregister. I annat fall skall ansökan lämnas in till domstolen personligen eller av ett ombud.

Den som ansöker om lagfart skall dokumentera sin egen rätt till fastigheten och även den

föregående ägarens äganderätt. Över sitt eget förvärv skall sökanden förete åtkomsthandlingen i original. Om föregångaren inte har lagfart på fastigheten skall sökanden visa en obruten förvärvskedja fram till den ägare som senast beviljats lagfart eller fastebrev.

Sökanden kan beviljas lagfart efter kungörelse, om han med en kopia av överlåtelsehandlingen eller med någon annan handling kan påvisa att fastigheten har förvärvats på lagligt sätt eller om han med ett utdrag ur mantals- eller skattelängden eller med något annat officiellt intyg visar att han eller hans fångesmän under de senaste tio åren varit antecknade såsom ägare till fastigheten och om det inte föreligger anledning att anta att någon annan har bättre rätt till fastigheten. Sökanden kan beviljas lagfart ett år från kungörelsen, om ingen inom denna tid har väckt talan om bättre rätt till fastigheten.

Lagfartsansökan handläggs på olika sätt beroende på om underrätten inom sitt område har tagit i bruk lagfarts- och inteckningsregistret. Inom det nya registersystemet jämställs inskrivningsmyndighetens avgörande med en registeranteckning i stället för såsom tidigare med ett i protokoll inskrivet beslut. Skillnader mellan procedurreglerna påverkar dock inte lagfartens rättsverkningar. Uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret har emellertid en egenskap som ökar tillförlitligheten, ty staten har ett strikt ansvar för skador som orsakas av skrivfel eller tekniska fel i registeruppgifterna eller i intyg ur registret.

En förutsättning för behandling av lagfartsärenden är att till överlåtelsehandlingen fogas utredning om att tillräcklig stämpelskatt har betalats. Om stämpelskatt och påförande av sådan stadgas i lagen angående stämpelskatt (662/43). Skatteprocenten bestäms enligt egendomens värde så att den högsta skattesatsen, dvs. 6 procent, tillämpas på överlåtelsehandlingar som gäller fastigheter värda över 200 000 mark. På gåvor och andra vederlagsfria förvärv uppstår ingen stämpelskatt. För stämpelskatten skall sökanden förete ett av skattebyrån utfärdat intyg över fastighetens beskattningsvärde. Inskrivningsmyndigheten kan bestämma att stämpelskatten räknas på något annat än det i överlåtelsehandlingen angivna värdet, om detta enligt myndighetens bedömning är uppenbart alltför lågt i förhållandet till den överlättna fastighetens faktiska värde.

Om lagfart inte söks inom utsatt tid skall

stämpelskatten höjas. Hotet om skatteförhöjning påverkar i hög grad benägenheten att i tid uppfylla skyldigheten att söka lagfart.

Inteckning och panträtt

Lagstiftningen om inteckning. Allmänna stadganden om inteckning finns i den år 1868 givna förordningen om inteckning i fast egendom, nedan inteckningsförordningen. Förordningen gäller i hierarkisk bemärkelse som en lag. I den stadgas om inteckning av fordringar som baserar sig på skuldebrev och andra skriftliga fordringsbevis samt om inteckning av nyttjanderätters och vissa lösgröningsrätters bestånd. Inteckningsförordningens stadganden stämmer inte överens med det redan länge i praktiken tillämpade förfarandet för upplåtelse av pant- rätt i fastigheter.

Utöver inteckningsförordningen gäller vissa specialförfattningar om inteckning. Med stöd av lagen om skogsinteckning (39/30) kan en markägares rätt att utnyttja skogen i vissa avseenden inskränkas och en inteckningshavare i vissa avseenden ges en bättre ställning än vad som är fallet vid sedvanlig skuldinteckning. I fråga om inteckning av avverkningsrätt gäller utöver inteckningsförordningen även den år 1901 givna förordningen om inteckning af rätt till skogsafverkning å annans mark. Om den rätt att få inteckning till säkerhet för utbrytningsrättsens bestånd som tillkommer förvärvaren av ett outbrutet område stadgas i 202 och 203 §§ lagen om skifte. I jordlegolagen (258/66) och hyreslagen (653/87) hänvisas till möjligheten att söka inteckning till säkerhet för lego- respektive hyresrättsens bestånd.

Inteckningsförfarandet regleras i de ovan nämnda lagarna om handläggning av lagfarts- och inteckningsärenden å domsagas kansli respektive i stad, och i de med stöd av dem givna förordningarna. Om förande av inteckningsregister stadgas i förordningen om inteckningsregister (37/55) och om intyg ur inteckningsregistret stadgas i förordningen om gravationsbevis över fastighet (36/55). Flera underrätter tillämpar dessutom lagen om lagfarts- och inteckningsregister.

Inteckning till säkerhet för rättigheters bestånd. Inteckningsbara är endast sådana förmåner i någon annans fastighet som grundar sig på en handling och är inskrivningsbara enligt 1 § inteckningsförordningen eller någon annan

lag. I praktiken kan så gott som alla betydande och avtalsbaserade rättigheter inskrivas. Eftersom det i ett mellan en fastighets delägare ingånget avtal om delning av besittningen inte är fråga om rättigheter som avser en fastighet i någon annans ägo, kan besittningsavtal för närvarande inte inskrivas.

Inteckning kan fastställas till säkerhet för tidsbestämd nyttjanderätt i en fastighet. Jordlegorätt är den allmännaste inteckningsbara typen av nyttjanderätt. Inteckning till säkerhet för en rättighets bestånd kan fastställas också för att säkerställa lösgörningsrätt, dvs. rätten att ta stenar, grus, sand, lera, torv och andra marksubstanser eller stubbar och rötter från en fastighet.

Inteckning kan fastställas till säkerhet för sådana tidsbestämda fastighetsgravationer som t.ex. rätt till sytning. Inteckningsbara är inte servitut som har upplåtits till förmån för en annan fastighet. Permanent servitut upplåts vanligen vid sådana myndighetsförrättningar som avses i lagen om skifte (604/51), lagen om skifte inom planläggningsområden (101/60) och byggnadslagen (370/58). Anteckningar om servituten görs i jordregistret eller tomtboken eller motsvarande fastighetsregister.

Den som äger ett outbrutet område av en fastighet får inte söka lagfart förrän det outbrutna området vid en fastighetsförrättning har avskiljts till en självständig fastighet. Före fastighetsförrättningen kan ägaren till det outbrutna området dock enligt lagen om skifte trygga sin rätt genom att söka inteckning för sin utbrytningsrätt, dvs. sin rätt att avskilja området från fastigheten. Rätten skrivs in så att den belastar fastigheten.

Det är i samtliga fall frivilligt att ansöka om inteckning till säkerhet för en rättighets bestånd. De fastställda inteckningarna ger inte alltid en korrekt bild av situationen heller av den orsaken, att t.ex. överlåtelser av legorätter eller förändringar i legoavtal inte kan skrivas in enligt det gällande systemet.

Det primära syftet med inteckning av jordlegorätt och andra särskilda rättigheter är att skydda rättigheternas bestånd i samband med att fastigheter byter ägare. Enligt de principer som för närvarande gäller är nämligen en särskild rättighet inte bindande för den som har köpt eller på annat sätt förvärvat en fastighet, om inte rättigheten har skrivits in eller om inte den nye ägaren godkänner densamma. Inteckningen innebär att den särskilda

rättigheten är skyddad också vid exekutiv auktion på fastigheten, eftersom det lägsta godtagbara anbudet måste inkludera sådana särskilda rättigheter som har bättre företräde än den fordran som utsökningen gäller.

En inteckning som har beviljats till säkerhet för utbrytningsrättens bestånd skyddar det outbrutna områdets ägare på så sätt att hans rätt att få området avstyckat blir bestående också mot dem som senare förvärvar fastigheten. Vid tvångsverkställighet behandlas utbrytningsrätten på samma sätt som nyttjanderätter i annans mark.

En inteckning till säkerhet för en rättighets bestånd är, utan att den behöver förnyas, i kraft under hela den tid för vilken den genom inteckningen tryggade rättigheten har upplåtits. Om den avtalade legotiden förlängs eller området på nytt hyrs ut till den förre legotagaren, skall en utredning om detta företas för inteckningsmyndigheten före den tidigare legotidens utgång. En inteckning till säkerhet för utbrytningsrättens bestånd är däremot i kraft endast tio år. Inteckningen får dock förnyas om området under denna tid inte har kunnat brytas ut av någon orsak som inte är beroende av sökanden.

Inteckning för skuld. Den i praktiken viktigaste inteckningsbara rättigheten är en fordran som grundar sig på ett skuldebrev. Enligt 5 § inteckningsförordningen kan en borgenär ansöka om inteckning av sin fordran i en fastighet, om fastighetsägaren ger sitt medgivande därtill. Med stöd av inteckningen får borgenären panträtt till säkerhet för den fordran som det intecknade skuldebrevet anger. Också de inteckningsstadganden som finns i andra lagar grundar sig på detta i inteckningsförordningen reglerade pantsättningsförfarande. T.ex. de i lagstiftningen förutsatta tillstånden till pantsättning av fastigheter har uppgjorts så att tillstånd eller medgivande skall inhämtas uttryckligen för sökande av inteckning.

För närvarande är det närmast offentliga samfund som låter inteckna s.k. vanliga skuldebrev som anger faktiska skuldförhållanden. T.ex. kommuner har i allmänhet sökt inteckning av vanliga skuldebrev när de har beviljat lån enligt lagen om bostadsproduktion (247/66), som upphävdes i början av 1994. Vid annan kreditgivning används däremot som säkerhet vanligen inteckningsbara innehavarskuldebrev, som endast anger skuldens kapitalbelopp och ränta samt indrivningskostnaderna.

Syftet med sådana s.k. pantskuldebrev är emellertid att de enbart skall fungera som säkerhet.

Det är möjligt att inteckna också andra fordringsbevis än skuldebrev. Inteckning kan fastställas t.ex. i ett köpebrev, till säkerhet för betalning av köpeskillingen. Fordringar som gäller s.k. genusföremål kan i princip intecknas om det är möjligt att på ett enkelt sätt prissätta föremålen.

En inteckningsbaserad panträtt är bindande för dem som senare blir ägare till fastigheten. Inteckningens företräde påverkar dess värde som säkerhet. Företrädet bestäms utgående från den dag då inteckningen söktes. En tidigare sökt inteckning har enligt huvudregel företräde framför en senare inteckning. Förmänsrätten gäller inte bara den intecknade fordran utan också den i skuldebrevet angivna räntan för tre år samt indrivningskostnaderna.

En fastställd inteckning kan i vissa fall ogiltigförklaras i efterhand. Om en fastighet har övergått till en ny ägare efter att samtycke till inteckningen har givits, är inteckningen ogiltig mot den nye ägare om han inom utsatt tid söker lagfart på sitt förvärv. En inteckning är utan verkan också i det fall att den som samtyckt till inteckningen inte var den rätte ägaren till fastigheten. Inteckningshavarens goda tro skyddas inte mot den rätte ägaren heller då den som givit sitt samtycke har beviljats lagfart. Borgenären kan komma i åtnjutande endast av indirekt skydd, eftersom den rätte ägarens möjlighet att anföra åtkomstklander upphör på grundval av lagfart och viss tids hävd. En intecknings verkninglöshet kan vara en följd också av den intecknade fordrans eller inteckningsmedgivandets ogiltighet.

En skuldinteckning är i kraft tio år räknat från den dag då den fastställdes. Den kan hållas i kraft genom att den förnyas inom tio år. En inteckning kan dödas på ansökan av den som innehar det intecknade skuldebrevet.

Användning av pantskuldebrev. Såsom konstateras ovan brukar banker och övriga kreditinstitut inte på det sätt som inteckningsförordningen förutsätter söka inteckning av skuldebrev som anger faktiska fordringsförhållanden. Såsom säkerhet används intecknade pantskuldebrev. Formellt sett är dessa sådana skuldebrev genom vilka en fastighetsägare förbinder sig att på anfordran omedelbart betala en skuld till den som innehar skuldebrevet. Skuldens faktiska belopp och förutsättningarna för återbetalningen avtalas emellertid i en separat s.k.

omslagsrevers. Detta system med dubbla skuldebrev baserar sig inte på skriven lag, men är vedertaget.

Ansökan om inteckning av ett pantskuldebrev kan göras antingen av fastighetsägaren eller, med hans skriftliga medgivande, av borgenären. Borgenären får panträtt i och med att det intecknade pantskuldebrevet överlämnas i hans besittning som säkerhet för fordran. Pantskuldebrevet och omslagsreversen skall bedömas som en enda rättslig helhet. Borgenären får inte skilja pantskuldebrevet från den fordran för vilken det utgör säkerhet.

Vid användning av pantskuldebrev skall pantsättnings giltighet delvis bedömas enligt de stadganden om löpande skuldebrev som finns i lagen om skuldebrev (622/47). Borgenären kan således få godtrosskydd även om pantsättaren inte längre är ägare till fastigheten eller inte längre, t.ex. på grund av konkurs, har rätt att förfoga över pantskuldebrevet. En pantbrevsinnehavare som är i god tro skyddas också mot diverse invändningar. I rättspraxis är emellertid systemet med två skuldebrev så etablerat att åtminstone inte aktörerna inom finansieringsbranschen med åberopande av sin goda tro kan driva in t.ex. pantskuldebrevs belopp hos dem som undertecknat dessa.

Borgenärens panträtt anses hänföra sig till fastigheten och inte till det intecknade skuldebrevet. Borgenären har rätt att söka betalning för sin fordran ur fastigheten, med det företräde som följer av inteckningen, vid fördelningen av de medel som influtit vid den exekutiva auktionen. Inteckningshavaren får betalning vid den exekutiva auktionen om hans fordran har bättre företräde än den fordran som utsökningen gäller. Om köpesumman inte räcker till betalning av en fordran med bättre företräde än utsökningens borgenärens fordran, kan fastigheten inte säljas. Fastighetsägarens konkurs påverkar inte inteckningshavarens ställning.

Även om ett intecknat pantskuldebrev är i fastighetsägarens besittning har han inte panträtt i sin fastighet. Pantskuldebrevet kan inte utmätas för fastighetsägarens skuld och pantskuldebrevet ger honom inte heller rätt till en andel av det som influtit genom den exekutiva auktionen på hans fastighet. Ägarinteckningen endast ger en möjlighet att upplåta panträtt.

Föremålet för inteckning. Inteckning får enligt 2 § inteckningsförordningen fastställas i en sådan självständig fastighet som kan lagfaras.

Inteckning för fordran kan fastställas också i en kvotdel. Däremot kan ett outbrutet område varken in-tecknas eller annars användas som säkerhet.

Inteckning kan dessutom fastställas i nyttjanderätt till annans mark jämte byggnader, om nyttjanderätten har tillkommit med markägarens samtycke och om den utan hans hörande kan överlätas till tredje man. Det är således fråga om teckning i en anläggning på någon annans mark. Inteckning av detta slag är möjlig även om det på området inte finns byggnader som tillhör nyttjanderättsinnehavaren, förutsatt att denne har rätt att bygga på området. Det vanligaste föremålet för denna typ av teckning är jordlegorätt samt på området befintliga byggnader och anordningar som legotagaren äger. En förutsättning för teckningen är för närvarande i allmänhet att teckning har fastställts till säkerhet för legorättens bestånd.

Föremål för fastighetsinteckning är en fastighet jämte de därtill sedvanerättsligt hörande beståndsdelar och tillbehör. En teckning i en anläggning på annans mark omfattar på motsvarande sätt nyttjanderätten samt legotagarens byggnader och anordningar.

Enligt det gällande systemet utgör ett outbrutet område som har sålts till begreppsmässigt inte ett självständigt föremål, utan en någon annans rättighet som gäller i fastigheten. Härav följer att sådana nya teckningar och panträtter som har fastställts i en fastighet, oavsett överlåtelsen av det outbrutna området hänför sig också till detta och till den avstyckade lägenhet som bildas därav, om inte en teckning har sökts till säkerhet för utbrytningsrätten eller om inte området har avstyckats före teckningen i moderlägenheten.

En teckning kan också hänföra sig till flera fastigheter. Flera fastigheter som tillhör samma ägare kan med hans medgivande tecknas för en och samma fordran. En gemensam teckning uppkommer också när en tecknad fastighet delas genom klyvning eller styckning. Varje fastighet som är föremål för gemensam teckning svarar för hela den tecknade fordrans belopp och borgenären kan följaktligen välja ur vilken fastighet fordran skall drivas in. Om gemensamt tecknade fastigheter säljs på samma exekutiva auktion blir det nödvändigt att ordna med alternativa anbud, så att fastigheterna bjuds ut till försäljning dels tillsammans och dels separat. Inteckningsför-

ordningens stadganden med stöd av vilka en gemensam teckning kan dödas partiellt och således spjälkas upp eller med stöd av vilka den inbördes fördelningen av ansvaret mellan de olika fastigheterna kan fastställas genom avtal tillämpas inte i praktiken.

Inteckningsförfarandet. Också teckningsärenden behandlas vid underrättens kansli på den ort där fastigheten är belägen. Inteckning kan sökas av fastighetens ägare eller av innehavaren till den rättighet som skall tecknas. Sökanden skall över den rättighet som skall tecknas förete skuldebrev, legoavtal eller någon annan handling i original. För teckning av en fordran skall sökanden förete fastighetsägarens skriftliga och av två personer bevittnade samtycke till teckningen. Om teckningen inte avser en fordran kan den fastställas också utan fastighetsägarens samtycke, men i så fall skall han beredas tillfälle att bli hörd.

När en teckning beviljas skall det utredas att den som har gett samtycke till teckningen är ägare till fastigheten och att han har lagfart på den. När teckningsobjektet består av legorätt jämte byggnader, skall inskrivningsmyndigheten också kontrollera att den legorätt som är föremål för teckningen kan överföras och att teckning har fastställts till säkerhet för dess bestånd.

Såsom konstateras ovan har lagfarts- och teckningsförfarandet år 1987 reviderats genom en lag, vars tillämpningsområde i enlighet med övergångsstadgandet fortsättningsvis utvidgas. I övergångsskedet tillämpas den gamla lagstiftningen parallellt med den nya. Lagen innebär förändringar både när det gäller registreringstekniken och förfarandet i lagfarts- och teckningsärenden.

Underrätten fungerar som beskattningsmyndighet också i teckningsärenden. Skuldebrev som tecknas skall, med de undantag som stadgas i lagen angående stämpelskatt, förses med stämpelmärken eller motsvarande bevis till ett belopp av 1,5 procent av kapitalet. När ett pantskuldebrev har försetts med stämpelmärken behöver omslagsreversen inte särskilt förses med sådana. Detta är en orsak till att systemet med två skuldebrev har blivit allmänt.

Enligt lagen angående stämpelskatt uppbärs stämpelskatt också på överlåtelse av legorätt och byggnader, när legogivaren är en stad. Skatt uppbärs inte i samband med teckningsförfarandet, utan skatten uppbärs då av den stad som är legogivare.

Lagstadgad panträtt. I en fastighet kan direkt med stöd av lag gälla flera sådana fordringar av olika typ som är offentligrättsliga eller har påförts i offentligrättslig ordning. Lagstadgade panträtter skall enligt huvudregeln inte antecknas i registret, utan de gäller automatiskt. Dessa fordringar har också i allmänhet bästa företräde eftersom det i 22 § 4 mom. in-teckningsförordningen stadgas att sådana offentligrättsliga avgifter och andra utlagor som har påförts en fastighet skall betalas före in-tecknade fordringar.

Den i praktiken viktigaste direkt lagstadgade panträtten är panträtten för ogulden köpeskillning. En förutsättning för dess bestånd är visserligen att fordran in-tecknas inom utsatt tid. I det fall att köpeobjektet är ett outbrutet område förblir panträtten för ogulden köpeskillning länge dold.

1.3. Lagstiftningen i utlandet

Sverige

I Sverige reviderades jordabalken i början av 1970-talet. Den nya jordabalken som trädde i kraft 1972 ersatte 1734 års Jorda Balk samt bl.a. lagarna om lagfart, in-teckning och tjuguarig hävd samt lagen angående vad till fast egendom är att hänföra.

Sveriges jordabalk är indelad i två avdelningar. Den första handlar om rättsförhållanden rörande fast egendom och den andra om in-skrivningsväsendet.

Fastighetsköp skall slutas skriftligen och i köpebrevet skall de viktigaste köpevillkoren nämnas. Om formkraven inte iakttas blir köpet ogiltigt. I köpebrevet skall också intas villkor som gäller äganderättens övergång, säljarens hemulsansvar eller begränsning av köparens förfoganderätt. Villkor om köps fullbordan eller bestånd får vara i kraft högst två år. Övriga villkor kan avtalas formfritt. Över fastighetsköp upprättas i allmänhet två separata avtal, varav köpebrevet, som in-skrivs, först efter att hela köpeskillingen har betalats.

Jordabalken innehåller bestämmelser om säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser, t.ex. om hur avkastning av en fastighet skall delas och om riskens övergång, om säljarens och köparens dröjsmål samt om fel i fastighet. Genom avtal är det tillåtet att avvika från lagens bestämmelser. Då en näringsidkare

säljer en fastighet till en privatperson för dennes eget bruk, är en del av bestämmelserna dock tvingande till förmån för köparen.

Köparen har rätt att utgå ifrån att fastigheten samt de på den befintliga byggnaderna och anläggningarna är av normal standard och kvalitet. En fastighet är felaktig om den inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller vad säljaren uppgivit eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Med stöd av denna allmänna felbestämmelse kan köparen kräva avdrag på köpeskillingen eller, om säljaren har förfarit vårdslöst, ersättning för skada. Lagen har särskilda bestämmelser om rättsliga fel och rådighetsfel. Säljaren ansvarar för att köparen får vetskap om alla sådana panträtter som belastar fastigheten och övriga rättigheter som tillkommer någon annan samt om myndighetsbeslut som begränsar rätten att råda över fastigheten. Köparen har alltid rätt också till full ersättning för skada på grund av rättsligt fel och rådighetsfel. Köparen får häva köpet om felet är väsentligt. Köparens hävningsrätt begränsas av de korta tidsfristerna.

Vid avgörandet av vilka krav köparen kan framställa till följd av fel eller brister i fastigheten blir det nödvändigt att dels utreda vilka utfästelser och upplysningar säljaren har givit samt å andra sidan om köparen har kunnat upptäcka bristerna före köpslutet. År 1990 togs i jordabalken in en uttrycklig bestämmelse om att köparen inte som fel får åberopa en avvikelse som han borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till omständigheterna vid köpet. Köparen skall också inom skälig tid lämna säljaren meddelande om felet.

Underlåter säljaren utan skäl att avträda fastigheten i rätt tid, skall han ersätta köparen dennes skada. Köparen får även häva köpet, om dröjsmålet är av väsentlig betydelse. Om däremot köparen inte betalar köpeskillingen i tid, har säljaren utöver köpeskillingen endast rätt till dröjsmålsränta. Säljaren kan häva köpet och få ersättning för skada endast om betalning av köpeskillingen enligt ett uttryckligt villkor i köpebrevet är en förutsättning för äganderättens övergång.

I jordabalken definieras begreppen fastighet och dess gränser samt tillhör till fastighet. Bestämmelserna om tillhör till fastigheter och byggnader är synnerligen detaljerade. Med hjälp av tillhörbegreppet avgörs vilken egen-

dom som i samband med fastighetsköp övergår till köparen och vilken egendom som omfattas av fastighetspanträtten. Det stadgas särskilt om tillhör till fastigheter som helt eller delvis är inrättade för industriell verksamhet. Med hjälp av inskrivning kan en industrifastighets tillhör i sin helhet överföras till löseegendomen.

Vid *pantsättning av fastigheter* används inte längre intecknade skuldebrev. För pantsättningen av en fastighet ansöker ägaren om en inteckning. Som bevis på inteckningen utfärdas ett pantbrev. Panträtten uppkommer när pantbrevet har överlämnats till borgenären som säkerhet för fordran. Borgenären kan med företrädesrätt få högst det belopp som pantbrevet anger samt tillägg och ränta på detta. Om pantbrev inte utgör säkerhet för en skuld har fastighetsägaren s.k. ägarhypotek. Ett pantbrev som ägaren har i sin besittning kan utmätas och det skall beaktas vid fördelningen av de medel som har influerat vid exekutiv auktion på fastigheten.

Inteckning kan fastställas i fastigheter och registrerade tomträtter. Övriga arrenderätter kan inte intecknas i Sverige. Inteckning av ett outbrutet område kan sökas redan före fastighetsförrättningen, varvid ansökan likväl skall förklaras vilande. Om fastigheten inte kan bildas inom den utsatta tiden, återgår förvärvet av det outbrutna området och inteckningsansökningarna förlorar sin betydelse. Inteckningen kan gälla också flera fastigheter som tillhör samma ägare. För dessas inbördes ansvar gäller tämligen invecklade regler.

Endast fastighetsägaren kan upplåta panträtt i en fastighet. Utgångspunkten är den att pantsättningen är ogiltig om den har gjorts av någon annan än ägaren. Undantag har emellertid gjorts från denna regel i och med att borgenären har givits godtrosskydd. Borgenären kan förlita sig på att den som enligt registret har fått lagfart på en fastighet också är dess ägare.

I Sverige har man utrett möjligheterna att ersätta pantbrev med enbart registeranteckningar. Utredningarna har dock inte ännu lett till några lagstiftningsåtgärder.

Inskrivningssystemet bygger på registrets ofentliga trovärdighet. Utgångspunkten är den att tredje man skall kunna lita på att de inskrivna rättigheterna är giltiga och att en fastighet inte belastas av oinskrivna rättigheter. Den offentliga trovärdigheten i Sveriges liksom i de tidigare i Danmark och Norge införda

systemen grundar sig på godtrosskydd. Endast den som inte har känt till och inte ens borde ha känt till att de inskrivna uppgifterna var felaktiga eller bristfälliga kan åberopa skyddsstadgandena.

En tidigare inskriven fastighetsöverlåtelse har företräde framför oinskrivna eller senare inskrivna rättigheter. Utöver den som förvärvat en fastighet kan också den som innehar arrenderätt eller någon annan inskrivningsbar rättighet få företräde genom inskrivning.

Inskrivningen leder inte omedelbart till korrigering av formfel eller annat som gör förvärvet ogiltigt. Efter den som fått lagfart kan sådana förvärvare som har litat på lagfartsuppgifternas riktighet komma i åtnjutande av skydd. Denna regel är emellertid inte ovillkorlig. Den som har handlat i god tro skyddas inte i det fall att orsaken till ogiltigheten är förfalskning, grovt tvång, omyndighet eller konkurs. Ett viktigt tillägg till registersystemets tillförlitlighet ger det statliga ersättningssystemet. Systemet garanterar ersättning av statsmedel till förvärvaren, panthavaren eller rätte ägaren, om han måste frånträda fastigheten.

Inskrivningsärenden avgörs av en medlem av underrätten på det område där fastigheten är belägen. Denna inskrivningsmyndighet har en omfattande undersökningsplikt.

Lagfarten, inteckningen eller inskrivningen av tomträtten eller någon annan nyttjanderätt meddelas på ansökan av rättsinnehavaren. Den som blir ägare till en fastighet är skyldig att söka lagfart inom en viss tid. Endast den som senast har beviljats lagfart kan ansöka om inteckning.

I Sverige kan endast vissa rättigheter i en fastighet skrivas in. De viktigaste inskrivningsbara rättigheterna är enligt jordabalken sådana nyttjanderätter som grundar sig på avtal. Inskrivningsanteckningar kan dessutom göras om vissa åtgärder och begränsningar gällande fastigheter, såsom tvångsverkställighet och kommunens förköpsrätt.

I samband med behandlingen fastställer inskrivningsmyndigheten stämpelskatten på överlåtelser samt beslutar om fastställande av inteckningen. Stämpelskatten är 1,5 procent av den överlåtna fastighetens värde samt 2 procent av inteckningens belopp.

Avsikten är att fastighetsboken år 1995 skall vara ersatt med ett centralt ADB-baserat in-

skrivningsregister. Den omständigheten att registerföringen ändras har ingen betydelse för inskrivningens rättsverkningar.

Norge

Om överlåtelse av fastigheter genom köp, byte eller gåva stadgas i lagen om överlåtelse av fast egendom (Lov om avhending av fast eieendom), som godkändes den 3 juli 1992. Inskrivningsförfarandet regleras i en särskild lag (Lov om tinglysing), som trädde i kraft 1935 medan pantsättning av fast egendom regleras i lagen om pant, som reviderades år 1980.

Fastighetsköp kan i princip slutas formfritt och villkorligt. En förutsättning för inskrivning är emellertid att en särskild åtkomsthandling har upprättats på en blankett som justitiedepartementet godkänt.

Enligt det allmänna stadgandet om fel är en fastighet felaktig om säljaren inte har informerat köparen om en sådan till fastigheten ansluten omständighet som säljaren kände eller borde ha känt till. En fastighet är felaktig också i det fall att köparen vid marknadsföringen av densamma har givits oriktig information som påverkat hans köpbeslut. Om rättsliga fel och rådighetsfel stadgas särskilt.

Om en fastighet är felaktig kan köparen vägra betala köpeskillingen och kräva att felet avhjälpas eller priset sänks. Enligt ett uttryckligt stadgande om saken uppgår prisavdraget till reparationskostnaderna, om inte felet påvisas ha överstigit dessa. Om felet är väsentligt kan köparen yrka hävning av köpet. Köparen har dessutom alltid rätt till ersättning för skada. Lagens stadganden om fel i fastighet och följderna därav är tvingande till förmån för köparen i det fall att en privatperson köper en fastighet för sitt personliga bruk.

Köparen får rikta sina på avtalsbrott baserade yrkanden inte bara mot säljaren utan också mot tidigare fångesmän och övriga tidigare avtalsparter, exempelvis entreprenörer och varuleverantörer.

Felanmälan skall göras inom en skäligen tid efter att felet har upptäckts och senast fem år efter att köparen har fått fastigheten i sin besittning. Efter fem år kan mot säljaren endast riktas yrkanden som grundar sig på hans viktiga förfarande.

Om köparen inte uppfyller sina avtalsenliga

förpliktelser, kan säljaren vägra uppfylla sin egen prestation och kräva ersättning för skadan. Säljaren får i allmänhet inte häva köpet efter att åtkomsthandlingen har överlämnats till köparen eller köparen har fått fastigheten i sin besittning.

Om tillbehör till fastigheter som är utrustade för boende, jordbruk eller industriell verksamhet stadgas särskilt i överlåtelselagen. Dessa stadganden är dispositiva. Även om tillbehörstadsandena finns i överlåtelselagen, skall de tillämpas också i samband med exekutiv auktion samt vid bestämmande av fastighetspant-rättens omfattning.

Pantsättning av fastigheter sker genom inskrivning av pantskuldebrev. Därvid används en blankett som justitiedepartementet har godkänt. Av pantskuldebrevet skall framgå parternas personuppgifter, den egendom som skall intecknas, företrädare samt det högsta belopp som säkerheten täcker. Om annat inte har avtalats bestäms företrädet med stöd av inskrivningslagen, vilket innebär att de panträtter som ligger lägre i företrädesordningen stiger uppåt i och med att en panträtt upphör.

En inteckning skall förnyas 30 år efter att rättigheten har skrivits in. En inteckning skall strykas ur fastighetsboken antingen med inteckningshavarens samtycke eller på grund av att det har företetts intyg om att den förpliktelse som ligger till grund för inteckningen har förfallit.

Panträtt kan skrivas in så att den gäller en fastighet eller motsvarande fast egendom. Ett outbrutet område kan inte pantsättas före styckning.

Inskrivningssystemet är också i Norge baserat på offentlig trovärdighet. En fastighetsköpare eller panträttsinnehavare som handlar i god tro är skyddad mot invändningar som gäller grunden för hans rättighet. Inte heller i Norge skyddas inskrivningen emellertid en rättsinnehavare mot invändningar som gäller grovt tvång, förfalskning och omyndighet. En rättsinnehavare som varit i god tro och som har förlorat sin rätt till följd av en invändning från tredje man, har rätt till ersättning av statsmedel.

En handling som gäller fast egendom kan skrivas in om syftet med den är att upplåta, ändra, överlåta eller upphäva en rättighet i en fastighet. Någon inskrivningsskyldighet föreligger inte, men i praktiken skall åtkomsthandlingar alltid skrivas in.

Inskrivningsobjektet är i regel en i fastighetsboken med eget registernummer införd fastighet, men inskrivningen kan avse också en ägarandel och tomtlegorätt. Rättshandlingar som hänför sig till ett outbrutet område kan inte skrivas in. I praktiken avstyckas ett outbrutet område till en självständig fastighet med kort varsel, eftersom fastighetsägaren är skyldig att ansöka om styckning omedelbart efter köpslutet.

Ansökan om inskrivning görs hos underrätten. Med tanke på det ADB-baserade registersystemets funktion upprättas sådana handlingar rörande fast egendom som skall skrivas in i allmänhet på standardiserade blanketter. Hela landets fastighetsböcker har sammanställts till en central databas. Ur den kan vem som helst beställa åtkomst- och gravationsbevis.

Danmark

Danmark har ingen lagstiftning om fastighetsköp. I rättspraxis och i litteraturen har det dock ansetts att lagen om lösöresköp (Lov om køb, 1906) i tillämpliga delar gäller också köp av fast egendom. Om in-teckning och inskrivning av andra rättigheter i fast egendom stadgas i inskrivningslagen (Lov om tinglysning, 1926).

Fastighetsköp ingås formfritt. Ett skriftligt köpekontrakt är emellertid en förutsättning för inskrivning av förvärvet. Den åtkomsthänd-ling som skrivs in måste vara undertecknad av parterna. Underskrifterna skall bestyrkas av en advokat eller två ojäviga vittnen.

I rättspraxis har det ansetts att en fastighet är felaktig om den inte stämmer överens med de fakta som ligger till grund för köpet. Säljaren ansvarar för att de uppgifter han lämnat är riktiga också i det fall att han inte visste att de var felaktiga. En säljare som har handlat i god tro är dock inte ansvarig för smärre fel och inte heller för sådana fel som köparen borde ha observerat vid en undersökning av fastigheten.

Köparen är inte skyldig att utan särskild uppmaning ta del av registeranteckningarna om fastigheten. Om fastigheten belastas av sådan tredje man tillkommande rätt som köparen inte kände till vid köpslutet, är den behäftad med ett rättslig fel.

På grund av felaktigheten har köparen rätt att yrka på skadestånd eller prisavdrag. Pris-

avdraget skall i princip motsvara skillnaden mellan fastighetens avtalade värde och dess värde dagen för köpslutet. I praktiken har från en felaktig fastighets köpeskillning ofta dragits av reparationskostnaderna. Om felet är väsentligt får köparen häva köpet. Sina krav till följd av ett avtalsbrott kan köparen rikta också mot säljarens fångesmän, om felet existerade redan när säljaren fick fastigheten i sin besittning.

Om köpeskillingen inte betalas genast överlåter köparen i allmänhet ett pantskuldebrev till säljaren och på basis därav får säljaren panträtt i fastigheten till säkerhet för den obetalda köpeskillingen. Säljaren har inte rätt att häva köpet efter att han överlämnat åtkomsthändlingen till köparen.

Pantsättning av en fastighet sker genom inskrivning av ett pantskuldebrev som har upprättats på en blankett som justitieministeriet godkänt. Av skuldebrevet skall framgå om samma registerenhet belastas av panträtter med bättre företräde samt panträtternas belopp. När en inskrivning av ett pantskuldebrev stryks efter att fordran har betalats leder detta inte omedelbart till att panträtter som ligger lägre i företrädesordningen stiger uppåt, utan fastighetsägaren kan förbehålla sig det företräde som har blivit ledigt. Fastighetsägaren kan också lyfta upp någon av de panträtter som ligger lägre i ordningen till den position som blivit ledig.

Fast egendom som duger till inskrivningsobjekt är dels registrerade markområden och dels byggnader på arrendemark eller havsområden. I enlighet med inskrivningslagen omfattar en fastighet alltid sådana ledningar, värmeanordningar, hushållsmaskiner och övriga motsvarande föremål som på ägarens bekostnad har installerats i en till fastigheten hörande byggnad. Vad som utgör tillbehör till en fastighet som används i näringsverksamhet regleras särskilt. Dessa stadganden kan åsidosättas genom avtal.

Inte heller enligt det danska systemet kan förvärv eller in-teckning av outbrutna områden skrivas in. En åtkomsthänd-ling för ett outbrutet område kan emellertid skrivas in som en gravation i moderfastigheten, vilket innebär att det utsätts en tidsfrist för styckningsförrättningen. Gravationerna i moderfastigheten gäller i regel som sådana också i avstyckade fastigheter. Om ett outbrutet område som skall avskiljas till en fristående fastighet är så obetydligt till sin storlek och sitt värde att utbryt-

ningen inte kan vara till skada för dem som innehar inteckningar i moderfastigheten, kan inskrivningsmyndigheten befria den avstyckade fastigheten från ansvar.

Inskrivningssystemet är i Danmark baserat på principen om positiv offentlig trovärdighet. För att stödja denna har staten iklätt sig ersättningsansvar. Utöver offentligt rättsliga avgifter är också vissa nyttjanderätter i fastigheter bindande som oinskrivna.

En fastighetsägare är enligt lag inte skyldig att skriva in sin åtkomsthandling, men i praktiken görs detta utan undantag. En inskrivning kan göras villkorligt om åtkomsthandlingen anger något förbehåll. Ett förvärv blir slutgiltigt inskrivet i och med att en utredning om att villkoret har uppfyllts företes för inskrivningsmyndigheten.

Ansökan om inskrivning skall göras hos underrätten på den ort där egendomen är belägen. Diarieanteckningen om när ansökan har kommit in avgör den inbördes företrädesordningen mellan inskrivningarna. Om ett köpebrev eller någon annan handling kan skrivas in skall en anteckning om saken göras i fastighetsboken. Därefter skall inskrivningen publiceras i officiella tidningen. Inskrivningen kan göras också temporärt, om det anses nödvändigt att lägga fram ytterligare bevisning eller annan komplettering.

I Danmark skall fastighetsböckerna föras över till en enhetlig databas före utgången av detta decennium.

Tyskland

Köp av fast egendom regleras i den allmänna civillagen (*Bürgerliches Gesetzbuch*), men på grund av lagsamlingens systematiska uppbyggnad bildar de ingen klar helhet. Inskrivningsförfarandet för rättigheter som hänför sig till fast egendom och rättsverkningarna av inskrivningen regleras i fastighetsbokförordningen (*Grundbuchordnung*).

Fastighetsköp skall slutas skriftligen och köpeavtal skall bestyrkas av en notarie. Äganderätten till fastigheten övergår till köparen först då köpet skrivs in. Betydelsen av inskrivningen är accentuerad i Tyskland, t.ex. när det gäller rättsverkningarna av avtalsbrott, eftersom inskrivningen har en rättskonstituerande verkan. Med tanke på inskrivningen upprättas hos en notarie eller vid en domstol ett särskilt överlä-

telseavtal. När parterna undertecknar detta skall de antingen vara personligen närvarande eller representerade av ombud. Överlåtelseavtalet skall vara ovillkorligt. Eftersom inskrivningen av köpet kan ske en lång tid efter upprättandet av köpeavtalet, kan köparen skydda sin ställning genom att i fastighetsboken låta göra en s.k. preliminär inskrivning.

Risken övergår på köparen i och med att han i fastighetsboken har antecknats som ägare till fastigheten eller när han har tagit fastigheten i sin besittning. På avtalsbrott som begås före ansvarets övergång skall allmänna obligationsrättsliga stadganden tillämpas. Med stöd av dem skall en avtalspart vars prestation har fördröjts åläggas en skälig tid att uppfylla sin förpliktelse. Om förpliktelsen inte uppfylls inom den utsatta tiden, kan den andra parten yrka antingen på skadestånd eller på hävning av köpet. Skadestånd och hävning är sinsemellan alternativa rättsliga påföljder.

Om följderna av fel i fastighet efter det att överlåtelseavtalet har skrivits in eller köparen har fått fastigheten i sin besittning stadgas särskilt. En fastighet kan vara behäftad med rättsliga eller kvalitativa fel. Vid rättsliga fel kan det vara fråga om pantförpliktelser och andra servitut i fastigheten. Säljaren är skyldig att på eget initiativ för köparen klarlägga eventuella begränsningar och servitut som belastar fastigheten. Säljarens ansvar kan emellertid begränsas genom avtal.

En fastighet är behäftad med ett kvalitativt fel om den inte kan användas för sitt sedvanliga eller avtalade ändamål eller om den till sitt värde inte motsvarar vad som förutsattes vid köpslutet. Också vissa offentligt rättsliga begränsningar, såsom byggnadsbegränsningar och begränsningar till följd av grannelagsförhållanden, betraktas som kvalitativa fel. Säljaren ansvarar för sådana fel som köparen inte kände till vid köpslutet, om inte ovetskapen är en följd av köparens grova vårdslöshet.

Köparen har på grund av fel rätt att yrka på hävning av köpet eller prisavdrag. Prisavdraget räknas ut som skillnaden mellan värdet av den avtalade och den överlåtna fastigheten vid avtalslutet. Ett köp kan hävas även om felet inte är väsentligt. Skadeståndsskyldig kan en säljare däremot efter riskens övergång bli endast på grundval av en garantiförbindelse eller till följd av svikligt förfarande. Skadestånd kan inte bestämmas utöver andra rättsliga påföljder.

Köparens rätt att yrka på hävning av köpet, prisavdrag eller ersättning för skada preskriberas i allmänhet inom ett år från besittningens övergång, om annorlunda inte har avtalats. Om det finns ett fel i en byggnad som säljaren har uppfört på fastigheten är preskriptionstiden i regel fem år.

Pantsättning av fastigheter kan i Tyskland ske genom olika in-teckningsformer, av vilka de viktigaste är hypoteksinteckning (Hypothek) och skuldinteckning i fastighet (Grundschuld). Inteckning till säkerhet för räntebetalning (Rentenschuld) har i praktiken en ringa betydelse.

Hypoteksinteckning ansluter sig till ett faktiskt skuldförhållande. En förutsättning för dess uppkomst och bestånd är en individualiserad fordran. Däremot förutsätter skuldinteckning i en fastighet inte en faktisk fordran. Den som har en skuldinteckning i en fastighet kan i princip kräva betalning ur fastigheten, trots att något verkligt skuldförhållande inte har uppkommit eller skulden redan har betalats. I praktiken grundar sig inteckningen också i detta fall på ett faktiskt skuldförhållande. Inteckningsvillkoren skall dessutom i regel antecknas i pantskuldebrevet eller i fastighetsboken.

Inteckning kan fastställas i en fastighet, i en del av en fastighet och även i flera fastigheter tillsammans. Som bevis på inteckningen utfärdar inskrivningsmyndigheten i allmänhet ett pantskuldebrev. Panträkten uppkommer i och med att detta överlämnas till borgenären. Det är i praktiken sällsynt med inteckningar som grundar sig enbart på en inskrivning.

På pantskuldebrev tillämpas delvis stadgandena om löpande skuldebrev. T.ex. för överlåtelse av ett pantbrev förutsätts en skriftlig anteckning om överföring. Denna kan ersättas med en anteckning i fastighetsboken. När en genom inteckning tryggad fordran betalas flyttas de i företrädesordningen lägre inteckningarna inte ett steg uppåt, utan panträkten övergår till fastighetsägaren.

Inskrivningssystemet är i Tyskland baserat på offentlig trovärdighet. Inom det tyska inskrivningssystemet har inskrivningen ett rättskonstituerande verkan. Efter inskrivningen av ett överlåtelseavtal kan köpet inte hävas genom invändningar. Fastighetsbokens offentliga trovärdighet är i Tyskland mera accentuerad än i det skandinaviska länderna i och med att den rätte ägaren inte kan få fastigheten tillbaka ens

i det fall att den har frånhänts honom genom förfalskning, grovt tvång eller på någon annan vägande ogiltighetsgrund. Den skadelidande har inte rätt att få ersättning av statsmedel på grund av en felaktig anteckning i fastighetsboken.

Inskrivningsärenden behandlas i underrätten på den ort där fastigheten är belägen. Innehavaren av en rättighet som baserar sig på en rättshandling är skyldig att låta skriva in den. I samband med ansökan skall intyg företes om att ägaren till den fastighet som skall in-tecknas samtycker till inskrivningen. Vid inskrivningen av ett fastighetsförvärv skall ett fastställt överlåtelseavtal företes för inskrivningsmyndigheten.

1.4. Bedömning av nuläget

Lagarna om överlåtelse av fastigheter, inskrivning av förvärv och särskilda rättigheter samt om panträtt i fastigheter har stiftats vid olika tidpunkter under loppet av en drygt 250 års period. Författningarna har utformats för tillämpning i de förhållanden som rådde vid deras tillkomst och de har inte senare undergått några genomgripande förändringar. Den gällande lagstiftningen är föråldrad och ytterst ofullständig. Rättsreglerna har utvecklats framfallt genom praxis och inom den juridiska litteraturen.

De strukturella förändringarna i samhälls-ekonomi har ökat omsättningen av fastigheter. Fastighetsköp görs nu under andra förutsättningar och förhållanden än på den tid då jordabalken stiftades. Finansieringsverksamheten har expanderat och fastigheter används i större utsträckning som säkerhet. Fastigheter nyttjas allt oftare också på grundval av legoavtal och genom upplåtelse av andra särskilda rättigheter i dem. Den gällande lagstiftningen uppfyller inte de krav som dagens omsättnings- och finansieringsvolym ställer.

De gällande stadgandena om säljarens och köparens rättigheter och skyldigheter vid fastighetsköp reglerar endast en ringa del av de frågor som ansluter sig till köp, byte och gåva. De i praktiken viktigaste frågorna om t.ex. fel i fastigheten och deras påföljder regleras inte alls i lagen. Eventuella tvister mellan säljare och köpare måste lösas utgående ifrån oskrivna och allmänna avtalsrättsliga principer. Parterna kan inte med säkerhet bedöma vilka omstän-

digheter som är rättsligt relevanta och vilket slutresultatet av tvisten kommer att bli. Härav följer dels att tröskeln för väckande av talan i domstol blir hög och dels en benägenhet till ändringssökande i domstolens avgörande. Osäkerheten försämrar framförallt köparens möjligheter att göra sina rättigheter gällande.

Betydelsen av allmän avtalspraxis för rättsreglernas utveckling har varit mindre än t.ex. när det gäller köp av löseegendom. Situationen är annars i stort sett densamma som den var i fråga om löseegendom innan köplagen stiftades.

Lagstiftningen om lagfart på äganderätt till fast egendom och om inteckning av särskilda rättigheter, dvs. lagfartslagen och inteckningsförordningen, har stiftats under olika århundraden och med olika utgångspunkter. En faktor som ökar oenligheten är de talrika författningarna om behandling av inskrivningsärenden. Inskrivningsförfarandet reviderades delvis genom lagen om lagfarts- och inteckningsregister. Den tillämpas emellertid inte ännu av alla underrätter.

De gällande inskrivningsstadgandena gäller förfarandet och införandet av anteckningar i registret. Rättsverkningarna av lagfart och övriga inskrivningsavgöranden är föga utvecklade. Lagfarts- och inteckningsregistrets uppgifter har i dagens läge närmast endast en faktisk trovärdighet. Det finns en risk för att en inskriven rättshandling senare visar sig vara utan verkan. En felaktig uppgift i ett register kan åsamka tredje man oväntade förluster.

Lagstiftningen om fastighetsinteckning är föråldrad. Utöver inteckningsförordningen måste också skuldebrevslagstiftningen tillämpas. Stadgandena motsvarar inte det vedertagna sättet för pantsättning av fastigheter. Det nuvarande systemet med två skuldebrev baserar sig främst på kredit- och rättspraxis. I rättsligt hänseende är systemet tämligen invecklat. Användningen av två skuldebrev är också förenad med osäkerhetsfaktorer, som man i rättspraxis har försökt övervinna genom en strikt tolkning av skuldebrevslagens krav på god tro.

I kreditpraxis görs det skillnad mellan det intecknade skuldebrevet och skuldebrevet som anger den faktiska fordran. Även om ett pantskuldebrevet och omslagsreversen är avsedda att användas tillsammans kan det hända att de skiljs från varandra. När gamla skuldebrev används på nytt kan det också bli oklart om den intecknade fastighetens tidigare ägare

är gäldenärer enligt skuldebrevet. Systemet med två skuldebrev har inte heller i tillräcklig utsträckning beaktats i den övriga lagstiftningen. Bl.a. vid exekutiv auktion på fastigheter utgår man fortfarande från inteckningarna.

Också den lagstadgade panträttens ställning inom det nuvarande panträttssystemet måste betraktas som en olägenhet. På grund av vad som stadgas i olika lagar blir det ofta oklart vilken specifik ställning en offentligrättslig eller i offentligrättslig ordning debiterad fordran har. En omständighet som inverkar negativt på inskrivningssystemets trovärdighet är att lagstadgade panträtter i regel inte framgår av registret.

2. Propositionens mål och de viktigaste förslagen

2.1. Mål och medel

En enda lag om de rättigheter som hänför sig till fastigheter

I propositionen föreslås en totalrevidering av den privaträttsliga lagstiftningen om fastigheter. De föråldrade och spridda stadgandena skall ersättas med enhetliga stadganden om köp och annan överlåtelse av fastigheter, om inskrivning av rättigheter som hänför sig till fastigheter och om fastighetspanträtt. De centrala fastighetsrättigheterna och inskrivningen av dem föreslås således bli reglerade i en enda lag, dvs. jordabalken.

Totalrevideringen innebär att stadgandena kan utformas på grundval av enhetliga begrepp och lösningar. I och med att stadgandena intas i en och samma lag är det också möjligt att reducera antalet upprepningar och laghänvisningar som försämrar lagens läslighet. Den nya jordabalkens stadganden utgör också sakligt sett en helhet. T.ex. en fastighetsköpares ställning påverkas av om säljaren har lagfart i fastigheten och om det hänför sig inskrivna rättigheter till fastigheten. Genom att själv söka lagfart kan en köpare få godtrosskydd mot oinskrivna överlåtelser och andra rättigheter som tillkommer tredje man. En förutsättning för sökande av inteckning är att sökanden har lagfart på fastigheten.

Fastighetsköp

Vid fastighetsköp behövs stadganden om

ingående av avtal samt om säljarens och köparens på köpet baserade rättigheter och skyldigheter. Det är särskilt viktigt att genom exakta stadganden definiera när en prestation i samband med ett fastighetsköp är felaktig och vilka medel den andra avtalsparten förfogar över. Dessutom är det nödvändigt att reglera de verkningar som ett köp har, också när det gäller legorätters och övriga i fastigheten upplåtna rättigheters bestånd.

Genom formstadgandena om fastighetsköp tryggas klarheten och offentligheten i ägarförhållandena. Det nuvarande systemet, enligt vilket en förutsättning för uppkomsten av bindande fastighetsköp är ett skriftligt köpbrev som har bestyrkts av offentliga köpvittnet, är vedertaget och fungerande. Genom köpvittnenas meddelanden är det möjligt att lätt och snabbt få uppgifter om fastighetsövertagelser för olika ändamål. Systemet möjliggör också att det tas till övervägande om kommunen skall utnyttja sin förköpsrätt och om markförvärvstillstånd skall beviljas.

Det är emellertid skäl att i minsta möjliga mån begränsa avtalens och avtalsvilkorens giltighet genom formstadganden. Det är skäl att utsträcka formkraven endast till sådana köpevillkor som har betydelse för äganderättens övergång. Genom lagen kan dessutom sådana avtalsvillkor regleras som är ägnade att öka osäkerheten i ägarförhållandena och som inverkar negativt på nyttjandet av fastigheter och investeringarna i sådana. Genom att förbjuda inlösnings- och återköpsvillkor samt genom att begränsa giltighetstiden för resolutiva och suspensiva villkor är det möjligt att i övrigt förebygga spekulativ omsättning på fastighetsmarknaden.

Ett fastighetsköp är en ekonomiskt betydelsefull transaktion både för säljaren och för köparen. Köparen ofta förvärvar en fastighet som bostad för sig själv. I dagens läge, då det inte finns några lagstadganden ens om de viktigaste avtalsrättsliga frågorna, måste avtalsparterna ingå köp under tämligen osäkra förhållanden. Målet är att få till stånd stadganden som är tillämpliga uttryckligen på fastighetsköp och som tillräckligt exakt anger vilka rättigheter och skyldigheter säljaren respektive köparen har.

Det är inte skäl att reglera ansvarsförhållandena vid fastighetsköp helt i överensstämmelse med dem som gäller vid köp av lös egendom, eftersom fastighetsköp i många avseenden skil-

jer sig från varuköp. Fastighetsköp ingås vanligen mellan privatpersoner eller mellan företag som har sin huvudsakliga verksamhet förlagd annanstans än inom fastighetsbranschen. I det typiska fallet har fastigheten och dess byggnader varit i säljarens användning. Av betydelse vid fastighetsköp är inte bara fastighetens kvalitativa egenskaper utan också sådana myndighetsbeslut som begränsar dess användningsmöjligheter samt sådana nyttjande- och pant-rätter som tredje man har i fastigheten. Sådana med äganderättens övergång och förfoganderätten sammanhängande principer som avviker från stadgandena om lös egendom är det ändamålsenligt att beakta också vid den avtalsrättsliga regleringen.

Fastigheters användningsändamål och kvalitativa egenskaper varierar och det är således inte möjligt att i detalj reglera de speciella problem som sammanhänger med olika fastighetstyper. Utgångspunkten måste alltid anses vara det som parterna avtalat. När det gäller fastighetsköp är det inte motiverat att generellt påstå att säljar- eller köparparten på grund av sin ekonomiska ställning eller sakkunskap bör kunna diktera avtalsvilkoren. Därför finns det i regel inget behov av indispositiva regleringar som särskilt skyddar den ena parten.

Det är en annan sak att säljaren, som äger och besitter fastigheten, har betydligt bättre förutsättningar än köparen att före köpslutet känna till och undersöka fastighetens egenskaper. Ansvaret för att fakta inhämtas om fastigheten vilar således i första hand på säljaren. Å andra sidan får säljarens ansvar inte överbetonas. För att balans skall kunna uppnås i detta avseende föreslås bl.a. att köparen skall undersöka fastigheten före köpslutet och att säljarens ansvar för fel i allmänhet upphör när fem år har förflutit från överlåtelsen av fastigheten.

Ett fastighetsköp är inte ett typiskt konsumentköp, där säljaren är en näringsidkare inom byggnadsbranschen och köparen en privatperson som skaffar en fastighet för eget bruk. Av orsaker som har att göra med administreringen i byggnadsskedet och beskattningen byggs nämligen i vårt land bostäder för återförsäljning oftast i aktiebolagsform, också när det är fråga om bostäder av egnahems- eller radhustyp. Köpeobjektet är härvid de aktier som berättigar till besittning av en bostad. På köp av sådana kommer man att tillämpa den lag om bostadsköp som ingår i den till riks-

dagen avlåtna propositionen med förslag till lagstiftning om bostadsköp (RP 14/1994 rd). Bostadsköparens ställning får påverkas emellertid inte av om den bostad som han köper har karaktären av lös eller fast egendom. För enhetlighetens skull och för att förbättra bostadsköparens ställning är det nödvändigt att i jordabalken ta in tvingande stadganden om konsumentköp.

Inskrivningssystemet

Syftet med revideringen av procedurstadgandena om inskrivningsärenden är att förenhetliga och förenkla handläggningen och avgörandet av ansökningarna. Trots tingsrättsreformen tillämpar underrätterna fortfarande inte genomgående samma författningar vid behandlingen av inskrivningsärenden. Det förekommer också omotiverade avvikelser i förfarandena och de krav som ställs på sökandena. Det är meningen att i jordabalken sammanställa stadgandena om inskrivningsansökningar samt om handläggning och avgörande av ansökningarna. Utöver allmänna procedurstadganden behövs det specialstadganden för olika typer av inskrivningsärenden.

Lagfarts- och inteckningsregistret är ett av samhällets basregister. Att det finns tillförlitliga ägarfakta att tillgå om alla fastigheter är en förutsättning både för att rättshandlingar skall kunna vidtas i fråga om fastigheterna och t.ex. för planeringen av markanvändningen och beskattningen. Genom direkt användarkommunikation kan realtidsuppgifter hämtas ur registret, som förs med ADB. Det är skäl att i större utsträckning än för närvarande utnyttja systemet också för dataöverföring i andra riktningen. Datakommunikation försnabbar också myndigheternas, t.ex. utskökningsmyndigheternas meddelanden och behandlingen av dem.

Lagfartsskyldigheten inbegriper för närvarande förvärv av fastigheter och kvotdelar av sådana. Målet är att också ägarna till outbrutna områden samt innehavarna av ekonomiskt betydande legorätter skall framgå av registret. Den nuvarande frivilliga inteckningsförfarandet är tämligen slumpmässigt.

Genom att förvärv av outbrutna områden skrivs in i ett tidigare skede är det möjligt att trygga ägarnas ställning. Samtidigt kan det också undvikas att förvärvens laglighet såsom för närvarande blir dubbelt undersökta, dvs.

först i samband med styckningsförrättningen och därefter av domstolen i samband med lagfarten. Fastighetsregistret har datakontakt med lagfarts- och inteckningsregistret, vilket innebär att lagfarten på ett outbrutet område liksom övriga däri inskrivna rättigheter direkt kan överföras på den avstyckade fastigheten. Den omständigheten att det blir möjligt att lagfara och inteckna outbrutna områden kan å andra sidan minska benägenheten att snabbt ombilda det outbrutna området till en självständig fastighet. Det föreslås därför att styckningen utan någon särskild ansökan blir anhängig genom att det outbrutna området lagfars.

Avsikten med inskrivningssystemet är att ersätta de rättsverkningar som är förenade med besittningen av värdepapper och lös egendom. En förutsättning för detta är att lagfarts- och inteckningsregistrets uppgifter är tillförlitliga. Då återstår för avtalsparterna endast att förvissa sig om sitt eget avtals giltighet, vilket ökar omsättnings säkerhet. Den offentliga trovärdigheten kan förverkligas genom att större tonvikt läggs vid inskrivningens direkta rättsverkningar. Detta leder samtidigt till en uppdatering av de fakta som förs in i det offentliga registret.

Den som ansöker om lagfart får för det första ett direkt skydd mot oinskrivna förvärv och oinskrivna särskilda rättigheter. För det andra får fastighetsköparen och övriga rättsinnehavare som har förlitat sig på registrets ägaruppgifter i allmänhet behålla sina rättigheter, också i det fall att inskrivningen senare visar sig vara felaktig. Syftet med det inskrivningsbaserade sakrättsliga skyddet är att trygga den hederliga omsättningen. En allmän förutsättning för godtrosskydd är att den som åberopar sådant var i motiverad god tro när han vidtog rättshandlingen.

En följd av registrets offentliga trovärdighet får emellertid inte vara att en fastighetsägare vars överlåtelsehandling t.ex. på grund av tvång eller bristande rättsförmåga är ogiltig blir tvungen att bära det ekonomiska ansvaret för systemets funktion. En förutsättning för ett rättvist avgörande är att den rätte ägaren tillförsäkras ersättning om han på grund av åtkomstskyddet har förlorat sin fastighet. Det är inte heller skäl att ge en förvärvare som litat på en registeranteckning eller en borgenär ett så starkt godtrosskydd, att fastighetens rätte ägare av den anledningen kan förlora sin

fastighet till följd av något brottsligt förfarande, t.ex. förfalskning av ett köpebrev. Enligt förslaget är det i första hand staten som i egenskap av registerförare skall ansvara för skador som orsakas av åtkomstskyddssystemet.

Målet är att inskrivningens rättsverkningar skall förenhetligas. Det är ändamålsenligt att både det på fastighetsöverlåtelse och det på inskrivning av särskilda rättigheter baserade godtrosskyddet regleras enligt samma grunder. Dessutom har det i praktiken visat sig motiverat att möjliggöra inskrivning av vissa avtalstyper och bestämmelser som för närvarande inte kan skrivas in.

Fastighetspanträtt

Fastigheter utgör det ekonomiskt viktigaste säkerhetsobjektet. Den omständigheten att fastighetspantssystemet för närvarande endast bygger på vedertaget bruk inom finansieringsverksamheten uppfyller inte de krav på klarhet och trygghet som i allmänhet sammankopplas med säkerheter. Lagstiftningen har visat sig vara otillräcklig också när det gäller ett flertal i praktiken förekommande specialfrågor.

Målet är att i lagen sammanställa rättsreglerna om upplåtelse av fastighetspanträtt och rättsverkningarna därav. Förfarandet vid upplåtelse av panträtt måste vara enkelt och stadgandena om saken klara och entydiga. Det är meningen att bibehålla det smidiga systemet med pantskuldebrev och den okomplicerade behandlingen av säkerheterna. De nya stadgandena bygger följaktligen i stor utsträckning på nuvarande praxis, även om ett nytt förfarande föreslås när det gäller själva pantsättningen. Systemet med inteckning av innehavarskuldebrev föreslås bli ersatt med pantbrev som inskrivningsmyndigheten utfärdar och som inte ens formellt är några skuldebrev. Pantbreven kan användas som säkerhet för vilken fordran som helst. Innehållsmässigt och formellt föreslås pantbreven bli enhetligt och rationellt utformade, vilket sparar arbete och handläggningskostnader både hos inskrivningsmyndigheten och kreditinstituten.

Reformen är avsedd att eliminera vissa rättsliga olägenheter i samband med användningen av löpande skuldebrev. Det skall tryggas att rätten att förfoga över fastigheten och de däri upplåtna panträtterna tillkommer fastighetsägaren. Enligt förslaget kan endast fastighets-

ägaren söka inteckning och till borgenären överlämna ett pantbrev som säkerhet för en skuld. Innehavet av ett pantbrev är inte liktydigt med rätten att överlämna det som säkerhet för en skuld, utan borgenären skall förvissa sig om att den som har upplåtit panträtten faktiskt äger fastigheten. Å andra sidan måste en omsorgsfull borgenär kunna lita på panträttens bestånd. Den offentliga trovärdighet som lagfarts- och inteckningsregistret har enligt förslaget tryggar borgenärens rättigheter i det fall att den som upplåtit panträtten är registrerad som ägare till fastigheten.

Avsikten med panträtten är att trygga betalningen av en faktisk fordran. Pantbrevet är inte ett värdepapper med ett självständigt förmögensvärde. Borgenärens panträtt förverkligas genom att de medel som fåtts ur fastigheten utdelas vid utsökningen eller annars genom myndighetens försorg. Borgenären skall härvid alltid visa för vilken fordran säkerheten har ställts. Pantbrevet anger det fasta maximibelopp som borgenären kan få ur fastigheten med företrädesrätt.

Det är aktuellt att utvidga möjligheterna till användning av fastighetsinteckning. Outbrutna områden hör till de få ekonomiskt betydande egendomsslagen som för närvarande inte kan användas som säkerhet. Det finns emellertid ett ständigt behov av säkerheter, såväl för finansiering av köp av outbrutna områden som för byggande och övriga investeringar. Enligt förslaget skall inteckningar kunna fastställas i outbrutna område som lagfarts, på samma sätt som i fastighetsregisterenheter.

Fastighetsindelningen överensstämmer inte alltid med de faktiska omständigheter under vilka fastigheterna nyttjas, utan det förekommer fortfarande rätt ofta att en ekonomisk helhet består av flera fastigheter. En förutsättning för att säkerheter skall kunna utnyttjas till fullt belopp är att möjligheten till gemensam inteckning bibehålls. För att de inbördes ansvarsförhållandena mellan fastigheter skall kunna utredas och utsökningsförfarandet förenklas, måste för gemensamma inteckningar emellertid uppställas exaktare regler. Gemensamma inteckningar aktualiseras också i samband med fastighetsbildning. Det är nödvändigt att trygga ställningen för sådana ägare av fastigheter och outbrutna områden som inte är personligen skuldansvariga.

I enlighet med principen om lagfarts- och inteckningsregistrets offentliga trovärdighet

måste utgångspunkten anses vara den att samtliga rättigheter som hänför sig till en fastighet framgår av registret. Det är både nödvändigt att minska antalet nuvarande lagstadgade pant-rätter och att skapa enhetliga grunder enligt vilka lagstadgad panträtt skrivs in och blir bindande.

2.2. De viktigaste förslagen

Allmänt

Enligt lagförslaget indelas jordabalken i avdelningar och dessa vidare i kapitel. Den föreslagna jordabalken innehåller allmänna stadganden om överlåtelse, inskrivning och pantsättning av fastigheter. Avdelning I gäller fastighetsförvärv, avdelning II inskrivningsärenden och behandlingen av dem, avdelning III inskrivning av äganderätt och särskilda rättigheter och avdelning IV fastighetspanträtt. På grund av det omfattande regleringsbehovet i övergångsskedet behövs det en särskild lag om införande av jordabalken. Ett flertal lagar föreslås dessutom bli ändrade i överensstämmelse med jordabalken.

Fastighetsköp

Tillämpningsområde. Stadgandena om fastighetsförvärv i I avdelningen skall tillämpas på samtliga överlåtelser av äganderätt till fastigheter, oberoende av fastighetens art. På grundval av användningsändamålet kan fastigheter indelas t.ex. i jord- och skogsbruksfastigheter, industri- och kontorsfastigheter samt i bostadsfastigheter och s.k. råmark.

Stadgandena om fastighetsöverlåtelse skall tillämpas inte bara på överlåtelse av fastigheter utan också på överlåtelse av kvotdelar och outbrutna områden samt samfällda områden och andelar av sådana. Också i samband med återförsäljning av sådan legorätt och annan nyttjanderätt i annars mark som innebär att byggnader eller anläggningar får uppföras på området, tillämpas i stor utsträckning jordabalkens stadganden. Sådan legorätt jämte byggnader kan till sitt ekonomiska värde jämföras med en bebyggd fastighet. Även om nyttjanderätter utgör lös egendom, är de i köprättsligt hänseende snarare jämförbara med fast egendom. Köplagen och den föreslagna lagen om bostadsköp gäller inte överlåtelse av legorätt.

Jordabalkens stadganden skall tillämpas då

en fastighet byter ägare genom ett överlåtelseavtal. Överlåtelser är köp, byte och gåva samt vissa därmed jämförliga förvärv. Stadgandena är så utformade att de gäller fastighetsköp, som är den klart vanligaste formen av fastighetsöverlåtelse. I fråga om övriga överlåtelser hänvisas till stadgandena om fastighetsköp. Utanför lagens tillämpningsområde faller familje- och arvsrättsliga förvärv samt förvärv som grundar sig på myndighetsbeslut och övriga förvärv som inte grundar sig på överlåtelse.

Lagens tillämpningsområde påverkas inte av vilka överlåtarna respektive förvärvarna är. När en fastighet köps för bostadsändamål och säljaren är näringsidkare inom fastighetsbranschen, skall de specialstadganden för vilka det redogörs senare tillämpas på köpet. Jordabalkens stadganden gäller endast dem som är parter i överlåtelser, inte t.ex. fastighetsmäklarens ansvar och åtgärder i samband med uppdraget. Genom den föreslagna lagen regleras inte heller sådan marknadsföring av fastigheter som näringsidkare riktar till konsumenter. I det avseendet tillämpas konsumentskyddslagen i fråga om bostadsfastigheter.

Formkrav. Följden av formfel i fastighetsköp är att hela köpeavtalet blir ogiltigt. Sannolikheten av en så sträng påföljd måste begränsas så långt det är möjligt utan att syftet med formstadgandet äventyras. Av denna anledning föreslås en partiell lindring av formstadgandena. Vidare föreslås det att ett formfel inte överhuvudtaget skall kunna åberopas efter att lagfart i en fastighet har beviljats på grund av en överlåtelse.

Av hävd har formkrav gällt i fråga om fastighetsköp. Utöver skriftliga överlåtelseavtal har det sedan 1930-talet förutsatts att köpebrevet bestyrks av ett offentligt köpvittne tillsammans med ett tillkallat vittne. Det blir därigenom möjligt att kontrollera parternas identitet och få det bekräftat att beslutet om fastighetsköpet är överlagt. I och med köpvittnessystemet blir fastighetsöverlåtelserna också offentliga, eftersom köpvittnet skall meddela om de bestyrkta överlåtelserna till olika myndigheter, t.ex. kommunen och lantmäteriförvaltningen. Dessa uppgifter, som föreslås bli införda också i lagfarts- och inteckningsregistret redan före ansökan om lagfart, innebär en effektivisering av fastighetsägandets offentlighet.

Köpvittnesinstitutet är fortfarande värt att

bibehålla, men kravet på ett ojävigt vittne är överflödigt. Från rättssäkerhetssynpunkt är det inte nödvändigt att utöver ett köpvittne med tjänsteansvar kräva närvaro av ytterligare ett vittne. Enligt lagförslaget behöver ett andra vittne inte längre vara närvarande.

Kravet att köpvittnet skall bestyrka överlåtelsen i närvaro av alla dem som har undertecknat överlåtelsehandlingen föreslås kvarstå. Om det kravet slopas kunde följden bli ett långt övergångsskede, under vilket endast den ena parten vore bunden vid köpet. Det finns inga praktiska orsaker som talar för ett slopande av kravet på samtidig närvaro. Eftersom en avtalspart kan sända ett ombud som sin representant till underteckningstillfället, behövs hans närvaro de facto inte. Kravet på köpvittnets medverkan förorsakar i praktiken inga problem, eftersom det finns ett stort antal köpvittnen både inom och utanför vårt land. I takt med att datatekniken vinner terräng och det blir allt vanligare att avtal ingås med tekniska hjälpmedel, kan det senare bli aktuellt att överväga alternativa sätt att bekräfta avtalsparternas identitet och tillgodose samtidighetskravet.

Enligt den gällande jordabalken skall samtliga villkor i ett fastighetsköp vara intagna i det bestyrkta köpebrevet. Det har i praktiken varit svårt att hålla fast vid detta krav. Enligt förslaget behöver endast vissa minimiuppgifter framgå av det fastställda köpebrevet, dvs. parterna och köpeobjektet, köpeskillingen eller annat vederlag samt överlåtelsesyftet. Övriga köpevillkor, t.ex. om överlåtelse av besittningen och betalningstidtabellen, kan avtalas formfritt. Ett undantag från huvudregeln, dvs. formfriheten, utgör endast upplösande och uppskjutande villkor, som behandlas nedan. Sådana villkor skall alltid vara angivna i det bestyrkta köpebrevet.

Köpeskillingen är ett villkor som alltid skall framgå av köpebrevet. Orsaken är bl.a. beskattningssmässig. Köpets ogiltighet är emellertid inte den rätta påföljden om parterna t.ex. i syfte att kringgå skatt har uppgivit köpeskillingen till ett alltför högt eller lågt belopp. Påföljden att hela köpet blir ogiltigt är tämligen sträng och kan, som en följd av avtalsparternas egna yrkanden, komma i fråga endast slumpmässigt. Inom rättspraxis gäller den s.k. noninterventionsprincipen, som innebär att domstolarna inte ger rättsskydd för någondera partens yrkanden när det är fråga om s.k. svart

köpeskilling som inte har uppgivits i köpeavtalet. Säljaren kan således inte driva in en köpeskilling som överstiger det i köpebrevet angivna beloppet, men han behöver inte heller återbetala den svarta köpeskillingen till köparen. Denna princip föreslås bli inskriven i lagen.

Upplösande och uppskjutande villkor. Ett upplösande villkor innebär, om det uppfylls, att äganderätten återgår till säljaren. I rättspraxis har resolutiva villkor i samband med fastighetsköp ansetts förbjudna. Däremot anses äganderättsförbehåll eller motsvarande villkor som skjuter upp äganderättens övergång vara tillåtna också i samband med fastighetsköp. Det kan i enskilda fall vara svårt att avgöra om ett villkor i samband med ett fastighetsköp till sin karaktär är ett förbjudet upplösande eller ett tillåtet uppskjutande villkor.

Det finns i dagens läge inga särskilda orsaker att förbjuda upplösande villkor. Enligt förslaget tillåts både upplösande och uppskjutande villkor vid fastighetsköp. Båda villkorstyperna skall behandlas på samma sätt. Parterna får i allmänhet fritt avtala om villkors innehåll och utforma dessa enligt vad de anser vara mest ändamålsenligt. De olägenheter som kan vara förenade med villkorliga överlåtelser är det meningen att förebygga så att villkorens giltighetstid begränsas. Enligt förslaget kan ett upplösande eller uppskjutande villkor avtalas vara i kraft högst fem år efter köpslutet. Om köpet inte har hävts inom denna tid övergår äganderätten till köparen. Ett upplösande eller uppskjutande villkor skall alltid vara angivet i det bestyrkta köpebrevet.

Avtal om framtida köp. Det har i praktiken visat sig vara fungerande och rationellt att ingå föravtal om framtida fastighetsköp. Föravtal skall enligt lagförslaget uttryckligen ingås med iakttagande av de formkrav som gäller för fastighetsköp. Det är således inte möjligt att genom föravtal kringgå formkraven och den därtill anslutna offentligheten. I avtalet skall nämnas avtalets giltighetstid eller villkoren för köpets fullbordan. Avtalet kan ingås också så att det är bindande endast för den ena parten.

Om formkraven inte har iakttagits förpliktar avtal om ett framtida köp inte till överlåtelse. Enligt förslaget skall den part som drar sig ur köpet emellertid ersätta kostnaderna för köpförberedelserna.

Avtalsfriheten och dess begränsningar. Jordabalkens stadganden om avtalsparternas rättig-

heter och skyldigheter vid fastighetsköp har utformats med tanke på att tillämpningen av dem skall leda till ett för vardera partens intressen skäligt slutresultat. Stadgandena ger avtalsparterna omfattande frihet att avtala om köpevillkoren så som det är ändamålsenligast i det enskilda fallet. Även om stadgandena om parternas rättigheter och skyldigheter i allmänhet är dispositiva, anses det inte motiverat att införa full avtalsfrihet vid fastighetsköp.

Avsikten med lagförslaget är att trygga köparens rättigheter, särskilt i det fall att köpeobjektet är felaktigt eller då säljaren har gjort sig skyldig till dröjsmål eller något annat avtalsbrott. Även om stadgandena, med undantag av dem som gäller köp mellan en näringsidkare och en privatperson, är dispositiva också i detta avseende måste vissa förutsättningar uppställas för villkor som innebär begränsning av ansvaret. Sådana i praktiken vanliga villkor som att "fastigheten säljs i befintligt skick" ger inte köparen en tillräckligt klar bild av i vilken mån det är fråga om en avvikelse från det lagstadgade ansvaret. Enligt förslaget kan ansvarsbegränsande klausuler åberopas till köparens nackdel endast i det fall att villkoret är så individualiserat, att därav klart framgår till vilken del och i vilket avseende det har avtalats om avvikelse från lagens stadganden.

Både för att trygga köparens ställning och för att säkerställa klarheten och stabiliteten i fastighetens ägarförhållanden är det fortsättningsvis motiverat att begränsa användningen av vissa villkor vid fastighetsköp. Förbudna är villkor enligt vilka säljaren har rätt att återinlösa fastigheten eller köparen förpliktas att i första hand bjuda ut fastigheten till säljaren. Fastighetsleasingavtal vilkas faktiska syfte är att utnyttja äganderättsöverföring som en form av säkerhet, föreslås således fortfarande inte vara giltiga. Sådana beroendeförhållanden är ofta förenade med rättsliga problem, för vilka det skulle behövas en omfattande speciallagstiftning. Intekningsbaserad panträtt är ett tillräckligt och från parternas synpunkt kontrollerbart förfarande när det gäller att ordna med säkerhet.

I allmänhet är inte heller sådana villkor bindande som begränsar köparens rätt att överlåta, bebygga eller pantsätta en fastighet. Tillåtna föreslås fortfarande sådana på speciallagstiftning baserade villkor vara, vilkas syfte är att förebygga spekulation i fastigheter som

har överlåtit eller finansierats på förmånligare villkor än normalt. Om ett villkor anses ogiltigt med stöd av jordabalken, är det inte bindande för parterna i ett köp och inte heller för tredje man. Till övriga delar är köpet bindande för parterna. På oskäligen villkor kan det allmänna jämningsstadgandet i 36 § rättshandlingslagen tillämpas.

Fel i fastighet. Ett flertal stadganden kommer i fråga när det gäller att avgöra om en fastighet är felaktigt i något avseende som är rättsligt relevant, och vilka yrkanden köparen kan framföra på grund av felet. Stadgandena indelas på vedertaget sätt i sådana som gäller kvalitativa fel, rådighetsfel och rättsliga fel. Stadgandena om dessa feltyper avviker delvis från varandra.

En fastighet är alltid ett speciesföremål, vilket innebär att några allmänna kvalitativa krav inte kan ställas på fastigheter. Eftersom fastigheten existerar vid köpslutet har köparen dessutom möjlighet att undersöka dess egenskaper. Felstadgandena måste således utformas på ett annat sätt än köplagens stadganden. I de sistnämnda är feldefinitionen uppbyggd på ett abstrakt kvalitetsnivå som gäller industriellt framställda produkter och andra genusföremål. Vid fastighetsköp är det klart att utgångspunkten för felbedömningen är vad parterna avtalat sinsemellan, vilket innebär att det utöver det fastställda köpebrevet är skäl att beakta ett eventuellt formfritt avtal samt dessutom också allt som i övrigt måste anses vara avtalat. Om fastigheten avviker från detta är den behäftad med ett fel. Denna allmänna princip kompletteras och åskådliggörs genom närmare stadganden om saken.

Köparens beslut att förvärva en fastighet är i stor utsträckning grundat på de upplysningar som säljaren har gett. Avgörande bedömningsgrunder för de avgöranden om fel i fastighet som förekommer i rättspraxis är dels säljarens upplysningsplikt och dels köparens undersökningsplikt.

Säljaren, som vanligen har fastigheten i sin besittning, har bättre förutsättningar än köparen att känna till eventuella fel och brister i fastigheten samt dess byggnader och anläggningar. Detsamma gäller sådana begränsningar av rätten att råda över fastigheten som grundar sig på planläggning och övriga myndighetsbeslut och som säljaren känner till i egenskap av fastighetsägare, samt sådana panträtter och övriga avtalade rättigheter som i fastigheten

har upplåtits till tredje man. För en förskjutning av undersökningsplikten i riktning mot säljaren talar också den omständigheten att det är ändamålsenligare att upplysningarna inhämtas av en enda person än av ett större antal presumtiva köpare. De föreslagna felstadgandena bygger på principen att säljaren skall ge köparen de upplysningar om fastigheten som denne behöver för att fatta ett motiverat och förnuftigt köpbeslut.

Av avgörande betydelse för omfattningen av säljarens upplysningsplikt är, liksom för närvarande, vilken egenskap hos fastigheten det är frågan om. När det gäller de kvalitativa egenskaperna förutsätts det att säljaren ger sådana på fastighetens användning och värde inverkan upplysningar som i allmänhet anses vara viktiga vid köp av en fastighet av det ifrågasvarande slaget. Säljaren kan inte åberopa att han inte har känt till sådana fel eller brister som han borde ha observerat i egenskap av fastighetens ägare. I sådana fall då rätten att råda över fastigheten begränsas av ett myndighetsbeslut eller om tredje man har någon rättighet som hänför sig till fastigheten, är säljarens upplysningsplikt ovillkorlig.

Säljarens upplysningsplikt och ansvar begränsas av köparens undersökningsplikt. Vid fastighetsköp kan man utgå ifrån att köparen alltid undersöker fastigheten. Han kan inte åberopa ett kvalitativt fel som han borde ha upptäckt vid en sedvanlig undersökning av fastigheten.

I gamla byggnader finns det ofta dolda fel som ingendera parten har upptäckt vid tidpunkten för köpslutet. Köparen svarar för smärre avvikelser från den sedvanliga kvalitetsnivån. En fastighet anses emellertid vara felaktig om den i kvalitativt hänseende väsentligt avviker från den nivå som i allmänhet kan förutsättas när det gäller fastigheter av motsvarande slag.

Följderna av fel. Fel i en fastighet kan leda till prisavdrag, hävning av köpet samt till skadestånd. Den sistnämnda påföljden kan vara antingen självständig eller accessorisk. Dessutom föreslås ett stadgande om köparens rätt att innehålla köpeskillingen till följd av fel. Säljarens skyldighet eller rätt att avhjälpa fel i fastigheten har däremot inte tagits med bland de föreslagna påföljdsalternativen. Vid fastighetsköp har säljaren endast i undantagsfall sådan särskild sakkunskap som behövs för att reparera fel i byggnader eller anläggningar.

Från köparens synpunkt är det i allmänhet ett bättre alternativ att anlita utomstående reparatörer.

Redan nu är prisavdrag den vanligaste påföljden för fel i en fastighet. Genom sänkningen anpassas köpeskillingen till den felaktiga fastighetens värde. En förutsättning för prisavdrag är i allmänhet inte att säljaren har förfarit klandervärt. Om avhjälpandet av ett fel har orsakat kostnader eller skador som inte blir ersatta genom prisavdraget, kan köparen kräva skadestånd.

Det är emellertid nödvändigt att begränsa säljarens skadeståndsansvar vid fastighetsköp, med hänsyn till att också han i allmänhet är en privatperson. Den som säljer sin privata egendom kan inte bereda sig på eventuella extra kostnader i samband därmed. En förutsättning för säljarens skadeståndsansvar är enligt förslaget att han har förfarit vårdlöst, vilket innebär att han inte blir ersättningskyldig t.ex. på grund av ett dolt fel. Eftersom oaktsamhet förutsätts från säljarens sida behövs i allmänhet inte någon sådan indelning i direkta och indirekta skador som avses i köplagen. I praktiken brukar köpare på grund av fel i fastighet yrka endast på ersättning för reparationskostnader eller andra därmed jämförbara direkta utgiftsposter.

Om köpet hävs råkar säljaren i stora svårigheter t.ex. i det fall att han har använt köpeskillingen för att skaffa sig en annan bostad. Enligt förslaget kommer hävning i fråga endast om felet är väsentligt med avseende på hela köpet. Oavsett eventuella negativa konsekvenser kan köparen inte förutsättas stå fast vid köpet om fastigheten inte kan användas för sitt ändamål eller om den inte kan repareras för skäliga kostnader.

Enligt förslaget skall köparen åberopa kvalitetsfel inom fem år från det att han har fått fastigheten i sin besittning. Syftet är att skydda säljaren mot överraskande yrkanden långt efter köpslutet. Köparen skall dessutom utan dröjsmål underrätta säljaren om fel som han har upptäckt.

Förslaget innehåller närmare stadganden om hur prisavdrag räknas, om vilken verkan en hävning har på säljarens och köparens förpliktelser samt om begränsning av hävningsrätten.

I jordabalken föreslås stadganden också om övriga vanliga avtalsbrot, t.ex. köparens respektive säljarens dröjsmål och följderna därav.

Vidare föreslås stadganden bl.a. om riskens övergång samt om ansvaret för avgifter som hänför sig till fastigheten.

Inom fastighetsbranschen verksamma näringsidkares ansvar. I det fall att ett köp ingås mellan en näringsidkare inom fastighetsbranschen och en privatperson som köper fastigheten för sitt eget eller sina familjemedlemmars bruk, föreslås jordabalkens stadganden om avtalsbrott och påföljderna av sådana vara tvingande till förmån för köparen. En näringsidkare kan inte heller åberopa vissa av de stadganden som begränsar ansvaret för avtalsbrott, eftersom syftet med dessa är att skydda en säljare som agerar i egenskap av privatperson. Dessa specialstadganden tryggar konsumentens rättsliga och ekonomiska ställning samt förenhetligar reglerna om köp av bostadsfastigheter med dem som ingår i den föreslagna bostadsköplagen. Hänvisningar från jordabalken till den föreslagna lagen om bostadsköp skulle ha gjort stadgandena synnerligen svåra att tillämpa.

En utgångspunkt inom avtalsrätten är att ett yrkande som grundar sig på ett fel eller något annat avtalsbrott kan riktas endast mot den egna motparten. Denne kan i sin tur framställa ett regressyrkande mot någon annan part, t.ex. en tidigare säljare eller mot en entreprenör som är ansvarig för bygnadsfel. Om det med en gång kan utredas vem som är slutgiltigt ansvarig för felet, leder en serie av regressyrkanden till onödiga kostnader och fördröjda ersättningar. Ansvarsreglerna för säljare som är verksamma inom fastighetsbranschen är dessutom strängare än för privatpersoner. Enligt förslaget har en köpare rätt att på grund av kvalitativa fel rikta yrkanden också mot sådana tidigare ägare av en fastighet, som har sålt denna inom ramen för sin näringsverksamhet. En näringsidkare är härvid inte ansvarig för andra fel eller för större belopp än han vore i förhållande till sin egen avtalspart.

Bostadsfastigheter byggs eller repareras vanligen inte på s.k. grynderbasis, utan den privatperson som äger fastigheten är sin egen byggherre. I fråga om avtalet mellan den konsument som är uppdragsgivare och elementleverantören eller byggnadsentreprenören iakttas härvid stadgandena i konsumentskyddslagets 9 kap. (16/94), som huvudsakligen är tvingande. Enligt förslaget har en fastighetsköpare samma rätt att rikta på husleverans- eller entreprenadavtal baserade yrkanden mot en näringsidkare

som dennes avtalspart har haft. Den omständigheten att fastigheten har överlåtits fritar således inte näringsidkaren från ansvar.

Fastighetsköps inverkan på tredje mans rättigheter. Viktiga inom fastighetsrätten är de sakrättsliga aspekterna på frågan om vilka sinsemellan stridiga rättigheter i en fastighet som blir bestående och vilka som åsidosätts. De gällande stadgandena skyddar under de rådande förhållandena i en onödigt stor utsträckning fastighetsägaren i förhållande till senare förvärvare och övriga rättsinnehavare.

Också i den nya jordabalken är utgångspunkten den att den s.k. rätte ägaren som har förlorat fastigheten på grund av en ogiltig överlåtelse kan få fastigheten tillbaka genom att väcka klandertalan, oavsett senare ägarbyten. Möjligheterna till åtkomstkländer föreslås emellertid bli färre. Enligt de stadganden som relateras i avsnittet om rättsverkningarna av lagfart samt lagfarts- och in-teckningsregistrets offentliga trovärdighet kan den som har förvärvat en fastighet nämligen komma i åtnjutande av godtrosskydd om han har köpt fastigheten av någon som har lagfart på den.

Om fastigheten har sålts två gånger blir den första överlåtelsen i regel bestående. Den rättsliga ställningen för den senare förvärvaren föreslås emellertid bli förbättrad. Enligt förslaget kan den senare förvärvaren få godtrosskydd med omedelbar verkan, om han är den förste som söker lagfart. Den som vill skydda sin rätt skall ansöka om inskrivning av den så snabbt som möjligt.

Också den inverkan som fastighetsköp har på sådana särskilda rättigheters bestånd som hänför sig till en fastighet föreslås bli reglerad i enlighet med stadgandena om dubbelöverlåtelse. Den gällande principen enligt vilken ”köp bryter legostämman” också i det fall att köparen har känt till en tidigare legorätt eller någon annan särskild rättighet, kan inte längre godtas. Ett ägarbyte får inte vara ett sätt att slippa gravationer. Som motivering för regeln att en särskild rättighet inte är bindande kan inte längre åberopas att äganderätten står högre än de särskilda rättigheterna. Enligt förslaget är sådana särskilda rättigheter som köparen kände till vid köpslutet eller som har inskrivits före köparens lagfartsansökan bindande för honom.

Inskrivning av lagfart och särskilda rättigheter

Lagfartsskyldighet. Äganderätten till en fas-

tighet skrivs in genom att lagfart beviljas på förvärvet. Vårt gällande system, som baserar sig på lagfartsskyldigheten, har i praktiken fungerat väl. Enligt förslaget utsträcks lagfartsskyldigheten till att utöver självständiga fastigheter och kvotdelar gälla också outbrutna områden.

Enligt den nya jordabalken jämställs den rätt som tillkommer en köpare av ett outbrutet område med äganderätt och inte med lösgöringsrätt i en annan fastighet. Förvärv av outbrutna områden skall lagfaras och lagfarten är förenad med samma rättsverkningar som i fråga om fastigheter. I och med att ett outbrutet område har bildats till en fastighet överförs lagfartsuppgifterna på tjänstens vägnar till att gälla den avstykade lägenheten eller tomten. Också i vissa andra fall, där tillräcklig utredning fås om äganderätten, kan lagfarten skrivas in på inskrivningsmyndighetens eget initiativ.

Lagfart skall fortfarande sökas inom stadgad tid. Det kan för närvarande vara tämligen invecklat att räkna ut lagfartstiden. Enligt lagförslaget skall lagfart i allmänhet sökas inom sex månader efter att köpebrevet eller någon annan åtkomsthandling har upprättats. Denna tid påverkas inte längre av om äganderättens övergång har avtalats vara villkorlig eller om det finns något annat hinder för övergången, t.ex. avsaknaden av ett erforderligt tillstånd. Om äganderätten inte ännu har övergått slutgiltigt, skall myndigheten förklara ansökan vilande. För undvikande av onödiga beslut föreslås lagfartstiden vara så lång att sökanden först kan invänta att de för kommunens förköpsrätt och utverkandet av markförvärvstillstånd reserverade tiderna har löpt ut. Som en följd av förändringarna kommer lagfartstiderna att bli något kortare än de är för närvarande.

De med inskrivningen förenade rättsverkningar som skyddar lagfartssökanden innebär i och för sig inte någon garanti för en sådan snabb och exakt lagfartsansökan som ägaruppgifternas klarhet förutsätter. Det är därför skäl att bibehålla det hot om förhöjd stämpelskatt som är förenat med uppfyllandet av lagfartsskyldigheten.

Inskrivningsmyndigheten och lagfartsförfarandet. I Finland liksom i de flesta övriga västeuropeiska länderna behandlas lagfarts- och inskrivningsärendena i domstolar. När det gäller inskrivningen av fastighetsrelaterade rättigheter är det inte enbart fråga om registrering

av dokument, utan om att på grundvalen av ansökningar undersöka lagligheten i förvärv och andra rättigheter som hänför sig till fastigheter. Avgörandena förutsätter ofta en relativt ingående kännedom om privaträtt. Inskrivningsbeslutens rättsliga karaktär understryks av de direkta rättsverkningar som är förenade med inskrivningen. På grund av det stora antalet inskrivningsärenden kan behandlingen av dem inte koncentreras till en enda myndighet, så som är fallet t.ex. i fråga om företagsinteckning. Det är också viktigt att domstolsväsendet har ett tillräckligt nätverk av verksamhetsställen att ordna kundservicen.

Såsom ett alternativ har det föreslagits att inskrivningsuppgifterna överförs på lantmaterieförvaltningen. Justitieministeriet tillsatte hösten 1993 en arbetsgrupp som gavs i uppdrag att reda ut överföringens ekonomiska och funktionella förutsättningar.

Ätminstone i detta skede har det ansetts ändamålsenligt att behandlingen av inskrivningsärendena kvarstår hos domstolarna. Enligt förslaget skall inskrivningsärendena behandlas i tingsrättsens kansli. Av lagtekniska orsaker benämns tingsrätten i detta sammanhang inskrivningsmyndigheten. Domstolarna får en tämligen omfattande beslutanderätt när det gäller att ordna handläggningen och avgörandet av inskrivningsansökningarna. Till stor del sköts detta arbete för närvarande av de vid domstolarna praktiserande notarierna. Tingsrättslagen (581/93) stadgar redan om möjligheten att avgörandet av enkla inskrivningsärenden kan ombetras kanslipersonalen. I och med att jordabalken träder i kraft och de nya förfarandena utvecklas är det emellertid nödvändigt att tillräckligt många tingsrättsdomare kan anlitas också för inskrivningsärendena.

Stadgandena om inskrivningsförfarandet föreslås bli preciserade och kompletterade. Genom detaljerade stadganden är det möjligt att förenhetliga förfarandet i fråga om olika inskrivningsärenden och vid olika inskrivningsmyndigheter. Stadgandena om de grunder på vilka en ansökan kan förklaras vilande eller avslås skyddar i första hand sökanden. En ansökan skall avgöras till förmån för sökanden, om det inte i jordabalken kan påvisas någon grund för att avslå ansökan eller förklara den vilande.

Målet är att det skall bli lättare för allmänheten att sköta sina angelägenheter hos inskrivningsmyndigheten. Enligt förslaget kan

ansökningar till inskrivningsmyndigheten också postas eller sändas med bud. Eftersom ansökan i regel skall åtföljas av köpebrevet eller någon annan åtkomsthandling i original, kan den inte frambefordras elektroniskt. Däremot kan olika anmälningar enligt förslaget göras direkt över registrets datasystem. Sökandens skyldighet att förete intyg och andra dokument minskas samtidigt som bl.a. inskrivningsmyndighetens undersökningsplikt ökas.

En praktisk olägenhet är att handläggningstiderna för inskrivningsärenden varierar avsevärt mellan de olika domkretsarna. Detta leder till problem särskilt för fastighetsköpare som behöver säkerheter snabbt. Stadgandena är så utformade att sökanden eller panthavaren inte orsakas rättsförluster på grund av att behandlingen fördröjs.

En avsevärd del av inskrivningsmyndigheternas arbete ansluter sig till stämpelbeskattningen. Stämpelskatten på fastighetsöverlåtelse, som i de flesta fall utgör sex procent av köpeskillingen, uppstår i anslutning till lagfartsansökan. Det anses allmänt att domstolarna borde slippa beskattningsuppgifterna. Denna proposition inbegriper inte några förslag till ändring av stämpelskattelagstiftningen.

Rättsverkningarna av lagfart samt lagfarts- och inteckningsregistrets offentliga trovärdighet. Enligt förslaget äger lagfarts- och inteckningsregistret offentlig trovärdighet. I positiv bemärkelse innebär detta att man kan lita på att ett lagfart förvärv är giltigt. Fastighetsköpare, legotagare och borgenärer kan lita på att någon tidigare ägare till fastigheten inte genom åtkomstklander kan få senare rättshandlingar verkningslösa. I negativ bemärkelse innebär den offentliga trovärdigheten att alla de rättigheter och rådighetsbegränsningar som gäller i en fastighet framgår av lagfarts- och inteckningsregistret. Om det i lagfarts- och inteckningsregistret inte har antecknats t.ex. att fastigheten har utmåtts eller att den ingår i ett konkursbo, kan en förvärvare lita på att tvångsverkställighetsåtgärderna inte begränsar säljarens rätt att sälja fastigheten. Det nuvarande på lagfart och tio års hävd baserade skyddet skall enligt förslaget kvarstå för att komplettera de direkta rättsverkningarna av lagfarten.

Registrets offentliga trovärdighet innebär ett sådant skydd som kan åberopas uteslutande av den som handlar i god tro. Endast en köpare eller kreditgivare som har handlat omsorgsfullt

skyddas mot den rätte ägarens och övriga rättsinnehavares invändningar. Det förutsätts härvid att köparen eller kreditgivaren ur lagfarts- och inteckningsregistret hämtar de senaste uppgifterna. T.ex. en anteckning om att fastigheten har överlåtits eller om en anhängig tvist eliminerar godtrosskyddet och således även möjligheten att få skydd på basis av registrets offentliga trovärdighet.

En allmän förutsättning för inskrivningens rättsverkningar är att lagfartsavgörandena också de facto är tillförlitliga. I detta avseende utgör det nuvarande systemet, som innebär att fastighetsöverlåtelser sker i närvaro av ett offentligt köpvittne och förvärven noggrant undersöks vid en domstol före inskrivningen, en utmärkt grund för registrets offentliga trovärdighet.

Enligt förslaget innebär inskrivningen i allmänhet inte att en felaktig rättshandling rättas genom inskrivningen i förhållandet mellan avtalsparterna. T.ex. den som har sålt en fastighet kan kräva att den ogiltigförklaras, även om köparens förvärv har lagfarits. Ett formfel i köpebrevet eller någon annan åtkomsthandling kan enligt förslaget emellertid inte åberopas efter att förvärvet har lagfarits. Lagfarten har också direkta rättsverkningar i förhållande till oinskrivna eller senare inskrivna rättigheter. En förvärvare som är i god tro får företräde, om han söker lagfart före en konkurrerande rättsinnehavare. Den som har förvärvat en fastighet eller som innehar någon särskild rättighet i den, kan säkra sitt rättsskydd genom att omedelbart ansöka om inskrivning. Systemet skyddar den som handlar aktivt och det förbättrar även uppdateringen av registeruppgifterna.

De föreslagna stadgandena om åtkomstskydd baserar sig på att förvärvare och t.ex. pantborgenärer har rätt att förlita sig på inskrivningsmyndighetens avgöranden i lagfartsärenden. Ställningen för den som handlat i god tro påverkas i regel inte av att något tidigare fastighetsförvärv visar sig vara felaktigt. I vissa situationer är det emellertid skäligt att fastighetsägaren, också om de allmänna förutsättningarna för åtkomstskydd uppfylls, har rätt att få fastigheten tillbaka. Enligt förslaget förlorar den rätte ägaren inte sin rätt att klandra fastighetsfånget det fall att fastigheten har frånhänts honom genom grovt tvång eller förfalskning eller genom en registeranteckning som inte baserar sig på förvärv.

Inskrivningssystemet, som åtnjuter offentlig trovärdighet, föreslås bli förenat med statligt skadeståndsansvar. Den rätte ägarens ställning försämrars nämligen oundvikligen i och med det effektivare skyddet för den som har litat på ett i sakligt hänseende felaktigt avgörande av inskrivningsmyndigheten. Som en motvikt föreslås att staten i egenskap av registerförare skall ansvara för sådana skador som den rätte ägaren åsamkas till följd av åtkomstskyddet. På motsvarande sätt ersätts skador i sådana fall där den som har litat på en lagfartsanteckning inte åtnjuter godtrosskydd.

Statens skadeståndsansvar är strikt och förutsätter varken oaktsamhet eller försummelse i samband med inskrivningsförfarandet. Skadorna stannar inte slutgiltigt staten till last, eftersom staten kan återkräva ersättningen av den som har vidtagit den ogiltiga rättshandlingen. Genom statens skadeståndsansvar skapas ett primärt ersättningsystem varmed det säkerställs att den skadelidande snabbt får kompensation. Skador som den rätte ägaren har lidit ersätts inte av statens medel i det fall att han har medverkat till skadan eller förlorat äganderätten till följd av tio års hävd. Statens ersättningsansvar gäller inte heller i samband med dubbelöverlåtelse, ifall den skadelidande skulle ha kunnat få skydd genom sina egna åtgärder.

Registrets trovärdighet innebär också att staten ansvarar för eventuella skrivfel och andra tekniska fel i registret och i intyg som har utfärdats ur detta. Denna princip har godkänts redan i lagen om lagfarts- och inteckningsregistret.

Inskrivning av särskilda rättigheter. Genom inskrivning av särskilda rättigheter tryggas dessas bestånd gentemot senare fastighetsägare. Vidare fastställs företrädet i förhållande till andra särskilda rättigheter och fastighetsägarens borgenärer. De inskrivningsbara rättigheterna föreslås bli utvidgade, särskilt i fråga om fastigheter som används inom näringsverksamhet. Från registerföringens synpunkt är det emellertid inte ändamålsenligt att skriva in alla rättigheter som hänför sig till en fastighet eller alla omständigheter som påverkar ägarens förfoganderätt. T.ex. i fråga om en begränsning av en fastighets användning till förmån för en annan fastighet är det ändamålsenligast att inskränkningen av nyttjanderätten fastställs genom en fastighetsförrättning. Begränsningen blir därmed införd i fastighetsregistret.

Alla i praktiken betydande rättigheter som

hänför sig till en annan fastighet, t.ex. legorätt, sytning och rätten att lösgöra marksubstans, kan skrivas in. En förutsättning är att inskrivningen berättigar till nyttjande av någon annans fastighet och att rättigheten är baserad på avtal eller någon annan rättshandling, t.ex. ett testamente. Vissa direkt på lag grundade rättigheter, såsom efterlevande makens besittningsrätt enligt 3 kap. 1 a § ärvdabalken, kan skrivas in som rådighetsbegränsningar.

Ågarna till en parhusfastighet eller till byggnader som står på samma tomt avtalar ofta om delning av besittningen av fastigheten. För närvarande kan sådana avtal inte skrivas in och deras bindande verkan är därför osäker. Enligt förslaget kan ett besittningsavtal skrivas in, vilket innebär att det är bindande för den som har förvärvat en kvotdel på samma sätt som det är bindande för den ursprungliga avtalsparten.

Inskrivningen av särskilda rättigheter grundar sig i allmänhet på frivillighet. Jordlegorätt kan tillsammans med legotagarens på området befintliga byggnader och anläggningar värdemässigt jämföras med äganderätt till fastigheten eller det outbrutna området. Legoavtal som berättigar till byggande är i allmänhet också ingångna för en längre tid. Sådana legorätter till fast egendom och överföring av dem skall enligt förslaget skrivas in. Inskrivningen är viktig dels för säkerställandet av legorättsinnehavarens rättsliga ställning och dels på grund av att en inskriven lego- eller nyttjanderätt kan ligga till grund för andras rättigheter och panträtt.

I den nya jordabalken föreslås inga stadganden om vad som hör till en fastighet som dess beståndsdelar och tillbehör. Det är förenat med problem att i lagstiftningen dra upp gränser mellan en fastighets beståndsdelar och tillbehör samt löseegendom som befinner sig på fastigheten. I praktiska tolkningssituationer är flexibelt utformade allmänna stadganden till föga hjälp. Alternativet att i detalj stadga om saken skulle uppenbarligen förutsätta ett flertal regleringar för fastigheter med olika användningsändamål, vilket i sin tur i onödan skulle komplicera gränsdragningen och utgöra ett hinder för beaktande av ekonomisk-tekniska förändringar. Inskrivningsförfarandet gör det å andra sidan möjligt att förebygga problem som gäller beståndsdel- och tillbehörsfrågor.

Problem med att definiera beståndsdelar och tillbehör förekommer närmast i anslutning till

fastigheter som används inom näringsverksamhet. Av den anledningen kan inskrivningen enligt förslaget avse endast beståndsdels- och tillbehörsförhållanden med anknytning till fastigheter som används inom näringsverksamhet. En näringsidkare kan förutsättas ha förmåga att bedöma verkningarna av t.ex. ägareförbehåll och att bedöma hur det är ändamålsenligt att använda en ekonomisk helhet som säkerhet. Lagförslaget är så utformat att det inte är möjligt att genom inskrivningar försvaga rättigheter som grundar sig på tidigare inskrivningar eller inteckningar.

Fastighetspanträtt

Allmänt. Pantsättningen av fastigheter föreslås bli omstrukturerad. Inom det nya systemet görs klar skillnad mellan å ena sidan sökande av inteckning enbart i syfte att få ett pantbrev och å andra sidan pantsättning som sker genom att ett pantbrev överlämnas. Inteckning skall enligt förslaget inte längre sökas för skuldebrev, utan som säkerhet används ett särskilt pantbrev som inskrivningsmyndigheten har upprättat. Den som har förvärvat eller innehar ett pantbrev har ännu inte fått panträtt i fastigheten. En förutsättning för panträten är att pantsättningen har skett till förmån för en verklig fordran. Fordran kan visas genom en omslagsrevers eller något annat dokument.

Ett pantbrev är inte bundet till något visst skuldförhållande. Fastighetsägaren kan ansöka om en inteckning och ett pantbrev redan innan han upptar lånet, vilket innebär att panträten vid behov kan upplåtas snabbt och smidigt. Pantbrevet återgår till fastighetsägaren i och med att fordran har blivit betald, och han kan på nytt använda det som säkerhet utan att behöva inleda något nytt inteckningsförfarande. Systemet gör också integritetskydd möjligt i fråga om skuldförhållanden. Även om lagfarts- och inteckningsregistret är offentligt stannar uppgifterna om fordrans grund samt om kreditens villkor och belopp mellan gäldenären och kreditgivaren.

Eftersom ett pantbrev inte ens formellt är något skuldebrev, kan skuldebrevslagens stadganden om löpande skuldebrev inte tillämpas. Ett pantbrev är inte ett värdepapper vars innehav skapar en presumtion om innehavarens rätt att förfoga över det. Pantsättningsrätten tillkommer uteslutande fastighetsägaren. Enbart på grundval av ett pantbrev kan ingen

indrivning heller göras hos fastighetsägaren. På det sättet kan det säkerställas att endast fastighetsägaren har förfoganderätt när det gäller användningen av fastigheten som säkerhet och att endast den intecknade fastigheten är föremål för panträtt.

Fastighetspanträttens objekt. Inteckning kan fastställas i fastigheter som det är möjligt att lagfara. Fastigheter som inte är avsedda att omsättas, t.ex. statens skogsmark och allmänna områden, är fortfarande inte inteckningsbara. Reformen innebär emellertid en avsevärd utvidgning av den egendom som kan användas som säkerhet. Förutom i fastigheter och kvotdelar av sådana kan inteckning enligt förslaget fastställas också i outbrutna områden som har överlåtits från fastigheter. För närvarande kan outbrutna områden inte användas som säkerhet. Panträtt som har upplåtits i ett outbrutet område på vilket lagfart har beviljats har samma rättsverkningar som panträtt som hänförs till en fastighet. Den som har mottagit en säkerhet skall bedöma de osäkerhetsfaktorer som ansluter sig till ett outbrutet område, t.ex. frågan om detta kan bildas till en fastighet som får bebyggas. Däremot kan en fastighetsägare inte inteckna delar av en fastighet som han äger.

Det är vidare vanligt att jord- och skogsbruk eller annan näringsverksamhet bedrivs på ett område som består av flera fastigheter. Fastigheterna är i så fall ofta värdefullare om de säljs tillsammans än om de säljs en och en. Även om ett fungerande slutresultat kan uppnås genom sammanslagning av fastigheterna genom en fastighetsförrättning, är en sådan lösning i praktiken sällsynt. Det är viktigt att fastigheternas hela säkerhetsvärde kan utnyttjas. Gemensam inteckning av fastigheter som tillhör samma ägare föreslås därför alltså vara tillåten. Tvångsverkställighet som gäller gemensamt intecknade fastigheter är för närvarande förenad med avsevärda problem. Dessa kan elimineras endast genom begränsning av förutsättningarna för gemensam inteckning. Enligt förslaget kan en fastighetsägare välja att inteckna sina fastigheter separat eller tillsammans, men efter att ha intecknats gemensamt utgör de en helhet i säkerhetskänseende. Så länge fastigheterna tillhör samma ägare kan de inte samtidigt vara föremål för både gemensamma och separata inteckningar.

En gemensam inteckning uppkommer också då ett outbrutet område överläts från en

pantsatt fastighet eller då flera fastigheter bildas av den. Eftersom fastighetsförrättningar eller rättshandlingar i fråga om fastigheter inte får försvaga panträttsinnehavarens ställning, hänför sig panträtten på enahanda sätt till samtliga fastigheter. Problemet är härvid hur ägaren till det outbrutna området eller den därav bildade avstyckade lägenheten skall skyddas mot indrivning av främmande skulder ur hans egendom. Det ändamålsenligaste alternativet är att det outbrutna området befrias från den gemensamma inteckningen. Förslaget innehåller ett stadgande om det förfarande genom vilket en gemensam inteckning kan upplösas på ansökan. För den händelse att det har saknats möjlighet eller förmåga att upplösa inteckningen stadgas om bestämmande av fastigheternas inbördes ansvar. Eftersom ansvarsfördelningen inte tillförlitligt kan bestämmas t.ex. utgående från beskattningsvärdena, föreslås att vid utsökningen skall iakttas en viss försäljningsordning beträffande fastigheterna.

En legotagares byggnader och legorätt har redan länge kunnat intecknas och pantsättas på samma sätt som fast egendom. Inga ändringar föreslås i fråga om tillämpningsområdet för denna s.k. anläggningsinteckning. En förutsättning för inteckning är att den intecknade legorätten eller någon annan nyttjanderätt fritt kan överföras och att det på området finns eller enligt avtal kan uppföras byggnader som tillhör rättsinnehavaren. Övriga rättigheter i någon annans fastighet kan inte intecknas separat, men de kan omfattas av en företagsinteckning. Förslaget innehåller däremot ändringar vilkas syfte är att trygga anläggningsinteckningens värde som säkerhet. Det är klart att en nyttjanderättsinnehavares byggnader och anläggningar har ett värde endast i det fall att de kan hållas kvar på området. Avsikten med de nya stadgandena är att förhindra att pantborgenärens ställning försvagas genom att legorätten ändras eller upphör i förtid.

Inteckningsansökan. Stadgandena om sökande av inteckning och inteckningsförfarandet föreslås bli reviderade. Inteckning skall kunna sökas endast av ägaren till ifrågakvarande fastighet eller outbrutna område eller av en legorättsinnehavare. För att sökanden skall kunna visa sin rätt förutsätts han ha lagfart på fastigheten. Den av ägaren undertecknade inteckningsansökan ersätter det nuvarande samtycket till inteckning. Enligt förslaget kan inteckningar inte sökas av en borgenär. Ägaren

kan emellertid i sin ansökan på ett bindande sätt bestämma att pantbrevet skall överlämnas direkt till borgenären. Tack vare detta förfarande kan krediten beviljas redan innan pantbrevet har upprättats.

Inteckningen skall fastställas till det belopp som anges i ansökan. Inteckningsbeloppet är fast, vilket innebär att det inte kan förenas med t.ex. en ränteklausul. Inteckningen och det pantbrev som utfärdas på basis av den anger således direkt det maximibelopp som borgenären kan få med företrädesrätt. Härigenom förenklas anteckningarna om inteckningen, samtidigt som gravationsbevisen blir tydligare. Avsaknaden av ränteklausuler och övriga tillägg måste naturligtvis beaktas vid bedömningen av om säkerheten är tillräcklig. Med tanke på arten av den fasta egendomen och för att det inte skall råda någon oklarhet om de belopp som har företrädesrätt, anses det vara ändamålsenligt att inteckningar kan fastställas endast i finsk valuta.

Även om en inteckning inte i och för sig innebär att det upplåts några rättigheter som belastar fastigheten, är det av säkerhetsskäl på sin plats att en inteckningsansökan alltid är undertecknad av fastighetsägaren. I samband med inteckningsförfarandet är det däremot inte längre behövt att i samma utsträckning som för närvarande undersöka t.ex. vilket organ i en sammanslutning som har fattat beslutet om att söka inteckningen.

Vid behandlingen av inteckningsansökningar iakttas jordabalkens allmänna stadganden om behandling av inskrivningsärenden, t.ex. när det gäller insändande och komplettering samt avgörande av ansökningar. Som expedition ges ett av inskrivningsmyndigheten upprättat pantbrev, vilket utöver fastighetsbeteckning som anger det intecknade objektet upptar endast inteckningens belopp samt ansökningsdatum. Det sistnämnda är avgörande för företrädet. En förutsättning för användning av pantbrevet är att företrädet kontrolleras i lagfarts- och inteckningsregistret.

Det nuvarande obligatoriska förnyandet av inteckningar föreslås bli slopat. En inteckning är i kraft tills den dödas. Efter övergången till pantbrevssystemet är det inte längre någon mening med att förnya inteckningar, eftersom avsikten med det systemet var att avlägsna inteckningsuppgifterna angående betalda skuldebrev. Också registreringsväsendet är så utvecklat att förnyelsetvänet inte längre behövs.

Övergången till pantbrevssystemet förutsätter ändringar i stämpelskattelagen. Dessa bereds under övergångsperioden. Avsikten är att betald stämpelskatt liksom för närvarande skall kunna antecknas i pantbrevet, vilket innebär att de betalda skattebeloppen kan räknas till godo också för senare krediter.

Upplåtelse av panträtt. Även om pantsättningsförfarandet är nytt och i rättsligt hänseende av en annan typ än tidigare, är de olika skedena i förfarandet desamma som för närvarande. Genom fastställandet av in-teckningen reserverar ägaren en möjlighet att i fastigheten upplåta panträtt med ett visst företräde. En effektiv panträtt uppkommer i och med att fastighetsägaren på basis av pantsättningsförbindelsen överlämnar pantbrevet till borgenären. Panträtten endast tryggar beloppet av borgenärens faktiska fordran.

Endast fastighetsägaren har rätt att använda pantbrevet som säkerhet för en fordran. Ägaren kan emellertid befullmäktiga ett ombud att ingå en pantsättningsförbindelse och överlämna pantbrevet till borgenären. Den befullmäktigades namn och det ifrågavarande pantbrevet skall framgå av fullmakten. Med principen att en person kan pantsätta endast sin egen egendom sammanhänger också frågan om hur överlåtelse av en del av en fastighet inverkar på pantsättningsbehörigheten. Enligt förslaget får en fastighetsägare efter överlåtelsen av ett outbrutet område inte till säkerhet för nya fordringar överlämna pantbrev som baserar sig på tidigare fastställda in-teckningar eller utöka panträttens belopp. In-teckningen och motsvarande pantbrev skall ändras i överensstämmelse med de faktiska ägarförhållandena.

Pantsättningsförbindelser som innebär att fastighetsägaren utfäster sig att överlämna pantbrev till säkerhet för en fordran kan alltså ingås formfritt. Det är emellertid vanligt att pantsättningsförbindelsen antecknas på det skuldebrev som anger den fordran för vilken fastigheten utgör pant. Panträtt kan upplåtas till säkerhet för en vanlig fordran, men också för en borgensförbindelse eller en garanti eller för uppfyllande av t.ex. ett entreprenadavtal. Inom säkerhetspraxis är det vanligt med generalpantsättningar. Inom företagsfinansieringen är generalpantsättningen en ändamålsenlig metod att enkelt och smidigt hantera ett växlande lånebehov. Generalsäkerheterna kan bestå också av flera säkerhetsob-

jekt, exempelvis av säkerheter som grundar sig på företagsin-teckningar samt på in-teckningar i fastigheter och transportmedel.

De problem som på senaste tid har aktualiserats i samband med pantförbindelser, t.ex. omfattningen av generella pantförbindelser som privatpersoner givit för andra personers skulder, skall inte sammanblandas med de frågor som ansluter sig till upplåtelse av pant-rätt som är bindande för tredje man. Sådana frågor som ansluter sig till pantsättningsförbindelser är det ändamålsenligast att lösa separat, med hjälp av de allmänna stadgandena om pantsättningsförbindelser. Bankinspektionen gav i februari 1992 depositionsbankerna anvisningar (nr 5.09/11.2.1992) om villkoren för privatpersoners och småföretags krediter och säkerheter. I regeringens proposition med förslag till lagar om ändring av 10 kap. handelsbalken, 7 och 11 kap. konsumentskyddslagen och 1 § lagen om konsumentklagonämnden (RP 13/1994 vp.) föreslås också sådana nya stadganden om pantsättning som är tvingande till förmån för fysiska personer. I en generell pantsättningsförbindelse för främmande skuld skall enligt förslaget anges ansvarets maximibelopp samt dess giltighetstid.

En förutsättning för panträttens bindande verkan är att pantbrevet har överlämnats i borgenärens besittning. Sedvanligt efterpant-sättning kan i praktiken göras genom ett meddelande till pantbrevsinnehavaren. Pantbrevsinnehavet kan inte ersättas genom anteckningar i lagfarts- och in-teckningsregistret. Till registret ansluter sig uppgifter över pantbrevsinnehavare. Dess funktion är dock endast att säkerställa att meddelanden t.ex. i samband med utsökning kan sändas till de nuvarande borgenärerna. Systemet kan senare utvecklas så att det blir möjligt att ersätta fysiska pantbrev med enbart registeranteckningar. Det anses emellertid åtminstone inte ännu vara behövt eller ens möjligt att genomföra en sådan reform, eftersom det ADB-baserade registret inte ännu är fullt utbyggt.

Enligt förslaget kan borgenärerna inte utgå ifrån att en pantbrevsinnehavare äger fastigheten eller annars på grundval av besittning har rätt att bestämma om användningen av pantbrevet. Å andra sidan är det med hänsyn till kreditgivningen nödvändigt att trygga pant-rättens bestånd. Enligt förslaget kan den som har fått panträtt lita på att lagfarts- och in-teckningsregistrets uppgifter om fastighets-

ägaren är korrekta. Borgenären skyddas endast om han har handlat i god tro. Borgenären skall iakttas sedvanlig omsorgsfullhet, vilket innebär att han också kontrollerar ägaruppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret. De flesta bankerna och kreditinstitutet har redan nu direkt tillgång till registren. Godtrosskydd kan inte erhållas i det fall att uppgiften om ägarbytet har framgått ur registret tidigare än en månad före överlåtelsen av pantbrevet. Fastighetens nye ägare får skydd mot nya rättigheter som belastar fastigheten redan tidigare, genom att underrätta borgenären om överlåtelsen och söka lagfart.

Förverkligande av panträtt. Den inteckningsbaserade panträkten avviker markant från handfången pant. Borgenären har inte rätt att själv realisera inteckningsobjektet och inte heller att sälja pantbrevet, utom i det fall att han överför fordran. På grundval av panträkten kan borgenären väcka talan om betalning av sin förfallna fordran, oavsett att fastigheten har bytt ägare. Panträkten förverkligas genom att fastigheten görs föremål för utsökning eller då medlen annars delas på åtgärd av en myndighet, t.ex. i samband med inlösning. För att kunna lyfta medlen måste borgenären utöver pantbrevet förete ett skuldebrev på den faktiska fordran eller eventuellt något annat fordringsbevis. Utöver fordringens kapitalbelopp gäller företrädesrätten också räntan och övriga avhängiga kostnader, upp till pantbrevets belopp.

Förslaget innehåller stadganden också om borgenärens rätt till betalning ur försäkringssättning samt om rätten att driva in fordran i förtid, på grund av att fastigheten skadats.

Ett pantbrev i ägarens besittning ger varken enligt förslaget eller enligt det gällande systemet panträtt i fastigheten och det beaktas inte heller vid exekutiv auktion på fastigheten. Om ett pantbrev inte alls eller inte till fullt belopp utgör säkerhet, träder övriga inteckningsbaserade panträtt i stället. Pantbrev kan inte heller utmätas — utmätning riktas alltid direkt mot fastigheten. Borgenärerna kan således inte få företrädesrätt på basis av utmätningen.

Lagförslaget förutsätter relativt omfattande ändringar i utsökningslagen. Den viktigaste ändringen är den att outbrutna områden som tidigare har överlåtits från en fastighet inte överhuvudtaget berörs då fastigheten utmäts. Om det för indrivning av en pantfordran är nödvändigt att utmäta ett outbrutet område,

skall detta utmätas och säljas separat. Helt nya är de stadganden som föreslås om hur gemensamt intecknade fastigheter skall säljas i olika situationer. En ekonomisk helhet som tillhör samma ägare skall säljas som sådan, medan fastigheter som tillhör olika ägare alltid skall säljas separat, i den ordning som lagen anger. Stadgandena har utformats så att alternativa anbud kommer i fråga mera sällan än nu. I det fall att en fastighetsägare vill behålla en fastighet t.ex. för att bo på den, skall fastigheterna också bjudas ut till försäljning en och en. Det blir vidare möjligt att sälja outbrutna områden av utmäta fastigheter. En förutsättning är då att domstolen har bestämt att så skall ske eller att samtliga parter samtycker till förfarandet. I utsökningslagen föreslås vidare stadganden om den företrädesordning som skall iakttas vid exekutiv auktion på fastigheter.

Lagstadgad panträtt. En förutsättning för lagfarts- och inteckningsregistrets trovärdighet är att en fastighet inte kan belastas av dold panträtt. Systemet med panträtt för ogulden köpeskilling föreslås bli slopat, eftersom det kan ersättas med ägareförbehåll eller inteckningsbaserad panträtt. I detta sammanhang föreslås inga ändringar i de lagstadganden på grund av vilka en offentligrättslig eller därmed jämförbar fordran har företrädes- eller panträtt i en fastighet. I den nya jordabalken föreslås däremot stadganden om på vilket sätt lagstadgad panträtt får bindande verkan. Ingen fordringstyp har panträtt i en fastighet enbart med stöd av jordabalkens stadganden, utan en förutsättning är att panträkten grundar sig på ett uttryckligt stadgande i någon annan lag.

Enligt förslaget skall inskrivningsmyndigheten underrättas om lagstadgad panträtt för inskrivning i registret. Panträkten förfaller om den inte har skrivits in inom ett år efter uppkomsten. Oinskriven lagstadgad panträtt är inte bindande för en fastighetsköpare som inte är medveten om den. Vid tvångsverkställighet beaktas endast inskriven panträtt, vilket förklarar också utsökningsförfarandet. Förslaget innehåller också stadganden som skall förebygga att registret belastas med inskrivningsanteckningar om smärre belopp.

3. Propositionens verkningar

3.1. Ekonomiska verkningar

Propositionen har inga betydande verkningar

på den offentliga ekonomin. Inrättandet av det ADB-baserade lagfarts- och inteckningsregistret och kostnaderna för detta grundar sig på den tidigare stiftade lagen om lagfarts- och inteckningsregister. Lagfarts- och inteckningsregistret har sparat in kostnader som väntat. Vid de underrätter där det nya registret har tagits i bruk har antalet anställda som arbetar med inskrivningsuppgifter kunnat minskas med en tredjedel. Ytterligare kostnadsbesparingar kan åstadkommas genom att flera myndigheter och dessutom t.ex. kreditinstituten ges direkt tillgång till registret samt genom effektivisering av registeranvändningen. Också den omständigheten att utskökningsmyndigheterna och övriga myndigheter enligt förslaget skall sända in sina anmälningar till registret i maskinläslig form minskar kostnaderna och arbetsmängden.

Ett väsentligt element i lagfarts- och inteckningsregistrets offentliga trovärdighet är statens primära skadeståndsansvar. Det är svårt att bedöma hur stora skador det blir fråga om, men ersättningarna kommer inte att stiga till några särskilt höga belopp. Lagfarts- och inteckningsregistrets faktiska trovärdighet kommer att ligga synnerligen högt. Antalet äganderättstvister rörande fastigheter är numera lågt, vilket innebär att statens skadeståndsansvar sällan aktualiseras. Också de erfarenheter man gjort i de övriga nordiska länderna ger vid handen att godtrosskyddet inte medför några större kostnader. T.ex. i Sverige har staten under de första tio åren som systemet varit i kraft behövt betala ut ersättning i endast ett fall. Också den omständigheten att skriv- och andra motsvarande fel i lagfarts- och inteckningsregistret inte har gett upphov till skador som staten skulle ha varit tvungen att ersätta med stöd av lagen om lagfarts- och inteckningsregister ger en bild av registerföringens noggrannhet och tillförlitlighet i Finland.

Såsom framgår nedan i punkt 3.2. bedöms revideringen av inskrivningsförfarandet inte medföra någon ökning av statens personalutgifter.

De köpvittnesavgifter som tjänstemännen uppbär beräknas årligen inbringa staten ca 5 miljoner mark.

Beträffande de ekonomiska verkningar som jordabalksreformen får för hushållen och för näringsidkarna inom fastighetsbranschen samt för kreditinstituten kan endast allmänna bedömningar göras.

De stadganden som föreslås om fastighetsköp preciserar köparens och säljarens ställning

samt förbättrar köparens möjligheter att hävda sin rätt vid avtalsbrott. Den omständigheten att rättsreglerna blir klarare kan å andra sidan minska behovet att dra tvister inför domstol, även om t.ex. tvister om fel i fastighet ofta gäller kontroversiella fakta. Från helhetssynpunkt ändrar propositionen inte de faktiska kostnader som parterna åsamkas genom fastighetsköp. Avsikten med stadgandena om att fastighetsköparen i vissa situationer kan rikta sina på ett kvalitativt fel baserade yrkanden mot byggherren eller entreprenören i stället för mot den som sålt fastigheten, är att följderna av ett sådant fel om möjligt skall riktas direkt mot den som har begått felet.

Det förenklade förfarandet när det gäller ansökan om och behandling av lagfarter och övriga inskrivningsärenden får en ekonomisk betydelse. Möjligheten att sköta ärendena skriftligen och per post minskar arbetsmängden och kostnaderna för sökandena. Enligt förslaget skall inskrivningsmyndigheten på eget initiativ hämta uppgifter ur de register som den har tillgång till och även själv underrätta övriga myndigheter om sina avgöranden. Reformen innebär att fastighetsköparna får det lättare att skaffa vissa handlingar och intyg hos olika myndigheter.

Syftet med reformen i fråga om fastighetspanträtten är att åstadkomma en tryggare och lätthanterligare säkerhetsform än den nuvarande. Direkta kostnadsbesparingar, som i sista hand borde utfalla till låntagarnas förmån, kan kreditinstituten göra i och med att pantbrevens utformning förenhetligas och tvånget att förnya inteckningarna bortfaller. Finansieringsmöjligheterna förbättras genom att outbrutna områden kan börja nyttjas som säkerhet och genom att ägareförbehåll kan skrivas in t.ex. beträffande maskiner och anläggningar.

Det är inte meningen att propositionen skall påverka de skattebelopp som uppbärs för fastighetsöverlåtelser eller kreditgivning.

3.2. Verkningar i fråga om organisation och personal

Enligt förslaget skall inskrivningsärendena fortsättningsvis behandlas vid underrätternas kanslier. Vissa faktorer i förslaget ökar arbetsmängden medan andra minskar den. Arbetsmängden kommer att öka närmast under övergångsperioden, då tidigare oinskrivna rättigheter måste registreras. Inskrivningsmyndighetens arbetsmängd kommer däremot att minska av-

sevärt i och med att in-teckningarna förenhetligas innehållsmässigt, samtidigt som det obligatoriska förnyandet av in-teckningar slopas. Övergången till pantbrevssystemet förorsakar i och för sig inga extra besvär, eftersom den har föreslagits bli genomförd de tidsfrister för förnyande av in-teckning som följer av den tidigare lagstiftningen. Det nya in-skrivningssystemet bedöms således orsaka ett på sin höjd kortvarigt behov av tilläggs-personal, vilket tingsrätterna kan tillgodose genom interna personalarrangemang.

Avsikten är att slopa den nuvarande dubbla undersökningen av förvärvens laglighet vid både fastighetsbildningsmyndigheten och domstolarna. Förvärv av outbrutna områden skall enligt förslaget undersökas i samband med lagfartsförandet. Därefter blir fastighetsför-rättningen anhängig utan särskild ansökan. Eftersom lagfarten är en förutsättning för fastighetsför-rättningen, skall omständigheter som ansluter sig till äganderätten inte längre undersökas vid styckningen och tomtmätningen.

4. Beredningen av propositionen

Justitieministeriet tillsatte i maj 1983 en kommission som gavs i uppdrag att utreda möjligheterna till en reform av de materiella och formella stadgandena i lagfarts- och in-teckningslagstiftningen. Uppdraget utvidgades år 1986 till att gälla också lagstiftningen om fastighetsköp och annan överlåtelse.

Till att börja med färdigställde kommissionen utgående från in-skrivningsarbetsgruppens betänkande ett förslag till lag om lagfarts- och in-teckningsregister. På grundval av förslaget stiftades år 1987 lagen om lagfarts- och in-teckningsregister. Genom den reformerades in-skrivningsförfarandet och ADB infördes vid registerföringen.

Jordabalkskommissionen blev klar med sitt arbete i december 1989 (kommittébetänkande 1989:53). Den föreslog en ny jordabalk, bestående av stadganden om fastighetsköp och annan överlåtelse, särskilda rättigheter i fastigheter, in-skrivning av äganderätt och särskilda rättigheter samt fastighetspanträtt.

Sammanlagt 55 myndigheter och organisationer bads ge utlåtande om kommissionens betänkande. Ett sammandrag av utlåtandena har gjorts vid justitieministeriet.

I utlåtandena ansågs en totalrevidering av

fastighetslagstiftningen vara behövlig och förslaget ansågs till sitt centrala innehåll vara godtagbart och möjligt att genomföra. Utlåtandena stödde i det närmaste enhälligt t.ex. de förslag som gällde lagfarts- och in-teckningsregistrets offentliga trovärdighet, in-skrivningsförfarandet, in-skrivningens rättsverkningar samt det nya sättet att reglera fastighetspanträtten. Också förslagen rörande formen för fastighetsköp samt om avtalsbrott och följderna av sådana understöddes på det hela taget. I flera utlåtanden ansågs det emellertid att stadgandena om fastighetsköp i alltför hög grad betonade köparens rättsskydd. Anmärkningar framfördes mot kommissionens förslag om att gemensam in-teckning inte längre skulle vara tillåten och att outbrutna områden inte skulle kunna användas som säkerhet. I vissa utlåtanden ansågs det vara en brist att jordabalksförslaget inte hade några stadganden om fastigheters beståndsdelar och tillbehör.

För den fortsatta beredningen tillsatte justitieministeriet i april 1991 en arbetsgrupp som gavs i uppdrag att på grundval av jordabalkskommissionens och jordlegolagskommissionens betänkanden (kommittébetänkande 1989:49) och utlåtandena om dem utarbeta en proposition med förslag till ny jordabalk och därtill ansluten annan lagstiftning. Arbetsgruppens betänkande blev klart i juni 1993. Arbetsgruppen gjorde flera betydande ändringar i kommissionens förslag. De ändringar som gjordes i stadgandena om fastighetsköp syftade till att i situationer där en fastighet var felaktig skapa balans i relationen mellan säljaren och köparen. I förslaget togs också in särskilda stadganden om köp mellan näringsidkare och bostadsköpare. Enligt arbetsgruppens förslag skall också förvärv av outbrutna områden lagfaras och sådana områden kan in-tecknas. Nya är också stadgandena om in-skrivningar genom vilka det är möjligt att definiera beståndsdelar och tillbehör till fastigheter som används inom näringsverksamhet.

Hösten 1993 hölls vid justitieministeriet flera möten där sakkunniga hördes om arbetsgruppens förslag. Förslaget understöddes i det närmaste enhälligt och dess förverkligande ansågs brådskande.

Denna proposition baserar sig på det förslag som utarbetades av justitieministeriets arbetsgrupp. En viktig avvikelse från de tidigare förslagen är att propositionen inte innehåller förslag till ändring av stämpelskattelagstift-

ningen. Enligt de tidigare förslagen skulle stämpelskattfunktionerna i sin helhet ha flyttats bort från domstolarna. I övrigt är justeringarna och kompletteringarna i lagförslaget närmast av teknisk natur.

5. Övriga omständigheter som inverkat på propositionens innehåll

Ett flertal sådana lagstiftningsprojekt som måste beaktas i samband med att jordabalken stiftas är aktuella.

Till riksdagen avläts i början av 1994 en proposition med förslag till lagstiftning om bostadsköp. Genom den föreslagna lagen om bostadsköp regleras köp av rättigheter som följer med bostadsaktier och bostadsandelar samt köparens ställning i byggnadsskedet. Utanför lagens tillämpningsområde faller köp av fastigheter och legorätter, också i det fall att köpeobjektet är en bostad. Det blir härvid aktuellt att tillämpa den nya jordabalken. Förslaget till jordabalk är så uppgjort att köparens ställning i fel- eller dröjsmållssituationer så långt som möjligt är densamma oberoende av vilkendera lagen som tillämpas. I förevarande lagförslag finns inga hänvisningar till den föreslagna lagen om bostadsköp.

Jordlegolagskommissionen, som justitieministeriet tillsatte år 1987, föreslog i sitt betänkande en totalrevidering av jordlegolagsstiftningen. Det primära syftet med denna var att trygga legotagarens ställning särskilt i fråga om bostadsområden. Jordlegolagsstiftningen ses över i ett senare skede och de nya stadgandena kan då tas in i en särskild avdelning av jordlegolagen.

Det är meningen att utsökningslagen skall revideras partiellt. Utsökningslagens stadganden om utmätning av fastighet samt om tvångsförsäljning har flera beröringspunkter med jordabalken. En revidering av stadgandena om realisering av utmätt egendom pågår, på basis av ett betänkande som en arbetsgrupp vid justitieministeriet överlämnade år 1989 (justitieministeriets lagberedningsavdelnings publikation 2/1989). I jordabalksförslaget har emellertid tagits in alla de utsökningsstadganden som ansluter sig till de nya stadganden som föreslås om outbrutna områden och fastighetspanträtt.

I början av 1994 har till riksdagen avlåtits en proposition med förslag till revidering av lagstiftningen om utsökningsmyndigheterna och

ändringssökande (RP 23/1994 rd). Propositionen innehåller ett antal punkter som lagtekniskt skall sammanjämkas först under riksdagsbehandlingen.

Riksdagen förutsatte i sitt svar på regeringens proposition med förslag till lagstiftning om sanering av företag (RP 182/1992 rd) att det i samband med beredningen av jordabalks- och utsökningslagstiftningen görs en utredning av möjligheterna för gäldenärer att behålla sin bostad, t.ex. genom att från fastigheten avskilja ett outbrutet område som realiserar separat samt genom försäljningsarrangemang i det fall att flera fastigheter som en gäldenär äger ansvarar för samma skuld. I det förslag till ändring av utsökningslagen som ansluter sig till denna proposition föreslås att gäldenären får bestämma den ordning i vilken hans fastigheter säljs på exekutiv auktion och, i det fall att fastigheterna är gemensamt intecknade, yrka på att fastigheterna alternativt bjuds ut till försäljning också en och en. Avsikten med dessa stadganden är att gäldenären skall kunna behålla sin bostad i sådana fall då hela egendomen inte behöver säljas för betalning av skulderna eller då gäldenären på annat sätt kan ordna behövlig finansiering. I utsökningslagen föreslås vidare ett stadgande enligt vilket från en utmätt fastighet kan säljas ett outbrutet område, i det fall att samtliga parter samtycker därtill eller om en domstol så bestämmer.

Justitieministeriet tillsatte i mars 1993 en arbetsgrupp som gavs i uppdrag att utreda om det längre behövs ett system med företrädesrätt mellan olika offentligrättsliga eller i offentligrättslig ordning debiterade fordringar. Arbetsgruppen skall bedöma möjligheterna att förenhetliga de nuvarande stadgandena och inrikta användningen av lagstadgad panträtt endast på fordringar för vilkas tryggande detta är nödvändigt. Enligt den föreslagna jordabalken skall lagstadgade panträtter skrivas in.

I enlighet med statsrådets principbeslut i juni 1993 tillsatte justitieministeriet i september samma år en arbetsgrupp för att utreda om det är motiverat att överföra lagfarts- och intekningsärendena från underrätterna till lantmäteriförvaltningen. Arbetsgruppen skall bedöma vilken verkan en sådan överföring får bl.a. när det gäller kostnaderna för handläggningen av inskrivningsärenden, tingsrätternas och lantmäteriförvaltningens personal, tillhandahållandet av inskrivningstjänster samt dessas snabbhet och kvalitet.

Vid jord- och skogsbruksministeriet bereds en totalrevidering av lagstiftningen om fastighetsbildning, på grundval av fastighetsbildningsarbetsgruppens I betänkande (kommittébetänkande 1990:22). Jordabalken reglerar privaträttsliga förhållanden och gäller i synnerhet förutsättningarna för olika typer av fastighetsförrättningar och frågan om hur en panträtt hänförs till nybildade fastigheter. I samband med att jordabalken reformeras föreslås i lagarna om fastighetsbildning endast ändringar som syftar till en rationalisering av vissa myndighetsfunktioner.

Eftersom förslaget innebär att skuldebrev som beläggas med stämpelskatt inte längre skall företes för domstolen, förutsätter övergången till pantbrevssystemet åtminstone tek-

niska ändringar i lagen angående stämpelskatt. Avsikten är att pantbrev i stämpelskattehänseende så långt som möjligt skall ha samma ställning som in-tecknade skuldebrev har för närvarande. De behövlige ändringarna kommer finansministeriet att bereda under övergångsperioden. Det blir härvid också aktuellt att utreda om förfarandet i samband med stämpelskatt på lagarter kan förenklas.

Fastighetslagstiftningen är accentuerat nationell till sin karaktär. Det har inte slutits några internationella konventioner om saken. Inom Eb-lagstiftningen finns inte regleringar för att harmonisera lagstiftningen om fastighetsköp, inskrivningssystemen eller systemen för användning av fast egendom som säkerhet.

DETALJMOTIVERING

1. Lagförslagen

1.1. Jordabalken

I AVDELNINGEN. FASTIGHETS-FÖRVÄRV

1 kap. Allmänna stadganden om fastighetsförvärv

1 §. *Fastighetsöverlåtelse.* Paragrafen anger tillämpningsområdet för I avdelningens stadganden om fastighetsförvärv. Vad som i jordabalken stadgas om formkrav samt om parternas rättigheter och skyldigheter skall iakttas när en fastighet byter ägare genom ett överlåtelseavtal. Överlåtelser är köp, byte och gåva. Med köp jämställs också vissa speciella förvärvstyper, t.ex. överlåtelse av en fastighet som apportegendom till ett aktiebolag under bildning eller som bolagsandel till ett öppet bolag eller kommanditbolag.

Övriga fastighetsförvärv faller utanför tillämpningsområdet. De vanligaste fastighets-typerna i detta avseende är familje- och arvs-

rättsliga förvärv. Vid arvskitte och överlåtelse av skiftesandel iakttas uteslutande ärvdabalken (40/65) och vid avvittring av makars egendom äktenskapslagen (234/29), också i det fall att egendomen enbart består av fast egendom. Jordabalken skall inte iakttas heller i det fall att övergången av äganderätten till en fastighet baserar sig på upplösning av ett bolag, fusion mellan bolag eller en myndighets beslut, t.ex. i samband med inlösning. När en fastighet säljs på exekutiv auktion bestäms köpevillkoren enligt utsökningslagen.

Även om övriga förvärvstyper faller utanför tillämpningsområdet för stadgandena om fastighetsöverlåtelse, kan jordabalken tillämpas i andra avseenden. Förvärvets art inverkar t.ex. inte på lagfartsskyldigheten enligt III avdelningen. Däremot har indelningen i å ena sidan överlåtelsebaserade förvärv och å andra sidan övriga förvärv en central betydelse för tillämpningen av de sakrättsliga stadgandena.

Jordabalken stadgar om överlåtelse av fast egendom, dvs. äganderätten till mark- och vattenområden. Jordabalken skall inte tillämpas vid överlåtelse av lös egendom, t.ex. bo-

stadsaktier som berättigar till besittning av en bostadslägenhet. Så är fallet också när alla de till besittning av fastigheten berättigande aktierna i ett fastighets- eller bostadsaktiebolag överläts på en gång.

Med tanke på lagens tillämpningsområde saknar fastighetens användningsändamål betydelse. Stadgandena gäller såväl bostads- som industri- och jordbruksfastigheter. Jordabalken tillämpas också oberoende av om fastighetens säljare eller köpare är en privatperson eller en näringsidkare. I 2 kap. 10 § jordabalken finns ett specialstadgande om köp av en fastighet för bostads- eller fritidsbruk i det fall att säljaren är en näringsidkare som yrkesmässigt verkar inom fastighetsbranschen.

Jordabalken har inga allmänna stadganden om fastigheters beståndsdelar och tillhör. I detta avseende skall de tidigare i rättspraxis utformade reglerna iakttas. Beståndsdelar, som i samband med en fastighetsöverlåtelse alltid övergår till den nye ägaren, är t.ex. byggnader som tillhör markägaren samt sådana maskiner och anläggningar som installerats på fastigheten för varaktigt bruk. Om annat inte har avtalats följer med fastigheten också sådana tillhörigheter som t.ex. byggnadsförnödenheter som fastighetsägaren har skaffat för en halvfärdig byggnad.

2 §. *Överlåtelse av fastighetsdel.* I lagtexten används uttrycket fastighet för att ange alla typer av mark- eller vattenområden. Stadgandena om fastighetsöverlåtelse skall tillämpas inte bara på överlåtelse av självständiga fastigheter utan också på överlåtelse av kvotdelar av fastigheter och överlåtelse av utbrutna områden. Dessa begrepp används i sin vedertagna betydelse och de har inte särskild definierats i lagen.

Med fastigheter avses självständiga enheter för jordägande. Sådana enheter är lägenheter och tomter samt övriga mark- och vattenområden vilka kan införas i fastighetsregistret som fastigheter. De olika typerna av fastigheter räknas upp i 284 § (509/84) skifteslagen samt i fråga om stadsplaneområden i 115 § lagen om skifte inom planläggningsområde. Det saknar betydelse att en fastighet eventuellt inte är införd i registret, vilket alltjämt är vanligt t.ex. i fråga om områden som är utbrutna för allmänt bruk och fristående tillandningar.

När flera personer tillsammans äger en fastighet är ägandet i allmänhet uppdelat på kvotdelar. Envar äger då den viss bråkdel av

fastigheten. Samägande som grundar sig på ideella andelar uppkommer t.ex. då äkta makar tillsammans köper en fastighet. Samägandeförhållanden kan uppkomma också i samband med arvskifte.

Om ägaren överlåter en del, t.ex. hälften av sin fastighet uppkommer ett sådant på andelar baserat äganderättsförhållande som avses ovan. Om överlåtelseobjektet däremot är ett visst, till gränserna bestämt område, är det fråga om ett s.k. utbrutet område. Det är fråga om en sådan överlåtelse också när ett område, för åstadkommande av en ändamålsenlig fastighetsindelning i samband med en skiftesförrättning, avtalsenligt ansluts till en lägenhet som tillhör någon annan.

Samfällda områden betraktas inte som fastigheter utan som andra självständiga registerenheter. Andelar i samfällda områden hör till delägarfastigheterna. Vid överlåtelse av samfällda områden och andelar i sådana gäller emellertid samma regler som vid överlåtelse av fastigheter. Områden som är gemensamma för flera fastigheter är t.ex. byalags samfällda vattenområden och flera fastigheter tillhörig samfällad skog. Numera kan samfällda områden inrättas endast vid fastighetsförrättningar.

Såsom fast egendom anses vid tillämpningen av stadgandena om fastighetsöverlåtelse också vissa historiska, med äganderätt jämförbara rättigheter, t.ex. ständig besittningsrätt till villkorliga tomter och industrianläggningars tomtmark.

Legorätten till en fastighet i någon annans ägo betraktas som lös egendom. Enligt lagförslaget 4 kap. skall stadgandena om fastighetsöverlåtelse till vissa delar tillämpas också vid överlåtelse av sådan legorätt och annan nyttjanderätt, som innebär att legotagaren får uppföra en byggnad eller anläggning på området.

2 kap. Fastighetsköp

1 §. *Köpebrevets form.* Fastighetsköp skall enligt 1 mom. slutas genom ett skriftligt avtal som undertecknas av säljaren och köparen. Om säljarna och köparna är flera skall de alla underteckna köpebrevet. Ett offentligt köpvittne skall bestyrka köpet efter att först ha konstaterat avtalsparternas identitet och kontrollerat att köpebrevet uppfyller lagens krav. Alla avtalsparter skall samtidigt vara närvaran-

de när köpet bestyrks. Utöver ett ojävigt köpvittne behövs inga andra vittnen.

Ett fastighetsköp uppkommer först när det bestyrks.

Säljaren eller köparen kan befullmäktiga ett ombud för köpslutet. Ett och samma ombud skall i så fall underteckna köpebrevet och vara med då köpet bestyrks. Har köpebrevet undertecknats tidigare och kan säljaren eller köparen inte infinna sig till bestyrkandet, måste ombudet ånyo underteckna köpebrevet. En part kan också i samband med bestyrkandet bekräfta sin tidigare underskrift.

Paragrafens 2 *mom.* innehåller en uppräknings av vad som alltid skall framgå av köpebrevet. Dessa minimivillkor sammanhänger med de formkrav som ställs på fastighetsköp. Säljaren och köparen skall vara överens om dessa avtalselement för att något köp överhuvudtaget skall anses ha uppkommit. Vanligt tas i köpebrevet in också villkor om besittningsrättens övergång och betalningstiden samt uppgifter om mark- och byggnadsarealer och om fastighetens övriga egenskaper. Avsikten är inte att ändra denna praxis. Avtalsparterna kan emellertid avtala formfritt om de så önskar om tilläggsvillkor, dock inte om uppskjutande och upplösande villkor som avses 2 §. För undvikande av oklarheter är det emellertid skäl att alltid ingå ett detaljerat skriftligt avtal.

Av köpebrevet skall enligt 1 *punkten* framgå överlåtelsesyftet, dvs. att säljarens avsikt är att överlåta äganderätten till köparen. Om parternas avsikt endast är att överlåta fastigheten som säkerhet för en skuld (säkerhetsöverlåtelse) är det inte överhuvudtaget fråga om något fastighetsköp. Överlåtelseavsikten framgår tillräckligt klart av de sedvanliga köpebrevsformuleringarna, varför någon särskild klausul om äganderättens överföring inte behövs. I överlåtelsehandlingen behöver det inte anges huruvida det är fråga om ett köp eller t.ex. en överlåtelse som partiellt är av gåvotyp.

Enligt 2 *punkten* skall i köpebrevet anges föremålet för köpet, dvs. den eller de fastigheter som säljs. Stadgandet anvisar inte hur föremålet för köpet skall anges. Köpföremålet skall specificeras med sådan noggrannhet att det kan redas ut vilket köpeobjektet är. En i fastighetsregistret införd fastighet kan anges med fastighetsbeteckning. I praktiken antecknas i köpebrevet också fastighetens namn samt i vilken kommun och by respektive stad och stadsdel fastigheten är belägen.

Om köpeobjektet är ett outbrutet område av en fastighet, skall av köpebrevet framgå dess gränser och läge. I sådana fall skall för klarhetens skull till köpebrevet också fogas en karta över området. Köpvittnet kan med hjälp av den kontrollera från vilken registerenhet det outbrutna området överläts. De myndigheter som i sin verksamhet utnyttjar köpvittnets meddelanden kan härigenom få korrekta uppgifter om överlåtelseobjektet för sina register. De exakta gränserna för ett outbrutet område fastställs vid en styckningsförrättning.

Enligt 3 *punkten* skall säljaren och köparen anges i köpebrevet. Utöver avtalsparternas namn är det skäl att för klarhetens skull i köpebrevet anteckna också deras personbeteckningar eller samfundssignum samt adresser.

Enligt 4 *punkten* skall köpeskillingen och annat vederlag framgå av köpebrevet. Köpeskillingen behöver inte nödvändigtvis uppges som något bestämt belopp. Det räcker att den entydigt kan räknas ut t.ex. på basis av kvadratmeterpriset. Vederlaget kan också bestå av lös egendom, exempelvis aktier, eller av synting som hänför sig till fastigheten. Om villkor som gäller köpeskillingens betalningstabell samt eventuella säkerheter kan avtalas också fristående från köpebrevet.

För att avtalsparternas rättigheter och skyldigheter skall kunna redas ut är det viktigt att köpeskillingen uppges. Förutom när det gäller köparens betalningsskyldighet har köpeskillingen betydelse också för säljarens fullgörelseskyldighet, t.ex. när det gäller att bestämma vilken kvalitetsnivå fastighetens köpare med fog kan utgå ifrån. Att köpeskillingen anges i köpebrevet är nödvändigt också för att stämpelskatten skall kunna fastställas.

Till köpvittnets uppgifter hör att kontrollera att formkraven uppfylls vid köpet. Han får inte bestyrka köpet om köpebrevet inte har undertecknats på behörigt sätt eller om det inte uppfyller de formella minimikraven. Inte heller får lagfart beviljas om förvärvet grundar sig på ett bristfälligt köpebrev.

Har ett fastighetsköp inte slutits på stadgat sätt är det enligt 3 *mom.* ogiltigt. Ingendera avtalsparten kan på basis av ett bristfälligt avtal framställa några krav eller yrka att den andra parten skall åläggas ingå ett giltigt avtal. Det saknar betydelse vilkendera parten som kan anses vara skyldig till felet. Köparen kan t.ex. åberopa att någon skriftlig fullmakt att sälja fastigheten inte givits och åstadkomma

hävning av köpet, utan att behöva invänta eventuella åtgärder från säljarens sida.

Att ett köp är ogiltigt på grund av ett formfel kan fastställas av en domstol. Någon tid inom vilken talan skall väckas stadgas inte. Om felet är obestridligt, t.ex. då ett fastighetsköp har avtalats muntligen, behöver avtalsparterna inte nödvändigtvis vidta några åtgärder för att konstatera ogiltigheten. Situationen är en annan i fråga om formfel som en utomstående inte kan konstatera. Enligt förslaget 13 kap. 1 § avbryts möjligheten att åberopa formfel i och med den första lagfarten efter överlåtelsen. Formfel i köpebrev korrigeras därmed.

Har ett köpebrev uppgjorts så som anförs ovan är köpet inte på grund av ett formfel nödvändigtvis ogiltigt, oavsett att vissa uppgifter eller villkor som antecknats i köpebrevet inte motsvarar det som avsetts. T.ex. kan ett fel av misstag ha insmugit sig i fastighetens registernummer. Ett sådant fel kan genom tolkning rättas i överensstämmelse med avtalsparternas faktiska avsikt.

Det är också möjligt att i köpebrevet avsiktligt har tagits in något villkor som avviker från vad som avtalats. I praktiken kan det hända att köpeskillingen eller något annat vederlag antecknats vara mindre än avtalat för kringgående av skatt, eller större än avtalat för undvikande av att kommunen utnyttjar sin förköpsrätt. Köpet blir inte ogiltigt genom en oriktig uppgiven köpeskillning. Säljaren kan emellertid inte kräva att köparen betalar mera än vad som anges i det bestyrkta köpebrevet. Stadgandet motsvarar gällande praxis, enligt vilken s.k. svart köpeskillning inte åtnjuter rättsskydd. Biavtal är annars inte ogiltiga. Köparen kan därför inte senare kräva tillbaka vad han betalt svart. Eftersom stadgandet begränsar endast säljarens återkravs rätt, kan köparen giltigt vägra betala något utöver den faktiskt avtalade köpeskillingen, även om en större summa har antecknats i köpebrevet.

Ett fastighetsköp kan i undantagsfall bli ogiltigt i sin helhet, om en väsentlig del av köpeskillingen inte betalas. Det kan i så fall anses att betalning av en större köpeskillning än den som antecknats i köpebrevet är en förutsättning för hela köpslutet. En oriktig anteckning om köpeskillingen i ett köpebrev kan också leda till straffrättsligt ansvar. Rekvisitet för skattebedrägeri uppfylls t.ex. då beskattaren i syfte att kringgå beskattning av försäljningsvinst undanhåller fakta.

Jordabalken har inga stadganden om säljarens eller köparens behörighet att sluta fastighetsköp. Vid köpslut skall begränsningar som stadgas i annan lagstiftning beaktas. Enligt 38 § äktenskapslagen behövs det för överlåtelse av en fastighet i allmänhet samtycke av den andra maken i det fall att fastigheten är avsedd att användas som makarnas gemensamma hem. För försäljning av en fastighet som ägs av en minderårig eller någon annan omyndig person behövs det enligt lagen angående förmyndarskap tillstånd av förmyndardomstolen, medan det för köp av en sådan fastighet behövs samtycke av förmyndarnämnden. I lagstiftningen om sammanslutningar finns det stadganden om vilka organ som har rätt att besluta om försäljning eller köp av fast egendom. Om tillstånd saknas kan köpet bli utan verkan. Om tillstånd eller samtycke erhålls efter köpslutet korrigeras felet. Det måste emellertid observeras att det här inte är fråga om något formfel som omedelbart kan avhjälpas genom att lagfart beviljas.

2 §. *Upplösande och uppskjutande villkor.* Andra villkor än de formella minimivillkorna kan i allmänhet avtalas också muntligen eller genom ett annat formfritt skriftligt avtal. Undantag utgör emellertid i detta avseende avtalsvillkor som har betydelse för äganderättens övergång eller bestånd. Säljaren och köparen kan enligt 1 mom. i det köpebrev som köpvittnet bestyrker avtala att äganderätten till en fastighet skall övergå vid en senare tidpunkt och inte vid köpslutet (ett uppskjutande dvs. suspensivt villkor) eller att köpet får hävas på andra än lagstadgade grunder (ett upplösande dvs. resolutivt villkor). Om annat inte framgår av köpebrevet övergår äganderätten till köparen omedelbart vid köpslutet.

Enligt förslaget är förutom ägarförbehåll också s.k. upplösande villkor tillåtna vid fastighetsköp. T.ex. kommunen kan i köpeavtalet ålägga köparen att inom en viss tid uppföra en med stadsplanen överensstämmande byggnad på den sålda fastigheten, vid äventyr att köpet annars hävs. Ett upplösande villkor kan gälla också till förmån för köparen. Det kan avtalas att köparen får häva köpet om han inte inom en viss tid får tillstånd att förvärva eller bebygga fastigheten.

I köpebrevet kan avtalas om säljarens ägarförbehåll. Det kan vara fördelaktigt för säljaren att uppskjuta äganderättens övergång t.ex. till dess att hela köpeskillingen har betalats. Om

köparen inte betalar köpeskillingen inom den avtalade tiden kan säljaren häva köpet och få ersättning för sin skada. Som villkor för äganderättens övergång kan uppställas också någon annan grund än att köpeskillingen betalas.

Upplösande villkor och ägerförbehåll är enligt 2 mom. giltiga endast om de avtalas i köpebrevet. Om det har avtalats formfritt om ett sådant villkor kan ingendera avtalsparten lägga fram några krav med hänvisning till det. Sådana villkor som det här är frågan om är inte heller bindande för tredje man, t.ex. för köparens borgenärer.

I förslaget begränsas användningen av upplösande och uppskjutande villkor avsevärt. Ett villkor kan avtalas vara i kraft högst fem år från köpslutet. Om en längre tid har avtalats eller om villkorets giltighetstid har blivit öppen, är villkoret i kraft fem år. En avtalspart som önskar återropa ett villkor skall framställa sina yrkanden i domstol. Om talan om hävning av köpet inte har väckts vid domstol inom tre månader efter att villkoret har upphört att gälla, blir köpet bestående och äganderätten övergår slutgiltigt till köparen. I det fall att parterna är eniga om att äganderätten för fastigheten på grund av ett villkor skall återgå till säljaren, kan överenskommelse om detta träffas med iakttagande av formkraven för fastighetsköp.

Systemet anger en tydlig frist inom vilken övergången av äganderätten för en fastighet skall redas ut. Kravet på att talan väcks eller att köpvittnet samverkar gör också återgången offentlig.

3 §. *Fullmakt vid fastighetsköp.* En fullmakt som berättigar till försäljning av en fastighet skall ges skriftligen. Fullmakten skall vara undertecknad av säljaren och av den skall framgå ombudets namn och vilken fastighet som skall säljas. Det räcker således inte med enbart en öppen rättegångsfullmakt. Fullmakten behöver inte bestyrkas, även om så i allmänhet förfärs.

Köparens fullmakt kan enligt förslaget fortfarande ges också muntligen. I praktiken använder sig också köpare av fullmakter. På grund av de allmänna stadgandena om fullmakt kan säljaren inte återropa god tro om köparens ombud har överskridit sin muntliga fullmakt.

4 §. *Köp som slutits för bolag under bildning.* Att ett köp sluts för ett under bildning varande

bolags räkning innebär att det avslutas i ett aktiebolags namn före aktiebolagets registrering. Enligt 2 kap. 14 § 2 mom. lagen om aktiebolag (734/78) skall de som har deltagit i en åtgärd som vidtagits på bolagets vägnar före dess registrering svara solidariskt för åtgärden. Ansvar för åtgärder som har vidtagits efter bolagsbildningen övergår emellertid på bolaget sedan det registrerats. Bolaget svarar också för köp som slutits före undertecknandet av stiftelseurkunden, om detta nämns i stiftelseurkunden eller om bolaget efter registreringen godkänner köpet såsom bindande för sig.

Den som sålt fastigheten har med stöd av 2 kap. 14 § 3 mom. lagen om aktiebolag rätt att frånträda avtalet, dvs. häva köpet, om bolaget inte registreras. I undantagsfall kan detta av säljarens frånträdesrätt följande mellanstadium fortgå en längre tid, eftersom det i lagrummet inte anges exakt inom vilken tid rätten skall utnyttjas.

I rättspraxis har den som handlat på ett bolags vägnar före dess registrering i många avseenden jämställts med en fastighetsägare. Det har bl.a. ansetts att fastigheten kan utmätas för hans skuld. Det är emellertid oklart vem som skall betraktas som fastighetens ägare under tiden från köpslutet till bolagets registrering.

För att klarlägga situationen stadgas i 1 mom. att om bolaget inte har registrerats eller godkänt köpet som bindande för sig inom två år efter köpslutet, skall den anses vara köpare som på bolagets vägnar har undertecknat köpebrevet. Två år är en tillräckligt lång tid för att vidta de åtgärder som bolagets registrering förutsätter. Om någon utredning om bolagets bildande inte har företetts inom den utsatta tiden eller om bildandet därförinnan har förfallit, skall lagfart beviljas den som har köpt fastigheten för bolagets räkning. Om köpebrevet har undertecknats av flera får de, om inte annat visas, lika stora andelar i fastigheten.

I paragrafens 2 mom. uppställs för säljaren en viss tid inom vilken han skall utnyttja sin rätt att frånträda köpet. Säljaren skall väcka talan om återbördande av fastigheten inom två år efter köpslutet. Avsikten är att alla de osäkerhetsfaktorer som ansluter sig till ett köp för ett under bildning varande bolag utreds inom samma tid.

5 §. *Avtal om hävning av köp.* Ett fastighetsköp kan hävas genom avtal eller, vid avtalsbrott, genom en domstols beslut. Det avtal

varigenom köpet hävs skall upprättas i samma form som fastighetsköpet. Det är fråga om ett självständigt förvärv för vilket samma regler gäller som för andra förvärv. Om ombud anlitas i samband med hävningen av köpet skall i så fall överlåtaren, dvs. den ursprungliga köparen, ha en skriftlig fullmakt. På det hävningsbaserade förvärvet skall också sökas lagfart. Det saknar betydelse om lagfart har sökts på basis av det hävda köpet eller inte.

Om ett fastighetsköp är villkorligt, återgår köpet inte enbart på den grunden att de faktorer som avses i ett upplösande eller uppskjutande villkor förverkligas. Även om parterna t.ex. har kommit överens om att köpet skall återgå om köparen inte inom utsatt tid uppför en byggnad i enlighet med planen på fastigheten, överför underlåtenhet att uppföra en byggnad inte i sig äganderätten tillbaka till säljaren. Säljaren måste endera anhängiggöra talan om återbördande av fastigheten eller parterna träffa överenskommelse om detta.

Klarheten och tillförlitligheten i uppgifterna om fastighetsägare förutsätter också härvid att formkraven iakttas. Stadgandena om lagfart har utformats med tanke på det stora flertalet fastighetsförvärv, där äganderätten övergår till köparen oavsett eventuella suspensiva och resolutiva villkor. I enlighet härmed skall lagfart enligt 12 kap. 3 § 2 mom. beviljas köparen inom fristen för väckande av talan, dvs. senast fem år och tre månader efter upprättandet av överlåtelsehandlingen, om det inte därförinnan visas att fastigheten har återgått till säljaren. Lagfart beviljas inte till köparen och säljaren behöver inte ansöka om lagfart, om inskrivningsmyndigheten därförinnan har fått vetskap om återgång av äganderätten för en fastighet endera av en domstol eller på basis av köpvittnets anmälan.

Om överlåtelsen har återgått eller blivit ogiltig, har köparen rätt att på basis av en ansökan få stämpelskatten återbördad.

6 §. *Köpvittne*. Paragrafens 1 mom. innehåller en hänvisning om att det genom förordning stadgas om köpvittnen och dessas uppgifter.

Tjänstemän som å tjänstens vägnar är köpvittnen förordnas enligt förslaget genom förordning. Stadgandet motsvarar regeringens proposition om ändring av 3 § 2 kap. jordabalken, i vilken bl.a. förteckningen över köpvittnen föreslås att överföra från lagnivå till förordning. Propositionen i fråga avlåtts till riksdagen tillsammans med denna proposition.

För närvarande är t.ex. länsmännen, mantalskrivarna, notarius publicus samt lantmäteri- och fastighetsingenjörerna köpvittnen på tjänstens vägnar. Domstolarna kan dessutom förordna särskilda köpvittnen, vilkas verksamhetsområde inte är större än respektive domkrets. Det finns för närvarande ca 1 500 sådana köpvittnen. Alla köpvittnen verkar under tjänsteansvar. I samband med den förordning som skall ges om saken är det meningen att ta ställning till frågan om det är skäl att ändra de nuvarande, på tjänstens vägnar verksamma köpvittnenas krets. En förutsättning för att köpvittnesfunktionen skall kunna utvecklas är att i framtiden endast sådana personer som har möjlighet att utnyttja det ADB-baserade lagfarts- och fastighetsregistret fungerar som köpvittnen.

Också innehållsmässigt regleras köpvittnesuppdraget genom förordning. På grund av ändringarna i de formkrav som ställs på fastighetsköp är det nödvändigt att göra motsvarande ändringar i köpvittnesförordningen. Det är inte meningen att i övrigt ändra köpvittnenas uppgifter. Köpvittnena skall alljämt sända anmälan om de köp som de bestyrkt till lantmäteribyrån, landsbygdsnäringsdistriktet och kommunen.

Köpvittnet skall bestyrka avtalsparternas identitet och bl.a. konstatera att de äger rätts-handlingsförmåga och handlar av fri vilja. Köpvittnet får inte vara jävig i sitt uppdrag. Även om köpvittnet är tjänsteman skall han vid bestyrkandet av köp uttryckligen uppträda som vittne. Om jäv för köpvittne gäller enligt 2 mom. därför vad som i 17 kap. 43 § rättegångsbalken stadgas om vittnesjäv.

Om den avgift som uppbärs för köpvittnets intyg samt om resekostnaderna stadgas enligt 3 mom. genom förordning. Avgiften är fast och den fastställs i enlighet med de genomsnittliga kostnader som bestyrkandet åsamkar staten. Till skillnad från nuläget är avgifterna vanligen inte längre köpvittnets eget arvode. Tjänstemän skall redovisa avgiften till staten eller kommunen. Köpvittnen som har förordnats av en domstol får däremot behålla avgiften.

7 §. *Föravtal*. Parterna kan enligt 1 mom. avtala om att senare ingå ett fastighetsköp. Föravtalet kan upprättas så att det är bindande enbart för säljaren eller enbart för köparen. Ett sådant ensidigt villkor kan fogas t.ex. till ett jordlegoavtal.

Föravtal skall enligt 2 *mom.* ingås med beaktande av de formkrav som gäller fastighetsköp. Detta är nödvändigt för att det inte skall vara möjligt att kringgå dessa formkrav. En förutsättning för ett föravtals giltighet är således att det har upprättas skriftligen och bestyrkts av ett offentligt köpvittne. Av formstadgandet följer att t.ex. i samband med marknadsföring av bostadsfastigheter sedvanliga formfria handpenningserbudanden inte binder någondera parten till köpslut.

I ett föravtal skall anges de villkor som måste uppfyllas innan köpet skall sluta. Det hör till föravtalets natur att inte ens alla de viktigaste villkoren för köpet ännu kan anges exakt. Priset kan delvis lämnas öppet och beroende av t.ex. byggnadsrättens storlek eller den allmänna prisutvecklingen för fastigheter. Föravtalet skall emellertid ange principerna enligt vilka priset senare kan räknas ut. På basis av dem kan domstolen vid behov fastställa villkoren för köpslutet. Föravtalet skall också ange datum då det slutgiltiga fastighetsköpet senast skall vara avslutat. Om någon giltighetstid inte anges är föravtalet i kraft fem år från avtalslutet.

Den ena parten i ett föravtal har enligt 3 *mom.* rätt att yrka att den andra parten skall sluta ett fastighetsköp i enlighet med föravtalet. Om inte den andra parten frivilligt går med på detta kan han av en domstol åläggas att sluta köpet. Domstolens beslut ersätter i så fall köpebrevet enligt 3 kap. 4 § 2 *mom.* utsökningslagen. Om inte köpet har slutits inom den tid som nämns i föravtalet eller om inte talan om fullföljande av föravtalet har väckts medan föravtalet var i kraft, anses föravtalet ha förfallit.

Föravtalet binder endast avtalsparterna. Fram till köpslutet kvarstår säljaren som fastighetens ägare. Han kan i fastigheten upplåta panträtt och särskilda rättigheter som efter köpslutet binder köparen. Säljaren kan också i strid med föravtalet sälja fastigheten till någon annan. I så fall kan den köpare som ingått föravtalet endast yrka på skadestånd av säljaren för avtalsbrottet. Vanligen förenas föravtalet med ett villkor om avtalsvite för den händelse att det inte uppfylls.

8 §. *Ersättning då en part frånträder ett köp.* Eftersom formfria föravtal inte är bindande, kan de inte heller på ett giltigt sätt förenas med avtalsvite. På avtalsbrott kan emellertid följa skyldighet att betala ersättning till den andra

parten. I lagen föreslås ett uttryckligt stadgande om skadestånd och handpenning.

Har föravtal inte ingåtts så som stadgas i 7 § 2 *mom.*, skall den som dragit sig ur köpet betala ersättning till den andra parten för de kostnader denne haft för det tilltänkta köpet. Avsikten med kostnadsersättningen är att den andra parten om möjligt åter skall försättas i det läge som han skulle ha befunnit sig i om något köp inte överhuvudtaget hade förberetts. Bl.a. kan det bli fråga om att ersätta extra kostnader för annonsering och förevisning av fastigheten. Sådan ersättning kan yrkas både av den som säljer en fastighet och av en köparaspirant, i det fall att den andra parten drar sig ur köpet av någon annan än en i avtalet angiven orsak. Ersättningsbeloppet kan vara betydande, om t.ex. den part som haft för avsikt att förvärva fastigheten har börjat planera det framtida bebyggandet av den. Endast verkliga och skäliga kostnader skall ersättas. Om handpenning har betalats med stöd av avtalet, får den skadelidande av denna behålla endast en ersättning som avses ovan.

9 §. *Avtalsfrihet.* Vid fastighetsköp bestäms säljarens och köparens rättigheter och skyldigheter i första hand på basis av vad de har avtalat. Ett stadgande om saken föreslås i 1 *mom.* Med avtal avses både köpebrev som köpvittnet har bestyrkt och sådana andra avtal som kompletterar detta. Dessa avtal tolkas i enlighet med allmänna avtalsrättsliga principer. Också andra omständigheter än uttryckliga köpevillkor kan tillmätas betydelse. Parternas gemensamma avsikt kan framgå av förhandlingarna och av de övriga förhållandena kring köpslutet.

Avtalsfriheten är emellertid begränsad i vissa avseenden. I 11 § stadgas om förbudna villkor vid fastighetsköp. Bostadsköparens rättssäkerhet betonas genom att ett flertal av jordabalkens stadganden enligt 10 § är tvingande då säljaren är en näringsidkare som är yrkesmässigt verksam inom fastighetsbranschen.

Genom avtal är det enligt 2 *mom.* möjligt att avvika från säljarens och köparens lagstadgade rättigheter och skyldigheter. Jordabalkens stadganden om avtalsförhållanden är således i första hand dispositiva. Genom avtal är det möjligt att avvika bl.a. från stadgandena om fastighetsavkastning och riskens övergång. Säljaren och köparen kan också avtala om påföljderna av avtalsbrott på ett sätt som avviker från lagens stadganden, t.ex. genom att i stället

för prisavdrag eller skadestånd ta in en bestämmelse om avtalsvite till ett visst belopp.

Vid fastighetsköp har det blivit vanligare med klausuler som begränsar säljarens ansvar. Vanligt är bl.a. det villkor enligt vilket "fastigheten säljs i befintligt skick". Verkningarna av sådana allmänna ansvarsbegränsande klausuler kan vara överraskande och oskäligen från köparens synpunkt. Enligt förslaget kan köparens lagstadgade rättigheter begränsas endast genom detaljerade avtalsföreskrifter om i vilka avseenden och på vilket sätt hans ställning avviker från vad som stadgas i lagen. Härigenom får köparen veta vilka omständigheter säljaren inte påtar sig ansvaret för och kan således bedöma vad detta betyder också med avseende på det pris som avtalas.

10 §. *Bostadsfastigheter som säljs av näringsidkare.* För att förbättra bostadsköparnas rättssäkerhet föreslås ny lagstiftning. Lagen om bostadsköp kommer att gälla endast köp av bostäder, som anses utgöra lös egendom. Bostadsfastigheter faller således utanför tillämpningsområdet för lagen om bostadsköp. Köpevillkoren får inte i väsentliga avseenden skilja sig från varandra beroende på om köpet avser lös eller fast egendom. T.ex. den som köper hälften av en parhusfastighet har samma behov av skydd som den som i ett bostadsaktiebolag köper aktier som ger besittningsrätt till motsvarande egendom.

Innehållsmässigt är skillnaden inte stor mellan vad jordbalken respektive de föreslagna stadgandena i lagen om bostadsköp stadgar om avtalsbrott och påföljderna av sådana. Eftersom den sistnämnda lagens stadganden är tvingande endast då säljaren är en näringsidkare, anses särskilda stadganden om köp av bostadsfastigheter behövas endast i sådana fall då säljaren är en näringsidkare som är yrkesmässigt verksam inom fastighetsbranschen. Behovet att skydda bostadsköpare är också annars störst i sammanhang där dessa kan anses vara den svagare parten.

Det finns således två centrala kriterier för tillämpningen av den föreslagna paragrafen. För det första kommer dess stadganden att tillämpas endast om fastigheten är avsedd att användas som stadigvarande bostad eller fritidsbostad för köparen eller hans familjemedlemmar. En förutsättning är inte att det vid överlåtelsestidpunkten finns en beboelig byggnad på fastigheten. Då tillämpningsförutsättningarna är uppfyllda skall paragrafen tilläm-

pas på hela köpet också då köpet inbegriper sådana områden som köparen inte ämnar använda för bostadsändamål. Stadgandet gör inte någon skillnad mellan nya och gamla bostadshus.

Den andra förutsättningen för tillämpning av lagrummet är att köpet är ett s.k. konsumentköp till sin natur. Härmed avses ett köp där säljaren är en näringsidkare som yrkesmässigt bygger eller säljer fastigheter, medan köparen är en person som förvärvar fastigheten för sitt eget privata bruk. Det är således inte meningen att paragrafen skall tillämpas på fastighetsköp mellan företag respektive mellan enskilda personer eller på sådana köp där säljaren visserligen är en näringsidkare men endast tillfälligt säljer en fastighet som han har i sin ägo. Offentlighetsrättsliga samfund, t.ex. kommuner och staten, kan i allmänhet inte betraktas som näringsidkare i fråga om fastighetsöverlåtelser. Yrkesmässiga fastighets säljare är t.ex. sådana byggnadsföretag som säljer bebyggda eller obebyggda markområden.

Lagrummet skall inte tillämpas då en näringsidkare vid ett köp endast fungerar som mäklare. Fastighetsmäklarnas verksamhet regleras i lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling.

I 1 punkten stadgas om vissa stadgandens tvingande verkan till köparens förmån. Säljaren kan inte åberopa ett sådant avtalsvillkor som skulle leda till ett från köparens synpunkt ofördelaktigare resultat än vad som stadgas i de paragrafer som nämns i punkten. I punkten hänvisas till en enhetlig grupp av stadganden, vilket gör det lättare att få en helhetsbild av saken. Tvingande är bl.a. stadgandena om fel i fastigheten, tidpunkten för konstaterande av fel, reklamation, dröjsmål och de rättsliga följderna av avtalsbrott. Också vid konsumentköp är det möjligt att avtala t.ex. att säljaren är skyldig att på grund av dröjsmål, i stället för de i lagen stadgade rättsliga påföljderna, betala ett fast avtalsvite, om beloppet är minst så stort som den ersättning som enligt lagen tillkommer köparen.

I 2 punkten stadgas ett undantag från den i 25 § 2 mom. angivna tiden för reklamation. Enligt det sistnämnda stadgandet går köparen miste om sin möjlighet att åberopa kvalitetsfel i en fastighet när fem år har förflutit från överlåtelsen av besittningen. Vid konsumentköp kan säljaren inte åberopa att denna frist löpt ut, utan köparen har rätt till ersättning

också för senare uppdagade fel. Köparen skall också vid konsumentköp inom en skälig tid underrätta säljaren om fel och på dem baserade yrkanden. En bakre tidsgräns för köparens yrkanden ställer den allmänna tio års preskriptionstiden för penningfordringar.

När en näringsidkare fungerar som säljare kan han enligt 3 punkten inte med åberopande av sin omsorgsfullhet slippa ersätta kostnader som orsakats av fel eller av underlåtelse att uppfylla sin fullföljdsskyldighet. Säljaren har en strikt ersättningsskyldighet endast när det gäller reparationskostnader eller andra kostnader som har direkt samband med avtalsbrott.

I 4 punkten stadgas om jämkning av köparens skadeståndsskyldighet. Det är fråga om ett s.k. socialt prestationshinder av den typ som förekommer i modern lagstiftning, exempelvis räntelagen (633/82). Köparens insjuknande eller arbetslöshet nämns särskilt som omständigheter som möjliggör jämkning då köparen till följd därav råkar i betalningssvårigheter. Också andra överraskande händelser kan komma i fråga, om de påverkar köparens betalningsförmåga.

11 §. *Ogiltiga villkor.* Även om det i princip råder avtalsfrihet vid fastighetsköp, är vissa typer av villkor förbjudna. Otillåtna är villkor som begränsar fastighetsägarens sedvanliga rättigheter. Lagstiftningen har redan länge varit negativ till denna typ av begränsningar, som kan inverka negativt både på markanvändningen och på omsättningen av fastigheter. Villkor om uteslutande av anbudets bindande verkan innebär att effektiva yrkanden inte kan framställas på basis av villkoret. Köpet är däremot i övrigt giltigt.

Enligt 1 mom. 1 punkten är sådana villkor ogiltiga som ger säljaren eller någon annan rätt att lösa in fastigheten. Ogiltiga är också villkor som innebär att den som säljer en fastighet har en på avtal baserad förköpsrätt när köparen överlåter fastigheten vidare. Detta innebär i praktiken ett förbud mot sådana under det senaste åriondet förekommande s.k. fastighetsleasingavtal, vilkas bindande verkan är osäker enligt den gällande lagstiftningen. Dessa avtal innebär att fastighetens ursprungliga ägare "säljer" fastigheten till ett finansieringsbolag, som omedelbart hyr ut den till den ursprungliga ägaren. Denne har enligt avtal rätt att återinlösa fastigheten till ett visst pris.

Säljarens inlösningsrätt tyder i allmänhet också på att den slutgiltiga avsikten med

avtalet inte är att överföra äganderätten utan att använda fastigheten som säkerhet.

Enligt 2 punkten är sådana villkor förbjudna som begränsar köparens förfoganderätt i rättsligt hänseende. Villkor som begränsar köparens rätt att sälja eller på annat sätt överlåta fastigheten är inte bindande. Det är således inte möjligt att genom avtal begränsa vidareförsäljning till vissa intressenter eller att begränsa kretsen av eventuella nya köpare. Vid fastighetsköp är det inte heller tillåtet att avtala om villkor som hindrar köparen att använda fastigheten som säkerhet eller avtala om upplåtelse av hyresrätt eller andra särskilda rättigheter i fastigheten.

Säljarens eller dennes föregångares ansvar för köpet kan enligt 3 punkten inte begränsas på ett giltigt sätt vid fastighetsköp. Förbudet mot sådan ansvarsbegränsning baserar sig på att det i det föreslagna 3 kap. 2 § stadgas att en köpare som på grund av åtkomstklander förlorar fastigheten till dess rätte ägare kan yrka på ersättning också av den föregångare till säljaren i vars fång det fel som medför verkingslöshet finns. Sådana villkor kan enligt de gällande stadgandena tas in i köpebrev, men de används endast i undantagsfall.

Enligt 4 punkten är inte heller sådana villkor bindande, som är otillbörliga eller som det vore lagstridigt att iaktta. I lagstiftningen finns inte något allmänt stadgande om att villkor som strider mot god sed eller olagliga villkor är ogiltiga. Det anses emellertid av hävd att rättsskydd inte kan ges i sådana fall. I paragrafen nämns som exempel på ett otillbörligt villkor ett sådant som begränsar köparens personliga frihet. Denna typ av villkor förekommer alltjämt uttryckligen vid köp mellan släktingar och andra personer som står varandra nära. Otillbörligt kan också ett sådant villkor anses vara som har tillkommit i syfte att kringgå något tvingande lagstadgande.

I vissa fall kan det emellertid vara skäligt att genom avtal begränsa köparens rätt att överlåta fastigheten vidare. En sådan begränsning torde i praktiken vara intressantast för sådana kommuner och andra offentliga samfund som överlåter tomtmark till lägre än gängse pris, på villkor att den bebyggs avtalsenligt. Ett undantagsstadgande om detta ingår i paragrafens 2 mom. Begränsningen kan vara i kraft högst fem år från köpslutet och för att vara giltig skall den ha antecknats i det bestyrkta köpebrevet. Rådighetsbegränsningen intecknas i samband

med lagfarten i lagfarts- och inteckningsregistret. Jordabalkens stadgande om förbjudna villkor åsidosätter inte i annan lagstiftning förekommande stadganden om begränsning av köparens rätt att råda över fastigheten.

Paragrafens 3 mom. hänvisar till 36 § rätts-handlingslagen, enligt vilken oskäligen villkor i vissa fall kan jämkas eller lämnas utan avseende. Härvid måste avtalet granskas som en helhet. Det kan anses att ett villkor är oskäligt om det utan något godtagbart skäl klart gynnar den ena parten i ett köp. Frågan om ett villkors skälighet kan tas upp till prövning också t.ex. då köparens rätt att åberopa ett fel är bunden till en kort frist.

Också de övriga stadgandena i 3 kap. rätts-handlingslagen kan tillämpas på fastighetsköp. Köparen kan t.ex. yrka att köpet ogiltigförklaras på den grunden att säljaren har förfarit bedrägligt.

12 §. *Säljarens överlåtelseplikt.* Säljaren skall överlåta fastigheten vid den avtalade tidpunkten och i det skick som kan anses ha avtalats vid köpslutet. Överlåtelsen skall enligt köpebrevet i allmänhet ske ett visst datum, men t.ex. i fråga om en under byggnad varande fastighet kan det avtalas att fastigheten skall överlåtas inom en viss tid efter att fastigheten blivit färdig. Det kan också avtalas om saken formfritt och parterna kan vid behov flytta fram överlåtelse tidpunkten efter det att köpebrevet upprättats. Om någon tidpunkt för besittningsrättens övergång inte har avtalats skall säljaren enligt 1 mom. överlåta besittningen till fastigheten omedelbart efter köpslutet. När säljaren överlåter fastigheten skall han upplåta den till köparens fria förfogande genom att själv lämna fastigheten, övertäcka behövliga nycklar till köparen och föra bort sina egna saker. Säljarens dröjsmål och följderna av det behandlas i 27 §.

Fastigheten skall överlåtas i avtalat skick. I annat fall anses den vara felaktig. Enligt den princip som framgår av stadgandet skall fastighetens eventuella felaktighet i första hand bedömas utgående från vad parterna avtalat. Av betydelse i detta avseende är, utöver uttryckliga avtalsföreskrifter, också sådana av säljaren givna försäkringar och uppgifter som köparen har lagt till grund för sitt köpbeslut. Om säljarens upplysningskyldighet, köparens skyldighet att granska fastigheten samt om fel i fastigheten och följderna därav stadgas längre fram i lagförslaget.

Till säljarens prestationsskyldigheter hör enligt 2 mom. också att överlämna de handlingar varav äganderätten framgår. Köparen har i egenskap av fastighetens nye ägare rätt att få hand om sådana pantbrev som inte har överlämnats till borgenärerna. Detsamma gäller hyreskontrakt och därmed jämförbara handlingar. Om inte annat avtalas skall fastighetsdokumenten överlämnas till köparen omedelbart efter att köpeavtalet har bestyrkts. Enbart av den omständigheten att fastigheten har avtalats stanna i säljarens besittning följer inte att säljaren har rätt att behålla dokument som hänför sig till fastigheten.

13 §. *Avkastningen medan fastigheten är i säljarens besittning.* Paragrafen stadgar hur avkastningen från en fastighet skall fördelas mellan säljaren och köparen medan fastigheten är i säljarens besittning. Stadgandet är dispositivt. I allmänhet brukar det avtalas särskilt om avkastningen från t.ex. inkomstbringande affärs- eller jordbruksfastigheter.

När det har avtalats att en fastighet skall förbli i säljarens besittning, har säljaren enligt 1 mom. rätt till fastighetens avkastning. Med avkastning avses både fastighetens tillväxtprodukter, t.ex. skörd, och sådana på privaträttsliga avtal baserade inkomster som hyror. Avkastningen skall fördelas mellan säljaren och köparen beroende på när den anses ha uppstått. T.ex. en hyresinkomst tillhör säljaren om den hänför sig till säljarens besittningstid, även om den förfaller till betalning först senare. När besittningen har förbehållits säljaren kan han fortsätta att bo på fastigheten utan något särskilt vederlag.

Säljarens nyttjanderätt har emellertid begränsats i ett viktigt avseende. Han får avverka skog och ta marksubstanser, t.ex. grus och torv, endast för fastighetens underhåll även om avkastningen vore större än så. Säljaren har inte rätt att överlåta sin nyttjanderätt till andra t.ex. genom uthyrning av fastigheten, om annat inte har avtalats. Han får inte heller upplåta rättigheter som belastar fastigheten, t.ex. avverknings- eller grustäktsrätt.

Den omständigheten att besittningen förblir hos säljaren hindrar inte att ägaren upplåter panträtt som belastar fastigheten. Köparen får emellertid inte upplåta sådan nyttjanderätt i fastigheten som kränker säljarens besittningsrätt, och inte heller annars begränsa de rättigheter som enligt 1 mom. tillkommer säljaren. I

2 mom. finns ett stadgande som tryggar säljarens besittningsrätt.

Avkastningsrätten bestäms enligt den tidpunkt då besittningen enligt avtal borde äga rum. Om säljaren dröjer med överlåtelsen har han inte rätt till senare uppkommande avkastning. Om säljaren däremot med stöd av 30 § har förbehållit sig besittningen sedan köparen gjort sig skyldig till avtalsbrott, får säljaren fortsättningsvis nyttja fastigheten. Också i detta fall har säljaren förbundit sig till de begränsningar av nyttjanderätten som gällde under den ursprungliga avtalsenliga besittningstiden.

Om säljaren överskrider sin stadgade eller avtalade nyttjanderätt, har köparen enligt 23 § rätt till bl.a. skadestånd. Frågan om en av säljaren orättmätigt upplåten nyttjande- eller lösgörningsrätt blir bestående gentemot köparen bestäms enligt de allmänna stadgandena om inskrivning och godtrosskydd i 3 och 13 kap.

14 §. *Nyttjande av fastigheten före äganderättens övergång.* I paragrafen stadgas vem som har rätt att nyttja en fastighet och förfoga över den i rättsligt hänseende, då äganderätten på grund av ett i köpebrevet intaget upplösande eller uppskjutande villkor inte slutgiltigt har övergått till köparen.

Avsikten med ägarförbehåll eller resolutiva villkor är i allmänhet att trygga säljarens köpeskillingsfordran eller också föreligger det någon annan från säljarens synpunkt begränsad avsikt. Utgångspunkten kan anses vara den att besittningen och förfoganderätten omedelbart övergår till köparen. Rätten att minska fastighetens substans och upplåta rättigheter som belastar fastigheten tillkommer däremot säljaren och köparen gemensamt.

I enlighet med vad som anförs ovan stadgas i 1 mom. att rätten att nyttja en fastighet och få dess avkastning, om annat inte avtalas, övergår till köparen omedelbart efter köpslutet också i det fall att hans förvärv är villkorligt.

Ett ägarförbehållsvillkor hindrar inte köparen från att överlåta vidare sin i köpavtalet fastställda rättighet i fastigheten. Villkoren i det ursprungliga köpebrevet binder också en ny köpare. Det föreslås bli stadgat i utskönlagslagen för vems skuld en villkorligt såld fastighet kan utmätas och på hurtiga villkor fastigheten i så fall skall säljas på exekutiv auktion.

Innan äganderätten slutgiltigt har övergått får köparen enligt 2 mom. avverka skog och ta marksubstanser endast för fastighetens husbe-

hov. Säljarens samtycke behövs för sådan mera omfattande lösgörningsrätt som skulle sänka fastighetens värde. Samtycket kan ges i köpebrevet eller först efter köpslutet. Köparen behöver säljarens samtycke också för att på ett giltigt sätt kunna upplåta panträtter eller särskilda rättigheter som belastar fastigheten. Eftersom uppskjutande och upplösande villkor utgör hinder för att bevilja köparen lagfart, kan han inte inteckna fastigheten utan säljarens samtycke.

15 §. *Ansvar för offentligrättsliga fordringar.* Enligt 1 mom. svarar säljaren för sådana ur fastigheten utgående eller i offentligrättslig ordning påförda avgifter eller därmed jämförbara fordringar som hänför sig till tiden före köpslutet.

Med avgifter för fastigheten avses avgifter som enligt lag kan påföras fastigheten eller för vilka fastighetens ägare svarar utan någon särskild förbindelse. Det är fråga t.ex. om sådan avloppsvattenavgift som skall betalas till kommunen enligt lagen om avloppsvattenavgift (610/73). Fastigheten kan också påföras vägavgifter enligt lagen om enskilda vägar (358/62).

Fastigheten kan vidare ansvara för vissa fordringar av engångsnatur, såsom avgifter för lantmåteriförrättningar, kontoersättningar samt lån som beviljats av offentliga medel. Det bör observeras att säljaren är skyldig att upplysa ägaren om alla fordringar som hänför sig till fastigheten. Köparen kan på grund av ett rättsligt fel avkräva säljaren skadestånd, om fastigheten belastas av gravationer som köparen inte kände till vid köpslutet.

Säljaren är skyldig att av offentligrättsliga fordringar betala den del som hänför sig till tiden före köpslutet. Det är inte nödvändigt att avgiften har förfallit eller ens debiterats före köpslutet. Om avgiften hänför sig till tiden efter köpslutet svarar köparen för dess betalning, även om säljaren har förbehållit sig besittningsrätten eller äganderätten. Stadgandet är dispositivt, vilket innebär att parterna kan avtala om någon annan grund för fördelning av avgifterna.

Stadgandet gäller endast säljarens och köparens inbördes ansvar för betalning av avgifter. Frågan om hos vem en till betalning förfallen avgift vid behov kan drivas in genom tvångsåtgärder regleras särskilt. T.ex. i det fall att köparen har betalt en avgift eller fastighetsskatt som hänför sig också till tiden före köpslutet, kan han kräva att säljaren betalar sin andel.

Utänför stadgandets tillämpningsområde faller sådana privaträttsliga fordringar i samband med användningen av en fastighet som hänför sig till el- och värmeräkningar. Utgångspunkten är den att vardera parten svarar för sina avtal med tredje man. Efter ett fastighetsköp skall den nye ägaren ingå nya avtal om el- och värmeleveranser och själv ansvara för dessa räkningar, medan säljaren svarar för de kostnader som uppkommit under hans egen avtalsperiod. Relativt vanliga är också villkor om att el- o. dyl. anslutningar överförs från säljaren till köparen. Avsikten är att säkerställa t.ex. en störningsfri elförsörjning till fastigheten och att undvika nya anslutningsavgifter.

Enligt 2 mom. är det köparen som svarar för betalning av stämpelskatten på en fastighetsöverlåtelse, om annat inte avtalas. Också enligt lagen angående stämpelskatt är köparen ensam skattskyldig.

16 §. *Ansvar för skada på fastigheten.* Med risk avses det ekonomiska ansvaret då fastigheten skadas genom en naturtilldragelse eller av någon annan orsak som är oberoende av avtalsparterna. Vid fastighetsköp är det i regel, med avvikelser från vad som är fallet vid köp av lös egendom, ägaren som bär ansvaret. Det är således köparen som ansvarar för skador som har inträffat efter köpslutet också i det fall att besittningsrätten har förbehållits säljaren eller att köpet är villkorligt. Köparen skall således betala det avtalade priset och uppfylla sina övriga förpliktelser avtalsenligt också i det fall att fastighetens värde har minskat till följd av skadan. Parterna kan avtala också annorlunda om risken.

I stadgandet nämns eldsvåda och storm som exempel på sådant som kan skada en fastighet. Köparen svarar också för skada som tredje man har orsakat t.ex. genom skadegörelse och likaså för skador vilkas orsak inte kan utredas. Det bör emellertid observeras att säljaren i det fall att besittningen kvarstår hos honom enligt 23 § är skyldig att dra försorg om fastigheten. Om skadan är en följd av säljarens vårdslöshet, t.ex. oaktsamhet hantering av eld, gör han sig skyldig till avtalsbrott. Den som har någon annans egendom i sin besittning skall också vidta behövliga åtgärder för att förebygga skada och begränsa uppkomsten av ytterligare skador.

Den part som bär risken har anledning att sörja för att fastigheten är försäkrad. Enligt regeringens proposition med förslag till lag om

försäkringsavtal och till ändring av vissa lagar som har samband med den (RP 114/93 rd) är en försäkring i kraft till förmån för den nye ägaren även om man i överlåtelsen har avtalat om ägarförbehåll. Enligt 63 § i nämnda lagförslag är en försäkring som den förre ägaren tagit i kraft i 14 dagar från äganderättens övergång, också i det fall att försäkringen annars skulle upphöra enligt avtal eller på grund av uppsägning. Under tiden kan köparen ordna med försäkringen av fastigheten. Enligt den föreslagna lagen om försäkringsavtal har äganderättens övergång inte någon betydelse för försäkringens giltighet.

17 §. *Kvalitetsfel.* Utgångspunkten är den att en fastighet säljs i det skick den är vid köpslutet. En fastighet har alltid individuella egenskaper och några för samtliga fastigheter gemensamma krav kan inte ställas upp. Den centrala grunden för bedömning av eventuell felaktighet är i enlighet med 1 mom. 1 punkten det som avtalats mellan säljaren och köparen. Genom avtalet fastställer parterna den kvalitetsnivå som köparen har rätt att kräva. Köparen kan inte t.ex. framställa några yrkanden till säljaren i det fall att ett på fastigheten befintligt bostadshus inte uppfyller de allmänna hälso- och säkerhetsföreskrifterna för bostäder, om köparen var medveten om sakförhållandet vid köpslutet.

Om en fastighet i något avseende inte motsvarar vad som anges i köpebrevet, den är t.ex. mindre än vad som uppgivits eller byggnaderna inte är avtalsenligt utrustade, är den från köparens synpunkt behäftad med fel. Fastigheten är behäftad med fel också om den avviker från vad som avtalats på ett sätt som inte i allmänhet anses ha betydelse för dess värde. I det fastställda köpebrevet anges fastighetens egenskaper vanligen inte exakt. Vid bedömningen beaktas också allt det som säljaren och köparen formfritt har avtalat om.

Säljaren svarar för de uppgifter han lämnat om fastighetens areal samt om byggnaders och anläggningars ålder, skick och övriga kvalitativa egenskaper. Fastigheten är enligt 2 punkten felaktigt om den inte motsvarar vad säljaren eller dennes representant uppgivit. Det saknar betydelse hur och när den felaktiga uppgiften har givits köparen. Om säljaren har rättat uppgiften före köpslutet kan köparen inte längre åberopa felet på den grunden.

Fastigheten är behäftad med ett fel också när en felaktig eller vilseledande uppgift grundar

sig på säljarens egen villfarelse eller okunskap t.ex. om en på fastigheten befintlig byggnadsareal eller byggnadsmaterial. Om säljaren inte är säker på någon av fastighetens egenskaper skall han uppge detta. I försäljningsfrämjande syfte gjorda, allmänt hållna yttranden om köpeobjektet innebär inte att säljaren blir ansvarig för fel, inte ens om köparen därigenom bibringas en orealistisk uppfattning om det. Köparen kan åberopa ett fel endast om en av säljaren lämnad konkret upplysning är felaktig eller vilseledande. Det förutsätts dessutom att den upplysning som säljaren lämnat har haft betydelse för köpslutet eller köpvillkoren. Genom denna avgränsning utesluts möjligheten att åberopa smärre inexaktheter i säljarens upplysningar.

Med tanke på köpbeslutet är det lika viktigt att få alla väsentliga uppgifter om fastigheten som att uppgifterna är korrekta. Enligt 3 punkten ansvarar säljaren i det fall att han givit otillräckliga upplysningar om fastighetens egenskaper, om köparen därigenom har fått en felaktig uppfattning om fastigheten. Utgångspunkten är den att säljaren sanningsenligt skall ge köparen de upplysningar om fastigheten som typiskt inverkar på dess värde eller användning. Säljarens upplysningsplikt begränsar den granskningsplikt som köparen har enligt 22 §. Köparen kan inte framställa krav på grund av ett sådant fel i fastigheten som han borde ha observerat vid en sedvanlig granskning.

Säljaren är skyldig att på eget initiativ upplysa köparen om sådana brister eller fel i byggnader samt om övriga kvalitativa omständigheter som är ägnade att minska fastighetens användningsmöjligheter eller värde. Stadgandet ger ingen fullständig uppräknning av de omständigheter om vilka säljaren skall ge upplysningar. Vilka de betydelsefulla egenskaperna är varierar bl.a. beroende på fastighetens användningsändamål. I sådana fall då köpeobjektet är en egnahemsfastighet är de från köparens synpunkt väsentliga upplysningarna inte desamma som i fråga om ett obebyggt område eller en jordbruksfastighet. Om en fastighet inte säljs för något annat ändamål, t.ex. som byggnadsmark, skall fastighetens egenskaper beskrivas utgående från omständigheter som har betydelse för dess lämplighet för det tidigare användningsändamålet.

Köparen skall särskilt upplysas om sådana omständigheter som skiljer den fastigheten som

är till salu från andra motsvarande fastigheter. Betydelsefulla upplysningar kan gälla t.ex. kvaliteten på fastighetens trädbestånd eller omgivande vattendrags renhet. De omständigheter som har den största betydelsen för ett beslut om att köpa en bebyggd fastighet är vanligen byggnadernas ålder, storlek, konstruktion och material samt deras befintliga skick. Säljaren skall sanningsenligt uppge omständigheter som inverkar negativt på byggnadernas bruksvärde, såsom eventuella fel i rörnät eller värmeisolering. Säljaren förutsätts underrätta köparen också om omständigheter som tyder på fel i konstruktionerna och eventuella framtida reparationsbehov. Upplysningsskyldigheten gäller också fastighetens beståndsdelar och tillbehör, t.ex. maskiner och anläggningars egenskaper.

Säljaren förutsätts inte upplysa köparen om sådana omständigheter som varje omsorgsfull person kan antas känna till eller som kan upptäckas vid en sedvanlig granskning. Upplysningsskyldigheten gäller endast sådant som kan antas ha betydelse för köpbeslutet. Säljaren behöver inte räkna upp fastighetens alla mindre viktiga egenskaper. Frågan om vilka egenskaper som typiskt anses ha betydelse för den ifrågavarande fastighetstypens pris och användning skall bedömas på objektiva grunder. Det ankommer på köparen att utreda om fastigheten uppfyller hans speciella krav.

Säljaren slipper inte sitt ansvar för fel i fastigheten enbart på den grunden att han inte kände till vissa fel eller brister i fastigheten. Säljarens upplysningskyldighet skall bedömas utgående från vad en person i säljarens ställning borde veta om sin fastighet. Köparen behöver således inte bli lidande av att säljaren har ägt fastigheten endast en kort tid eller av att han inte nyttjat sin fastighet.

Säljaren ansvarar i allmänhet inte för att fastigheten passar köparens individuella smak och lämpar sig för hans speciella användningsändamål. Det är en annan sak om säljaren har hemlighållit betydelsefulla omständigheter som han vet att inverkar på köparens beslut. Fastigheten anses enligt 4 punkten vara felaktig om säljaren insett att köparen misstagit sig beträffande någon på fastighetens tilltänkta användning inverkan egenskap eller dennas betydelse, men underlåtit att rätta till köparens felaktiga uppfattning.

I vissa fall anses en fastighet vara behäftad med fel trots att säljaren har förfarit avtalsenligt och korrekt uppfyllt sin lagstadgade upp-

lysningsskyldighet. I 5 punkten stadgas om s.k. dolda fel. Om en fastighet avsevärt avviker från nivån på fastigheter av motsvarande ålder och typ i samma trakt, kan den anses vara felaktig. Det är meningen att stadgandet skall tillämpas i sådana fall då det i en fastighet eller de på den befintliga byggnaderna och anläggningarna finns sådana fel och brister som säljaren och köparen inte har kunnat upptäcka före köpslutet. Vid bedömningen av vad köparen med fog kan förutsätta av fastigheten skall särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadernas ålder och eventuella grundliga reparationer. Ju nyare byggnad det är frågan om, desto bättre förutsätts dess skick vara och desto modernare dess konstruktion. Inte ens en större avvikelse från denna normalnivå kan betraktas som ett fel, om köparen har känt till saken eller om avvikelsen har beaktats i köpeskillingen eller de övriga köpevillkoren. Köparen kan åberopa ett fel endast om det är fråga om en för hela köpet väsentlig omständighet.

I 2 mom. stadgas om de krav som köparen kan framföra på grund av ett kvalitativt fel. Påföljder som kan komma i fråga är prisavdrag, hävning av köpet och skadestånd. Om dessa stadgas närmare i 31 — 33 §§. Merparten av fastighetsköpen sker mellan privatpersoner eller mellan näringsidkare som inte har sådan särskild yrkeskunskap som behövs för att avhjälpa fel i fastigheter. Säljaren har således enligt lagen varken rätt eller skyldighet att avhjälpa fel. Om avtalsparterna anser det vara en ändamålsenlig lösning att avhjälpa ett fel, kan de ta in ett villkor om detta i köpebrevet eller avtala om saken senare, efter att felet har uppdagats.

Köparen har alltid rätt att yrka på prisavdrag med anledning av ett fel i fastigheten. Avdraget bestäms utgående från hur mycket den felaktiga fastighetens värde underskrider en avtalsenlig fastighets värde. Vid fastighetsköp kan värderingen baseras endast på summariska marknadsvärden.

Om en fastighet är behäftad med ett väsentligt fel kan köparen välja att häva köpet i stället för att yrka på prisavdrag. Frågan om hur väsentligt ett fel är skall bedömas utgående ifrån dess sammantagna betydelse. Felet är väsentligt om köparen inte kan nyttja fastigheten på det tilltänkta sättet och om det inte kan avhjälpas inom en skälig tid och till skäliga kostnader. Bedömningen görs inte enbart utgående från köparens egen uppfattning, utan

den skall vara objektivt underbyggd. Att köpet hävs innebär att både säljarens och köparens skyldigheter upphör och att redan gjorda betalningar skall återställas.

Köparen kan utöver prisavdrag eller hävning yrka på skadestånd. Ett skadeståndsyrakande kan framställas också fristående. Den skada som berättigar till ersättning kan bestå bl.a. av kostnaderna för avhjälpande av ett fel eller uppkomma genom att köparen varit tvungen att hyra en annan bostad medan fastigheten repareras. För att köparen skall ha rätt till prisavdrag eller hävning förutsätts inte att säljaren handlat klandervärt. Däremot kan säljaren enligt 32 § befrias från skadeståndsansvar, om han kan påvisa att han inte förfarit vårdslöst. Om köparen grundar sitt yrkande på ett dolt fel, är säljaren inte skyldig att ersätta köparens skada.

18 §. *Rådighetsfel.* Vid fastighetsköp har köparen rätt att utgå ifrån att nyttjandet av fastigheten inte berörs av andra begränsningar än sådana som allmänt följer direkt av lagstiftningen. En fastighet är behäftad med rådighetsfel om köparen på grund av ett myndighetsbeslut inte kan bestämma om dess nyttjande eller överlåtelse eller annars om rådigheten över den, i något avseende som han hade grundad anledning att förutsätta vid köpslutet.

Enligt 1 mom. 1 punkten är fastigheten behäftad med ett rådighetsfel om säljaren har lämnat felaktiga eller vilseledande uppgifter om myndighetsbeslut som begränsar nyttjandet av fastigheten eller rådigheten över den i övrigt. En förutsättning är dessutom att de felaktiga eller vilseledande uppgifterna kan anses ha inverkat på köparens köpbeslut eller köpvillkoren.

Genom rådighetsbegränsningar är det möjligt att upphäva eller kringskära fastighetsägarens rätt att överlåta fastigheten eller annars förfoga över den i rättsligt hänseende. Enligt lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (603/77), nedan inlösningslagen, kan nyttjandet av fast egendom och rådigheten över den vid tvångsinlösen begränsas varaktigt eller för viss tid. Genom den nya aravalagen (1189/93), som trädde i kraft vid ingången av 1994, upphävdes en betydande del av överlåtelse- och nyttjandebegränsningarna i den tidigare lagstiftningen. För vissa låneobjekt, såsom aravahyreshus, bevarades dock begränsningar.

De viktigaste begränsningarna som gäller nyttjande av fastigheter är en följd av planlägg-

ning. I stads-, byggnads- och strandplaner ges detaljerade föreskrifter om markanvändningen på områden med tätbebyggelse. De reglerar fastigheternas användningsändamål och byggnadsrätt samt även placeringen av byggnader. Enligt 42 § 1 mom. 3 punkten byggnadslagen följer byggnadsförbud redan av stadsfullmäktiges beslut om att stadsplan skall uppgöras för området. Även en fastställd generalplan är förenad med rättsverkningar som kan inverka på nyttjandet av fastigheter.

Ett myndighetsbeslut kan gälla också enskilda fastigheter eller delar av sådana. Enligt 5 § byggnadsskyddslagen (60/85) kan länsstyrelsen besluta att en kulturhistoriskt värdefull byggnad skall skyddas. I skyddsbeslutet ges föreskrifter bl.a. om användning och restaurering av byggnader samt om eventuellt tillbyggnad. Enligt 9 § lagen om naturskydd kan skyddsområde inrättas också på en enskild persons fastighet eller en del därav och länsstyrelsen beslutar i så fall om begränsningar i nyttjandet. Vid fastighetsförrättning kan till förmån för en annan fastighet inrättas servitut t.ex. för väg och lastningsplats samt för olika slags ledningar och därtill hörande konstruktioner.

Enligt 2 punkten kan köparen åberopa rådighetsfel om säljaren före köpslutet har lämnat felaktiga eller vilseledande uppgifter om en myndighets tillstånd eller beslut som gäller nyttjandet av en grannfastighet, som inverkar på möjligheterna att nyttja den sålda fastigheten och på dess värde och således kan anses ha inverkat på köpet.

I allmänhet förutsätts tillstånd av en myndighet för sådant nyttjande av en fastighet som innebär att miljön förorenas eller störs. Enligt hälsovårdslagen (469/65) skall hälsovårdsnämndens tillstånd inhämtas för byggande av fabrik, inrättning eller lager som anses kunna medföra sanitär olägenhet. För sådan återvinning eller behandling av avfall som sker i en anläggning eller yrkesmässigt krävs enligt avfallslagen (1072/93) tillstånd. Enligt marktäckslagen (555/81) krävs kommunstyrelsens tillstånd för tagande av sten, grus och andra marksubstanser. Enligt lagen angående vissa grannelagsförhållanden (26/20) måste byggnadsnämndens tillstånd utverkas för verksamhet som medför oskäligt besvär för grannarna. Tillstånd kan således krävas t.ex. för avstjälplingsplatser, stenkrosserier och pälsdjursfarmer. För verksamhet som förorenar vattendrag

skall enligt vattenlagen (264/61) utverkas vattendomstolens tillstånd.

I praktiken aktualiseras frågan om rådighetsfel vanligen då säljaren helt har underlåtit att upplysa köparen om en sådan nyttjande- eller rådighetsbegränsning som avses i 1 eller 2 punkten. En sådan underlåtenhet från säljarens sida skall enligt 3 punkten betraktas som ett rådighetsfel, om den anses ha inverkat på köpet.

Säljaren har en långtgående skyldighet att ta reda på myndighetsbeslut som innebär att rådigheten över fastigheten som säljs har begränsats. Han kan inte giltigt åberopa ovetskap om gällande planer eller andra myndighetsbeslut om den fastighet han äger. Säljarens ansvar begränsas emellertid av det faktum att upplysningsskyldigheten endast gäller begränsningar för vilka det är typiskt att de har betydelse för nyttjandet av eller värdet på en fastighet av det ifrågavarande slaget. Bedömningen görs på basis av fastighetens tidigare användningssätt, om inte fastigheten har marknadsförts för något annat ändamål. Om den sålda fastigheten med avseende på sina byggnader och sitt användningsändamål motsvarar det som planläggningen förutsätter, är den inte behäftad med något fel även om säljaren inte har redogjort för planebestämmelserna. Vid försäljning av åker- och skogsbruksmark är på motsvarande sätt endast sådana rådighetsbegränsningar relevanta, som inverkar på möjligheterna att använda området för jord- och skogsbruk. Vid försäljning av byggnadsmark kan utgångspunkten i de flesta fall anses vara de omgivande fastigheternas användning och byggnadsstandard.

Köparen kan åberopa ett fel endast om rådighetsbegränsningen hindrar honom att nyttja fastigheten på tilltänt sätt eller om den annars är så betydande att han inte skulle ha slutit köpet, åtminstone inte till samma pris och på samma villkor, om han hade känt till den.

Säljaren är skyldig att självmant upplysa köparen också om sådana av honom kända tillstånd och övriga myndighetsbeslut rörande grannfastigheter, vilka avser nyttjande som sänker värdet på den fastighet som säljs eller försämrar möjligheterna att nyttja den. Säljaren skall sålunda underrätta köparen t.ex. om beslut som innebär att en väg eller gata kommer att byggas eller utvidgas i omedelbar närhet av den fastighet som säljs. Säljaren skall

också underrätta köparen t.ex. om att grannfastigheten till en bostadsfastighet enligt planläggningen är reserverad för något avvikande ändamål, t.ex. som industriområde.

Skyldigheten gäller för andra fastigheters vidkommande endast sådant som säljaren känd till före köpslutet. Han behöver inte reda ut grannfastigheternas tilltänkta användning när han börjar sälja en fastighet. Säljaren måste anses ha kännedom åtminstone om sådana projekt som han haft tillfälle att bli hörd om. Myndigheternas tillstånd behövs också för sedvanligt nyttjande av en fastighet t.ex. för byggande. Härvid är det emellertid inte fråga om ett sådant på grannfastigheternas värde eller nyttjande inverkan projekt som avses i stadgandet.

Efter köpslutet svarar säljaren inte för eventuella myndighetsbeslut som begränsar rådigheten över fastigheten. Eftersom planeringen av markanvändningen är en kontinuerlig process, kan det inte hänföras till säljarens upplysningskyldighet att förutse den framtida planläggningen. Om säljaren på behörigt sätt har uppgivit vad den gällande planen går ut på, bär han inte ansvaret för att köparen eventuellt senare får avslag på sin ansökan om byggnadslov.

Köparen kan emellertid enligt 4 punkten med hänvisning till ett rådighetsfel framställa yrkanden i det fall att någon annan särskild omständighet som säljaren känner till än ett myndighetsbeslut hindrar köparen att nyttja eller råda över fastigheten såsom avsett. Syftet med stadgandet är att hindra säljaren från att utnyttja sin insikt om köparens villfarelse. I det fall att säljaren t.ex. känner till ett aktuellt projekt som kommer att påverka möjligheterna att nyttja den fastighet som säljs skall han underrätta köparen om saken, trots att något slutgiltigt beslut om saken inte ännu har fattats.

Säljarens upplysningskyldighet innebär inte att han skulle vara skyldig att upplysa om vad som i lagar och förordningar stadgas om nyttjandet av fastigheter. I byggnads-, skogs- och miljölagstiftningen finns ett flertal rådighetsbegränsande stadganden. Av de allmänna avtalsrättsliga principerna följer att parterna inte kan åberopa att de inte känner till gällande lagstiftning. Köparen kan i allmänhet inte som ett fel åberopa det faktum att ett visst tillstånd, tvärtemot vad han antagit, behövs för fastighetsförvärvet eller för det tilltänkta nyttjandet

av fastigheten. Om säljaren emellertid har konstaterat att köparen begått ett misstag, skall han rätta till dennes oriktiga uppfattning. Köparen kan åberopa ett fel t.ex. i det fall att det behövs en strandplan för att han skall få bebygga ett outbrutet område som han köpt för ett fritidshus, förutsatt att säljaren vid köpslutet kände till strandplanens nödvändighet.

Enligt 5 punkten anses det också vara ett rådighetsfel att fastigheten nyttjas utan behövliga tillstånd. Köparen skall nämligen kunna lita på att behövligt byggnadslov har sökts och erhållits för de byggnader som finns på fastigheten. Köparens ställning får inte påverkas av om tillsynsmyndigheten före köpslutet har beslutat att en byggnad skall avlägsnas. Detsamma är fallet om fastigheten används för ändamål som förutsätter någon annan myndighets tillstånd.

Planläggning och pågående planläggningsarbete kan påverka fastighetsbildningen, på grund av de begränsningar som stadgas i lagen om skifte inom planläggningsområde. Enligt 17 § lagen om skifte inom planläggningsområde får lantmäteriförrättning inom stadsplane-, byggnadsplane- eller strandplaneområde inte verkställas så att genomförandet av plan eller tomtindelning försvåras. Ett område som är avsett att nyttjas som byggnadsplats annorstädes än inom ett detaljplanerat område får bildas till en fastighet som används som byggsplats endast för glesbebyggelse. I 2 kap. lagen om skifte inom planläggningsområde finns också andra tillämpliga stadganden som kan utgöra hinder för fastighetsbildningen. Ett outbrutet område är enligt 6 punkten behäftad med ett rådighetsfel om området inte kan bildas till en fastighet eller om området har köpts för att bebyggas och inte kan bildas till en fastighet som kan nyttjas som byggnadsplats. Stadgandet ersätter 30 § lagen om skifte inom planläggningsområde, som föreslås bli upphävd.

Köparen har enligt 2 mom. rätt att yrka på prisavdrag eller, om felet är väsentligt, på hävning av köpet. Dessutom har han rätt till skadestånd. Vid bedömningen av felets väsentlighet beaktas bl.a. rådighetsbegränsningens art och förmodade varaktighet samt i vilken mån begränsningen kan elimineras t.ex. genom ansökan om behövligt undantagslov.

19 §. *Rättsligt fel.* En fastighet är enligt 1 mom. behäftad med ett rättsligt fel om köparen kan förlora fastigheten eller någonting därtill

hörande till tredje man eller om det i fastigheten har upplåtits panträtt eller någon annan rättighet som köparen inte kände till vid köpslutet.

Säljaren svarar för att han på ett giltigt sätt kan överlåta äganderätten till fastigheten. Om köparen kan förlora fastigheten på grund av att säljaren inte överhuvudtaget besitter fastigheten på grund av förvärv eller på grund av att hans förvärv är ogiltigt, är fastigheten enligt *1 punkten* behäftad med ett rättsligt fel. Hemul används sedan gammalt som benämning på det ansvar som säljaren har gentemot köparen i en situation där äganderätten till en fastighet återgår till den rätte ägaren. De därmed sammanhängande frågorna behandlas i samband med åtkomstklander. Det är emellertid inte skäl att skilt behandla frågan om relationen mellan säljaren och köparen, eftersom förutsättningarna för uppkomsten av fel och följderna av sådana fel motsvarar övriga felsituationer.

Köparen kan åberopa ett rättsligt fel om han förlorar fastigheten eller en del av den till fastighetens rätte ägare. En sådan situation kan uppkomma t.ex. om någon av dem som gemensamt äger en fastighet har sålt hela fastigheten eller då säljarens eget fång är felaktigt. Också i samband med dubbelöverlåtelse, dvs. då säljaren har sålt samma fastighet eller outbrutna område två gånger, är det fråga om ett rättsligt fel. Även om säljaren är fastighetens rätte ägare har han inte nödvändigtvis rätt att fritt överlåta den vidare. Från köparens synpunkt är köpet behäftat med ett fel om han inte får ägarstatus av den anledningen att någon annan person, exempelvis säljarens maka, kan yrka på att köpet förklaras vara utan verkan. Begreppet rättsligt fel utesluter däremot tvister t.ex. om huruvida köpet är ogiltigt på grund av ett formfel eller på någon av de ogiltighetsgrunder som anges i rättshandlingslagen.

Köparen har rätt att utgå ifrån att köpeobjektet omfattar fastigheten jämte därtill hörande byggnader och anläggningar och att den belastas endast av de uppgivna panträtterna och andra rättigheterna som har upplåtits till förmån för någon annan. Om säljaren har lämnat felaktiga eller vilseledande upplysningar om rättigheter som belastar fastigheten, är den enligt *2 punkten* behäftad med ett rättsligt fel. Den oriktiga upplysningen kan avse t.ex. varaktigheten av ett hyresavtal som berör fastig-

heten eller hyresvederlagets storlek. Köparen kan åberopa ett rättsligt fel också i det fall att villkoren för en pantfordran avviker från de uppgivna eller om fordrans belopp är oklart t.ex. på grund av ett avtal om generalpantställning.

Säljaren är skyldig att på eget initiativ upplysa köparen om alla de in-teckningar och panträtter som hänför sig till fastigheten. Köparen skall underrättas också om alla de offentligrättsliga avgifter och därmed jämförliga fordringar som hänför sig till fastigheten. Upplysningsskyldigheten gäller vidare hyresrätter och andra till tredje man upplåtna särskilda rättigheter, t.ex. avverkningsrätt. Om säljaren försummar sin upplysningsskyldighet är fastigheten enligt *3 punkten* behäftad med ett rättsligt fel.

Om något annat inte har avtalats, inbegriper köpet fastigheten jämte alla därtill hörande beståndsdelar och tillbehör. Säljarens på fastigheten befintliga byggnader, anläggningar och maskiner som är avsedda att vara varaktiga och som behövs vid nyttjandet av fastigheten, övergår till köparen vid köpslutet. Om en byggnad eller anläggning ägs av en legotagare skall säljaren upplysa köparen om detta. En byggnad eller anläggning kan tillhöra någon annan än fastighetens ägare också på den grunden att dess leverantör har förbehållit sig äganderätten som säkerhet för sina fordringar. Från köparens synpunkt är fastigheten i så fall behäftad med ett fel, oberoende av om tredje man sist och slutligen kan göra sin äganderätt gällande t.ex. genom att föra bort byggnaden eller anläggningen från fastigheten.

Säljarens skyldighet att ta reda på och upplysa köparen om sådant som belastar fastigheten i rättsligt hänseende är omfattande och han kan inte åberopa sin egen okunskap. In-teckningar och särskilda rättigheter framgår i allmänhet av gravationsbeviset. Ett gravationsbevis är dock inte tillräckligt om fastigheten belastas av oin-tecknade rättigheter. Enligt förslaget har ett fastighetsköp inte någon omedelbar inverkan på tidigare upplåtna rättigheters varaktighet.

I *4 punkten* finns ett stadgande för det fall att köparen av någon av säljaren beroende orsak inte kan få lagfart på fastigheten. Köparen kan åberopa ett fel om säljaren inte överlåter sina egna åtkomsthandlingar eller andra handlingar som visar att han haft rätt att överlåta fastigheten. Om säljaren inte har lagfart på fastig-

heten eller om hans äganderätt på grund av bristfälliga eller felaktiga åtkomsthandlingar inte kan dokumenteras, är köpet behäftat med ett rättsligt fel. Det kan föreligga ett hinder för erhållande av lagfart t.ex. i det fall att ett köpebrev på vilket säljaren grundar sitt eget förvärv har förkommit eller inte upprättats på lagstadgat sätt. Köparen kan däremot inte åberopa ett fel om han själv t.ex. vid köp av en jordbruksfastighet inte får det tillstånd som behövs för anskaffning av en sådan fastighet.

En fastighet är behäftad med ett rättsligt fel när tredje mans rätt gäller också i förhållande till köparen. I vissa fall kan köparen med stöd av stadgandena om inskrivning och godtroskydd få företräde i förhållande till fastighetens rätte ägare samt den som innehar en oin-tecknad särskild rättighet. Enligt paragrafens 2 mom. förutsätts det emellertid inte att köparen utnyttjar sitt godtroskydd när han får veta att det hänför sig någon annan rätt till fastigheten. Köparen kan framställa sitt krav direkt till säljaren, utan att först behöva vidta rättsliga åtgärder mot tredje man. Det förutsätts inte att en domstol har fastställt gravationens bestånd utan det räcker att tredje man lägger fram sannolika grunder till stöd för sitt påstående. Avsikten är att köparen inte skall bli lidande av att hans rättsliga status är oklar.

Säljaren befrias inte från sitt ansvar för rättsliga fel på den grunden att han inte kände till och inte heller hade skäl att misstänka något fel. Köparen kan emellertid inte som ett fel åberopa en omständighet som han kände till vid köpslutet. Om säljaren klart har uppgivit att t.ex. ett tidigare förvärv i samband med arvskifte kan vara förenat med oklarheter, kan köparen inte framställa några krav även om han inte omedelbart kan få lagfart.

Köparen kan enligt 3 mom. på grund av ett rättsligt fel yrka på samma påföljder som på grund av andra fel. Om en fastighet svarar för en större pantfordran än den uppgivna, kan köparen i allmänhet såsom prisavdrag kräva det som kan fås ur fastigheten. Denna summa kan köparen också innehålla av köpeskillingen. Om det i fastigheten har upplåtits jordlegorätt eller någon annan särskild rättighet kan det ändamål som fastigheten skaffats för vara av betydelse för påföljden. Om det till en för enskilt bruk köpt fastighet hänför sig annan är kortvarig hyresrätt, är en penningersättning i allmänhet inte tillräckligt för köparen. Om köparen löper risk att förlora äganderätten till

någon annan eller om det är omöjligt för honom att få lagfart på fastigheten, har han rätt att häva köpet och få skadestånd. Prisavdrag kan komma i fråga närmast då endast en liten del av fastigheten tillhör någon annan. Om lagfarten endast skjuts upp för någon tid, har köparen rätt till skadestånd.

20 §. *Uppgifter som lämnats av någon annan än säljaren.* I 1 mom. har för klarhetens skull tagits in ett stadgande om säljarens ansvar när han har låtit en förmedlare sälja sin fastighet eller när någon annan har förhandlat om köpet för hans räkning. Säljaren svarar gentemot köparen också för uppgifter som har lämnats av en på uppdrag av honom agerande fastighetsmäklare eller annan representant eller för försummelse av upplysningsskyldigheten.

En fastighetsmäklare kan i vissa fall själv bli ersättningsskyldig gentemot köparen, om han har lämnat felaktiga eller otillräckliga uppgifter om köpeobjektet. I så fall får köparen välja om han yrkar på skadestånd av både fastighetsmäklaren och säljaren eller av någondera. Om fastighetsmäklarens ansvar stadgas i lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling, som tillämpas endast i det fall att förmedlingsobjektet är avsett som bostad eller annars huvudsakligen för privat bruk.

I 2 mom. hänvisas till annan sådan lagstiftning om marknadsföring som skall iakttas också i samband med fastighetsköp. Konsumentskyddslagens stadganden om marknadsföring gäller också marknadsföring av bostäder. Konsumentskyddslagen tillämpas endast i det fall att en näringsidkare till en konsument bjuder ut en fastighet som är avsedd att användas för bostadsändamål. Genom förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder (847/83) stadgas närmare vilka uppgifter en näringsidkare skall lämna vid marknadsföring av bostäder. I lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling finns en uppräknning av de uppgifter, handlingar och utredningar som en fastighetsmäklare skall lägga fram för köparen före köpslutet.

21 §. *Tidpunkten för konstaterande av fel.* Frågan om en fastighet är avtalsenligt skall enligt 1 mom. avgöras utgående från dess skill vid köpslutet. Fram till dess att köpebrevet undertecknas kan säljaren genom de upplysningar och utredningar han ger inverka på köparens uppfattning om köpeobjektet och således bestämma vad köparen med fog kan förvänta sig av fastigheten. Det kan avtalas

annorlunda om vid vilken tidpunkt fel skall konstateras t.ex. i det fall att säljaren har förbundit sig till att senare leverera en byggnad eller att göra omfattande iståndsättningsarbeten på fastigheten.

En fastighet anses vara felaktig även om ett fel eller en brist, som t.ex. inträngande av fukt i konstruktioner, inte orsakat några synliga skador ännu vid tidpunkten för köpslutet. Det är av avgörande betydelse om orsaken eller grunden till ett visst fel föreligger redan vid tidpunkten för köpslutet. Om säljarens åtgärder eller vårdslöshet är orsak till att det sker en försämring av fastighetens kvalitativa egenskaper efter köpslutet, svarar säljaren för värdeminskningen på det sätt som stadgas i 23 §. Enligt grundstadgandet om vem som bär risken är det däremot köparen som ansvarar för värdeminskning till följd av olycksfall eller sedvanligt nyttjande, om annat inte har avtalats.

Förutom kvalitetsfel gäller stadgandet också andra typer av fel. Säljaren svarar således t.ex. inte för sådana rådighetsbegränsande myndighetsbeslut som har tillkommit först efter köpslutet. Inte heller kan ett fel åberopas i det fall att det efter köpslutet har skett en förändring i de övriga förhållandena. Den som har köpt en fastighet för fritidsbruk kan således inte åberopa ett fel även om undantagslov förutsätts för byggande, i det fall att behovet av att uppgöra en strandplan till följd av tilläggsbyggande har uppkommit först efter köpslutet.

Köparen får enligt 2 mom. inte åberopa ett fel efter det att säljaren har avhjälpit det. Under sin besittningstid kan säljaren avhjälpa fel i fastigheten och på så sätt slippa eventuella följder. Om säljaren har förbundit sig att befria sålda fastigheter eller outbrutna områden från panträtt, skall han få en skälig tid på sig att göra detta innan något rättsligt fel kan åberopas. Det kan eventuellt också tillmätas betydelse att säljaren senare ombesörjt t.ex. att tredje mans rätt i fastigheten har upphört.

22 §. *Köparens kännedom om fel.* I paragrafen stadgas om köparens skyldighet att granska fastigheten före köpslutet. Vidare begränsas köparens rätt att åberopa ett fel, om han kände till den ifrågavarande egenskapen hos fastigheten eller om han borde ha upptäckt den vid en granskning.

Köparen förutsätts enligt 1 mom. alltid granska fastigheten före köpslutet. Om han försummar sin granskningsskyldighet kan han

inte åberopa en omständighet som hade kunnat observeras vid ett besök på fastigheten. Granskningen av fastigheten gäller endast dess fysiska egenskaper. Granskningen skall utföras med sådan sedvanlig omsorgsfullhet som i allmänhet kan förutsättas i samband med anskaffning av värdefull egendom. Köparen bär ansvaret för sin egen vårdslöshet, om alla väsentliga egenskaper inte har upptäckts vid en alltför snabb och ytlig granskning.

Några allmänna regler kan inte ges om vilka omständigheter köparen alltid skall undersöka. I samband med granskningen förutsätts inga särskilda tekniska åtgärder eller mätningar och inte heller några andra extraordinära arrangemang. Byggnader skall granskas till den del köparen obehindrat kan ta sig in i dem, t.ex. i vinds- och källarutrymmen. Till granskningen hör vanligen också kontroll av fastighetens omfattning och vilka områden som hör till den. I allmänhet räcker det att köparen själv granskar fastigheten. Om det framkommer misstänkta omständigheter, t.ex. fukt i väggar, skall köparen undersöka saken närmare. Det kan i så fall förutsättas att han anlitar sakkunnig-hjälp.

De uppgifter som säljaren lämnat kan begränsa köparens granskningsskyldighet. Om säljaren uttryckligen har uppgivit att vattnet i en brunn är drickbart eller att trädbeståndet är lika kraftigt på hela fastigheten, behöver köparen inte kontrollera sanningshalten i säljarens påstående. Enbart säljarens uppfattning om någon egenskap hos fastigheten eller en uppgift som säljaren säger vara okontrollerad är inte en sådan av säljaren lämnad uppgift som avses här. Dessutom skall säljaren självmant lämna riktiga upplysningar om omständigheter som inverkar på rätten att råda över fastigheten och likaså om panträtt och övriga särskilda rättigheter som hänför sig till fastigheten.

Köparen kan åberopa ett fel endast om han misstagit sig utan egen förskyllan. Enligt 2 mom. kan han inte åberopa en omständighet som han måste anses ha känt till vid köpslutet. Köparen måste anses känna till notoriska fakta. Stadgandet gäller till denna del alla typer av fel. Ett fel kan således inte åberopas t.ex. på grund av en sådan sedvanlig offentligrättslig avgift som i praktiken påförs alla fastigheter. Vissa typer av servitut, t.ex. andra fastigheters rätt att nyttja en väg som är dragen genom fastigheten, kan i flera fall konstateras med ledning av yttre omständigheter.

Köparen kan anses vara medveten om en omständighet endast såvida han samtidigt har en uppfattning om dess betydelse. Köparen förlorar inte sin rätt att åberopa ett fel i det fall att säljaren endast i förbigående har nämnt en omständighet med köparen inte kan antas förstå dess eventuella konsekvenser. Vid den praktiska tillämpningen av stadgandet beaktas också den särskilda sakkunskap som köparen har inom fastighetsbranschen.

Om säljaren uppsåtligt har lämnat felaktiga eller vilseledande upplysningar eller annars förfarit grovt olämpligt i samband med köpet, finns det ingen orsak att begränsa köparens rätt. Enligt 3 mom. kan köparen i så fall åberopa också omständigheter som han borde ha observerat vid en granskning av fastigheten.

23 §. *Skadande och orättmätigt nyttjande av en fastighet.* Säljaren är skyldig att vårda fastigheten medan den är i hans besittning. Han skall dra försorg om att de åtgärder vidtas som är nödvändiga för att hålla fastigheten i skick. Denna omsorgsplikt innebär t.ex. att sådana fel i fastigheten som kan medföra ytterligare skada skall repareras. Om säljaren försummar att vårda fastigheten på behövligt sätt skall hans försummelse enligt 1 mom. bedömas som om han själv hade skadat fastigheten.

Säljarens nyttjanderätt inbegriper inte skogsavverkning och tagande av marksubstanser utöver sedvanligt husbehov. Om säljaren överskrider sin nyttjanderätt på ett sätt som skadar fastigheten eller försämrar dess värde, gör han sig skyldig till avtalsbrott. Säljarens rätt att nyttja fastigheten kan begränsas eller utvidgas genom avtal.

Säljaren svarar enligt 2 mom. för att fastighetens värde har sjunkit, om han efter köpslutet har upplåtit panträtt eller någon särskild rättighet som belastar fastigheten. Efter köpslutet har säljaren inte rätt att nyttja fastigheten som säkerhet för sina egna skulder. Om säljaren tidigare hos en kreditgivare har ställt en förbindelse om generalpantstättning, får han inte öka sina skulder och därmed fastighetens pantansvar. Även om pantstättningar efter att fastigheten sålts a priori är utan verkan, kan borgenären under vissa förutsättningar komma i åtnjutande av godtrosskydd, vilket innebär att panträtten kan bli bindande för köparen. Det samma gäller legorätt och andra särskilda rättigheter.

På basis av säljarens avtalsbrott har köparen

rätt att yrka på prisavdrag eller skadestånd eller, om den skada som tillfogats fastigheten är väsentlig, på hävning av köpet. En förutsättning för tillämpning av stadgandet är inte att säljaren förfarit uppsåtligt. Säljarens uppsåtliga förfarande kan också leda till straffrättsliga påföljder.

24 §. *Säljarens underlåtenhet att uppfylla sin prestationsskyldighet.* Vid fastighetsköp kan det utöver fastighetsöverlåtelsen avtalas t.ex. att säljaren skall iståndsätta eller reparera fastigheten. Det måste i så fall avgöras om säljarens byggnads- eller prestationsskyldighet utgör en del av köpet eller om säljarens prestation skall hänföras till separata avtal. En följd av att avtalet delas upp är att särskilda rättsregler gäller för de olika prestationsdelarna. Utöver stadganden om fastighetsköp kan det således bli fråga om att tillämpa också stadganden om köp av lös egendom samt allmänna regler för entreprenad eller andra anställningsförhållanden.

Parterna kan bygga upp en avtalshelhet på det sätt de önskar. Det är en annan sak om det är ändamålsenligt att dela upp avtalet. Svårigheter orsakas härvid bl.a. av vilken inverkan det har på de övriga delarna av avtalet att någon avtalsdel upphävs. Enligt den föreslagna paragrafen anses en byggnads- eller någon annan prestationsskyldighet i anslutning till ett fastighetsköp utgöra en del av köpet, om inte avtalsparterna kan anses ha avtalat något annat. En följd av att prestationsskyldigheten inte fullgörs kan utöver skadestånd och prisavdrag vara att fastighetsköpet hävs, om försummelsen är av en väsentlig betydelse för hela köpet.

Innebörden av en accessorisk skyldighet bestäms enligt avtal. Prestationerna kan vara av helt olika typ, och även på säljaren kan olika krav ställas, beroende t.ex. på hans yrkesskicklighet. Då det är fråga om en tjänst eller entreprenad som en näringsidkare utför för en fastighetsköpare som har konsumentstatus, skall avseende fästas vid 8 och 9 kap. konsumentskyddslagen.

Om fastighetens säljare och byggherre är olika personer gäller jordabalken endast fastighetsöverlåtelsen, medan entreprenadsidan av saken skall bedömas enligt respektive regler också i fall då det finns ett nära samband mellan avtalen. Frågan om ett avtal om en tjänst har fullgjorts samt frågan om eventuella påföljder kan inte heller bedömas med stöd av

jordabalken såvida det har avtalats om säljarens övriga prestationsskyldighet efter köpslutet och det inte är fråga om att avhjälpa ett fel i fastigheten. Om säljaren har utfört ett byggnadsarbete eller något annat därmed jämförbart arbete före köpslutet, oberoende av om det har skett i enlighet med en framtida köparens önskemål, måste situationen i sin helhet bedömas utgående ifrån de stadganden om fel som gäller fastighetsköp.

25 §. *Meddelande om fel.* Enligt 1 mom. skall köparen underrätta säljaren om fel (reklamera) om han vill framställa yrkanden på grundval därav. Detta skall ske inom en skäligen tid efter att köparen har observerat eller borde ha observerat felet. Stadgandet gäller samtliga fall av fel, men i praktiken har reklamationskyldigheten den största betydelsen i samband med kvalitetsfel. Om inte köparen reklamerar i tid förlorar han sin rätt att åberopa felet. Syftet med stadgandet är att felsituationer snabbt skall kunna redas ut. Stadgandet gäller också fall där den överlåtna fastigheten inte är avtalsenlig av den anledningen att säljaren under sin besittningstid har orsakat att fastigheten sjunkit i värde eller försummat sin reparationskyldighet eller någon annan skyldighet. Det kan i enskilda fall vara problematiskt att skilja mellan dessa typer av avtalsbrott.

Enligt 22 §, som refereras ovan, kan köparen åberopa endast ett kvalitetsfel som han inte har kunnat konstatera vid en sedvanlig granskning. I praktiken har köparen en möjlighet att granska fastigheten grundligare först sedan han fått den i sin besittning. T.ex. fel i en byggnad kommer ofta i dagen först när man börjar reparera eller bygga om den eller när den har bebotts under en längre tid. Utgångspunkten är den att köparen skall handla aktivt och omsorgsfullt. En skäligen reklamationsstid innebär att köparen hinner undersöka sådant som han observerat och vid behov underhandla med en sakkunnig om huruvida bristfälligheten ger anledning till yrkanden.

I samband med reklamationen skall köparen meddela vad felet består i och hur det yppar sig. Köparen skall också meddela vilka yrkanden han ämnar lägga fram. Yrkandena behöver inte vara individualiserade ännu i detta skede. Skadestånds- och prisavdragsyrkandenas belopp blir i allmänhet klara först senare, t.ex. när reparationsarbetena har färdigställts. Reklamationen kan senare kompletteras. Köparen

kan framföra meddelandet på det sätt han önskar. Det rekommenderas att reklamationen görs skriftligen eller annars på ett sådant sätt att den vid behov senare kan bevisas.

I fråga om kvalitetsfel uppställs i 2 mom. en fast tidsgräns. Köparen förlorar sin rätt att åberopa kvalitetsfel om han inte underrättar säljaren om saken inom fem år från överlåtelsen av besittningen. Syftet med stadgandet är att skydda säljaren, som oftast är en privatperson, mot överraskande yrkanden flera år senare. Även om kvalitetsfel i en fastighet kan upptäckas först efter en längre tid är det skäligen att ansvaret i något skede slutgiltigt övergår på köparen. Den praktiska betydelsen av en fast tidsgräns minskas av bevisningssvårigheterna. Efter ett antal år är det ofta omöjligt att bevisa hurdan fastigheten var vid köpslutet och vad som avtalats mellan parterna om dess beskaffenhet.

En fast tidsgräns stadgas vidare för meddelanden om sådana avtalsbrott som avses i 23 § 1 mom. och 24 §. Rättsliga fel och rådgiftsfel kan däremot åberopas också efter den nämnda tiden. Säljaren går således inte fri från ansvar t.ex. ifall köparen förlorar fastigheten på grund av åtkomstklander.

Säljaren åtnjuter enligt 3 mom. dock inte skydd om han har handlat i strid mot tro och heder eller grovt vårdslöst. Också en köpare som har förhållit sig passivt kan åberopa ett fel, om säljaren t.ex. efter köpslutet har ökat fastighetens ansvar för sina skulder. Vidare kan köparen ännu efter fem år åberopa ett kvalitetsfel i fastigheten, om säljaren har förfarit klandervärdigt t.ex. genom att hemlighålla ett fel som han känner till. I sådana fall då den som sålt en bostadsfastighet yrkesmässigt arbetar inom fastighetsbranschen, finns det enligt 10 § ingen fast tidsgräns för felansvaret. Om säljaren t.ex. fungerat som byggherre går han inte fri från ansvar ens efter en längre tid, om byggnaden inte har grundats eller byggts i överensstämmelse med god byggnadssed.

26 §. *Yrkande mot näringsidkare.* I den föreslagna paragrafen stadgas om köparens rätt att med anledning av kvalitetsfel i stället för mot säljaren rikta yrkanden mot den näringsidkare som har byggt eller iståndsatt en på fastigheten belägen byggnad eller varit entreprenör eller levererat de huselement som har använts i byggnaden. Stadgandet gäller näringsidkarens ansvar för byggnadsfel i en bostadsfastighet eller i en fritidsbostad. När ansvaret utsträcks

till en näringsidkare som tidigare har ägt fastigheten eller till en entreprenör, kan den som har orsakat felet direkt åläggas att betala ersättning. En bostadsköpare kan med stöd av stadgandet driva in ersättning också när den privatperson som har sålt fastigheten är insolvent eller annars inte svarar för ett fel.

Enligt 1 mom. 1 punkten kan en bostads- eller fritidsbostadsköpare framställa ett yrkande mot en sådan näringsidkare som tidigare har ägt fastigheten och vars ansvar regleras i 10 §. Förutom att indrivningen sker lättare förbättras köparens ställning härvid dessutom av att en inom fastighetsbranschen verksam näringsidkares ansvar är strängare än andra fastighets-säljares. En näringsidkare kan nämligen inte med stöd av ett dolt fel befrias från sin skyldighet att betala reparationskostnader eller åberopa den maximitid på fem år som har reserverats för meddelande om fel.

När en privatperson säljer en bostadsfastighet som han har köpt t.ex. av ett byggföretag, befrias säljaren från felansvar, om yrkande med anledning av fel inte har framställts inom fem år. Även om felet uppdagas senare, kan bostadsköparen enligt förslaget dock rikta sitt yrkande mot byggföretaget. En näringsidkare befrias alltså inte från ansvar på grund av att fastigheten överläts vidare. Yrkanden skall dock framställas inom tio år från det att näringsidkaren sålde fastigheten.

Säljaren svarar gentemot köparen för fel i fastigheten också i det fall att felet har orsakats genom en entreprenörs åtgärd eller försummelse. Med stöd av 2 punkten kan köparen emellertid i stället för mot köparen rikta sina på felet baserade yrkanden mot den elementleverantör, entreprenör eller annan näringsidkare som med stöd av avtalet eller 9 kap. konsumentskyddslagen är ansvarig för felet.

En elementleverantör är en näringsidkare som har levererat alla eller en del av de element som behövs för att uppföra en byggnad, t.ex. dess takkonstruktioner eller ytterväggar. Element är byggnadsmaterial som efter ringa bearbetning kan installeras i en byggnad. En entreprenör är en näringsidkare som enligt avtal bygger eller grundligt reparerar en byggnad eller en därtill hörande fast konstruktion.

Enligt 9 kap. 13 § konsumentskyddslagen är en näringsidkares prestation felaktig om den inte motsvarar det som avtalats. Vidare är en prestation felaktig bl.a. om den inte motsvarar god byggnadssed, om den orsakar eller med fog

kan antas orsaka men för hälsan eller då ett uppdrag annars inte har blivit yrkesskickligt och omsorgsfullt utfört. Som exempel kan nämnas det fallet att en entreprenör som svarat för murningen av en byggnads ytterväggar har murat en tegelvägg alltför nära konstruktions-element, vilket lett till att dessa blivit fuktiga och skadats. Den förste köparen som observerat byggnadsfelet kan rikta sina på felet baserade yrkanden mot ytterväggsentreprenören i stället för mot säljaren. Också ett planeringsfel kan t.ex. som en följd av bristfällig luftväxling medföra fukt- eller mögelskador.

Om den som har låtit uppföra byggnaden är någon annan än en konsument, bedöms fel i entreprenad eller andra tjänster som ansluter sig till byggandet endast på basis av avtalet, eftersom stadganden saknas. Fastighetsköparen kan härvid åberopa innehållet i entreprenadavtalet även om han inte är avtalspart.

Enligt 2 mom. ansvarar en näringsidkare endast för fel som han skulle ansvara för gentemot sin uppdragsgivare eller den som först köpt den felaktiga fastigheten. Avsikten är att endast de rättigheter som fastighetssäljaren hade övergår med direkt stöd av lag till köparen. En köpare som åberopar ett kvalitetsfel måste påvisa att felet är en följd av näringsidkarens felaktiga prestation. En näringsidkare som är ansvarig för ett fel är inte skyldig att till köparen på grund därav betala mera än vad han vore skyldig att betala till sin egen avtalspart. Påföljderna för byggnadsfel bestäms sålunda vid tillämpning av 1 mom. 2 punkten i enlighet med avtalet eller stadgandena i 9 kap. konsumentskyddslagen, inte i enlighet med jordabalken.

Om ersättning för ett fel som ligger till grund för ett yrkande har betalats till någon som ägt fastigheten tidigare eller om denne har försummat att reklamera, är näringsidkaren inte ansvarig för felet.

För att bevara sin rätt att yrka på ersättning av en näringsidkare skall köparen enligt 3 mom. reklamera direkt till den näringsidkare vars prestation han påstår vara felaktig. I momentet hänvisas till 25 § 1 och 3 mom. Med stöd av de ifrågakvarande lagrummen skall reklamationen göras inom en skälig tid från det att felet observerats eller från det att köparen borde ha observerat felet. Köparen skall ges tid också för att utreda vilken näringsidkare som kan vara ansvarig för felet.

27 §. *Säljarens dröjsmål.* Säljaren gör sig

skyldig till dröjsmål om han inte överlåter fastigheten vid den avtalade tidpunkten. Om något annat inte har avtalats skall säljaren överlåta besittningen omedelbart efter köpslutet. Paragrafens 1 mom. skall tillämpas då säljaren försummar sin skyldighet att överlåta fastigheten, överlåter den alltför sent eller håller kvar någon del av fastigheten i sin besittning.

Köparen har på grund av säljarens dröjsmål rätt att kräva att fastigheten överlämnas omedelbart. På grund av avtalsbrott kan köparen alltid kräva också skadestånd. Säljaren kan inte åberopa att dröjsmålet uppkommit oberoende av honom. Säljaren ansvarar t.ex. för att en hyresgäst inte har lämnat fastigheten och således har hindrat dess överlåtelse.

Om dröjsmålet är väsentligt har köparen rätt att häva köpet. Hur långt ett dröjsmål skall vara för att betraktas som väsentligt varierar från fall till fall. Att en för bostadsändamål köpt fastighet överläts i rätt tid är vanligen viktigare än när det är fråga om en skogs- eller sommarstugefastighet. Omständigheter som är av betydelse för bedömningen kan framgå också av avtalet och de förhandlingar som föregått köpet.

Köparen förlorar sin hävningsrätt om han vid övertagandet av fastigheten meddelat att han godkänner en försenad överlåtelse eller t.ex. om han flyttar till fastigheten. Köparen kan anses ha mottagit fastigheten också när han har vidtagit rättsliga åtgärder med avseende på den, t.ex. ansökt om byggnadslov. Ett skadeståndsyrkande kan framföras fristående eller tillsammans med ett hävningsyrkande.

Vad som ovan sägs om fastighetsöverlåtelse gäller enligt 2 mom. även pantbrev samt övriga handlingar som köparen behöver i egenskap av fastighetsägare. Om köparen inte kan få lagfart på grund av att säljaren inte överlämnar de behövliga handlingarna, är fastigheten felaktig på det sätt som avses i 19 § 1 mom. 4 punkten.

28 §. *Köparens dröjsmål.* Vid fastighetsköp skall köpeskillingen alltid avtalas i ett köpebrev som bestyrks av ett köpvittne. Också betalningstiden och orten anges i allmänhet i köpebrevet. Om någon betalningstid inte överhuvudtaget har avtalats, skall köparen enligt den allmänna princip som framgår av skuldebrevslagen betala fordran på yrkande av säljaren. Om köparen inte betalar köpeskillingen inom avtalad tid gör han sig skyldig till dröjsmål enligt 1 mom.

Betalningens belopp och betalningsorten skall vara avtalsenliga för att betalningen skall vara korrekt. Om annat inte har avtalats skall fordran betalas hos säljaren. Då bank- eller postgiro enligt avtal får användas för betalningen, skall köpeskillingen senast på förfalldagen finnas tillgänglig på säljarens konto.

I händelse av dröjsmål med betalningen kan säljaren kräva köpeskillingen jämte dröjsmålsränta. Dröjsmålsräntans storlek och den tid från vilken den räknas bestäms enligt avtal eller räntelagen. Säljaren har också rätt till skadestånd. Säljaren kan åsamkas ersättningsgilla kostnader också då han blir tvungen att låna motsvarande summa mot högre ränta än han själv får som dröjsmålsränta. Skadestånd skall emellertid inte betalas för den del som motsvarar dröjsmålsräntan.

Säljaren har endast i undantagsfall rätt att häva köpet på grund av betalningsdröjsmål. En förutsättning är för det första att ett villkor för äganderättens slutgiltiga övergång enligt det bestyrkta köpebrevet är att köpeskillingen har betalats. För det andra kan hävning, liksom i fråga om övriga avtalsbrott, yrkas endast i det fall att dröjsmålet är väsentligt. Vid bedömningen av dröjsmålets betydelse skall beaktas både dess varaktighet och frågan om det gäller hela eller endast en del av köpeskillingen. Det kan också vara av betydelse om säljaren har tillräcklig säkerhet för betalningen av köpeskillingen, t.ex. ett pantbrev på den sålda fastigheten. Säljaren förlorar sin hävningsrätt om köparen betalar hela köpeskillingen jämte ränta till säljaren.

Det finns flera skäl att begränsa säljarens hävningsrätt. Särskilt viktigt är det att i en hävningsituation skydda tredje man, t.ex. borgenärer samt förvärvare som efterträder köparen. Om säljaren ges en dold hävningsrätt direkt med stöd av lag, skulle detta medföra osäkerhet i ägarförhållandena och försämra inskrivningssystemets tillförlitlighet. Säljarens hävningsrätt som inte åtnjuter sakrättsligt skydd har inte i sig någon särskilt stor praktisk betydelse, eftersom köparen genast efter köpslutet kan sälja eller pantsätta fastigheten. På motsvarande sätt förlorar säljaren enligt köplagen, som gäller lös egendom, sin hävningsrätt omedelbart då köparen har fått varan i sin besittning, om man inte uttryckligen har avtalat om ägarförbehåll. I fråga om fast egendom saknar den fysiska besittningen betydelse både

för äganderättens övergång och för köparens förfoganderätt.

Säljarens hävningsrätt hindras inte av att köparen har överlåtit fastigheten vidare. Så länge som köparens förvärv inte är slutgiltigt kan han endast överlåta sådan rätt i fastigheten som motsvarar hans egen rätt. Eftersom köparen inte under denna tid kan få lagfart blir den som eventuellt förvärvar fastigheten efter honom upplyst om det föregående förvärvets villkorlighet.

Säljarens nuvarande s.k. panträtt för ogulden köpeskillning föreslås bli slopad. Enligt den gällande lagstiftningen får säljaren direkt med stöd av lag en dold panträtt i den sålda fastigheten. På grundval av panträkten kan han yrka att fastigheten säljs i utsökningsväg. Betalningen av köpeskillingen kan enligt förslaget säkras antingen genom ett upplösande eller uppskjutande villkor i köpebrevet eller genom användning av panträtt som grundar sig på inteckning.

Efter att skuldsanering har inletts i enlighet med lagen om skuldsanering för privatpersoner (57/93) har säljaren inte rätt att häva köpet. Hans på ett eventuellt äganderätts- eller hävningsförbehåll grundade rättigheter tryggas i så fall på samma sätt som säkerhetsborgenärernas fordringar. Detsamma gäller i de fall där saneringsförfarande i enlighet med lagen om företagssanering (47/93) har inletts.

Köparen kan med stöd av 30 § låta bli att betala köpeskillingen om han har ett på säljarens avtalsbrott baserat yrkande. Om köparen har innehållit t.ex. en så stor del av köpeskillingen som motsvarar kostnaderna för avhjälpande av felet, är det inte fråga om ett betalningsdröjsmål. I vissa undantagsfall, t.ex. vid störningar i penninginrättningarnas funktioner, kan det föreligga force majeure för köparen att betala köpeskillingen. I så fall kan köparen med stöd av 2 mom. slippa skadeståndsskyldigheten och trots sitt dröjsmål stå fast vid köpet.

Paragrafens 3 mom. innehåller i fråga om dröjsmålsrättan en hänvisning till räntelagen. Enligt den skall för en till betalning förfallen penningsskuld betalas 16 procent i dröjsmålsränta, om inte annat har avtalats. När dröjsmålsrättan fastställs skall också räntelagens övriga stadganden tillämpas.

Om den som sålt bostaden är en näringsidkare som yrkesmässigt säljer fastigheter och om köparens dröjsmål beror på betalningssvårighe-

ter som han har råkat i huvudsakligen utan egen förskyllan, kan inte bara dröjsmålsrättan utan också skadeståndsskyldigheten jämkas i enlighet med 10 § 4 punkten.

29 §. *Befarat dröjsmål hos köparen.* Redan innan köpeskillingen har förfallit till betalning kan det framgå att köparen uppenbarligen inte förmår betala sin skuld. Under de förutsättningar som stadgas i 1 mom. kan säljaren åberopa befarat dröjsmål hos köparen och få köpet hävt. Befarat dröjsmål kommer i fråga då köparens ekonomiska ställning försvagas så att han inte antas kunna betala hela köpeskillingen. En förutsättning för utnyttjande av hävningsrätten är också i detta fall att äganderätten enligt köpebrevsvillkoren inte slutgiltigt har övergått till köparen.

Om köparen efter köpslutet har försatts i konkurs, anses han enligt 1 punkten vara insolvent. Enligt 2 punkten anses köparen ha gjort sig skyldig till befarat dröjsmål, om han genom utmätning har konstaterats vara medellös. Enbart den omständigheten att köparen har försummat att betala sina skulder, vilka drivs in genom utsökning, uppfyller inte de stadgade förutsättningarna. Dessa omständigheter kan däremot ha betydelse för tillämpningen av 3 punkten. Enligt den kan säljaren också på annat sätt visa att köparen uppenbarligen inte förmår uppfylla sin betalningsskyldighet.

Om köparen har råkat i befarat dröjsmål har säljaren rätt att häva köpet. Om endast en liten del av köpeskillingen är obetald får säljaren emellertid enligt 2 mom. inte häva köpet. Köparen kan dessutom värja sig mot säljarens yrkande genom att betala köpeskillingen eller ställa en tillräcklig säkerhet. Säkerheten kan ställas också av t.ex. köparens konkursbo, för vilket det kan vara förmånligt att hålla fast vid köpet. När köpet hävs skall köparen dessutom ersätta den skada säljaren åsamkats.

30 §. *Rätt att hålla inne en prestation.* Om köparen på grund av fel i fastigheten eller något annat avtalsbrott har rätt att ställa krav på säljaren, får han enligt 1 mom. innehålla en mot sitt krav svarande del av köpeskillingen. Köpeskillingen innehålls till dess att köparens krav har uppfyllts. Om köparen har krävt ekonomiska påföljder, kan han kvitta den obetalda köpeskillingen mot ett eventuell prisavdrags- eller skadeståndskrav.

Stadgandet kan tillämpas på alla sådana fall där köparen för säljaren kan lägga fram krav

på grund av fel i fastigheten, försenad överlåtelse eller något annat avtalsbrott. Storleken av den del av köpeskillingen som köparen kan innehålla beror på fordrans art och storlek. Om säljaren inte har överlåtit besittningen vid den avtalade tidpunkten kan köparen innehålla hela köpeskillingen. Också i det fall att köparen på grund av ett väsentligt fel eller avtalsbrott kräver att köpet skall hävas, kan han lämna köpeskillingen helt obetald. Om köparen kräver prisavdrag eller skadestånd får han innehålla det sammanlagda beloppet av dessa fordringar.

Med fordran avses här inte det som köparen kräver utan den fordran som han har rätt till enligt avtal eller med stöd av lag. Om fastigheten t.ex. inte varit behäftad med något fel som säljaren ansvarar för eller om köparen har bedömt prisavdraget vara alltför stort, svarar köparen för sin felbedömning.

Om köparen har haft rätt att lämna köpeskillingen helt eller delvis obetald, kan säljaren inte framföra några krav på den grunden att köparen gjort sig skyldig till betalningsdröjsmål.

Också säljaren har rätt att skydda sin ställning på grund av köparens avtalsbrott. Enligt 2 mom. får säljaren vägra överlåta besittningen om köparen dröjer med betalningen. Denna retentionsrätt förutsätter inget villkor enligt vilket säljaren förbehåller sig äganderätten till fastigheten eller rätt att häva köpet.

I det fall att säljaren med stöd av vad som anförs ovan har rätt att vägra överlåta besittningen, får han fortsättningsvis nyttja fastigheten på det sätt som stadgas i 13 §. Det är fråga om ett påtryckningssätt för att få köparen att betala köpeskillingen och det medför inte rätt för säljaren att avverka skog eller sälja fastigheten eller en del av den som betalning av köpeskillingen. För sådan realisering måste säljaren få köpet hävt eller ansöka om försäljning hos utökningsmyndigheten. I båda fallen behöver säljaren ett domstolsbeslut.

31 §. *Prisavdrag.* Syftet med prisavdrag är att balansera köpeskillingen i förhållande till en överlåten men avtalsstridig fastighet. Köparen kan alltid yrka på prisavdrag om fastigheten inte motsvarar det som han har rätt att förutsätta. Genom prisavdrag sänks den avtalade köpeskillingen i motsvarighet till felaktigheten. Avdragets storlek skall enligt 1 mom. räknas ut som skillnaden mellan den avtalade köpeskillingen och den felaktiga fastighetens

värde. Den avtalsstridiga fastighetens värde räknas ut i enlighet med värdet vid tidpunkten för köpslutet. Med beaktande av att det inte finns två likadana fastigheter kan en såld fastighets värde ofta fastställas endast enligt prövning. Som jämförelsematerial kan användas de köpeskillingar som i den närmaste omgivningen fått för samma typ av fastigheter med motsvarande och lika gammalt byggnadsbestånd.

Ett sätt att beräkna prisavdraget är att utgå från reparationskostnaderna. Dessa ger emellertid inte i samtliga fall ett korrekt avdragsbelopp, eftersom en prisförhöjande faktor när det gäller fastigheter i dåligt skick kan vara att mången köpare anser sig vara kapabel att själv reparera fastigheten eller nöjer sig med en fastighet som är i dåligt skick. Följden av att ett fel avhjälpas kan också vara att fastighetens värde stiger, t.ex. om värmeanläggningen i en gammal fastighet byts ut mot en ny. Då reparationer görs en lång tid efter köpslutet måste kostnadsstegringens inverkan dras av då prisavdraget räknas ut. Eftersom värderingen alltid görs utgående från köpslutstidpunkten, påverkas prisavdragets storlek inte av variationer i den allmänna byggkostnadsnivån eller fastighetspriserna.

Utgångspunkten för stadgandet om beräkning av prisavdrag är att den avtalade köpeskillingen motsvarar den avtalsenliga fastighetens värde. I enlighet med proportionalitetsprincipen måste det emellertid vid fastställandet av prisavdraget beaktas om fastigheten ursprungligen såldes för ett pris som låg under eller över marknadspriset. Detta betyder att prisavdraget kan vara mindre än felets inverkan på värdet, förutsatt att det kan konstateras att fastigheten ursprungligen sålts under gängse pris.

I flera fall kan köparen utöver prisavdraget också få gottgörelse i form av skadestånd. Om t.ex. betalning för en felaktig fastighets reparationskostnader inte i sin helhet fås genom prisavdrag, kan köparen kräva betalning för kostnaderna i form av skadestånd, under förutsättning att säljaren har handlat oaktsamt. Prisavdrag och skadestånd betalas inte kumulativt, vilket innebär att skadestånd inte betalas för värdesänkning som har kompensrats genom prisavdrag.

Prisavdrag förutsätter inte oaktsamhet från säljarens sida. Prisavdrag kan inte heller jämkas.

Säljaren skall enligt 2 mom. betala s.k. avkastningsränta på den del av köpeskillingen som återbetalas. I fråga om räntebeloppet hänvisas i stadgandet till 3 § 2 mom. räntelagen, enligt vilket gäldenären skall betala ränta för år enligt en räntefot som svarar mot Finlands Banks vid varje tid gällande grundränta.

32 §. *Skada som skall ersättas.* Skadestånd innefattar enligt 1 mom. ersättning för alla de skador som orsakats genom ett avtalsbrott, såsom reparationskostnader, prisskillnad och utebliven avkastning. Om en avtalspart på grund av ett avtalsbrott är skyldig att ersätta skada som åsamkats en annan avtalspart, gäller principen om full ersättning. Lagförslaget bygger inte på köplagens system, vilket gäller lös egendom och innebär att skadorna indelas i direkta och indirekta samt att dessa ersätts beroende på ansvarsgrunden.

Vid bestämmandet av ersättningen skall de allmänna skadeståndsrättsliga principerna iaktas. Detta innebär att bl.a. synnerligen perifera, exceptionella och oförutsedda följder faller utanför ersättningsskyldigheten.

Sådana direkta kostnader som ett avtalsbrott åsamkat den skadelidande skall ersättas. Kostnader av denna typ kan uppstå i samband med utredning av avtalsbrott samt även genom anlitan av sakkunnighjälp. Typiska kostnader i anslutning till kvalitetsfel är reparationskostnader. Det kan vara fråga t.ex. om läckande vattentak eller felaktigt utförd täckdikning. Köparen kan åsamkas kostnader också för att anskaffa en temporär bostad.

Såsom prisskillnad ersätts den skada som köparen eller säljaren åsamkas genom en allmän uppgång eller nedgång i fastigheternas prisnivå. Om köpet hävs t.ex. på grund av ett fel i fastigheten, har köparen rätt att utöver återbetald köpeskillning få det belopp som han behöver för att köpa en avtalsenlig fastighet. Eftersom fastigheten aldrig helt kan ersättas med en fullt identisk fastighet, baseras värderingen på ortens gängse fastighetspris vid den tidpunkt då köpet hävs.

I praktiken gäller skadeståndsyrkanden som baseras på fastighetsköp endast reparationskostnader och andra direkta kostnader. Den skadelidande har emellertid rätt till gottgörelse också för den uteblivna avkastningen ur den fastighet som han gått miste om. På grund av säljarens dröjsmål kan köparen t.ex. förlora

hyresinkomster från en fastighet. Det kan också bli fråga om att ersätta affärsvinst som avtalsparten gått miste om.

Ett fel t.ex. i en fastighets elinstallationer kan leda till att också på fastigheten befintlig lös egendom och människor skadas. Utöver förmögenhetsskador kan det bli aktuellt att ersätta också personskador och sakska-

Eftersom den som säljer en fastighet i allmänhet är en privatperson eller någon annan än en näringsidkare inom fastighetsbranschen, anses det vara ändamålsenligt att säljaren förutsätts ha handlat oaktsamt för att han skall bli ersättningsskyldig. Säljaren kan enligt 2 mom. slippa skadeståndsansvar om han påvisar att ett kvalitetsfel i fastigheten eller hans försummelse att uppfylla en fullföljdsskyldighet inte beror på oaktsamhet från hans sida. Säljaren har i detta avseende bevisbördan för egen del. Säljaren kan slippa skadeståndsansvar t.ex. ifall de felaktiga uppgifter som han lämnat om byggnadsmaterialen i ett hus grundar sig på uppgifter som han fått av byggherren. Om säljaren har försummat sin upplysningsskyldighet har han i allmänhet förfarit felaktigt. Såsom anförs i samband med 17 § om kvalitetsfel kommer skadestånd inte överhuvudtaget i fråga om yrkandet baseras på ett dolt fel.

Säljaren kan i undantagsfall, med återopande av att han handlat aktsamt, undvika skadeståndsansvar också när det är fråga om ett rådighetsfel eller rättsligt fel. Om fastighetens tidigare ägare har upplåtit nyttjanderätt eller servitut som inte blivit införda i registren, kan säljaren återropa motiverad god tro. Säljaren skall alltid anses ha handlat oaktsamt om han inte för köparen berättat om gravationer som framgår av lagfarts- och in-teckningsregistret eller om servitut som framgår av fastighetsregistret.

Om en näringsidkare har sålt en fastighet för enskilt bruk, skall säljaren enligt 10 § 3 punkten oberoende av eventuell oaktsamhet ersätta de direkta kostnader som orsakats av felet.

Säljaren kan inte med återopande av att han handlat aktsamt slippa ersätta skador som orsakats av försenad överlåtelse av fastigheten. Försenad överlåtelse av en fastighet kan i praktiken aldrig vara en följd av ett sådant hinder utanför säljarens påverkningsmöjligheter, som inte hade kunnat beaktas vid köpslutstidpunkten. Också köparens ansvar för skada till följd av betalningsdröjsmål är strikt,

med undantag av sådant dröjsmål till följd av allmänt avbrott i betalningsrörelsen som avses i 28 § 2 mom.

I 3 mom. stadgas om jämkning av skadestånd. Skadestånd kan således jämkas om det är oskäligt med beaktande av orsaken till avtalsbrottet, avtalsparternas möjligheter att förebygga skadan samt övriga omständigheter. Stadgandet innebär ett undantag från den princip om full ersättningsskyldighet som stadgas i 1 mom. Vid jämkningen kan beaktas bl.a. avtalsparternas ställning och eventuella försäkringar. Också skadans storlek och förutsägbarhet har betydelse för om ersättningen skall anses vara oskälig. Om skadevällaren har handlat uppsåtligt eller grovt oaktsamt, finns det i allmänhet inget skäl till jämkning.

När en privatperson av en byggherre eller någon annan näringsidkare inom fastighetsbranschen har köpt en fastighet, kan den av betalningsdröjsmålet orsakade ersättningsskyldigheten enligt 10 § 4 punkten jämkas, särskilt i det fall att dröjsmålet beror på oförutsägbara betalningssvårigheter som köparen har råkat i huvudsakligen utan egen förskyllan.

33 §. *Hävning av köp.* Om köpet hävs skall köparen enligt 1 mom. återställa fastigheten och säljaren skall återbetala köpeskillingen. Om några prestationer inte har utväxlats vid hävningstidpunkten förfaller parternas skyldighet att genomföra köpet. Köparen skall om möjligt återbörda fastigheten i det skick som den överlätits till honom. Köparen skall också lämna tillbaka de handlingar som gäller fastigheten.

Om köparen har fått en avsevärd avkastning av fastigheten skall han enligt 2 mom. betala ersättning för denna till säljaren. Sedvanlig användning av en fastighet, t.ex. i form av kortvarig bostadsnytta, ersätts däremot inte. Såsom avsevärd avkastning kan betraktas betalda hyror eller inkomster av virkesförsäljning. Om avkastningen har åstadkommit genom köparens egna åtgärder, t.ex. genom odling, får köparen behålla avkastningen. Om fastighetens värde har minskat på grund av köparens åtgärder, skall han enligt 34 § 2 mom. betala ersättning för värdeminskningen till säljaren.

Ibland kan det gå år innan ett fel i en fastighet märks och ett hävningsyrkande framförs på grund därav. Köparen har under denna tid kunnat göra förbättringar på fastigheten, bygga ett nytt hus eller installera maskiner och anläggningar. Säljaren skall till köparen betala

skälig ersättning för kostnaderna för att fastigheten iståndsatts och förbättrats. Däremot ersätts inte kostnaderna för underhåll och nödvändig vård, ty köparen har under tiden kunnat nyttja fastigheten avgiftsfritt. Kostnaderna för byggande samt för anskaffning av nya maskiner och anläggningar skall också ersättas till den del som de har ökat fastighetens värde.

När köpet hävs skall säljaren till köparen betala s.k. avkastningsränta. Skyldigheten att betala sådan börjar i och med att säljaren tar emot betalningen. I fråga om räntebeloppet hänvisas i stadgandet till 3 § 2 mom. räntelagen.

När köpet hävs har köparen både rätt och skyldighet att föra bort sin lösa egendom från fastigheten. När det gäller på fastigheten uppställda konstruktioner och anläggningar får köparen välja om han lämnar kvar dem mot att säljaren betalar ersättning eller om han för bort dem från fastigheten. Köparen kan enligt 3 mom. lösgöra och föra bort de anläggningar och maskiner som han förvärvat, om inte lösgörandet skadar fastigheten. Köparen får inte lösgöra värme- eller elanordningar eller annat sådant vars avsaknad hindrar nyttjandet av fastigheten.

Köparens och säljarens skyldigheter att återbörda vad de mottagit är förbundna med varandra. Vardera parten får enligt 4 mom. hålla inne det han skall återbörda till dess att den andra fullgör sina egna skyldigheter. Köparen behöver således inte överlämna besittningen förrän säljaren har betalat det skadestånd jämte ränta som påförts honom eller ställt godtagbar säkerhet, t.ex. bankborgen, för deras betalning. Säljaren kan mot den köpeskillning som köparen betalt kvitta ersättningar som köparen skall betala.

34 §. *Begränsning av hävningsrätten.* När köpet hävs skall vardera parten återbörda vad de tagit emot. Enligt 1 mom. är det en förutsättning för köparens hävningsrätt att han kan återbörda fastigheten till köparen. Det är klart att någon hävning inte längre är möjlig om fastigheten har överlätits vidare till någon annan. Att återbördande har omöjliggjorts är emellertid inget hinder för hävning i det fall att köparen varit tvungen att avstå från fastigheten på grund av att någon annan har bättre rätt till den.

Såsom konstaterats tidigare kan säljaren häva ett fastighetsköp endast under förutsättning att det enligt en uttrycklig bestämmelse är

villkorligt. Säljarens rätt att häva ett köp till följd av ett betalningsdröjsmål eller på någon annan av köpebrevet framgående grund hindras inte av att köparen har sålt fastigheten. Ett köpebrevsvillkor är bindande också för förvärvaren, som kan förlora fastigheten i det fall att ett resolutivt villkor uppfylls.

Enligt 2 mom. får köparen i det fall att han genom sina åtgärder har minskat värdet av fastigheten häva köpet endast om han till säljaren betalar ersättning som motsvarar värdeminskningen. Fastighetens värde kan minska t.ex. på grund av att träd eller en byggnad har förts bort från fastigheten. Fastighetens värde kan minska också av vanskötsel. Värdeminskning till följd av sedvanligt nyttjande eller olycksfall utgör inget hinder för utövning av hävningsrätten. Möjligheterna att nyttja en fastighet minskas genom att den hyrs ut eller genom att särskilda rättigheter upplåts i den. Ofta sjunker marknadsvärdet därigenom på ett sätt som måste ersättas till säljaren. Om köparen har upplåtit panträtt i fastigheten kan hävning ske endast om pantbrevet återställs till köparen eller under förutsättning att köparen vid hävningen betalar hela pantfordrans belopp till säljaren. Köparen kan således inte nyttja den till säljaren återbördade fastigheten som säkerhet för sin skuld.

Köparen kan genom sina åtgärder inte hindra säljaren från att kräva hävning på grund av köparens avtalsbrott. Stadgandet begränsar således inte säljarens rätt att häva köpet i det fall att de allmänna förutsättningarna för hävning är uppfyllda. Om köpet hävs kan säljaren få skadestånd för att fastighetens värde minskat.

Hävningstalan skall enligt 3 mom. väckas inom tio år från det att besittningen har överlåtits. På grund av stadgandet om reklamtion i 25 § har tidsgränsen ingen större praktisk betydelse. I fråga om prisavdrag och skadestånd gäller den allmänna tio års preskriptionstiden, som kan avbrytas.

3 kap. Åtkomstkländer och rättigheternas bestånd vid fastighetsköp

1 §. *Åtkomstkländer.* I paragrafen stadgas om fastighetsägarens rätt att yrka att han skall få tillbaka fastigheten i det fall att säljaren på grund av att hans eget förvärv varit felaktigt inte på ett giltigt sätt har kunnat sälja fastigheten vidare.

Fastighetens rätte ägare kan enligt 1 mom. yrka att köparens förvärv skall förklaras vara utan verkan i det fall att säljarens förvärv varit felaktigt. Utgångspunkten är den att säljaren inte giltigt kan överlåta äganderätten till någon annan, om han själv aldrig har blivit ägare till fastigheten. Den ägare som orättmätigt har frånhänts fastigheten, benämns den rätte ägaren.

Den rätte ägarens yrkande grundar sig på att säljarens eller någon av hans föregångares förvärv har varit ogiltigt eller av någon annan orsak inte bindande för den rätte ägaren. Ogiltigheten kan bero på någon av de grunder som stadgas i rättshandlingslagen, t.ex. på att den rätte ägaren har tvingats ingå köpet eller förmåtts därtill genom svikligt förledande eller utnyttjande av hans i förhållande till avtalsparten beroende ställning. Den rätte ägaren kan kräva fastigheten tillbaka också t.ex. på den grunden att åtkomsthandlingen är förfalskad.

Den rätte ägarens möjligheter att få köparens förvärv upphävt har emellertid avsevärt begränsats i lagförslaget. I 2 mom. har tagits in en hänvisning till 13 kap. 4, 5, 9 och 10 §§, vari stadgas om rättsverkningarna av lagfart. Med stöd av de nämnda stadgandena har lagfarts- och inteckningsregistret offentlig trovärdighet. Oberoende av om säljarens förvärv i något avseende är felaktigt eller bristfälligt blir köpet bestående ifall säljaren vid köpslutet hade lagfart på fastigheten och köparen då inte hade anledning att misstänka att säljarens eget fång var ogiltigt. Den rätte ägaren får emellertid alltid fastigheten tillbaka om köpebrevet är förfalskat eller om han tvingats ingå köpet genom grovt tvång eller om säljarens lagfart inte grundar sig på något förvärv överhuvudtaget.

Ett förfarande där den rätte ägaren kräver att köparen skall återbörda fastighetens äganderätt till honom kallas åtkomstkländer. Talan om åtkomstkländer förs vid en rättegång där den rätte ägaren kräver att köparens förvärv skall förklaras vara utan verkan och besittningen återbördas till honom. Till samma rättegång kan hänföras också en sådan av köparen mot säljaren riktad talan där han på grund av ett rättsligt fel kräver återbetalning av köpeskillingen jämte skadestånd.

Köparens förvärv kan vara utan verkan också i det fall att säljaren inte haft rätt att ensam besluta om överlåtelsen av fastigheten. T.ex. säljarens make kan få köpet förklarat

verkningslöst om han inte har givit sitt samtycke till försäljningen av en fastighet som makarna nyttjat som sitt gemensamma hem. Det är i så fall inte fråga om egentligt åtkomstklander.

2 §. *Säljarens fångesmans ansvar.* Enligt de ursprungliga stadgandena i den gällande jordabalkens 11 kap. skall köparen i samband med åtkomstklander stämma in också säljaren till rättegången för att svara för köpet. Säljaren och, om det finns något felaktigt förvärv tidigare i åtkomstkedjan, även hans fångesmän svarar gentemot köparen oberoende av om de varit oaktsamma. Om säljaren inte förmår betala tillbaka hela köpeskillingen och dessutom skadestånd till köparen, kan denne kräva betalning av säljarens föregångare, dvs. fångesmän, i tur och ordning. Detta förfarande var ändamålsenligt på den tid jordabalken stiftades, eftersom det inte var möjligt att på annat sätt utreda överföringar av äganderätten.

Säljarens ansvar gentemot köparen bestäms vid rättsligt fel enligt 2 kap. 19 §, vilket innebär att köparen kan yrka på återbäring av köpeskillingen jämte ränta samt även skadestånd. Om åtkomstklander grundar sig på en felaktighet i säljarens föregångares förvärv, får köparen enligt det föreslagna stadgandet välja om han riktar sitt yrkande mot säljaren eller direkt mot den fångesman vars förvärv är felaktigt. Yrkandena behöver inte behandlas vid klanderrättegången. Det förutsätts härvid inte att säljaren på grund av betalningsoförmåga inte skulle kunna betala det belopp som köparen kräver. Däremot kan köparen inte framställa yrkanden mot köparens övriga fångesmän. I och med att köparen får ersättning av den fångesman som inte kan stå hemul, dvs. svara för sitt köp, undviks regressrättegångar. De direkta rättsverkningar som föreslås bli förenade med lagfart minskar betydelsen av stadgandena om fångesmannens hemulsansvar.

En säljare som till följd av åtkomstklander har betalat ersättningar till köparen har likaså rätt att kräva de ersättningar han betalt hos den som sålt fastigheten till honom eller hos den fångesman vars förvärv var behäftat med den felaktighet som ledde till att åtkomstklandret godkändes.

3 §. *Köparens rättigheter och skyldigheter.* Köparen har enligt 1 mom. rätt att tillgodoräkna sig fastighetens avkastning till dess att tvisten om äganderätten har avgjorts och han

har ålagts att lämna ifrån sig besittningen. Köparen har emellertid ingen rätt till avkastningen om han vid köpslutet visste eller borde ha vetat att förvärvet var utan verkan.

Med avkastning avses från fastigheten erhållna växtprodukter samt alla inkomster ur den, t.ex. hyresinkomster. Medan talan är anhängig är det motiverat att fastigheten fortgående nyttjas. För att kunna underhålla och vårda fastigheten måste köparen få dess avkastning.

Köparen skall enligt 2 mom. till den rätte ägaren ersätta sådan skada eller värdeminskning som har orsakats av köparens åtgärder eller försummelser. Köparen skall således betala ersättning t.ex. för avverkning som överskridit träbeståndets årliga tillväxt. En förutsättning för ersättningsskyldigheten är inte att köparen förfarit uppsåtligt eller oaktsamt. Köparen är emellertid inte ansvarig för skador till följd av naturtilldragelser och olyckshändelser. Ersättning skall inte heller betalas om köparen har underlåtit att göra sådana reparationer på byggnaden som är onödiga för honom själv eller om ersättning av värdesänkningen med hänsyn till köparens förhållanden annars måste anses vara oskälig.

4 §. *Den rätte ägarens ersättningsskyldighet.* Under den tid som köparen får tillgodogöra sig avkastningen skall han också svara för de kostnader som är nödvändiga för att underhålla och vårda fastigheten. Fastighetsägaren skall däremot enligt 1 mom. betala ersättning till köparen för sådana nödvändiga kostnader som denne haft för fastigheten samt för sådana nyttiga kostnader som ökat fastighetens värde. Nyttiga är t.ex. kostnader för nybyggen och skogsförbättring. Dessa kostnader ersätts endast upp till det belopp varmed de ökat fastighetens värde. Om köparen vid köpslutet kände eller borde ha känt till den grund på vilken åtkomstklandertalan förs, betalas ingen ersättning för sådana nyttiga kostnader som lagts ner på fastigheten.

Enligt 2 mom. har köparen rätt att från fastigheten föra bort byggnader som han uppfört på den och anläggningar som han skaffat till den. Köparen kan också ha uppfört sådana anläggningar på fastigheten som det inte är möjligt att lösgöra utan att tillfoga fastigheten betydande skada. Det kan vara fråga om t.ex. underjordiska ledningar, kablar och rör. I flera fall kan köparen välja om han vill lösgöra sakerna eller få ersättning för vad han lämnar kvar.

Enligt 3 mom. är köparen inte skyldig att överlåta besittningen förrän han av fastighetens rätte ägare har fått sådan ersättning som avses i 1 mom. Denna retentionsrätt kan inte grundas på köparens mot säljaren riktade krav på återbetalning av köpeskillingen.

5 §. *Tiden för framställande av yrkanden.* I paragrafen anges tiden för framställande av yrkanden som gäller köparens och fastighetsägarens interna fordringar. Talan skall väckas inom ett år från det att besittningen har återbördats till den rätte ägaren. Den andra parten har oavsett om tiden överskridits rätt att framställa ett kvittningskrav i den rättegång som motparten har anhängiggjort.

6 §. *Företrädet mellan förvärv.* Paragrafen gäller företrädesordningen mellan förvärv i det fall att säljaren har sålt samma fastighet två gånger.

Enligt huvudregeln i 1 mom. får den tidigare köparen företräde framför den senare. Detta betyder att det första köpet blir bestående medan det andra förfaller. Avgörande är den s.k. tidsprioritetsregeln. Eftersom samtliga stadganden om fastighetsöverlåtelse skall tillämpas också på outbrutna områden, skall företrädesordningen i fråga om outbrutna områden bestämmas i enlighet med de allmänna stadgandena om dubbelöverlåtelse.

I praktiken kan det bli fråga om dubbelöverlåtelse t.ex. då säljaren på grund av den första köparens betalningsdröjsmål felaktigt har ansett att köpet hävts och därefter sålt fastigheten på nytt, till en annan köpare. När flera outbrutna områden säljs från en fastighet kan det senare vid en närmare mätning visa sig att de sålda områdena delvis överlappar varandra. Om dubbelförsäljningen är avsiktlig blir det fråga om bedrägeri.

I vissa fall frångås tidsprioriteten dock till förmån för en köpare som är i god tro. Det är meningen att köparna aktivt skall skydda sig genom att få sina förvärv inskrivna i det offentliga registret. Lagfartsuppgifterna i detta måste anses vara tillförlitliga. I paragrafen har tagits in en hänvisning till 13 kap. 3 §, vari stadgas om de rättsverkningar som är förenade med lagfart vid dubbelöverlåtelse av en fastighet. Enligt det nämnda lagrummet kan den senare köparens förvärv bli bestående om han söker lagfart på sitt förvärv före den första köparen. En förutsättning är dessutom att den senare köparen inte i köpslutsögonblicket kän-

de eller borde ha känt till den föregående överlåtelsen.

På samma sätt bestäms företrädesordningen vid köp, byten, gåvor och andra överlåtelser. Regeln om tidsprioritet skall iaktas också i fråga om andra än överlåtelsebaserade förvärv, t.ex. avvittring. Den som stöder sig på ett familje- eller arvsrättsligt förvärv kan emellertid inte komma i åtnjutande av inskrivnings- eller godtrosbaserat skydd i förhållande till ett tidigare slutet köp eller någon annan överlåtelse.

Säljaren svarar enligt stadgandena om rättsligt fel gentemot den köpare vars förvärv inte består. Säljaren skall således till köparen betala tillbaka köpeskillingen samt ersätta dennes skada. Köparnas inbördes skyldigheter bestäms i enlighet med 3 och 4 §§.

7 §. *Inskrivningsbara rättigheters bestånd.* Förslaget innebär bättre skydd för jordlegorätt och andra särskilda rättigheter som upplåtits i en fastighet. Frågan om en särskild rättighets bestånd avgörs i första hand utgående ifrån tidsprioriteten. Dessutom kan den som i god tro innehar en särskild rättighet få företrädesrätt under samma förutsättningar som den som förvärvat fastigheten, genom att före den sistnämnde ansöka om inskrivning av sin rätt.

Enligt 1 moment är en sådan inskrivningsbar särskild rättighet som upplåtits före köpslutet bindande för den som köpt fastigheten eller en del av den. Sådana rättigheter är bl.a. till fastigheten hänförlig legorätt, avverkningsrätt, lösgörningsrätt och sytning. En före fastighetens överlåtelse upplåten inskrivningsbar rättighet av det slag som avses i 14 kap. 1 § är a priori bestående, även om köparen inte känt till den vid köpslutet. Köparen kan emellertid komma i åtnjutande av godtrosskydd. Paragrafen hänvisar till ovan nämnda 13 kap. 3 §, enligt vilken en senare köpare i god tro får företräde om han söker lagfart före ansökan har gjorts om inskrivning av en särskild rättighet.

De inskrivna särskilda rättigheterna framgår av fastighetens gravationsbevis och de är bindande för köparen och tredje man. Genom att ansöka om inskrivning av sin rättighet kan den som innehar en särskild rättighet således skydda sin ställning i förhållande till senare förvärvare och i förhållande till andra innehavare av särskilda rättigheter. Om det i fastigheten har upplåtits någon särskild rättighet som säljaren

inte uppgivit före köpslutet, kan köparen åberopa ett rättsligt fel.

Efter köpslutet har säljaren inte utan särskilt avtal rätt att förfoga över fastigheten. Om säljaren orättmätigt upplåter t.ex. avverkningsrätt eller hyresrätt, är upplåtelsen enligt 2 mom. inte bindande för köparen. Den som innehar en särskild rättighet kan på samma sätt som en köpare komma i åtnjutande av godtrosskydd om han ansöker om inskrivning av sin rättighet innan köparen söker lagfart.

8 §. *Andra i en fastighet upplåtna rättigheters bestånd.* Enligt förslaget skall inskrivningssystemet inte utsträckas till alla sådana i en fastighet upplåtna rättigheter som tillhör någon annan. Det går t.ex. inte att skriva in ett avtal enligt vilket den som levererat huselement förbehåller sig äganderätten till en bostadsbyggnad. I lagfarts- och inteckningsregistret kan inte heller skrivas in servitutsavtal varmed rätt att använda en på en fastighet befintlig väg, brunn eller strand upplåts till en fastighet som ägs av någon annan. Gränsdragningen mellan inskrivningsbara respektive icke-inskrivningsbara rättigheter behandlas i 14 kap. under rubriken inskrivning av särskilda rättigheter. Ett icke-inskrivet ägarförbehåll som avser en maskin eller anläggning som finns på en inom näringsverksamhet använd fastighet är enligt förslaget inte heller bindande mot den som köper fastigheten utan att känna till förbehållet.

Om annat inte stadgas är andra än inskrivna rättigheter bindande för köparen endast om han vid köpslutet kände till dem. En förutsättning för rättigheternas bestånd är inte att köparen uttryckligen har förbundit sig att hålla dem i kraft.

9 §. *Säljarens ansvar.* Om en särskild rättighet förfaller på grund av köp, har den som innehar rättigheten enligt 1 mom. rätt att av säljaren få ersättning för sin skada. Det kan bli fråga om att ersätta t.ex. en försäljningsförlust som har orsakats av förhindrad skogsavverkning. Innehavaren av en nyttjanderätt eller sytning som förfaller har rätt till ersättning för sina kostnader för att skaffa motsvarande rättighet på annat håll. Stadgandet skall tillämpas oberoende av om det är fråga om en rättighet som skall skrivas in eller som inte är inskrivningsbar.

Om en särskild rättighet belastar fastigheten har köparen med stöd av 2 mom. de rättigheter som stadgas i 2 kap. 19 och 23 §§. Köparen kan

åberopa säljarens avtalsbrott endast i det fall att han vid köpslutet inte kände till rättigheten.

10 §. *Skydd vid tvångsverkställighet.* Efter avslutat fastighetsköp är köparen skyddad mot säljarens utmätnings- och konkursborgenärer. Enligt utsökningslagens 4 kap. 26 §, som föreslås bli ändrad, skall en såld fastighet inte längre få mätas ut för säljarens skuld ens i det fall att köparen inte har sökt lagfart.

Om en fastighet har utmätts eller belagts med kvarstad eller om den ingår i ett konkursbo, får fastighetsägaren inte sälja fastigheten eller på annat sätt förfoga över den. En mot detta förbud stridande rättshandling är utan verkan mot borgenärerna. För närvarande kan en fastighetsköpare emellertid vid utsökning komma i åtnjutande av godtrosskydd i enlighet med 7 kap. 8 § 4 mom. utsökningslagen, om det inte före köpslutet har gjorts en anteckning om utmätningen i lagfarts- och inteckningsregistret. Vid en konkurs åtnjuter förvärvaren däremot inget skydd överhuvudtaget.

Fastighetsköparens behov av skydd och möjligheter att få vetskap om att säljaren eventuellt har förlorat sin förfoganderätt är ofta desamma vid utsökning som vid konkurs. Ett av syftena med reformen är att öka lagfarts- och inteckningsregistrets tillförlitlighet. Utgångspunkten är den att den som handlar i god tro skall kunna förlita sig på att registeruppgifterna är korrekta och även på att alla sådana uppgifter som enligt lagen skall finnas i registret, t.ex. om utmätning och konkurs, faktiskt har blivit inskrivna. Det föreslås därför att ett fastighetsköp kan bli bestående även om säljaren före köpslutet på grund av tvångsverkställighet har förlorat sin förfoganderätt, i det fall att köparen vid köpslutet inte visste eller borde ha vetat att så var fallet.

Utgångspunkten är den att en anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret eliminerar möjligheten att åberopa god tro. För klarhetens skull nämns i paragrafen emellertid uttryckligen att en förutsättning för köpets bestånd är att begränsningen av förfoganderätten inte hade antecknats i registret före köpslutet. Köparen kan komma i åtnjutande av godtrosskydd endast i det fall att han vid köpslutet inte överhuvudtaget kände till utsökningen eller konkursen och inte heller hade orsak att misstänka något sådant. I det fall att köparen känner till säljarens ekonomiska svårigheter skall han noggrannare än vanligt förvissa sig om att tvångsverkställighet inte har inletts.

Även om någon anteckning om att förfoganderätten är begränsad till följd av konkurs inte har gjorts i lagfarts- och inteckningsregistret, kan följden av konkurskungörelsen eller en anteckning i handelsregistret vara att köparen inte anses ha förfarit tillräckligt omsorgsfullt.

Också i det fall att köpet i och för sig har verkan, kan det återgå till konkursboet i enlighet med lagen om återvinning till konkursbo (758/91). Under samma förutsättningar kan också utsökningen fortsättas oavsett ett ägarbyte.

4 kap. Tillämpning av stadgandena om fastighetsköp på andra typer av överlåtelse

1 §. *Fastighetsbyte*. Med fastighetsbyte avses en överlåtelse där parterna byter fastigheter med varandra. Vid bytet kan vederlaget förutom av en fastighet också bestå av t.ex. pengar eller aktier.

Vad som i 2 kap. stadgas om fastighetsköp skall i tillämpliga delar iakttagas också vid fastighetsbyte. Vid tillämpningen av stadgandena skall det beaktas att vardera parten vid ett byte uppträder både som överlåtare och som förvärvare. De stadganden om säljarens och köparens rättigheter respektive skyldigheter som gäller i samband med fastighetsköp kan tillämpas på båda parterna i bytet. Stadgandena om köpets form, fel i köpeobjektet, övriga avtalsbrott och påföljderna av sådana samt överhuvudtaget om avtalsparternas rättigheter och skyldigheter i förhållande till varandra, gäller också fastighetsbyte. Vid fastighetsbyte skall även tillämpas vad som i 3 kap. stadgas om åtkomstkländer och företrädet när fastigheter har sålts till två.

2 §. *Fastighetsgåva*. I 1 mom. räknas de i 2 kap. ingående stadganden om fastighetsköp upp som i tillämpliga delar skall iakttagas även i samband med fastighetsgåvor. Som gåva betraktas dels en vederlagsfri överlåtelse och dels en överlåtelse som sker mot ett så litet vederlag att avtalet måste anses gälla en gåva.

I samband med en fastighetsgåva skall formkraven för fastighetsköp iakttagas. Detta innebär att också gåvotagaren skall underteckna gåvobrevet och att detta skall bestyrkas av offentliga köpvittnet. Det kan på så sätt konstateras att gåvan förverkligas och att gåvotagaren tar emot den på de eventuellt uppställda

villkoren. Äganderätten till fastigheten övergår i och med att gåvobrevet undertecknas, om inte annat bestäms i gåvobrevet.

De villkor som är ogiltiga i samband med fastighetsköp är förbjudna också i samband med fastighetsgåvor. Gåvotagaren skall iaktta gåvobrevets villkor. Däremot kan de i samband med köp gällande stadgandena om parternas rättigheter och skyldigheter samt om avtalsbrott och påföljderna av sådana inte tillämpas på gåvor.

Vad som i 3 kap. stadgas om dubbelöverlåtelse och särskilda rättigheters bestånd skall iakttagas också i samband med fastighetsgåvor. I de följande stadgandena jämföras gåvor med övriga överlåtelse. Detta innebär att en gåvotagare kan komma i åtnjutande av godtroskydd både vid dubbelöverlåtelse av en fastighet och gentemot fastighetens rätte ägare, under samma förutsättningar som när det gäller överlåtelse mot vederlag.

På grund av den speciella karaktären hos en gåva har i 2 mom. tagits in ett särskilt stadgande om de grunder på vilka en gåvogivare kan häva gåvan. En gåva kan förenas med ändamålsbestämmelser, enligt vilka givaren förutsätter att gåvan skall användas för ett visst ändamål, t.ex. som museum eller som rekreationsområde för en viss yrkesgrupp. En förutsättning för en gåva är att det råder ett nära förhållande mellan den som ger gåvan och den som tar emot den. Om gåvotagaren begår en oförrätt mot givaren eller djupt kränker denne, kan förutsättningen för gåvan anses ha förfallit. Givaren kan yrka att gåvan hävs om en ändamålsbestämmelse eller något annat väsentligt villkor inte uppfylls, även om något uttryckligt resolutivt villkor inte har tagits in i gåvobrevet. Om gåvofastigheten emellertid har överlåtits vidare, kan givaren inte få fastigheten tillbaka från den nye ägare på basis av gåvotagarens försummelse. Talan om hävning av gåvan skall väckas inom ett år efter att givaren fick kännedom om hävningsgrunden.

3 §. *Annan överlåtelse*. Formkraven för fastighetsköp gäller samtliga fastighetsöverlåtelse. I paragrafen räknas som exempel upp fastighetsöverlåtelse som apport mot aktier eller andra andelar i bolag samt avtal om delning av fastigheter som ägs i delar mellan samägarna. Däremot skall särskilt stadgade former iakttagas i samband med andra förvärv än överlåtelse. T.ex. vid avvittringsavtal eller

arvskiftesavtal är formkravet att avtalet under-tecknats av parterna och av två ojäviga vittnen.

Stadgandena om fel i fastighet eller andra avtalsbrott kan inte direkt tillämpas på dessa speciella överlåtelse typer. Vad som i 3 kap. stadgas om tredje man och i de övriga avdelningarna om överlåtelse skall däremot iaktas också i fråga om sådana förvärv som avses i denna paragraf.

4 §. *Överlåtelse av nyttjanderätt.* Enligt 1 mom. skall de stadganden som gäller parternas rättigheter och skyldigheter iaktas också vid överlåtelse av nyttjanderätt, om det på det område som skall överlåtas finns byggnader eller rättsinnehavaren enligt avtal har rätt att uppföra sådana.

Överlåtelse av jordlegorätt eller annan nyttjanderätt och av de byggnader som finns på rättsinnehavarens område faller utanför köplagens tillämpningsområde, även om lagen i övrigt gäller lös egendom. Upplåtelse av legorätt och innebörden av olika typer av legorätt regleras i jordlegolagen. Hittills har det inte överhuvudtaget funnits några stadganden om överlåtelse av jordlegorätt och annan nyttjanderätt, dvs. om överlåtelse av tidigare upplåtna rättigheter till nya rättsinnehavare samt om avtalsparternas rättigheter och skyldigheter och påföljderna av avtalsbrott.

Enligt förslaget skall stadgandena om fastighetsköp, med undantag av dem som gäller formkrav, tillämpas också på avtal som innebär att jordlegorätt eller annan nyttjanderätt till jord- eller vattenområde säljs samtidigt som rättsinnehavarens på området befintliga byggnader. Ekonomiskt sett är en överlåtelse av sådan nyttjanderätt ofta lika betydande som en fastighetsöverlåtelse. Jämförelsen är motiverad också av den anledningen att det i allmänhet är möjligt att i en sådan nyttjanderätt upplåta särskilda rättigheter. I likhet med en fastighet kan den också pantsättas.

Stadgandet gäller sådana lego- och nyttjanderätter som berättigar rättsinnehavaren att bygga på området, oberoende av om byggandet ens har hunnit inledas när överlåtelsen sker. Rättsinnehavarens byggnader och övriga på området befintliga fasta anläggningar eller konstruktioner följer såsom beståndsdelar med när nyttjanderätten överläts.

Överlåtelse av nyttjanderätt kan för närvarande ske formfritt. Från rättssäkerhetssynpunkt är det emellertid viktigt att överlåtelser av sådana nyttjanderätter och byggnader

som det här är frågan om kan konstateras. Ett skriftligt förfarande behövs också därför att det enligt förslaget är nödvändigt att inskriva sådana fritt överlåtbara nyttjanderätter till områden som får bebyggas. Till 2 mom. fogas enligt förslaget ett stadgande enligt vilket ett avtal om överlåtelse av en sådan nyttjanderätt skall göras skriftligt. Av avtalet skall även framgå samma uppgifter som av fastighetens köpebrev. Avtalet behöver inte bestyrkas. Stadgandet är ett slags anvisning, och ett avtal som har slutits på något annat sätt är inte ogiltigt. En avtalspart har dock alltid rätt att få ett skriftligt överlåtelseavtal.

II AVDELNINGEN. INSKRIVNINGS- ÄRENDEN OCH BEHANDLINGEN AV DEM

5 kap. Allmänna stadganden om inskrivnings- ärenden

1 §. *Inskrivningsärenden.* Med inskrivningsärenden avses enligt 1 mom. inskrivning av äganderätt till fastigheter, dvs. lagfart, inskrivning av särskilda rättigheter samt inteckning. Utöver denna avdelnings stadganden om inskrivningsansökningar samt om behandling och avgörande av sådana skall specialstadgandena om olika typer av inskrivningsärenden iaktas.

Över inskrivningsansökningar och avgöranden av sådana skall enligt 2 mom. föras ett lagfarts- och inteckningsregister. I registret skall enligt 3 mom. införas också anteckningar om övriga rättigheter och gravationer som hänför sig till fastigheter. Här avses t.ex. uppgifter om utmätning av en fastighet och om att den hör till ett konkursbo. I lagfarts- och inteckningsregistret skall antecknas också offentlighetsrättsliga panträtter. Anteckningarna görs i allmänhet på anmälan av någon myndighet.

2 §. *Inskrivningsmyndighet.* Den tingsrätt som behandlar inskrivningsärenden benämns enligt 1 mom. inskrivningsmyndighet. Inskrivningsärenden behandlas liksom för närvarande vid den tingsrätt inom vars domkrets fastigheten är belägen.

Inskrivningsmyndigheten består enligt 2 mom. av en lagfaren tingsrättsmedlem utan nämnd. Enligt tingsrättslagen kan emellertid

lagmannen förordna någon som hör till kanslipersonalen att avgöra lagfarts- och in-teckningsärenden. Ärenden som är omfattande eller svåra att avgöra skall överföras till notarien eller tingsdomaren.

Inskrivningsärendena behandlas alltid i tingsrättens kansli. Vid de underrätter som inte ännu har gått över till det registersystem som avses i lagen om lagfarts- och in-teckningsregister kan inskrivningsärenden behandlas också i sammanträde. I praktiken har kanslibehandlingen sedan länge varit det uteslutande för-farandet.

6 kap. Inskrivningsansökningar och behandlingen av dem

1 §. *Ansökan.* Av en inskrivningsansökan skall framgå de uppgifter som nämns i 1 mom. I ansökan skall sökandens yrkanden eller de åtgärder som han ansöker om antecknas, vid behov jämte motivering. Ofta behöver ansökan inte uttryckligen motiveras, utan ärendet framgår tillräckligt klart av de bifogade handlingarna som läggs till grund för inskrivningen. Det kan emellertid vara nödvändigt att t.ex. motivera en lagfartsansökan, om det förvärv som ansökan avser föregås av ett antal mellanliggande förvärv som inte lagfarits.

Av praktiska skäl skall fastigheten anges med registernummer. I ansökan skall antecknas sökandens namn samt personbeteckning och handelsregisternummer eller motsvarande beteckning. Det är nödvändigt att uppge beteckningen bl.a. för att det skall vara möjligt att skaffa de utredningar som behövs vid behandlingen. Det affärs- och samfundssignum som skatteförvaltningen ger räcker inte för att specificera sökanden. Vidare skall den s.k. processadressen uppges, dvs. den adress som meddelanden i ärendet kan sändas till. Under behandlingen av inskrivningsärenden blir det rätt ofta nödvändigt att be sökanden om tilläggsutredningar, och förfarandet blir då snabbare om kontaktuppgifter finns att tillgå.

Avsikten med de krav som ställs på inskrivningsansökans innehåll är att underlätta handläggningen av dessa ärenden. Bristar i ansökan leder inte till att ansökan omedelbart avslås. Vid behov kan bristerna avhjälpas genom ett kompletteringsförfarande.

Inskrivning skall enligt 2 mom. sökas med en ansökan som skall undertecknas av sökanden

eller den som har avfattat ansökan. Eftersom ansökan kan göras också per post eller med bud, måste den vara skriftlig. I övrigt ställs inga formkrav på ansökan, som beroende på ärendets art kan vara helt kort och enkelt avfattad. Om sökanden personligen i tingsrättens kansli framför sin ansökan på ett sådant sätt att det inte råder oklarhet om dess innehåll, behöver den i allmänhet inte vara skriftligen avfattad.

Till ansökan skall fogas den handling som ligger till grund för inskrivningen, såsom köpebrev eller hyresavtal. Sökanden skall dessutom inskaffa t.ex. de samtycken som krävs för en inskrivning.

I samband med de olika typerna av inskrivning finns det kompletterande stadganden om hur ansökan skall avfattas. Den som söker lagfart skall t.ex. förete köpebrev eller annan åtkomsthandling samt andra behövliga utredningar om fångets laglighet samt även om den föregående ägarens äganderätt, i det fall att denne inte har lagfarit sitt förvärv. En in-teckningsansökan skall alltid avfattas skriftligen.

I 3 mom. hänvisas till lagen angående stämpelskatt, i vilken stadgas om stämpelskatt som skall uppbäras i samband med lagfart och in-teckning och om de handlingar som skall förse med intyg över betald stämpelskatt.

2 §. *Ingivande av ansökan.* Enligt 1 mom. kan sökanden eller dennes ombud lämna in ansökan till inskrivningsmyndigheten eller också sända den med post eller bud. I de underrätter som har infört ett lagfarts- och in-teckningsregister med hjälp av ADB kan man redan för närvarande sköta sina ärenden per post. Då iakttas i tillämpliga delar stadgandena i lagen om insändande av vissa handlingar till domstolar (248/65).

Lagen om utnyttjande av elektronisk telekommunikation och automatisk data-behandling vid domstolarna (594/93) tillämpas också i inskrivningsärenden. Att sända en ansökan med fax eller elektronisk post eller med hjälp av ADB är dock inte ändamålsenlig, eftersom ansökan i allmänhet alltid skall åtföljas av en handling i original. En ansökan som har mottagits som elektronisk post registreras emellertid som mottagen och sökanden bereds därefter tillfälle att komplettera sin ansökan.

Om ansökan har inkommit till någon annan tingsrätt än den som är behörig på den ort där fastigheten är belägen, skall den enligt 2 mom.

överförs till den behöriga inskrivningsmyndigheten. Detta gäller främst de ansökningar som har anlänt med post. I andra fall kan myndigheten ge anvisningar direkt till sökanden eller hans företrädare.

3 §. *Anhängiggörande.* Ett inskrivningsärende blir enligt 1 mom. anhängigt när ansökan har inkommit till den behöriga inskrivningsmyndighetens kansli. Om ansökan har tillställts någon annan myndighet än den behöriga inskrivningsmyndigheten blir inskrivningsärendet anhängigt först då det har överförts.

Anhängiggörandet är förenat med betydande rättsverkningar. Bl.a. företrädesordningen mellan inteckningar bestäms enligt datum för anhängiggörandet.

Enligt 76 § lagen angående stämpelskatt får en bristfälligt stämplad handling inte tas emot, utan handlingarna skall sändas tillbaka. För att ärendena skall kunna handläggas smidigt föreslås i 2 mom. att handlingarna tas emot och registreras som anhängiggjorda även om en utredning över erlagd stämpelskatt inte har fogats till handlingarna eller om en alltför liten stämpelskatt har betalats. Stämpelskattefrågan, vilken förutsätter granskning av handlingarna, kan avgöras senare. En ansökan sänds inte tillbaka till sökanden på grund av att stämpelskatt inte har erlagts, utan sökanden reserveras möjlighet att korrigera bristen i enlighet med 5 §.

Enligt 3 mom. skall anteckning om en anhängig ansökan utan dröjsmål göras för fastigheten i fråga i lagfarts- och inteckningsregistret. Anteckningen skall göras samma dag. Genom förordning stadgas vilka uppgifter som obetingat skall införas i registret för att ansökan skall specificeras.

4 §. *Myndighetens utredningsskyldighet.* Inskrivningsmyndigheten skall på eget initiativ utreda sådana för avgörande av ett inskrivningsärende relevanta omständigheter som framgår av lagfarts- och inteckningsregistret eller av andra register som inskrivningsmyndigheten har tillgång till. Inskrivningsmyndigheten skaffar således uppgifter om den fastighet som lagfartsansökan avser samt om tidigare lagfart och rådighetsinskränkningar, t.ex. om utmätning och konkurs som har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret. Inskrivningsmyndigheten skall på tjänstens vägnar inhämta också behövliga uppgifter ur befolkningsregistrets datasystem. I framtiden finns också uppgifterna i handelsregistret att

tillgå via ADB. Stadgandet motsvarar gällande 5 § lagen om lagfarts- och inteckningsregister.

5 §. *Komplettering av ansökan.* En inskrivningsansökan får inte omedelbart avslås på grund av saknade eller bristfälliga handlingar. Inskrivningsmyndigheten skall enligt 1 mom. be sökanden avhjälpa bristen. Kompletteringsuppmeningen skall åtföljas av en redogörelse varav det framgår i vilket avseende ansökan är bristfällig. Om ansökan är så oklar eller bristfällig att det är skäl att höra sökanden kan han kallas till inskrivningsmyndigheten, antingen själv eller företrädd av ett ombud.

I samband med lagfarten kontrollerar inskrivningsmyndigheten ånyo att stadgad stämpelskatt har betalats för avtalet om överlåtelse. Om sökanden inte har bifogat en utredning över erlagd stämpelskatt eller om den stämpelskatt som har betalats uppenbarligen är alltför liten, skall inskrivningsmyndigheten enligt 2 mom. uppmana sökanden att inom utsatt tid korrigera bristen. Flera omständigheter inverkar på stämpelskatten. Därför skall man i uppmaningen till sökanden att komplettera ansökan utreda grunderna för fastställande av stämpelskatt.

Inskrivningsärendet förblir anhängigt oberoende av kompletteringsuppmeningen. Om sökanden inte senast det datum som anges i uppmaningen kompletterar sin ansökan, skall ansökan enligt 3 mom. avvisas utan prövning. Om sökanden tar tillbaka sin ansökan skall den konstateras ha förfallit.

Enligt hänvisningsstadgandet i 13 § skall i inskrivningsärenden i andra hand tillämpas rättegångsbalkens stadganden. Vid domstolarnas delgivning tillämpas de allmänna stadgandena i 11 kap. rättegångsbalken. En kompletteringsuppmaning och en kallelse att höras kan sändas per post till sökanden som en vanlig tjänsteförsändelse till den adress sökanden har uppgett. I stället för de stadgade delgivningssätten kan t.ex. telefonen användas, men då kan underlåtenhet att iaktta uppmaningen inte ha några påföljder.

Stadgandena om kompletteringsförfarandet motsvarar i sak 6 § lagen om lagfarts- och inteckningsregister.

6 §. *Hörande.* I praktiken kan det vara behövligt att höra dem som har del i saken, särskilt om ansökan har inkommit per post eller med bud. I sådana fall kan nämligen

inskrivningsmyndigheten inte ställa några klarläggande frågor i samband med inlämnandet av ansökan.

Inskrivningsmyndigheten kan enligt *1 mom.* kalla sökanden eller någon annan till kansliet för att bli hörd. I kallelsen skall nämnas tidpunkten för hörandet samt vilka följderna blir om personen i fråga inte infinner sig. Den som skall höras kan inkallas personligen, även om det i allmänhet räcker att han befullmäktigar ett ombud att företräda sig. De som skall höras hörs i kansliet. Det är skäl att be alla som skall höras att anlända samtidigt. Om ingen behöver höras muntligen, kan inskrivningsmyndigheten bereda sökanden eller andra som har del i saken tillfälle att ge ett skriftligt yttrande.

Vid inkallandet av personer som skall höras iakttas vad som i 12 kap. rättegångsbalken stadgas om tvistemål i vilka förlikning inte tillåts. Detta betyder bl.a. att ärendet kan avgöras även om någon annan som skall höras än sökanden inte har infunnit sig. Om den som skall höras åläggs att infinna sig personligen, skall vite utsättas.

I *2 mom.* stadgas vad inskrivningsmyndigheten skall göra om det i samband med hörandet eller annars påstås att någon har bättre rätt till fastigheten eller om sökandens rätt annars har blivit stridig. Eftersom vittnen inte kan höras i samband med inskrivningsförfarandet och eftersom det avgörande som ges inte har rättsverkan, skall eventuella tvistemål hänskjutas till en särskild rättegång. Inskrivningsmyndigheten anvisar den part som den anser ha bevisbördan att inom utsatt tid väcka åtal för att göra sin rätt gällande. Ansökan skall förklaras vilande till dess att ärendet har avgjorts genom ett beslut som vunnit laga kraft. Om talan inte har väckts inom utsatt tid skall ett avgörande ges i ärendet eller också skall, om sökanden givits en anvisning om saken, ansökan avvisas utan prövning.

7 §. Samtycke. Inskrivningsförfarandet är i allmänhet alltid skriftligt. Om inskrivningen förutsätter fastighetsägarens eller panträttsinnehavarens samtycke, skall det i enlighet med *1 mom.* avges skriftligen. Om den som skall ge sitt samtycke hörs, räcker en muntlig utsaga. Samtycket skall dock vara uttryckligt.

Om samtycke krävs av en innehavare av panträtt, skall denne enligt *2 mom.* i allmänhet förete pantbrev som bevis på sin ställning. Om den som ger sitt samtycke har antecknats som

innehavare av pantbrev i lagfarts- och inteckningsregistret i enlighet med 16 kap. 9 § och inskrivningsmyndigheten inte har anledning att misstänka att förhållandena har förändrats, behöver pantbrev inte företes. Inskrivningsmyndigheten skall bedöma om innehavet av pantbrev i övrigt kan anses utrett. Syftet med detta förfarande är att underlätta inskaffandet av de behövliga samtyckena och minska antalet handlingar som behandlas hos inskrivningsmyndigheten.

8 §. Behandling av ansökan som lämnats vilande. En ansökan kan i särskilda fall lämnas vilande. T.ex. en lagfartsansökan skall lämnas vilande om det i köpebrevet finns ett ägarförbehåll. En inteckningsansökan skall lämnas vilande till dess att sökanden har fått lagfart. I sitt beslut att lämna ansökan vilande ålägger inskrivningsmyndigheten med stöd av *1 mom.* sökanden att inom utsatt tid ge den tilläggsutredning som behövs. Myndigheten får bedöma hur lång tid det behövs i enskilda fall. Om sökanden i sin ansökan begär att ärendet skall uppskjutas eller om sökanden annars meddelar att han godtar det, behöver uppmaning inte ges. Tilläggsutredning behövs inte heller t.ex. då lagfart inte omedelbart kan beviljas på grund av att kommunen inom utsatt tid kan utnyttja sin förköpsrätt.

Om tilläggsutredning och om följderna av att sådan inte ges gäller vad som stadgas om kompletteringsuppmaning. I beslutet om att lämna ansökan vilande skall sökanden således upplysas om vilken tilläggsutredning som behövs och när den senast skall lämnas in. Om sökanden inte företer tilläggsutredningen inom den utsatta tiden, skall ansökan avvisas utan prövning.

Inskrivningsmyndigheten kan enligt *2 mom.* ta upp ansökan till prövning också självmant. Avsikten är att till lagfarts- och inteckningsregistret foga ett automatiskt system bl.a. för uppföljning av de frister som ansluter sig till kommunens förköpsrätt, markförvärvstillstånd och resolutiva villkor. När inskrivningsmyndigheten på tjänstens vägnar fått veta t.ex. att en utmätning har förfallit eller att en omständighet som utgör hinder för lagfart inte har framlagts inom utsatt tid, kan den omedelbart fatta sitt avgörande. Ansökan får emellertid inte avslås förrän sökanden har beretts tillfälle att bli hörd.

9 §. Avgörande av inskrivningsärenden samt expedition. Ett inskrivningsärende skall enligt *1*

mom. utan dröjsmål avgöras i enlighet med ansökan, om något hinder inte föreligger. Nedan framgår på vilka grunder ansökan skall förkastas eller lämnas vilande.

Ett inskrivningsärende skall avgöras enligt förhållandena vid den tidpunkt då ansökan blev anhängig. Senare händelser, exempelvis utmätning av fastigheten eller ägarbyte, är inget hinder för inskrivning. Avsikten är att sökandens och övriga rättsinnehavares ställning inte skall försvagas till följd av behandlingstiden hos inskrivningsmyndigheten.

Inskrivningsmyndighetens beslut tillkommer enligt 2 *mom.* i och med inskrivningen i lagfarts- och inteckningsregistret. Avgörandets innehåll framgår av registret. I registret skall antecknas också eventuella beslut om att ansökningar avslagits och avvisats utan prövning.

När beslutet stämmer överens med ansökan behöver det inte motiveras överhuvudtaget. Om inskrivningsmyndighetens beslut är negativt räcker det inte med enbart en registeranteckning om saken. Avgörandet skall då motiveras så att sökanden får veta orsakerna till att det blev negativt och på basis av dem kan bedöma sina möjligheter om han söker ändring. Det är inte ändamålsenligt att föra in motiveringarna i registret. Därför skall ett särskilt beslut ges utöver registeranteckningen, i det fall att ansökan avvisas utan prövning eller avslås.

Ett särskilt beslut skall ges också i det fall att ansökan lämnas vilande utan att detta har begärts. Sökanden åläggs i så fall att inom utsatt tid ge tilläggsutredning. I registret skall också göras anteckningar om ansökningar som förfallit samt om övriga jämförbara omständigheter.

Enligt 3 *mom.* skall sökanden såsom expedition tillställas ett skriftligt intyg som kan antecknas t.ex. i den åtkomsthändelse som ligger till grund för lagfarten. Expeditionen kan också ges som en särskild handling. Ett intyg över avgörandet i ett inteckningsärende kallas pantbrev. Om avgörandet är negativt får sökanden som expedition ett särskilt motiverat beslut. Inskrivningsärenden protokollförs inte längre. Stadgandet motsvarar delvis 7 § 1 *mom.* lagen om lagfarts- och inteckningsregister. Nämnade lagrum föreslås bli upphävt.

Om de avgifter som uppbärs i inskrivningsärenden stadgas i lagen om avgifter för domstolars och vissa justitieförvaltningsmyndighe-

ters prestationer (701/93) och i den med stöd därav givna förordningen (2125/93).

10 §. *Meddelande om avgörandet.* Om en inskrivningsansökan avvisas utan prövning eller avslås är det viktigt för sökanden att få veta detta så snart som möjligt, för att han inom stadgad tid skall kunna söka ändring eller göra en ny ansökan. Expeditionen sänds vanligen per post till den adress som sökanden har angivit, varvid någon skild anmälan inte behövs. Om beslutet dock inte sänds till sökanden och denne inte var närvarande då behandlingen avslutades, skall inskrivningsmyndigheten enligt 1 *mom.* underrätta sökanden om beslutsdatum. Med beaktande av att merparten av alla inskrivningsärenden avgörs i enlighet med ansökan, kommer förfarandet inte att leda till någon betydande extra arbetsbörda.

Också övriga som har del i ärendet skall underrättas om beslutsdatum, såvida ansökan inte avgörs i enlighet med deras yrkanden. Också någon annan som har del i saken kan ha behov av att söka ändring i inskrivningsmyndighetens beslut.

Om ansökan lämnas vilande utan att sökanden har anhållit om det, skall han meddelas om detta och uppmanas att framlägga en behövlig tilläggsutredning enligt 7 §.

Enligt 2 *mom.* skall beslutet finnas tillgängligt på inskrivningsmyndighetens kansli fr.o.m. angivet beslutsdatum.

11 §. *Akt.* Ansökan jämte dess bilagor skall sammanställas till en akt. Köpebrev, hyreskontrakt och andra originalhandlingar som skall återställas till sökanden bifogas akten som kopior. Om grunderna för avgörandet inte tillräckligt klart framgår av det material som fogats till akten och om något särskilt beslut inte har givits, skall också motiveringarna fogas till akten. Till akten fogas också referat av vad sökanden och andra som har del i saken har anfört då de blivit hörda samt i sådant syfte inlämnade skriftliga yttranden och övriga behövliga uppgifter om ärendets handläggning. I akten tas också in uppgifter om kompletteringsuppgifter samt om avgörande som inte antecknas i registret.

12 §. *Meddelanden.* Inskrivningsmyndigheten skall i allmänhet underrättas om rådighetsbegränsningar som hänför sig till en fastighet. Denna skyldighet följer av den lag som begränsningen baserar sig på. Vid behandlingen av meddelandena skall i tillämpliga delar iaktas de ovan relaterade stadgandena om be-

handling av inskrivningsansökningar. I registret skall införas behövliga anteckningar om dessa meddelanden. Inskrivningsmyndigheten kan också uppmana den som sänt in ett meddelande att komplettera detta.

De meddelanden som riktas till inskrivningsmyndigheten skall för närvarande vara skriftliga. Det är emellertid ändamålsenligt att sända vissa uppgifter i maskinläslig form, med tekniska anslutningar. Som exempel kan nämnas meddelanden om lagstadgad panträtt samt utsökningsmyndigheternas meddelanden. Även om meddelandet sänds till lagfarts- och inteckningsregistrets datasystem, är det inskrivningsmyndigheten som gör den egentliga registreringen. T.ex. när det gäller meddelanden om lagstadgad panträtt måste vissa uppgifter kontrolleras före inskrivningen. Kontrollen kan delvis göras maskinellt. Om meddelandenas innehåll och om insändandet av dem stadgas närmare genom förordning.

13 §. *Uppgifter om anhängiga rättegångar.* I den föreslagna paragrafen stadgas om domstolens skyldighet att underrätta inskrivningsmyndigheten om rättegångar som kan leda till att en fastighet återgår till överlåtaren eller till någon annan fångesman. Talan kan väckas om hävning av fastighetsköp eller ogiltigförklaring av förvärv.

På grundval av domstolens meddelande skall inskrivningsmyndigheten i lagfarts- och inteckningsregistret anteckna när talan har blivit anhängig och när avgörandet vinner laga kraft. Såsom lagfartsinnehavare skall myndigheten enligt 11 kap. 7 § 3 mom. på tjänstens vägnar anteckna den som enligt domstolens beslut är ägare till fastigheten.

14 §. *Kompletterande stadganden.* Det är inte skäl att i jordabalken reglera alla de frågor som ansluter sig till inskrivningsförfarandet. Enligt 1 mom. skall vid behandlingen av inskrivningsärenden, om annat inte stadgas, iakttas rättegångsbalkens stadganden om behandling av tvistemål. I rättegångsbalken stadgas bl.a. om parternas talerätt, närvaro och rättegångsombud, om delgivning samt om domstolens skyldighet att upprätthålla ordningen och ställa frågor.

Inskrivningsmyndigheten har rätt att inkalla också andra än sökanden för att höras. Efter som lagfarts- och inteckningsregistret delvis upprätthålls i allmänt intresse, är det på sin plats att andra som inkallas för att bli hörda än sökanden får ersättning för sina kostnader.

Enligt förslaget till 2 mom. skall på ersättningen i detta fall tillämpas lagen om bestridande av bevisningskostnader med statens medel (666/72). Kostnaderna för inkallande av personer som skall höras betalas således i första hand av staten. Sökanden kan åläggas att betala tillbaka kostnaderna till staten.

7 kap. Lagfarts- och inteckningsregister

1 §. *Uppgifter som skall antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret.* Avgörandena i inskrivningsärenden skall göras genom en anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret. Registret innehåller följaktligen enligt 1 mom. huvudsakligen uppgifter om lagfarter, särskilda rättigheter som upplåtits i fastigheter samt om inteckningar. Av registret framgår utöver respektive avgörande också bl.a. datum för ansökan och dess avgörande. När en ansökan har blivit anhängig registerförs omedelbart de uppgifter som behövs för att individualisera denna. Närmare stadganden om vad som skall införas i registret utfärdas genom förordning.

Syftet med lagfarts- och inteckningsregistret är att ge en så fullständig bild som möjligt av alla faktorer som inverkar på fastighetsägarnas rätt att förfoga över sina fastigheter. Enligt 2 mom. skall i registret enligt ansökan antecknas uppgifter om de rättigheter och gravationer som hänför sig till en fastighet. Den rätt som ägaren vanligen har att överlåta sin fastighet eller att upplåta särskilda rättigheter eller panträtt i den, kan begränsas av olika skäl. Begränsningsgrunden och skyldigheten att anmäla den för registrering framgår av den lag som ligger till grund för rådighetsbegränsningen. De meddelanden som stadgas bli införda i registret är innehållsmässigt av olika typer. En del av uppgifterna antecknas av enbart informativa skäl, men i flera fall är registerföringen av en begränsning förenad med omedelbara rättsverkningar.

Som exempel på rådighetsbegränsningar nämns i momentet utmätning och säkringsåtgärder samt fastighetsägarens konkurs. Utmätning och kvarstad innebär att ägaren förbjuds att överlåta eller på annat sätt förfoga över fastigheten. Fastighetsägaren har inte rätt att inteckna en utmätt fastighet och inte heller att överlåta pantbrev som säkerhet till en borgenär. När konkursen har inletts förlorar gäldenären sin rätt att råda över all den egendom

som hör till konkursboet. I utsökningslagen och konkursstadgan stadgas om vem som är anmälningsskyldig i dessa fall.

I registret skall antecknas bl.a. beslut enligt vilka kommunen utnyttjar sin förköpsrätt samt beslut om att inleda expropriationsförfarande och förelägga vite. Vissa fastigheter för vilka har beviljats statliga lån är förenade med begränsningar som innebär att fastigheten får säljas endast till en kommun eller till någon som kommunen anvisar, för ett visst pris.

Alla sådana uppgifter som begränsar rätten att råda över en fastighet införs inte i lagfarts- och inteckningsregistret. I samband med fastighetsförrättningar upplåtna servitut, t.ex. rätten att utnyttja en väg eller båtplats på någon annans fastighet, framgår av fastighetsregistret.

2 §. *Uppgifter som ges ur registret.* Enligt 1 mom. är lagfarts- och inteckningsregistrets uppgifter offentliga. Envar har rätt att i inskrivningsmyndighetens kansli bekanta sig med registeruppgifterna och akterna. Inskrivningsmyndigheten utfärdar olika intyg ur registret. Utöver lagfartsbevis och gravationsbevis, varav framgår inteckningar och annat som belastar en fastighet, kan den utfärda intyg med sammanställningar av fastighetsregistrets uppgifter om en fastighets areal och servitut.

Justitieministeriet får enligt 2 mom. besluta om s.k. massutlämnande, dvs. centraliserad utlämning av större datamängder. Med ADB är det möjligt att sortera och gruppera data på önskat sätt. Data kan utlämnas också i maskinläsbar form. Lagfarts- och inteckningsregistret innehåller personuppgifter om den som har lagfart på en fastighet och om övriga innehavare av rättigheter som hänför sig till fastigheten. Enligt 19 § personregisterlagen (471/87) får massutlämnande ske endast med stöd av lag eller förordning eller med datasekretessnämndens tillstånd. Uppgifter kan lämnas ur lagfarts- och inteckningsregistret i en form som lämpar sig för automatisk databehandling också i sådana fall då mottagaren har rätt att föra in uppgifterna i personregister. Massutlämnande kan göras för ändamål som betjänar t.ex. skatteförvaltningen, statistikföringen och befolkningsregister.

Till lagfarts- och inteckningsregistret kan också tekniska anslutningar göras. Genom anslutningarna kan samma uppgifter fås som genom myndighetens intyg. Avsikten är att de myndigheter, finansieringsinstitut, försäkringsanstalter, fastighetsmäklare och övriga samman-

slutningar som i sin verksamhet regelbundet behöver uppgifter om fastighetsägare samt om rättigheter och gravationer som hänför sig till fastigheter, skall kunna hämta dessa uppgifter på realtid direkt ur registret. Genom tekniska anslutningar är det möjligt att avsevärt minska inskrivningsmyndigheternas arbete. Närmare stadganden om förutsättningarna för dessa anslutningar utfärdas genom förordning.

Om intygens innehåll och om de myndigheter som kan utfärda intyg ur lagfarts- och inteckningsregistret stadgas enligt 3 mom. genom förordning. Med ADB är det möjligt att få intyg ur lagfarts- och inteckningsregistret från samtliga inskrivningsmyndigheter oberoende av var fastigheten är belägen. Intyg ges också av lantmäteriförvaltningens myndigheter samt de kommuner som har en anslutning till registret.

De avgifter som uppstår för intyg fastställs genom en förordning med stöd av lagen om avgifter för domstolars och vissa justitieförvaltningsmyndigheters prestationer. Avgifterna för intyg är desamma oberoende av den myndighet som utfärdar intyget på basis av lagfarts- och inteckningsregistret.

3 §. *Inskrivningens offentlighetsverkan.* Inskrivningssystemet innebär att förändringar i ägarförhållanden blir offentliga, liksom även de rättigheter och gravationer som hänför sig till en fastighet. En fastighetsköpare eller en borgenär som till säkerhet erbjuds panträtt i en fastighet skall i sitt eget intresse skaffa sig uppdaterade uppgifter ur lagfarts- och inteckningsregistret. En uppgift som har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret anses enligt huvudregeln ha kommit till allas kännedom dagen efter att anteckningen gjorts. Stadgandet har betydelse när det gäller att bedöma om tredje man kan komma i åtnjutande av god-trosskydd. Utgångspunkten är den att god tro inte kan åberopas i fråga om en omständighet som skulle ha kunnat utredas med ledning av registret. Offentlighetseffekten gäller inte enbart inskrivningsavgöranden utan också övriga registeranteckningar. En fastighetsköpare kan t.ex. inte åberopa att han inte kände eller borde ha känt till att fastigheten utmätts, om en anteckning om utmätningen hade införts i registret före köpslutet.

Finansieringsverksamhetens flexibilitet förutsätter emellertid att det görs undantag i fråga om pantfordringar. I paragrafen hänvisas till 17 kap. 10 §, enligt vilken panträtten är bestå-

ende även om fastigheten har sålts till någon annan innan pantbrevet har överlåtits, i det fall att borgenären har förlitat sig på högst en månad tidigare givna registeruppgifter.

4 §. *Ersättning för skada som orsakats av tekniskt fel.* Staten har enligt 1 mom. strikt ansvar för skador som orsakas av tekniska fel. Det kan vara fråga om skriv- eller räknfel eller om något tekniskt fel. Den skadelidande behöver inte påvisa att felet har berott på någon tjänstemans misstag eller försummelse. Skador som orsakas av inskrivningsmyndighetens felaktiga avgöranden faller inte inom stadgandets tillämpningsområde, utan frågan om ersättning för sådana skall avgöras i enlighet med stadgandena i skadeståndslagen.

Lagfarts- och inteckningsregistret bygger på fastighetsregistrets uppgifter. Det hör till principerna för fastighetsdatasystemet att varje därtill hörande förvaltningsområde svarar för att de uppgifter som det har registrerat är korrekta. Enligt 11 § fastighetsregisterlagen vilar ansvaret för skada till följd av felaktiga fastighetsuppgifter på registerföraren. Fastighetsregistret förs inom stadsplaneområden av kommunen och i övrigt av statens lantmäteriförvaltning. För klarhetens skull har i 2 mom. tagits in ett motsvarande stadgande om ansvarsfördelningen. Detta skall tillämpas om t.ex. ett gravationsbevis är bristfälligt på grund av något fel i fastighetsregistret.

Intyg ur lagfarts- och inteckningsregistret kan lämnas också av andra myndigheter än inskrivningsmyndigheterna. Om intyget på grund av ett utskrivningsfel blir felaktigt, skall skadan ersättas av ifrågavarande offentliga samfunds medel. Kommunen skall ersätta t.ex. skador som uppkommit genom felaktiga gravationsbevis, om orsaken varit ett fel i fastighetsingenjörens tekniska utrustning.

I 3 mom. hänvisas i fråga om skadestånd till 13 kap. 6 — 8 §§ i lagförslaget. Den skadelidandes rätt till ersättning enligt avtal eller på någon annan grund övergår till staten eller något annat offentligt samfund, till den del som staten eller samfundet har betalat skadeståndet.

5 §. *Åtkomstuppgifter.* Ur lagfarts- och inteckningsregistret kan inte fås uppdaterade uppgifter om ägaren, om inte den nye ägaren till hela fastigheten, en kvotdel eller ett outbrutet område av den omedelbart söker lagfart.

Målet är att det offentliga registrets ägaruppgifter hela tiden skall vara så korrekta och överensstämmande med de faktiska förhållan-

dena som möjligt. I detta syfte stadgar 1 mom. att uppgifter om överlåtelse av hela eller delar av fastigheter fås in genom köpvittnenas meddelanden. Eftersom köpvittnessystemet gäller endast förvärv i förening med överlåtelser, kan det i fråga om arvs- och familjerättsliga förvärv inte ordnas något sätt att snabbare få uppgifter om ägarbyten. Det föreslås att ett särskilt åtkomstregister inte längre skall föras, eftersom motsvarande uppgifter fås direkt ur lantmäteriförvaltningens register.

Förvärvsuppgifterna kompletterar lagfarts- och inteckningsregistret. Anteckningarna skall enligt de inkomna meddelandena göras utan undersökning av förvärvets laglighet. Inskrivningsmyndigheten svarar inte för att de registrerade uppgifterna är korrekta. Mot den registeransvarige kan enligt 2 mom. således inte riktas några yrkanden på grund av att åtkomstuppgifterna är felaktiga.

Eftersom åtkomstuppgifterna utgör en del av lagfarts- och inteckningsregistret, anses de i likhet med lagfartsregistrets uppgifter vara allmänt kända. T.ex. en fastighetsköpare kan inte åberopa att han inte visste att säljaren tidigare överlätit hela fastigheten eller en del av den till någon annan. På motsvarande sätt utsträcks godtrosskyddet inte till pantskulder, om förvärvet har varit antecknat i registret en månad före pantsättningen av fastigheten. Åtkomstskyddet, dvs. skyddet mot fastighetens rätte ägare, kan däremot inte grundas på enbart en uppgift om att förvärvet har ägt rum, ty inskrivningsmyndigheten har inte prövat förvärvets laglighet.

6 §. *Arkivering av registeranteckning.* Alla anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret uppehålls permanent. Däremot är det inte ändamålsenligt att belasta det ibrukvarande registret med föräldrade uppgifter. Inskrivningsmyndigheten kan självmant överföra anteckningar om sådana rättigheter och begränsningar som uppenbarligen inte längre har någon betydelse till arkivet. T.ex. uppgifter om legorätter som har upphört och om andra tidsbestämda särskilda rättigheter kan arkiveras. Också beslut genom vilka en lagfarts- eller annan inskrivningsansökan har avslagits eller avvisats utan prövning kan avföras sedan de har vunnit laga kraft. Arkiveringen kan ske automatiskt. I andra än klara fall skall inskrivningsmyndigheten vid behov fråga dem som har del i saken om det föreligger några hinder för avförandet.

7 §. *Registerföring.* I paragrafen finns ett hänvisningsstadgande till lagen om lagfarts- och inteckningsregister. I denna stadgas om hur ADB-register upprättas och tas i bruk samt om hur registret hålls uppdaterat. Frågan om huruvida registerföringen sker enligt det nya systemet saknar emellertid betydelse för handläggningen och registrets rättsverkningar. Enligt 17 § i den föreslagna lagen om verkställighet av jordabalken anses lagfartsregistret, inteckningsregistret samt tomtelegoregistret vid de tingsrätter där lagfarts- och inteckningsregistret inte har tagits i bruk vara sådana register som avses i jordabalken.

8 kap. Rättelse av fel

1 §. *Rättelse av sakfel.* Med tanke på lagfarts- och inteckningsregistrets tillförlitlighet måste felaktigheter i de avgöranden som antecknats i registret kunna avhjälpas snabbt. På grund av att det egentliga ändringssökandet är långsamt och invecklat är det motiverat att inskrivningsmyndigheten själv kan rätta fel i avgörandena och anteckningarna om dem. Enligt föreslagna 1 mom. kan inskrivningsmyndigheten under vissa förutsättningar undanröja i sakligt hänseende felaktiga beslut och avgöra ärendet på nytt.

Orsaken till att ett avgörande i sakligt hänseende är felaktigt kan vara att de uppgifter som ligger till grund för avgörandet inte har motsvarat den faktiska situationen. Eventuellt har i ärendet framlagts felaktig eller bristfällig utredning om fakta. Felaktigheten kan också bero på oriktig tillämpning av lag. Eftersom självrättelseförfarandet innebär att inskrivningsmyndigheten själv prövar riktigheten i sitt avgörande, måste rättelsebefogenheten inskränkas till enbart avgöranden vilkas felaktighet det inte råder något tvivel om. Inskrivningsmyndigheten får rätta ett fel endast i det fall att avgörandet baserar sig på en uppenbart felaktig eller bristfällig utredning eller på uppenbart oriktig tillämpning av lag. Det är således möjligt att korrigera sakfel endast om ett laga kraft vunnet avgörande skulle kunna återbrytas med stöd av 31 kap. 7 § 4 punkten rättegångsbalken.

Enligt momentets ordalydelse kan inskrivningsmyndigheten avhjälpas sakfel. Den är således inte skyldig att göra detta, utan den får rätta sig själv enligt egen prövning.

Inskrivningsmyndigheten får inte rätta ett i

registret infört avgörande utan att ge dem som har del i saken tillfälle att bli hörda. En förutsättning för rättelse är enligt 2 mom. att alla de vilkas rätt denna gäller har hörts och att de vilkas rätt försämras på grund av rättelsen har givit sitt samtycke. Som ett samtycke kan anses endast en parts uttryckliga samtycke eller t.ex. en rättelsebegäran.

2 §. *Rättelse av tekniskt fel.* Inskrivningsmyndigheten skall enligt 1 mom. rätta i lagfarts- och inteckningsregistret förekommande uppenbara skriv- eller räknefel, tekniskt betingade fel samt med dessa jämförbara fel. Fel i registeranteckningarna kan uppkomma i inskrivningsskedet, dvs. vid överföringen av uppgifter ur ansökningar och meddelanden eller av behandlings- och beslutsuppgifter. Också en i och för sig korrekt registrerad uppgift kan på grund av ett tekniskt fel bli förvanskad eller falla bort. Av väsentlig betydelse när det gäller alla de feltyper som avses i paragrafen är att innehållet i ett registerfört avgörande inte motsvarar den beslutsfattande myndighetens avsikt eller att en viss uppgift har blivit förvanskad i inskrivningsskedet.

En förutsättning för rättelse är att felet är uppenbart. Ett fel kan i allmänhet korrigeras när avgörandet avviker från vad som framgår av de handlingar som ligger till grund för det, förutsatt att ansökan inte ens delvis har avslagits. Felbegreppet måste i detta sammanhang tolkas så snävt att om felet inte klart har en teknisk orsak utan beror på felaktig prövning eller bristfällig utredning, är det fråga om ett sakfel.

När inskrivningsmyndigheten upptäcker ett tekniskt fel är den skyldig att avhjälpas det. Före rättelsen skall de som har del i saken emellertid enligt 2 mom. ges tillfälle att bli hörda. Endast de måste höras som kan åsamkas olägenhet av rättelsen. Sökandens eller någon annan delaktigs samtycke behövs inte.

3 §. *Rättelseförfarandet.* Rättelseförfarandet innebär att ett felaktigt avgörande undanröjs varefter ärendet avgörs på nytt eller ändras i något avseende. Vid avgörandet skall enligt 1 mom. iaktas samma förfarande som vid övriga inskrivningsärenden. För att de som använder registeruppgifterna skall få vetskap om att ett i registret infört avgörande har noterats felaktigt och eventuellt kommer att ändras, skall i registret göras en anteckning om att rättelseärendet är anhängigt.

Rättelseförfarandet är alternativt till änd-

ringssökande. Att ändring har sökts utgör inte något hinder för självrättelse. Inskrivningsmyndigheten kan rätta ett sakfel eller ett skrivfel också i det fall att besvär eller extraordinärt ändringssökande har anhängiggjorts. Enligt föreslagna 2 mom. skall emellertid fullföljdsdomstolen underrättas om att rättelseärendet är anhängigt. Den skall också tillställas avgörandet i rättelseärendet.

Inskrivningsmyndighetens beslut om att inte rätta ett fel kränker inte en sådan parts rättssäkerhet som har ansökt om rättelse, eftersom parten har eller har haft möjlighet att anlita ordinära rättsmedel. Den som ansökt om rättelse har enligt 3 mom. inte rätt att söka ändring i det beslut varmed rättelseansökan har avslagits.

4 §. *Rättelseanteckningar i expeditioner och intyg.* Enligt 1 mom. skall det antecknas i den felaktiga expeditionen att ett fel rättats. Det är också möjligt att makulera en felaktig expedition, t.ex. ett pantbrev, och ersätta den med en korrekt. En ny expedition skall ges när rättelsen leder till att ett negativt avgörande ersätts med ett positivt. Under den tid som ligger mellan det ursprungliga avgörandet och rättelsen har det eventuellt givits intyg med felaktiga uppgifter ur registret. I syfte att förebygga skador är det skäl att rätta felaktiga intyg eller att makulera intygen och ersätta dem med nya. Nya intyg skall ges utan avgift.

För att eventuella skador skall kunna begränsas vid missbruk förebyggas skall inskrivningsmyndigheten så snart som möjligt ta tillbaka expeditionen för rättelse. En uppmaning om att förete en expedition kan enligt 2 mom. vid behov förenas med vite. Om innehavaren av en expedition eller ett intyg inte följer uppmaningen, får inskrivningsmyndigheten döma ut vitet.

9 kap. Sökande av ändring i inskrivningsärenden

1 §. *Besvär.* Ändring i inskrivningsmyndighetens beslut om lagfart, inskrivning av särskilda rättigheter eller inteckning skall enligt 1 mom. sökas hos hovrätten genom besvär. Besvär kan anföras över inskrivningsmyndighetens slutliga beslut. Besvär kan inte anföras skilt över lösningar som ansluter sig till behandlingen av ärendet. I fråga om kompletteringsuppmaningar och övriga proceduravgö-

randen kan ändring sökas endast i samband med avgörandet i huvudsaken. Om sökanden anser att ansökan t.ex. utan orsak har lämnats vilande, kan han framställa klagan över lösningen. Ändring får inte heller sökas genom besvär över ett beslut som har fattats i en egentlig rättegång, när beslutet gäller uppskov i behandlingen av ärendet.

Enligt 2 mom. får ändring däremot inte sökas i beslut varmed en ansökan har överfört till behörig inskrivningsmyndighet.

2 §. *Besvärсанvisning.* När ett inskrivningsärende har avgjorts på ett sätt som avviker från ansökan, skall inskrivningsmyndigheten foga en skriftlig besvärсанvisning till expeditionen. När en ansökan helt eller delvis avvisas utan prövning eller avslås, skall inskrivningsmyndigheten dels göra en registeranteckning om avgörandet, dels fatta ett särskilt beslut. Besvärсанvisning skall fogas till sökandens expedition alltid när han har besvärsträtt.

Besvärсанvisning skall också ges till någon annan som har del i saken, om avgörandet inte motsvarar vad han har yrkat. T.ex. en överlätare som har hörts av inskrivningsmyndigheten skall då meddelas om avgörandet och ges anvisning för att söka ändring.

3 §. *Besvärstid.* Besvär får anföras inom 30 dagar. Denna tid räknas från inskrivningsmyndighetens avgörande och inte från det att sökanden eller någon annan som har del i saken har fått del av avgörandet. På detta sätt vinner avgörandet samtidigt laga kraft i förhållande till samtliga delaktiga.

Den som söker ändring skall vid äventyr av talerättens förlust lämna in sin besvärsskrift till inskrivningsmyndighetens kansli senast den dag då besvärstiden löper ut.

4 §. *Tillämpning av rättegångsbalken.* När ändring söks skall enligt 1 mom. iaktas vad som i 25 kap. rättegångsbalken stadgas om fullföljd av talan från underrätt till hovrätt. Vad som stadgas om missnöjesanmälan tillämpas dock inte. Missnöje behöver inte anmälas, eftersom det i lagfarts- och inteckningsärenden i allmänhet inte finns någon motpart som vore betjänt av ett sådant förfarande. Avslag på ansökningar samt ändringssökande förekommer sällan i inskrivningsärenden.

Den som söker ändring skall till besvärsskriften foga de handlingar som han åberopar. Den till tingsrätten inlämnade besvärsskriften och det beslut som överklagas skall tillsammans med eventuella övriga handlingar på tjänstens

vagnar tillställas hovrätten. Samtidigt skall inskrivningsmyndigheten sända också akten till hovrätten.

När ändring söks i hovrättens avgörande skall i enlighet med hänvisningen i 2 mom. iaktas 30 kap. rättegångsbalken. Detta betyder bl.a. att besvärstillstånd behövs för fullföljd till högsta domstolen.

5 §. *Meddelande om fullföljdsdomstolens avgöranden och återförvisning av ärenden.* Endast den behöriga inskrivningsmyndigheten kan göra anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret. Eftersom beslutsfattandet sker i och med registeranteckningen, kan hovrätten och högsta domstolen inte utan inskrivningsmyndighetens medverkan bevilja lagfart eller skriva in rättigheter. Enligt 1 mom. skall fullföljdsdomstolen därför utan dröjsmål underrätta inskrivningsmyndigheten om sitt avgörande. Om inskrivningsmyndighetens avgörande inte har ändrats skall ärendet inte upptas till ny behandling, utan i registret införs då endast en anteckning om att avgörandet har vunnit laga kraft.

Om fullföljdsdomstolen har ändrat inskrivningsmyndighetens avgörande skall den återförvisa ärendet till inskrivningsmyndigheten. Inskrivningsmyndigheten skall enligt 2 mom. självant myndig behandla ett ärende som har återförvisats, vid behov avgöra ärendet på nytt samt på stadgat sätt skriva in beslutet när det har vunnit laga kraft.

III AVDELNINGEN. INSKRIVNING AV ÄGANDERÄTT OCH SÄRSKILDA RÄTTIGHETER

10 kap. Allmänna stadganden om inskrivning av äganderätt och särskilda rättigheter

1 §. *Inskrivning av äganderätt till fastigheter.* Äganderätten till en fastighet skrivs enligt 1 mom. in genom att lagfart beviljas på förvärvet. När lagfart beviljas undersöks förvärvets laglighet, varefter förvärvet antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret. I avdelningen finns det stadganden om vem som har rätt respektive skyldighet att skriva in sin äganderätt till en fastighet genom lagfart, om lagfartstiden, om förfarandet i lagfartsärenden samt om rättsverkningarna av lagfart.

Lagfart skall sökas på förvärv som avser

självständiga enheter för jordäggande, dvs. fastigheter och kvotdelar av sådana. Enligt förslaget skall också förvärv av outbrutna områden lagfaras på samma sätt som hela fastigheter. Om detta stadgas i 2 mom. Det är meningen att lagfarten i detta fall skall ersätta det nuvarande förfarandet enligt vilket rätten att avskilja outbrutna områden kan intecknas. I förslaget jämställs äganderätten till ett outbrutet område i samtliga väsentliga avseenden med äganderätten till en fastighet. Efter att lagfart meddelats kan t.ex. inteckningar fastställas i ett outbrutet område.

I förslaget används det traditionella ordet lagfart i betydelsen inskrivning av förvärv av äganderätt till en fastighet. På grund av att begreppet är vedertaget och kort är det ändamålsenligt att hålla kvar det.

2 §. *Inskrivning av särskilda rättigheter.* Legorätter och andra avtalsbaserade rättigheter i fastigheter som ägs av någon annan skall enligt 1 mom. skrivas in som särskilda rättigheter. Inskrivning av en särskild rättighet motsvarar det nuvarande systemet med inteckning av en rättighets bestånd. De inskrivningsbara särskilda rättigheterna räknas upp i 14 kap. 1 §.

I 2 mom. hänvisas till den föreslagna nya typen av inskrivningsärenden som enbart gäller fastigheter som används inom näringsverksamhet. Det föreslås således bli möjligt att skriva in t.ex. ägarförbehåll som avser någon till fastigheten hämtad konstruktion eller maskin. Genom inskrivning är det också möjligt att fastställa omfattningen av en inom näringsverksamhet använd fastighets beståndsdelar och tillbehör på ett sätt som påverkar dels fastighetsinteknings- och dels företagsintekningsobjektet.

Ordet inskrivning används i denna proposition i två betydelser. För det första som ett allmänt begrepp som gäller anteckning av alla fastighetsrelaterade rättighetstyper i lagfarts- och inteckningsregistret. Med inskrivning avses för det andra uttryckligen registrering av särskilda rättigheter. Ordet inteckning avser i lagförslaget uteslutande sådan till ett visst penningbelopp belöpande inteckning som används för säkerhetsändamål. Stadganden om inteckning och fastighetspansättning finns i IV avdelningen.

11 kap. Lagfartsskyldighet

1 §. *Allmän lagfartsskyldighet.* Enligt 1 mom.

är envar som har förvärvat en fastighet, ett outbrutet område eller en kvotdel av en fastighet skyldig att söka lagfart på sitt förvärv. Lagfartsskyldigheten är allmän och gäller alla typer av förvärv, om annat inte stadgas. Förvärvet kan vara baserat på en överlåtelse mot eller utan vederlag eller också på arv, testamente eller avvittring. Skyldigheten att söka lagfart gäller inte bara enskilda personer och sammanslutningar utan också staten, kommuner och övriga offentliga samfund. Utgångspunkten är den att någon skillnad inte görs beroende på arten av den fasta egendomen. Lagfart skall sökas inte bara på förvärv av självständiga och i fastighetsregistret införda registerenheter utan också på förvärv av outbrutna områden och kvotdelar av fastigheter.

Lagfart skall enligt huvudregeln i 2 mom. sökas inom sex månader från upprättandet av överlåtelsehandlingen eller någon annan åtkomsthandling. Tidsfristens början är således inte längre bunden till den tidpunkt då äganderätten slutgiltigt anses ha övergått. Vid fastighetsköp börjar lagfartstiden i och med att offentliga köpvittnet har bestyrkt överlåtelsehandlingen, även om äganderätten har avtalats övergå t.ex. först när köpeskillingen i sin helhet betalats. Också när det gäller outbrutna områden börjar lagfartstiden löpa från den tidpunkt då överlåtelseavtalet sluts och inte från fastighetsbildningen. I de följande stadgandena finns vissa undantag i fråga om tidpunkten för lagfartstidens början.

Det är för närvarande tämligen invecklat att räkna ut lagfartstiden. Den varierar för det första beroende på om tingsrättens domkrets tidigare har hört till en rådstuvurätt eller en häradsrätt. För det andra har den enligt det nuvarande systemet för utnyttjande av kommunens förköpsrätt reserverade tre månaders tidsfristen i de flesta fall framskjutit den tidpunkt då lagfartstiden börjat löpa. Också jordförvärvslagens stadganden om tillstånd för förvärv av jord- och skogsbruksmark kan framskjuta lagfartstidens början. Eventuella i köpbrevet avtalade uppskjutande villkor om äganderättens övergång hindrar för närvarande att lagfart söks innan villkoret har uppfyllts. I flera fall registreras äganderättens övergång således först i ett relativt sent skede.

Förslaget förenklar beräkningarna av fristerna och förbättrar möjligheterna att hålla registeruppgifterna uppdaterade. Det ligger i förvärvarens intresse att trygga sin rättsliga ställning

genom att söka lagfart så snabbt som möjligt. Även om lagfart inte kan meddelas förrän förvärvet har blivit slutligt, är redan det faktum att ansökan lämnas in förenat med avsevärda skyddande rättsverkningar för förvärvaren. En ansökan som förklarats vilande skall antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret, vilket innebär att förvärvet blir offentligt. Genom att söka lagfart kan förvärvaren bl.a. förhindra att säljaren intecknar fastigheten efter att köpbrevet har upprättats.

Fristen på sex månader är densamma oberoende av om den fastighet som skall lagfaras finns på landsbygden eller i en stad. De moderna kommunikationerna och postens service skulle möjliggöra en kortare lagfartstid än den föreslagna. Avsikten är dock att för sökande av lagfart reservera en så lång tid att fastighetsköparen, om han så önskar, kan vänta på att fristerna i förköpslagen och jordförvärvslagen löper ut. Om förvärvet inte är slutgiltigt ännu när lagfart söks, t.ex. på grund av kommunens förköpsrätt eller ett i överlåtelsehandlingen intaget uppskjutande eller upplösande villkor, skall ansökan förklaras vilande.

Lagfartstiden påverkas också av att stämpelskatt på överlåtelsen också i fortsättningen skall betalas före lagfarten. Eftersom överträdelse av lagfartstiden påföljs av en förhöjning av stämpelskatten, intecknas ägarbyten som grundar sig på överlåtelser mot vederlag inom utsatt tid.

2 §. *Lagfartstiden vid familje- och arvsrättsliga förvärv.* I paragrafen stadgas om den tidpunkt vid vilken lagfart senast skall sökas då förvärvet grundar sig på arv, testamente eller avvittring. Stadgandet hindrar inte att lagfart söks innan lagfartstiden börjar. Då lämnas ansökan vilande tills förvärvet har blivit slutgiltigt.

Om en fastighet har förvärvats genom arv börjar lagfartstiden enligt 1 mom. löpa då arvskiftet vinner laga kraft. Om dödsbodelägarna avtalar om arvsifte börjar lagfartstiden löpa sex månader efter undertecknandet av skiftesinstrumentet, om inte skiftet under denna tid har klandrats. Om samtliga delägare förbinder sig att inte klandra skiftet, inträder lagfartsskyldigheten då förbindelserna ges. Om skiftet har förrättats av en skiftesman som domstolen förordnat, inträder lagfartsskyldigheten på motsvarande sätt då skiftet vinner laga kraft.

Om det i ett dödsbo finns endast en arvinge, behövs inget arvskifte överhuvudtaget. Lagfartsskyldigheten börjar i så fall löpa vid bouppteckningstidens utgång, dvs. i regel tre månader efter arvlåtarens död. Om emellertid avvitrning behövs för att avskilja fastigheten, börjar lagfartstiden löpa då avvitrningen vinner laga kraft.

När det gäller förvärv som grundar sig på testamente börjar lagfartstiden enligt 2 *mom.* löpa när testamentet vinner laga kraft. Ett testamente vinner laga kraft om det inte har klandrats under en sex månaders klandertid, eller redan därförinnan om samtliga arvingar på ett bindande sätt har avstått från att klandra det. Om verkställandet av testamentet förutsätter avvitrning eller arvskifte, börjar lagfartstiden löpa när avvitrningen eller skiftet vinner laga kraft.

Även om arvtagarens rätt begränsas av en testamentsbaserad nyttjanderätt eller av ankans direkt på lag grundade nyttjanderätt, kan lagfart enligt förslaget beviljas arvtagaren också utan nyttjanderättsinnehavarens samtycke. I samband med avgörandet av lagfartsärendet skall inskrivningsmyndigheten enligt 12 kap. 5 § anteckna nyttjanderätten i lagfarts- och inteckningsregistret som en rådighetsbegränsning. Det föreligger inget hinder för att bevilja den första förvärvaren lagfart heller i det fall att en sekundär testamentstagare utses i testamentet.

Enligt 3 *mom.* börjar lagfartstiden för fastighetsförvärv som grundar sig på avvitrning mellan makar i enlighet med vad som ovan anförts löpa när avvitrningen vinner laga kraft. Om det vid avvitrningen endast konstateras att den make som tidigare ensam har ägt fastigheten får behålla den, föreligger ingen lagfartsskyldighet. Fastighetsägaren kan emellertid om han så önskar söka förtydligande lagfart.

3 §. *Lagfartstiden vid förvärv som grundar sig på myndighetsbeslut.* Om ett förvärv grundar sig på en fastighetsförrättning, börjar lagfartstiden enligt 1 *mom.* löpa när anteckning om förrättningen görs i fastighetsregistret. Ett sådant förrättningsbaserat förvärv är det fråga om t.ex. när en tillandning som avses i skifteslagen bildas till en självständig fastighet. En fastighetsförrättning behövs också i det fall att en expropriationsenhet, när det inte längre finns något behov att utnyttja markgrunden, bildas till en lägenhet eller tomt.

Eftersom lagfarts- och inteckningsregistret bygger på uppgifter ur fastighetsregistret, kan

någon inskrivning inte göras förrän fastigheten har antecknats i fastighetsregistret. På motsvarande sätt kan lagfart på ett outbrutet område inte skrivas in förrän den fastighet från vilken det outbrutna området överläts har antecknats i fastighetsregistret. I fastighetsregistret saknas för närvarande framförallt anteckningar om fastigheters samfällda områden.

Lagfartstiden för förvärv som baserar sig på ett beslut av någon annan myndighet börjar löpa när beslutet vinner laga kraft. Som exempel kan nämnas sådana förrättningsmannabeslut enligt lagen om reglering av legoområden i stad och köping (218/62) som innebär att äganderätten till ett legoområde som skall inlösas övergår på legotagaren.

När utsökningsmyndigheten säljer en utmätt fastighet, börjar lagfartstiden enligt 2 *mom.* löpa när köpebrevet överläts till köparen. Auktionsförrättaren skall överlämna köpebrevet till köparen när denne har uppfyllt sin betalningsskyldighet och auktionen vunnit laga kraft. Om auktionen överklagas utgör detta inget hinder för att överlämna köpebrevet, förutsatt att besvären gäller endast företrädesordningen mellan borgenärerna och inte kan leda till att köpet hävs.

4 §. *Fastigheter utanför lagfartssystemet.* Äganderätt till statens skogsmark, expropriationsenheter, områden som avskilts för allmänna behov, fristående tillandningar samt allmänna områden inskrivs enligt 1 *mom.* inte genom lagfart. Fastigheter av det ifrågavarande slaget omsätts i allmänhet inte och det finns inget behov att använda dem som säkerhet. Dessutom kan äganderätten till sådana fastigheter, t.ex. statens skogsmark och allmänna områden, också annars anses vara klar.

I praktiken kan det emellertid vara ändamålsenligt att lagfarts- och inteckningsregistret också anger vem som äger fastigheter av detta slag. Registreringen har i så fall närmast en informativ betydelse. Det kan vara motiverat att skriva in äganderätten i sådana fall då det hänför sig särskilda rättigheter till den. Som exempel kan nämnas statsägda skogsmarker som hyrs av jaktällskap samt exproprierade bangårdsområden som Statsjärnvägarna i sin tur hyr ut. När det gäller äganderätten till sådana fastigheter kan det stadgas om registreringen genom förordning. Om expropriation skall dessutom enligt inlösningslagen göras en anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret.

Situationen är en annan då det säljs outbrut-

na områden från fastigheter som avses ovan. I sådana fall skall förvärvet inskrivas på normalt sätt, oberoende av fastighetens art. Ett hinder för inskrivning kan emellertid i praktiken vara att den fastighet som överläts inte överhuvudtaget har införts i fastighetsregistret. Också i det fall att en expropriationsenhets användningsändamål har förändrats och enheten frivilligt har överlåtits vidare, måste lagfart sökas på förvärvet.

Avsikten med lagfart på outbrutna områden och andelar i fastigheter är endast att påvisa vem som innehar äganderätten till området eller andelen i en fastighet. Den omständigheten att lagfart beviljas på ett outbrutet område inverkar inte alls på möjligheten att bilda en fastighet av området eller på frågan om huruvida det på fastigheten kan uppföras byggnader. På motsvarande sätt anser man inte att det är motiverat att förhindra att lagfart beviljas på ett sådant outbrutet område som på grund av en delningsbegränsning i planläggningen åtminstone inte direkt kan bildas till en tomt.

Grundenheten för byggande på stadsplaneringsområde är en registertomt. Om outbrutna områden av en tomt tillhör olika personer, gäller för tomten byggnads- och åtgärdsförbud. Det kan dock vara ändamålsenligt att skaffa ett outbrutet område av tomten i det fall att det för området har fastställts eller planeras en ny tomtindelning enligt vilken en ny tomt skall bildas av det outbrutna området ensamt eller tillsammans med andra områden.

5 §. *Vite.* Enligt den gällande lagfartslagen är det möjligt att förena lagfartsskyldigheten med vite. Även om stadgandet sällan tillämpas anses denna påtryckningsmöjlighet alltjämt vara behövlig. Om fastighetsägaren inte har sökt lagfart inom den tid som stadgas i 1 — 3 §§, får inskrivningsmyndigheten vid vite förplikta honom därtill. Det kan vara ändamålsenligt att utsätta vite t.ex. i det fall att lagfarten behövs för inskrivning av någon annans legorätt.

Om lagfart inte söks inom den tid som anges i beslutet om föreläggande av vite, kan inskrivningsmyndigheten själv döma ut vitet.

6 §. *Förtydligande lagfart.* Paragrafens 1 mom. gäller den rätt som tillkommer delägarna i ett oskiftat dödsbo att få gemensam lagfart på en fastighet som ingår i boet. I synnerhet i det fall att det inte är meningen att förrätta arvskiftet och en eventuell avvitrning på en lång tid, är en gemensam lagfart ägnad att förtydliga fastighetens ägarförhållanden. Den kan i

praktiken också vara en förutsättning för övriga registeranteckningar. När arvskiftet och avvitrningen har vunnit laga kraft är den som fått fastigheten skyldig att söka lagfart.

När det gäller ett oskiftat dödsbo kan lagfart endast beviljas alla delägare gemensamt. Samtliga delägare, dvs. arvingarna, de universella testamentstagarna och den efterlevande maken skall ansöka om lagfarten. Av lagfarts- och inteckningsregistret skall framgå att det är frågan om en lagfart som meddelats dödsbodlagare. Om det till fastigheten hänför sig en lagstadgad eller testamentsbaserad nyttjanderätt, skall en anteckning om saken göras i registret.

Paragrafens 2 mom. gäller annan förtydligande lagfart. En fastighetsägare som tidigare har fått lagfart på fastigheten kan meddelas lagfart som förtydligar hans rättsliga ställning. T.ex. om en make vid avvitrning har fått behålla en fastighet som han tidigare ägt kan han för klarhetens skull söka lagfart, även om det inte har skett någon förändring i ägarförhållandena. Förtydligande lagfart kan behövas också när en lägenhet har ombildats till en tomt eller när en lägenhet har avstyckats till flera fastigheter.

7 §. *Antecknande av lagfartsuppgifter på initiativ av myndighet.* Inskrivningsmyndigheten är skyldig att på eget initiativ överföra lagfarten på ett outbrutet område till att gälla en därav bildad fastighet, när den från lantmäterimyndigheten har fått meddelande om styckningen eller tomtmätningen. Som innehavare av lagfarten skall enligt 1 mom. antecknas den som sist har meddelats lagfart på det outbrutna området. Det är naturligtvis möjligt att äganderätten till det outbrutna området medan förrättningen varit anhängig har övergått till någon annan, med påföljd att registeruppgifterna har blivit föråldrade. Den nye ägaren skall i så fall ansöka om lagfart på sitt fång.

Det föreslås att 183 § 2 mom. skifteslagen ändras så att ägaren till ett outbrutet område måste söka lagfart före styckningen. Lagfarten på det outbrutna området är således vid styckningsförrättningen alltid en utredning om äganderätten. Efter fastighetsbildningen överförs äganderättsuppgifterna om det outbrutna området till lagfartsuppgifterna om den nybildade lägenheten eller tomten. Eftersom de rättsverkningar som är förenade med lagfarten inträder redan när lagfart söks på det outbrutna området, är överföringen av uppgifterna

inte förenad med några rättsverkningar. Om det har fastställts inteckningar i det outbrutna området, skall också inteckningsuppgifterna överföras till att gälla den nybildade fastigheten. Det är meningen att utveckla systemet så att de uppgifter som registrerats om ett outbrutet område automatisk överförs till att gälla en därav bildad fastighet.

Om en fastighetsägare styckar sin fastighet till flera enheter eller om en lägenhet ombildas till en tomt, föreligger det inget fastighetsförvärv som förutsätter att lagfart söks. I så fall framgår det inte direkt av lagfarts- och inteckningsregistret vilka som är ägare till de nya fastigheterna. Enligt lagförslaget 2 *mom.* kan inskrivningsmyndigheten också i detta fall på eget initiativ överföra uppgifterna till att gälla den nybildade fastigheten eller tomten. Till denna del innebär det föreslagna stadgandet inte någon skyldighet för inskrivningsmyndigheten att granska registeranteckningarna.

När domstolen avgör en tvist om bättre rätt till en fastighet eller häver ett överlåtelseavtal, skall den underrätta inskrivningsmyndigheten om sitt beslut. Enligt 3 *mom.* skall den som enligt en laga kraft vunnen dom är ägare till fastigheten på inskrivningsmyndighetens försorg antecknas i lagfarts- och fastighetsregistret som lagfartsinnehavare. Om han från förr är den senaste lagfartsinnehavaren, görs endast en anteckning om fastställande av avgörandet. En tidigare lagfart varken ogiltigförklaras eller stryks i åtkomstkedjan, ty en beviljad lagfart kan ha betydelse för övriga rättigheters bestånd.

12 kap. Lagfartsförfarandet

1 §. *Utredningar som skall bifogas lagfartsansökan.* I 6 kap. stadgas allmänt om inlämnande och behandling av lagfartsansökningar. Avsikten med denna paragraf är att klart ange om vilka omständigheter sökanden särskilt skall lägga fram utredning.

I ansökan skall enligt 1 *mom.* företes tillräcklig utredning om att sökandens förvärv är lagligt. Till ansökan skall alltid fogas köpebrevet eller någon annan handling som ligger till grund för förvärvet. Handlingen skall företes i original eller kopia som har bestyrkts av ett offentligt köpvittne eller inskrivningsmyndigheten. Ofta behövs det också någon

annan utredning om överlåtelsens giltighet. Sökanden kan bli tvungen att förete t.ex. ett samtycke av överlåtarens make eller en utredning om att överlåtelsebeslutet har fattats av en sammanslutnings behöriga organ. För lagfarten kan det också behövas ett beslut eller meddelande om att kommunen inte utnyttjar sin förköpsrätt eller att det inte behövs något markförvärvstillstånd. Sökanden skall vidare utreda t.ex. att ett arvskifte har blivit lagligt förrättat. I detta syfte skall han förete arvsskifteshandlingen och även bouppteckningen jämte bilagor eller någon annan utredning om delägarna i dödsboet. Sökanden skall vidare utreda att förvärvet är slutgiltigt, t.ex. att eventuella villkor är uppfyllda. På grund av att fallen varierar är det inte möjligt att på författningsnivå ge några bestämmelser om vilka handlingar som skall fogas till ansökan.

Om den föregående fastighetsägaren inte har sökt lagfart på sitt fång, skall den som söker lagfart enligt 2 *mom.* förete den utredning som hade behövts för meddelande av lagfart på fångesmannens förvärv. Den som söker lagfart skall förete en obruten kedja bakåt från sitt eget förvärv till dess att någon tidigare ägare i kedjan har lagfart eller motsvarande fastebrev. Dessa s.k. mellanförvärv lagfars inte.

Någon utredning om den föregående ägarens äganderätt behövs dock inte om fastigheten har sålts på exekutiv auktion. Utsökningsmyndigheten har före den exekutiva auktionen utrett äganderätten till fastigheten. Det saknar betydelse för tillämpningen av stadgandet om fastigheten har sålts för realisering av ett pantansvar. Någon utredning behöver inte företes heller om den föregående ägarens äganderätt till en fastighet som har förvärvats genom inlösning vid en fastighetsförrättning. Dessutom betraktas förrättningsinstrumentet som en tillräcklig utredning i vissa andra fastighetsförrättningar, såsom i delning av tillandningar eller andra samfällda områden.

2 §. *Vilandeförklaring av lagfartsansökan.* Förfarandet med vilandeförklaring måste skiljas från sådana fall där handläggningen uppskjuts till följd av en kompletteringsuppmärksamhet. En vilandeförklaring är ett särskilt beslut varigenom inskrivningsmyndigheten skjuter upp handläggningen och avgörandet av ett ärende. Ett beslut om vilandeförklaring har också vissa rättsverkningar som kan jämföras med ett lagfartsbeslut.

En lagfartsansökan kan förklaras vilande

endast i det fall att sökanden annars kunde beviljas lagfart, men äganderättens slutliga övergång är beroende av framtida händelser. I 1 mom. räknas de grunder upp på vilka en ansökan kan förklaras vilande. Innan ansökan lämnas vilande skall sökanden och myndigheten reda ut alla de övriga omständigheter som har betydelse för ärendets avgörande.

Enligt 1 punkten kan ansökan förklaras vilande i det fall att fastighetsförvärvet eller dess bestånd enligt avtal eller någon annan rättshandling är villkorligt. T.ex. ett i köpebrevet intaget uppskjutande eller upplösande villkor som inte har uppfyllts utgör ett hinder för beviljande av lagfart. Ansökan skall förklaras vilande under tiden.

En orsak till att förklara ansökan vilande kan enligt 2 punkten vara att en rättshandling eller ett myndighetsbeslut som fastighetsförvärvet grundar sig på inte har vunnit laga kraft. Även om lagfartsskyldigheten inte ännu har inträtt, kan sökanden anhängiggöra ett lagfartsärende rörande ett förvärv som grundar sig t.ex. på ett arvskitte, en avvitring eller ett testamente redan innan klandertiden har löpt ut. Lagfart kan inte heller beviljas förrän det har utretts om kommunen utnyttjar sin förköpsrätt. Kommunen skall fatta sitt beslut inom tre månader efter att köpvittnet har bestyrkt överlåtelsehandlingen.

Om fastighetsförvärvet förutsätter någon annan persons, en domstols eller någon annan myndighets samtycke eller beslut, skall ansökan enligt 3 punkten förklaras vilande tills det har utretts om samtycket eller beslutet ges. För en fastighetsöverlåtelse kan det behövas t.ex. makens samtycke eller förmyndardomstolens tillstånd. Ifall beslutet om en fastighetsöverlåtelse inte har fattats i en sammanslutnings behöriga organ, lämnas ansökan vilande till dess att de behövliga besluten föreligger. För köp av jord- och skogsbruksmark behövs markförvärvstillstånd. Om tillstånd inte har förvägrats inom tre eller i vissa fall fyra månader från undertecknandet av köpebrevet, kan lagfart beviljas. Ett undantag från huvudregeln enligt vilken i samband med lagfarten undersöks alla omständigheter som har betydelse för förvärvets slutgiltighet, är sådant tillstånd att förvärva fritidsfastigheter som avses i lagen om kontroll av utomlands bosatta personers och utländska sammanslutningars fastighetsförvärv. Enligt 15 § i nämnda lag

undersöks inte behovet av tillstånd i samband med lagfartsförfarandet.

En i praktiken vanlig orsak till att lagfarten skjuts upp är att fastigheten har köpts för ett under bildning varande bolags räkning. Ansökan skall enligt 4 punkten förklaras vilande till dess att bolaget har förts in i handelsregistret och därefter har godkänt köpet såsom bindande för sig. Lagfart kan meddelas också den som har undertecknat överlåtelsehandlingen, om han utreder att han avstått från att grunda bolaget.

Fastighetsägaren förlorar sin förfoganderätt om fastigheten mäts ut eller beläggs med kvarstad eller om han försätts i konkurs. Tvångsverkställigheten inverkar emellertid inte på ett tidigare slutet fastighetsköps giltighet. Lagfart meddelas i det fall att överlåtelseavtalet har ingåtts innan det i lagfarts- och inteckningsregistret har gjorts en anteckning om tvångsverkställigheten. Enligt 5 punkten skall ansökan lämnas vilande, om överlåtelsen skett efter att det i lagfarts- och inteckningsregistret har antecknats att fastigheten har utmätts eller belagts med kvarstad. Det är nämligen relativt vanligt att utmätningen av en fastighet återgår. Det förekommer också att fastigheten i stället för på exekutiv auktion säljs på frivillig väg, genom gäldenärens, borgenärens och utmätningsmannens gemensamma åtgärder.

Om det i samband med behandlingen av lagfartsansökan framgår att äganderätten till fastigheten är stridig, kan inskrivningsmyndigheten med stöd av 6 kap. 6 § kalla in dem som har del i saken för att höras och vid behov ge anvisning om att ärendet skall avgöras vid en rättegång. Rättegång behöver inte alltid inledas, också om sökanden inte genast kan bevisa sin äganderätt. Sökanden kan med stöd av 3 § beviljas kungörelse för erhållande av lagfart. Medan kungörelseförfarandet pågår skall ansökan med stöd av 6 punkten lämnas vilande. Sökanden kan med stöd av 7 punkten få sin ansökan vilandeförklarad, om en tvist är anhängig om bättre rätt till fastigheten eller förvärvets bestånd.

I lagförslaget 6 kap. 8 § stadgas om vilandeförklaring och företeende av tilläggsutredning. Inskrivningsmyndigheten kan själv avgöra ansökan när hindret för beviljande av lagfart har upphört. För klarhetens skull har i 2 mom. tagits in ett stadgande om beviljande av lagfart i fall där orsaken till vilandeförklaringen är ett resolutivt eller suspensivt villkor eller ett köp

som har gjorts för ett under bildning varande bolags räkning. Om en utredning över att äganderätten har återgått till överlåtaren eller att ärendet är anhängigt i domstolen eller konsumentklagonämnden inte företes för inskrivningsmyndigheten skall lagfart meddelas sökanden utan någon särskild ansökan eller tilläggsutredning, när fristen för väckande av talan har gått ut. Om man i överlåtelsehandlingen inte har avtalat en kortare tid, beviljas lagfart senast fem år och tre månader efter att överlåtelsehandlingen har upprättats. På motsvarande sätt skall lagfart meddelas den som har undertecknat överlåtelseavtalet för ett under bildning varande bolag, om någon utredning om att bolaget är bildat och svarar för köpet inte har företetts inom två år.

3 §. *Kungörelselagfart.* Även om den som söker lagfart inte genom behövliga åtkomsthandlingar kan utreda att hans eget eller föregångarens förvärv varit lagligt, kan han med stöd av 1 mom. få lagfart genom kungörelseförfarande. Kungörelselagfart kan enligt 1 punkten beviljas även om sökanden inte företer åtkomsthandlingen i original eller en av inskrivningsmyndigheten eller ett officiellt köpvittne bestyrkt kopia av den. Sökanden skall i så fall göra sannolikt att han lagligen har förvärvat den fastighet som han vill lagfara. Han skall med övriga handlingar eller kopior visa innehållet i åtkomsthandlingen samt att denna är formellt riktigt upprättad. Kungörelse för erhållande av lagfart kommer på denna grund i fråga närmast om förvärvet skett i någon annan form än genom överlåtelse av fastigheten. Köpvittnet skall nämligen uppbeara kopiorna av de handlingar som han bestyrkt vilket innebär att en försvunnen eller förstörd handling i allmänhet kan ersättas med köpvittnets bestyrkta kopia.

Enligt 2 punkten skall kungörelse för erhållande av lagfart beviljas också i det fall att sökanden visar att han eller hans föregångare under de senaste tio åren har besuttit fastigheten som ägare, om det inte finns skäl att anta att någon annan har bättre rätt till den än sökanden. En sådan situation kan uppkomma t.ex. om sökanden kan förete en riktig åtkomsthandling men inte en tillräcklig utredning om den föregående ägarens äganderätt. Sökandens eller hans föregångares ägarbesittning kan visas t.ex. med beskattningsutdrag eller utdrag ur befolkningsböckerna eller genom något annat officiellt intyg. Om inskrivningsmyndigheten på

basis av lagfarts- och inteckningsregistrets uppgifter eller annars har skäl att anta att någon annan har bättre rätt till fastigheten än sökanden, skall kungörelse för erhållande av lagfart inte beviljas.

Sökanden är skyldig att förete utredning om de omständigheter som han åberopar för att få lagfart. Vid behov kan inskrivningsmyndigheten ordna sådant hörande som avses i 6 kap. 6 §.

När förutsättningarna för en kungörelse uppfylls, skall kungörelse meddelas och offentliggöras på det sätt som stadgas i 2 mom. I kungörelsen skall den som anser sig ha bättre rätt till fastigheten än sökanden uppmanas att framföra sitt yrkande till inskrivningsmyndigheten inom sex månader efter att kungörelsen har publicerats, vid äventyr att sökanden annars kan beviljas lagfart på fastigheten.

Kungörelsen skall delges på det sätt som stadgas i 11 kap. 10 § rättegångsbalken. Inskrivningsmyndigheten skall dra försorg om delgivningen. Kungörelsebeslutet jämte bilagor skall hållas framlagda på domstolens kansli och beslutets huvudsakliga innehåll skall publiceras i någon månads första numret av officiella tidningen. Det är i allmänhet motiverat att publicera kungörelsen också i någon tidning med spridning på orten. Kungörelsen skall dessutom delges sådana kända personer vilkas rätt lagfarten kan beröra. Särskild delgivning till medarvingarna behövs t.ex. i det fall att sökanden åberopar arv som förvärvsgrund, utan att dock kunna lägga fram något skiftesinstrument.

Sex månader kan i dagens förhållanden anses vara en tillräckligt lång tid för att framföra yrkandet. Tiden räknas från det att kungörelsen har publicerats i officiella tidningen. Om yrkandet inte har lagts fram eller talan väckts inom utsatt tid, kan sökanden med stöd av 3 mom. meddelas lagfart.

4 §. *Avslag på lagfartsansökan.* På grundval av handlingarna undersöker inskrivningsmyndigheten förutsättningarna för meddelande av lagfart. Inskrivningsmyndigheten har en omfattande prövningsskyldighet. Om handlingarna inte ger belägg för förvärvets laglighet blir det, beroende på vilken typ av brist saken gäller, fråga om att höra dem som har del i saken, förklara ansökan vilande eller inleda kungörelseförfarande. Det är i allmänhet inte möjligt att avslå en ansökan innan sökanden

den faktiska situationen vore att ägaren beviljas lagfart och att det samtidigt antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret att överlåtelse- och nyttjanderätten är begränsad. En anteckning om begränsningen av förfoganderätten kan göras både i det fall att lagfart söks på ett oskiftat dödsbos vägnar och i det fall att arvskiftet redan har förrättats.

Nyttjanderätt av de slag som nämns ovan är den i praktiken vanligaste formen av inskränkt förfoganderätt i samband med förvärv. Testamenten kan förenas med flera typer av villkor som begränsar nyttjandet av en fastighet. Sådana villkor som i samband med köp och annan överlåtelse av fastigheter begränsar ägarens rätt att råda över fastigheten är enligt lagförslagets 2 kap. 11 § 1 mom. 2 punkten i allmänhet inte bindande. Undantagsvis tillåts villkor som begränsar köparens rätt att överlåta fastigheten vidare obebyggd eller för en köpeskilling som överstiger ett visst belopp, samt villkor som grundar sig på någon speciallag. Endast bindande villkor får skrivas in i lagfarts- och inteckningsregistret såsom begränsningar av förfoganderätten.

I allmänhet behöver någon särskilt ansökan inte göras om inskrivning av en begränsning av förfoganderätten, utan inskrivningsmyndigheten utreder saken på eget initiativ i det fall att inskränkningen eller dess grund framgår av lagfartshandlingarna. På begäran av rättsinnehavaren kan en anteckning om begränsningen av förfoganderätten göras också senare.

6 §. *Underrättelser.* Avsikten är att inskrivningsmyndigheten skall undersöka lagligheten i förvärv av outbrutna områden och att sådana områden skall kunna avstyckas eller införas i tomtregistret på basis av denna utredning av äganderätten. För att fastighetsförrättningen skall kunna inledas, skall inskrivningsmyndigheten enligt 1 mom. underrätta lantmäteribyrån eller fastighetsingenjören om lagfarten. Förrättningen blir därmed anhängig utan någon särskild ansökan, på det sätt som stadgas i det nya 2 mom. i 183 § skifteslagen och det nya 2 mom. i 49 § lagen om skifte inom planläggningsområde. Stadganden om hur underrättelsen skall ske skall utfärdas genom förordning.

13 kap. Rättsverkningarna av lagfart

1 §. *Åberopande av formfel.* Köp och andra

fastighetsöverlåtelser skall slutas skriftligen i närvaro av ett offentligt köpvittne, enligt vad som stadgas i den föreslagna 2 kap. 1 §. Om något av de stadgade formkraven inte iakttas blir överlåtelsen inte bindande för parterna. I annan lagstiftning stadgas i vilken form övriga förvärv skall göras. T.ex. avtal om arvskifte och avvitring skall slutas skriftligen och två ojäviga vittnen skall bestyrka parternas underskrifter.

Enligt förslaget korrigeras formfel i åtkomsthändingar om lagfart meddelas på basis av dem. Efter att lagfart har meddelats kan ett förvärv således inte ogiltigförklaras på grund av formfel.

Inskrivningsmyndigheten skall innan den meddelar lagfart granska förvärvets laglighet och således även huruvida formstadgandena har iakttagits. I praktiken kan endast sådana formfel som inte kan upptäckas av utomstående bli korrigerade på detta sätt.

Det är inte möjligt att åberopa formfel heller efter att lagfartsansökan med stöd av lagförslagets 12 kap. 2 § har förklarats vilande. Ett beslut om vilandeförklaring förutsätter att det inte finns något formellt fel i åtkomsthändlingen.

2 §. *Twist om äganderätt.* Lagfart utgör inte något hinder för att en twist om äganderätten till en fastighet eller om ett förvärvs giltighet skall upptas till domstolsprövning. Också efter att lagfart meddelats kan säljaren t.ex. väcka talan mot köparen och kräva att köpet ogiltigförklaras, åberopande att han bedrägligen har lockats att sälja fastigheten. Lagfarten inverkar inte heller på säljarens eller köparens rätt att kräva hävning av köpet på grund av avtalsbrott.

Inskrivningsmyndighetens avgörande är inte bindande vid en senare rättegång. I ett avtalsförhållande innebär inskrivningen således inte att en rättshandlings ogiltighet blir avhjälpt till andra delar än i fråga om formfel. Vid lagfart är det i första hand fråga om offentliggörande av förvärv, och äganderättens övergång är inte bunden vid lagfarten. Rättsverkningarna av att lagfart söks och beviljas stärker närmast förvärvarens ställning i förhållande till tredje man.

Också den s.k. rätte ägaren till en fastighet kan utan hinder av förvärvarens lagfart få frågan om bättre rätt till fastigheten upptagen till prövning vid en rättegång. Om överlåtaren emellertid i köpslutet har lagfart på fastigheten,

skyddas den nye ägarens förvärv i och med att de i 3 och 4 §§ stadgade förutsättningarna uppfylls.

För klarhetens skull har i stadgandet tagits in ett omnämnande om att äganderättstvister kan bli upptagna till prövning också i samband med fastighetsförrättningar. Enligt 67 § skifteslagen skall förrättningsmännen i samband med fastighetsförrättningen avgöra sådana äganderättstvister som har uppstått sedan skiftet påbörjats.

3 §. *Skydd vid dubbelöverlåtelse.* Har en fastighet eller en del av den sålts två gånger till skilda köpare, blir enligt lagförslagets 3 kap. 6 § det första köpet bestående. Detsamma är fallet beträffande övriga fastighetsförvärv. Om det uppstår konflikt mellan de rättigheter som hänför sig till en fastighet, avgörs tvisten i första hand utgående från tidsprioriteten. Huvudregeln kan emellertid åsidosättas under de förutsättningar som stadgas i detta lagrum. Stadgandet tillämpas endast i det fall att både den tidigare och den senare förvärvaren eller rättsinnehavaren härleder sin rätt från en och samma person och det inte är möjligt att förverkliga deras rätt till fastigheten samtidigt.

Enligt 1 *mom.* har ett senare förvärv företräde framför ett tidigare, i det fall att den senare förvärvaren söker lagfart före den tidigare. Vid sådan konkurrens mellan två förvärvare är den tidpunkt då lagfartsansökan blir anhängig av avgörande betydelse. Om båda lämnar in sin ansökan samma dag, har det första förvärvet företräde. Avsikten är att skydda den förvärvare som aktivt söker rättsskydd genom inskrivning.

Dessutom förutsätts att den senare förvärvaren vid förvärvstidpunkten varken kände eller borde ha känt till den föregående överlåtelsen. Detta betyder att han med iakttagande av normal omsorgsfullhet inte kunde veta eller med fog misstänka att fastigheten redan hade överlåtits. Såsom anförs ovan i samband med 7 kap. 5 § anses också okontrollerade uppgifter som skrivits in i lagfarts- och inteckningsregistret ha kommit till allas kännedom. En senare förvärvare kan således inte åberopa sitt godtrosskydd, om en uppgift om en tidigare fastighetsöverlåtelse fanns antecknad i lagfarts- och inteckningsregistret då överlåtelsehandlingen upprättades. Även om förvärvet på grund av vissa avtalsvillkor eller av någon annan orsak inte är slutligt, anses överlåtelsen ske i det ögonblick då överlåtelsehandlingen

bestyrks. För godtrosskyddet saknar det betydelse om köparen efter köpslutet får kännedom om ett tidigare förvärv.

Enligt 2 *mom.* går en förvärvare miste om det företräde han fått genom att ha varit den förste att söka lagfart, om det senare visar sig att lagfart inte kan meddelas på grundval av ansökan. Han kan förlora sitt företräde också efter att lagfart meddelats, om det lagfarna förvärvet ogiltigförklaras eller förvärvaren annars förlorar sin förvärvsbaserade rätt till fastigheten.

De ovan nämnda principerna skall enligt 3 *mom.* iakttas också när det avgörs om en legorätt eller någon annan särskild rättighet som upplåtits i en fastighet blir bestående i förhållande till den som förvärvat fastigheten. Utgångspunkten är den att de särskilda rättigheter som har upplåtits före köpet är bestående. Om en särskild rättighet inte har blivit inskriven och den nye ägaren var i motiverad god tro vid köpslutet, får han företräde genom att söka lagfart. Köparen kan i allmänhet inte åberopa god tro om legotagaren eller någon annan rättsinnehavare har tagit området i användning eller om han på området har vidtagit sådana åtgärder som köparen kunnat notera före köpslutet.

Den som är innehavare till en särskild rättighet kan under samma förutsättningar komma i åtnjutande av inskrivnings- och godtrossbaserat skydd i förhållande till tidigare överlåtelser och konkurrerande särskilda rättigheter.

Om en förvärvare får företrädesrätt kan han med framgång kräva att t.ex. en legotagare inte får ta området i sin besittning eller att skogsavverkning inte får fortsättas. Då den som överlätit en fastighet har varit skyldig att värna om de särskilda rättigheternas bestånd och underrätta köparen om alla de rättigheter som upplåtits i fastigheten, är han ansvarig för den skada som han vållat.

I 17 kap. 10 § stadgas om sådana intressekonflikter som kan uppstå mellan den nye ägaren och en borgenär som har en pantfordran på den förre ägaren.

Den nya ägaren kan komma i åtnjutande av skydd på grundval av inskrivning och god tro endast under förutsättning att hans förvärv grundar sig på köp, byte, gåva eller någon annan överlåtelse. Den som förvärvat en fastighet kan också få företräde till andra än överlåtelsebaserade förvärv. Även om fastighe-

ten till följd av arv, testamente eller avvittring eller till följd av upplösning eller fusion av ett bolag tidigare har övergått till någon annan, kan det senare avslutade köpet bli bestående på grundval av lagfart och köparens goda tro. T.ex. om delägarna i ett dödsbo säljer en fastighet i strid med ett testamente, skall den tvist om bättre rätt till fastigheten som uppkommer mellan en testamentstagare och köparen avgöras i enlighet med de stadganden som nämns ovan. Generalsuccession eller andra än överlåtelsebaserade förvärv som har skett först efter den aktuella överlåtelsen, kan däremot inte få företräde på grundval av lagfart.

4 §. *Skydd mot rätte ägaren.* Om en fastighet har fränhänts den rätte ägaren genom ett ogiltigt eller annars felaktigt förvärv, blir senare överlåtelser och i fastigheten upplåtna särskilda rättigheter och panträtter utan verkan mot den rätte ägaren. Med tanke på omsättningen och kreditgivningen är det emellertid nödvändigt att en köpare eller kreditgivare som förfarit omsorgsfullt skyddas mot den rätte ägarens invändningar. Utgångspunkten för detta skyddsstadgande är att fastighetsförvärvare och övriga rättsinnehavare skall kunna lita på lagfarts- och in-teckningsregistrets uppgifter om fastighetsägaren. En avtalspart är i allmänhet skyldig att utreda endast omständigheter som ansluter sig till den egna rättshandlingens giltighet.

Enligt 1 mom. kan överlåtarens lagfart avhjälpa en felaktighet i dennes eget förvärv. Detta skydd gäller emellertid endast förvärvare i god tro. Såsom stadgas ovan i 2 § innebär lagfarten inte att ogiltigheten omedelbart avhjälps i det förvärv på grund varav lagfarten meddelas. Stadgandet skall tillämpas endast om felaktigheten är förenad med säljarens eller någon annan överlåtarens eget förvärv eller med något tidigare förvärv.

Åtkomstskyddet gäller endast överlåtelsebaserade fastighetsförvärv, dvs. köp, byte, gåva och sådana andra överlåtelser som avses i 4 kap. 3 §.

Avgöranden i lagfartsärenden föreslås åtnjuta offentlig trovärdighet. Den som har lagfart på en fastighet antas vara dess ägare och han kan följaktligen överlåta fastigheten på ett giltigt sätt. Lagfart som har meddelats överlåtaren skyddar förvärvaren, även om lagfarten har meddelats felaktigt eller på basis av bristfällig utredning. I praktiken är lagfartsuppgifterna de facto i hög grad tillförlitliga, eftersom

inskrivningsmyndigheten undersöker förvärvets giltighet innan den meddelar lagfart.

Rättsverkningarna av en lagfart inträder redan då lagfartsansökan blir anhängig. En förutsättning är dock att lagfart senare beviljas på basis av ansökan.

Skydd mot rätte ägaren är liktydigt med godtrosskydd. Förvärvaren kommer inte i åtnjutande av något skydd om han vid upprättandet av överlåtelsehandlingen visste eller med ledning av omständigheterna borde ha insett att överlåtaren trots sin lagfart inte var fastighetens rätte ägare. Godtrosskyddet faller bort bl.a. om det i lagfarts- och in-teckningsregistret finns en anteckning om att en tvist om äganderätten är anhängig. Med tanke på åtkomstskyddet saknar det betydelse om förvärvaren själv har sökt lagfart.

När förvärvaren får åtkomstskydd kan den rätte ägaren inte med framgång driva en klandertalan för att återfå äganderätten till fastigheten, utan domstolen måste förkasta hans yrkande. Om den rätte ägarens rätt att kräva ersättning från staten stadgas i 6 §.

Enligt 2 mom. blir särskilda rättigheter och panträtt som upplåtits i en fastighet bindande mot den rätte ägaren på samma grunder som en överlåtelse av fastigheten. En förutsättning är att den som upplåtit rättigheten hade lagfart på fastigheten och att rättsinnehavaren när han ingick legoavtalet eller när någon annan rättighet upplåts inte kände eller borde ha känt till att den som upplåt rättigheten inte var fastighetens rätte ägare.

Skydd mot rätte ägaren förutsätter inte att legotagaren eller någon annan rättsinnehavare har ansökt om inskrivning av sin särskilda rättighet, utan det räcker att rättigheten blivit vederbörligen upplåten.

Också i fastigheter upplåten panträtts bestånd skall avgöras enligt de regler som nämns ovan. En närmare redogörelse för saken finns i 17 kap. 11 § som gäller fastighetspanträtt och där det hänvisas till detta lagrum.

Stadgandena om åtkomstskydd skall enligt 3 mom. tillämpas också i det fall att överlåtaren visserligen var fastighetens rätte ägare, med han på grund av något lagstadgande inte hade rätt att ensam förfoga över fastigheten. Om änkan har rätt att hålla en bostadsfastighet som har hört till arvlåtaren i sin besittning, har arvtagaren inte rätt att pantsätta eller överlåta fastigheten utan ankans samtycke. En dylik rättshandling är utan verkan gentemot änkan.

Om arvtagaren däremot har lagfart och någon begränsning av förfoganderätten inte har antecknats i registret, kan fastighetens förvärvare eller pantborgenären få omedelbart godtrosskydd. Enligt den ändring som föreslås i 38 § äktenskapslagen kan också den förste förvärvaren få omedelbart godtrosskydd, även om överlåtelsen hade förutsatt makens samtycke.

5 §. *Undantag från det skydd som förvärvaren åtnjuter.* Enligt 4 § kan den som förvärvat en fastighet, den som innehar någon särskild rättighet samt panträttsinnehavare få godtrosskydd mot den rätte ägare. Godtrosskydd kan emellertid inte åberopas i alla situationer. Vissa ogiltighetsgrunder är så vägande att de inte avhjälpas ens genom överlåtarens lagfart i förening med förvärvarens goda tro. Paragrafens förteckning över s.k. starka invändningar är uttömmande.

Om den rätte ägarens underskrift har förfalskats på en överlåtelsehandling eller någon annan åtkomsthandling, kan förvärvaren enligt 1 punkten inte få skydd mot den rätte ägaren. Rätte ägaren till en fastighet förlorar inte sin rätt ens när någon har handlat på hans vägnar med stöd av en förfalskad fullmakt eller handling som utvisar hans representationsbehörighet, t.ex. handelsregisterutdrag eller tillstånd av en domstol. Enligt 2 punkten skall en fastighetsöverlåtelse förklaras vara utan verkan också när den rätte ägaren har tvingats överlåta denna med våld eller hot som innebär trängande fara för liv eller hälsa. Hänvisningen till 28 § rättshandlingslagen innebär att den tvungne skall meddela om ogiltighetsgrunden utan oskäligt dröjsmål, vid äventyr att rättshandlingen annars blir gällande.

Förvärvaren kan enligt 3 punkten inte åberopa överlåtarens lagfart om lagfarten inte överhuvudtaget grundar sig på något förvärv, utan t.ex. vid inskrivningsförfarandet av misslag har beviljats för en fastighet som ägs av tredje man. För åtkomstskydd kan inte heller åberopas en lagfartsanteckning som har åstadkommits genom intrång i lagfarts- och intekningsregistrets datafiler. Det saknar däremot betydelse om lagfart har beviljats på felaktiga grunder, om lagfarten har meddelats på basis av en åtkomsthandling. T.ex. om lagfart har meddelats på grundval av ett testamente, trots att testamentstagaren endast har fått nyttjanderätt till fastigheten, kan förvärvaren åberopa överlåtarens lagfart och komma i åtnjutande av godtrosskydd.

Förfalskning, utnyttjande av grovt tvång samt den omständigheten att förvärv saknas hindrar också innehavare av särskilda rättigheter och panthavare från att åberopa rättighetsupplåtarens lagfart.

6 §. *Statens skadeståndsansvar.* Statens skadeståndsansvar ansluter sig till det nya inskrivningssystemet som innebär att förvärvare och rättsinnehavare kan få omedelbart godtrosskydd på basis av lagfart som meddelats fastighetens överlåtare. Skyddet baserar sig på inskrivningsmyndighetens avgörande, dvs. lagfarten, som tillmäts positiv offentlig trovärdighet.

Staten har inget skadeståndsansvar gentemot den som enligt 3 § i en dubbelöverlåtelssituation förlorar sitt företräde till en fastighet. Inte heller i detta fall ger registret korrekt besked om vem som är ägare till fastigheten, men felaktigheten beror på att fastighetens nye ägare inte genom en egen ansökan har sett till att registrets föräldrade uppgifter blivit ersatta.

Om ett förvärv av äganderätten till en fastighet, en panträtt eller en särskild rättighet med stöd av 4 § blir bestående, kan den rätte ägaren med stöd av 1 mom. få ersättning av statens medel för den därigenom orsakade skadan. Den rätte ägaren förlorar sin rätt på grund av att överlåtaren eller den som upplåtit rättigheten har meddelats lagfart på felaktiga grunder. På motsvarande sätt skall staten ersätta dens skada som på grund av åtkomstskydd inte kan åberopa en av avsaknat tillstånd eller samtycke förorsakad ogiltighet i överlåtarens förvärv.

Statens skadeståndsansvar är strikt, dvs. oberoende av vållande. Ansvarets uppkomst förutsätter inte fel eller försummelse från inskrivningsmyndighetens sida. I detta sammanhang är det skäl att hänvisa till vad som anförts ovan i samband med 7 kap. 4 §. Enligt det lagrummet skall av statens medel ersättas också skador som orsakats av uppenbara skriv- och räknefel samt tekniska fel.

Sådana förvärvare och innehavare av särskilda rättigheter som till följd av 5 § förlorar fastigheten till dess rätte ägare, har på motsvarande sätt med stöd av 2 mom. rätt till ersättning av statsmedel. Det bör observeras att förvärvaren kan få ersättning av staten endast om han med stöd av 4 § skulle ha fått godtrosskydd på basis av överlåtarens lagfart. Detta bortfaller emellertid på någon av de grunder som anges i 5 §. Förvärvaren kan t.ex.

aldrig få skadestånd av staten om inte överlåtaren vid överlåtelsepunkten hade lagfart eller om han inte själv var i motiverad god tro.

I 3 *mom.* uppställs vissa villkor för statens skadeståndsansvar. Den som förlorat sin rätt kan yrka på ersättning från staten endast om han inte själv har medverkat till skadans uppkomst. Som en förutsättning för skadestånd kan uppställas att rätte ägaren inte har försummat att vidta åtgärder för att trygga sin äganderätt. En säljare som ämnar åberopa t.ex. att köpebrevet på det sätt som avses i 33 § rättshandlingslagen har upprättats under sådana omständigheter att det skulle strida mot tro och heder att med vetskap om dem åberopa rättshandlingens bestånd, måste utan obefogat dröjsmål väcka talan om saken. När det i lagfarts- och inteckningsregistret har gjorts en anteckning om en äganderättstvist, kan senare förvärvare och borgenärer inte längre komma i åtnjutande av godtrosskydd. En förvärvare som enligt vad som stadgas nedan i 10 § kan få skydd på grundval av tio års ägarbesittning, skall åberopa viss tids hävd.

Det föreslagna stadgandet motsvarar till sitt innehåll den av skadeståndslagen framgående principen enligt vilken skadeståndet kan jämkas, om det visas att den skadelidande har medverkat till skadans uppkomst. För klarhetens skull har det ansetts motiverat att i jordabalken ta in ett uttryckligt stadgande om de grunder på vilka staten kan undandra sig skadeståndsansvar.

7 §. *Statens regressrätt.* När rätte ägaren, förvärvaren eller en innehavare av någon särskild rättighet förlorar sin rätt, får han i regel rätt till ersättning av sin egen avtalspart. Betydelsen av stadgandet om statens skadeståndsansvar ligger nämligen däri att den skadelidande snabbt och säkert skall få ersättning. Den skadelidandes rätt att enligt avtal eller på någon annan grund få ersättning övergår enligt 1 *mom.* till staten. Statens regressrätt gäller endast den del av ersättningen som staten betalar till den skadelidande.

Den som säljer en fastighet eller upplåter en rättighet svarar alltid för att han har haft rätt att ingå avtalet. Som en sådan annan än avtalsenlig grund som avses i paragrafen kan nämnas det ansvar som enligt 3 kap. 2 § vilar på säljarens fångesman.

Enligt 2 *mom.* övergår regressrätten till staten samma dag som staten har beslutat att betala ut ersättningen eller då domstolens

beslut om ersättningen vinner laga kraft. Utgångspunkten för stadgandet är den att staten i klara fall betalar ersättning utan domstolsbeslut. Frågan om statens regressrätt kan behandlas vid den rättegång där frågan om statens skadeståndsansvar avgörs.

8 §. *Stadganden om förfarandet.* Justitieministeriet, som är ansvarigt för lagfarts- och inteckningsregistret, skall enligt 1 *mom.* företräda staten i skadeständsären. Justitieministeriet beslutar om beviljandet av ersättningar, om det inte är skäl att behandla ärendet i en domstol. Systemet är ändamålsenligt, eftersom justitieministeriet också annars behandlar skadeståndsyrkanden som grundar sig på domstolarnas verksamhet.

Domstolen skall enligt 2 *mom.* på tjänstens vägnar underrätta staten om att talan har väckts i en sådan äganderättstvist om en fastighet, som kan leda till att staten med stöd av 6 § blir skadeståndsansvarig. Staten kan enligt egen prövning höras i rättegången eller framställa talan om att regressyrkandet skall behandlas vid samma rättegång.

Ersättningstalan mot staten skall med stöd av 3 *mom.* väckas inom två år efter att domstolens beslut om äganderätten till fastigheten har vunnit laga kraft. Talan skall anhängiggöras i domstolen på den ort där fastigheten är belägen, dvs. samma domstol som har behandlat äganderättstvisten.

9 §. *Skydd vid andra än överlåtelsebaserade förvärv.* Syftet med stadgandena om godtrosskydd är att främja omsättningen av fastigheter. De situationer som regleras ovan i 3 och 4 §§ gäller endast överlåtelsebaserade förvärv. Den som har förvärvat en fastighet på något annat sätt än genom en överlåtelse, kan enligt 1 *mom.* inte få omedelbart godtrosskydd i förhållande till fastighetens tidigare förvärvare eller den rätte ägaren.

Stadgandet innebär för det första att den som efter en överlåtelse t.ex. har ärvt en fastighet aldrig kan få företrädesrätt i förhållande till överlåtelsen. Om däremot ett avvittningsbaserat förvärv har skett tidigare, får det företräde på grund av tidsprioriteten. Detta företräde kan emellertid åsidosättas om en förvärvare som är i god tro söker lagfart först.

För det andra kan den rätte ägaren alltid återvinna fastigheten från någon annan än en person som erhållit fastigheten genom överlåtelse. Den allmänna principen är att den som har fått egendom genom testamente, arv eller

avvittring inte skall få bättre rätt till fastigheten än den som han härleder sin rätt ifrån. Vid familje- och arvsrättsliga samt bolagsrättsliga förvärv har den lagfartsbaserade ägarpresumtionen inte samma betydelse som vid överlåtelse. Också statens skadeståndsansvar aktualiseras enbart i samband med överlåtelsebaserade förvärv. Det är klart att också den som fått en fastighet genom generalsuccession kan åberopa sin föregångares godtrosskydd.

I 2 *mom.* hänvisas till den nya 5 kap. 50 § utsökningslagen, vari stadgas om skydd för den som köpt en fastighet på exekutiv auktion. Utmätningssmannen skall utreda äganderätten till en fastighet som säljs på exekutiv auktion. Den som ropar in fastigheten kan lita på att den utredning som utmätningssmannen på tjänstens vägnar har gjort är korrekt, liksom på uppgifterna i lagfarts- och in-teckningsregistret.

10 §. *Skydd på grund av hävd.* Skyddet på grund av hävd kompletterar det ovan i 4 § reglerade, på föregångarens lagfart och förvärvarens goda tro baserade åtkomstskyddet i förhållande till den rätte ägaren. Tillämpningsområdet för skyddet på grund av hävd är dock mera omfattande, eftersom viss tids hävd kan komma i fråga oberoende av förvärvets art. Stadgandet om skydd på grund av hävd mot-svarar gällande rätt.

Rätte ägaren skall göra sitt äganderättsanspråk gällande inom tio år. En förutsättning för skydd på grund av hävd är enligt 1 *mom.* att den nye ägaren har fått lagfart på fastigheten och att han inte vid förvärvstidpunkten visste eller borde ha vetat att fastigheten fränhänts rätte ägaren. Tio års hävd räknas från det att lagfart meddelats och lagfartsinnehavaren eller dennes efterträdare har börjat besitta fastigheten såsom ägare. Ägarbesittningen innebär förfoganderätt över fastigheten. T.ex. en legotagare kan ha den faktiska besittningen över fastigheten.

Det är inte nödvändigt att uttryckligen den fastighetsägare som åberopar skydd på grund av hävd har fått lagfart på fastigheten. Han kan nämligen enligt 2 *mom.* åberopa också någon föregångares lagfart och ägarbesittning när hävdetiden räknas ut. En förutsättning för skydd på grund av hävd är inte heller att uttryckligen lagfartsinnehavaren skall ha varit i goda tro.

Hävdetiden påverkas inte av att ett formfritt krav läggs fram. Hävdetiden avbryts först när talan blir väckt mot fastighetens nye ägare.

Stadgandet om skydd på grund av hävd har betydelse i sådana fall där den som överlätit en fastighet inte har meddelats lagfart som kan läggas till grund för förvärvarens godtrosskydd. Skydd på grund av hävd kan dessutom komma i fråga när förvärvet inte är överlåtelsebaserat. Arvingen kan t.ex. åberopa arvlåtarens lagfart och ägarbesittning.

Den nye ägaren kan på grund av hävd få bättre rätt till fastigheten också i det fall att rätte ägaren gör en sådan stark invändning som avses i 5 §. Staten har inte någon skadeståndsskyldighet i det fall att rätte ägaren förlorar fastigheten till följd av hävd.

Förvärvarens skydd som regleras ovan i 4 § gäller endast situationer där rätte ägaren inte riktar sitt yrkande direkt mot sin egen avtalspart eller dennes efterträdare. Till grund för förvärvarens skydd ligger behovet att trygga förtroendet för lagfartsuppgifternas riktighet. Den nye ägaren kan däremot få skydd på grund av hävd också i förhållande till sin egen avtalspart. En köpare kan åberopa hävd t.ex. i det fall att säljaren eller dennes dödsbo gör en invändning om bristande rättshandlingsförmåga.

11 §. *Svarandebehörighet.* I en rättegång som gäller en fastighet är fastighetens ägare i allmänhet svarande. Med ägare avses den som på grund av förvärv och i egenskap av ägare besitter fastigheten, oberoende av om han sökt lagfart. I vissa fall är det emellertid ändamålsenligt att i en fastighetstvist kunna stämma in som svarande den som senast har fått lagfart på fastigheten.

Enligt 1 *mom.* kan talan om äganderätt till en fastighet väckas mot den som har lagfart, också i det fall att han har överlätit fastigheten vidare innan talan blev anhängig. Om det blir känt att överlåtelsen ägt rum, skall också förvärvaren stämmas in som svarande. Den som förvärvat en fastighet har i egenskap av sakägare rätt att lägga fram bevis vid rättegången och även att göra nya invändningar t.ex. om sitt eget godtrosskydd. Domstolens avgörande blir bindande också för förvärvaren.

En talan vari betalning yrkas ur fastigheten kan enligt 2 *mom.* likaså anhängiggöras mot den som fått lagfart. En in-teckningsbaserad panträtt gäller också mot fastighetens nya ägare. Fastigheten anses med stöd av 4 kap. 22 § utsökningslagen ha blivit utmätt omedelbart genom en dom enligt vilken fordran skall betalas ur den fastighet som utgör säkerhet.

14 kap. Inskrivning av särskilda rättigheter

1 §. *Särskilda rättigheter som kan inskrivas.* I 1 mom. räknas sådana särskilda rättigheter upp som gäller en fastighet i någon annans ägo och kan skrivas in i lagfarts- och inteckningsregistret. För närvarande kan endast vissa typer av rättigheter skrivas in genom s.k. beständighetsinteckning. Det föreslås en utökning av de inskrivningsbara rättigheterna, särskilt i fråga om fastigheter som skall användas inom näringsverksamhet. Med tanke på registerföringen är det dock inte ändamålsenligt att skriva in alla sådana rättigheter som gäller en fastighet eller alla sådana omständigheter som påverkar ägarens förfoganderätt. Det är inte heller ändamålsenligt att i lagfarts- och inteckningsregistret ta in uppgifter som antecknas i andra offentliga register. Det är meningen att inskrivningssystemet fortfarande inte skall omfatta t.ex. avtal som begränsar fastighetsägares förfoganderätt eller som annars är oklara i fråga om sin innebörd och bindande verkan. Den föreslagna paragrafen innebär att alla i praktiken betydelsefulla rättigheter som tillkommer någon annan skall kunna skrivas in.

Inskrivning av särskilda rättigheter grundar sig i allmänhet på frivillighet. Den som innehar en särskild rättighet kan genom inskrivning trygga sin rättighets bestånd i förhållande till fastighetens senare ägare och övriga innehavare av särskilda rättigheter samt i förhållande till fastighetsägarens borgenärer. Endast inskrivning av sådana legorätter som avses i 2 § är obligatorisk.

En förutsättning för inskrivningen är att den gäller en rättighet att utnyttja en fastighet som ägs av någon annan och att den grundar sig på ett avtal eller någon annan rättshandling, t.ex. ett testamente. En direkt på lag baserad rättighet, t.ex. efterlevande makens besittningsrätt enligt 3 kap. 1 a § ärvdabalken, skrivs in som en rådighetsbegränsning.

I 1 punkten nämns legorätt och annan nyttjanderätt, som är den i praktiken viktigaste gruppen av inskrivningsbara särskilda rättigheter. Legorätten kan avse jord- eller vattenområden samt fastighetsägarens byggnader på området. Området kan antingen bestå av hela fastigheten eller av en till gränserna bestämd del av den. Om ett legoavtal huvudsakligen gäller en byggnad eller en del av en byggnad som tillhör fastighetsägaren är det fråga om hyra och på avtalet skall hyreslagen tillämpas

också då ett jordområde hyrs i sammanhanget. I andra fall skall jordlegolagen tillämpas på hyra av fastigheter och delar av en fastighet. Sådana övriga nyttjanderätter som avses i lagrummet är bl.a. vederlagsfria nyttjanderätter, som tämligen allmänt förekommer mellan nära släktingar. En mera begränsad nyttjanderätt är t.ex. rätten att jaga eller fiska på ett visst område.

I 2 punkten nämns sytning som en självständig rättighetstyp. I det fall att sytningen enbart innebär boenderätt, är den nära besläktad med nyttjanderätt. Sytningen kan dock utöver boenderätten inbegripa också andra prestationer, t.ex. regelbundna måltider. Sytningsrätten uppläts i allmänhet för rättsinnehavarens livstid. Det nuvarande förbudet att i en fastighet upplåta flera sytningsrätter föreslås bli upphävt.

I 3 punkten är det fråga om avverkningsrätt. Skog kan säljas antingen i form av leveransköp, varvid stadgandena om köp av lös egendom skall tillämpas, eller så att markägaren t.ex. till ett skogsbolag säljer rätten att avverka den skog som växer på ett visst område. Den som har avverkningsrätt kan enligt 3 punkten inskriva sin rätt.

Lösgörningsrätt, varmed avses rätt till marktåkt eller gruvdrift på någon annans mark samt annat därmed jämförbart, är inskrivningsbar enligt 4 punkten. Med marksubstans avses i marktåktslagen dels sten, grus, sand, lera och mull, dels t.ex. torv och andra motsvarande substanser. Däremot är det inte möjligt att skriva in t.ex. rätten att lösgöra på en fastighet belägna byggnader och anordningar, eftersom endast sådana lösgörningsrätter som gäller tagande av olika substanser och produkter ur marken är inskrivningsbara.

I 2 mom. uppställs allmänna begränsningar i fråga om särskilda rättigheters inskrivningsbarhet. En rättighet som har upplåtits bestående kan inte skrivas in. En särskild rättighet får inte skrivas in i lagfarts- och inteckningsregistret heller i det fall att den gäller till förmån för en viss fastighet eller ett visst område eller om den har inrättats vid en fastighetsförrättning eller genom en myndighets beslut. En rättighet som är avsedd att vara bestående gäller i allmänhet samtidigt till förmån för en viss fastighet eller ett visst område. Det är i så fall fråga om ett servitut som inrättas vid en fastighetsförrättning och skrivs in i fastighets-

registret. Ett fastighetsservitut kan inte skrivas in som en särskild rättighet ens i det fall att det grundar sig på ett avtal.

I det fall att det i någon annan lag stadgas om inskrivning i lagfarts- och inteckningsregistret av en särskild rättighet eller begränsning, skall inskrivningen naturligtvis göras oberoende av de allmänna förutsättningarna. T.ex. nyttjanderätt till vattenkraft enligt 3 kap. 6 § vattenlagen kan skrivas in även om den har upplåtits varaktigt.

Om de särskilda rättigheternas innebörd och giltighet stadgas i de lagar som gäller respektive rättigheter. En del av de regler som gäller nyttjanderätt grundar sig, i avsaknad av lagstiftning, på sedvanerätt. Såsom konstateras i den allmänna motiveringen är det meningen att till jordabalken i ett senare skede foga stadganden om jordlega samt om rättigheter som inte regleras i någon annan lag.

En rättighet skall skrivas in så att den avtalsenligt är i kraft en viss tid eller tills vidare, vilket innebär att avtalsparterna kan säga upp avtalsförhållandet. Avverkningsrätt kan skrivas in så att den gäller i högst fem år räknat från avtalsslutet. Denna tid motsvarar den maximitid för inteckning av avverkningsrätt som stadgas i 1 § (203/41) förordningen om inteckning af rätt till skogsafverkning å annans mark. Förordningen föreslås bli upphävd. Också maximitiden för inskrivning av lösgörningsrätt som regleras i inteckningsförordningen, som även den föreslås bli upphävd, skall enligt lagförslaget förbli oförändrad. I enlighet med detta föreslås det att lösgörningsrätt skall inskrivas att gälla i högst 50 år. Därutöver finns det i annan lagstiftning, t.ex. i jordlegolagen, stadganden enligt vilka en rättighet är i kraft tills vidare eller en viss tid, om det inte har avtalats om rättighetens giltighetstid eller om den har avtalats vara längre än tillåtet. Rättigheten skall i så fall skrivas in att gälla den maximitid som lagen tillåter.

2 §. *Inskrivningsskyldighet.* Jordlegorätt i förening med sådana på legoområdet befintliga byggnader och anordningar som legotagaren äger kan värdemässigt jämföras med äganderätten till en fastighet eller ett outbrutet område. Legorätter som berättigar till byggande är långvariga och ofta förlängs legoförhållandet efter den ursprungliga legoperioden. Inskrivningen är viktig dels för att trygga legorättsinnehavarens rättsliga ställning, dels på grund av att endast en inskriven lego- eller nyttjanderätt

kan utgöra grund för inteckningar och inskrivning av andras särskilda rättigheter.

Lego- och nyttjanderätter som skall skrivas in är enligt 1 mom. sådana legorätter och vederlagsfria nyttjanderätter till någon annans mark, som kan överföras utan att fastighetsägaren hörs och som tillåter rättsinnehavaren att bygga på området. Sådan legorätt till bostadsområde som avses i 3 kap. jordlegolagen och sådan annan legorätt som avses i 5 kap. jordlegolagen, exempelvis legorätt till industriområde, är fritt överlåtbar om inte legoavtalet uttryckligen förbjuder överlåtelse. Beträffande möjligheten att bebygga ett område bör det observeras att det med tanke på inskrivningsskyldigheten saknar betydelse om det på området de facto finns byggnader som ägs av nyttjanderättsinnehavaren eller ej.

De största legogivarna, dvs. kommunerna, staten och församlingarna har system för notering av legorätter. Legoavtalen innehåller standardvillkor om att legogivaren inom en viss tid skall underrättas om överföring av legorätten. För städernas vidkommande stadgas det om förfarandet i 26 § lagen angående stämpelskatt. Enligt detta lagrum fungerar den kommunala myndighet som tar emot överföringsmeddelandena också som skattemyndighet. De förteckningar över legorättsinnehavare som legogivaren upprätthåller är dock inte tillräckliga, eftersom förteckningarna inte har någon rättslig betydelse och inte alltid är uppdaterade.

Inskrivningsskyldigheten gäller både rättigheter som upplåtits av offentliga samfund och rättigheter som upplåtits av enskilda personer och sammanslutningar. Inskrivningsskyldig är den nyttjanderättsinnehavare till vilken den rättighet som avses i stadgandet har upplåtits, och den nyttjanderättsinnehavare till vilken nyttjanderätten senare har överförts. För närvarande blir den faktiska innehavaren till en jordlego- eller annan nyttjanderätt införd i lagfarts- och inteckningsregistret närmast i det fall att han ansöker om skuldinteckning.

I 2 mom. finns ett hänvisningsstadgande till 11 kap. 1 — 6 §§. Innehavaren av en nyttjanderätt skall ansöka om inskrivning inom sex månader efter att rättigheten upplåtits eller överförts. Vite kan uppställas för uppfyllande av inskrivningsskyldigheten.

3 §. *Avtal om delning av besittningen.* Ett mellan fastighetsägare ingånget avtal om hur en gemensamt ägd fastighet skall besittas kan för närvarande inte skrivas in. Det föreligger

emellertid ett uppenbart behov att offentliggöra besittningsavtal. Problem har förekommit särskilt i fråga om s.k. parhusfastigheter som inte har ombildats till bostadsaktiebolag. Det är oklart när ett avtal om nyttjande av en fastighet har bindande verkan mot en ny ägare av en kvotdel. Enligt lagen om vissa samäganderättsförhållanden (180/58) kan ett samäganderättsförhållande genom domstolsbeslut upplösas genom försäljning av hela fastigheten, om det inte är möjligt att avskilja en andel genom skifte.

Enligt den föreslagna paragrafen kan vissa problem i samband med samäganderättsförhållanden elimineras genom inskrivning av besittningsavtal som innebär att delägarna får nyttja vissa områden av fastigheten eller vissa byggnader på den. Efter inskrivningen blir ett sådant besittningsavtal bindande för den som förvärvat en kvotdel, på samma sätt som för en ursprunglig avtalspart. I så fall kan hela fastigheten inte säljas med stöd av lagen om samäganderättsförhållanden, för att avskilja kvotdelen. Inskrivningen utgör emellertid inget hinder för att ändra eller häva avtalet i det fall att förhållandena i anslutning till nyttjandet av fastigheten har förändrats.

För att ett avtal om delning av besittningen skall bestå också gentemot den andra samägarens borgenärer, skall inskrivningen göras med främsta företrädare. Ett stadgande om detta ingår i 8 §.

4 §. *Inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning.* En fastighetsägare kan i allmänhet med en element- eller anläggningsleverantör giltigt avtala om att de byggnader och konstruktioner som skall uppföras på en fastighet samt de maskiner och anläggningar som hämtas till den förblir i leverantörens ägo till dess att de har betalats. Maskiner och anordningar som med stöd av ett uthyrningsavtal eller något annat jämförbart avtal har installerats på en fastighet eller i en på den befintlig byggnad förblir likaså i uthyrarens besittning. I det fall att byggnader, konstruktioner, maskiner eller anordningar har fogats till en fastighet på ett sådant sätt att de blivit dess beståndsdelar eller tillbehör, är tredje mans äganderätt dock inte skyddad i förhållande till fastighetsägarens efterträdare eller borgenärer.

När en byggnad, anläggning eller något annat föremål anses utgöra en fastighets beståndsdel eller tillbehör, följer den t.ex. vid ett köp med huvudföremålet, dvs. fastigheten, om

annat inte avtalas. Beståndsdelarna och tillbehören inkluderas också i en fastighetsinteckning och i fastighetsägarens konkursbo.

Sådana konstruktioner och anläggningar anses höra till en fastighet, vilka har fogats till fastigheten för att varaktigt betjäna dess användningsändamål. Det anses i så fall ha uppkommit ett faktiskt samband mellan fastigheten och bisaken. Att det de facto råder ett sådant förhållande mellan föremålen räcker emellertid inte för att ett beståndsdel- eller tillbehörsförhållande skall uppkomma i sådana fall då ett till fastigheten hämtat föremål tillhör t.ex. en legotagare. Också då fastigheten inte tillhör samma person som ett på fastigheten byggt eller till den hämtat föremål, kan bisaken anses bli en beståndsdel av eller ett tillbehör till fastigheten i det fall att den har förenats med fastigheten i fastighetsägarens intresse. Ägar- eller återtagningsförbehåll som avser byggnadselement eller till byggnader hörande maskiner samt på uthyrningsavtal baserade rättigheter som tillkommer uthyraren är således ofta betydelselösa i förhållande till fastighetsägarens borgenärer.

Som motivering för en negativ inställning till ägarförbehåll och andra därmed jämförbara avtalsvillkors bindande verkan i förhållande till tredje man har anförts att den rätt som tillkommer tredje man förblir dold samt att en splittring av ekonomiska helheter är förenad med negativa verkningar. Den rätt som tillkommer tredje man kan emellertid effektivt offentliggöras genom att inskrivning av sådana avtalsvillkor som ligger till grund för rättigheten tillåts. Hotet om splittring av ekonomiska helheter kan inte anses vara en tillräcklig grund för att förvägra element- och anläggningsleverantörers rätt bindande verkan i förhållande till tredje man. En fastighet skadas inte nödvändigtvis av att en konstruktion eller maskin som ägs av tredje man flyttas. Det sätt på vilket ett föremål har förenats med en fastighet anses inte längre ha betydelse med avseende på beståndsdelsförhållandet. Med hjälp av inskrivningssystemet är det möjligt att avgöra också vilken ställning tredje mans äganderätt skall ha i förhållande till sådana rättigheter som tidigare har blivit upplåtna i fastigheten.

Ägarförbehåll används särskilt inom näringsverksamhet i kombination med finansierings- och säkerhetsarrangemang vid anskaffning av värdefulla maskiner och anordningar. I praktiken är det särskilt svårt att i fråga om

industrifastigheter bedöma vad som hör eller inte hör till fastigheten som dess beståndsdel eller tillbehör. Konstruktioner som används inom näringsverksamhet, t.ex. flyttbara industrihallar, maskiner och anordningar är ofta sådana till sin beskaffenhet att fastigheten inte tar skada av att de lösgörs. Lösgörningen orsakar således inga ekonomiska förluster. Näringsidkare kan också förutsättas ha förmåga att bedöma och förutse verkningarna av ägarförbehåll. I konsumentavtal kan villkor som innebär rätt att föra bort anordningar som installerats i byggnader dessutom anses vara oskäligen. Av dessa orsaker är det ändamålsenligt att tredje mans äganderätt kan skrivas in att gälla endast fastigheter som används inom näringsverksamhet.

Enligt 1 mom. 1 punkten kan sådana rättigheter skrivas in som tillkommer någon annan än ägaren till en fastighet och avser byggnader, konstruktioner, maskiner eller anläggningar som har byggts på eller hämtats till fastigheten. En förutsättning för inskrivningen är emellertid att föremålet för den rättighet som skrivs in används inom näringsverksamhet och betjänar fastighetens användningsändamål. Ett ägarförbehåll är giltigt och inskrivningsbart endast om det ingår i det ursprungliga avtal enligt vilket föremålet har hämtats till fastigheten. Syftet med ägar- eller återtagningsförbehåll är att fungera som säkerhet för varuleverantörers köpeskillingsfordring. Också den som har hyrt ut en maskin eller anläggning kan skriva in sin äganderätt till denna. Inskrivningsförfarandet kan utnyttjas också i s.k. leasingavtal. Om den som äger en fastighet däremot säljer en till fastigheten hörande byggnad eller anläggning till någon annan än en nyttjanderättsinnehavare, kan denne i allmänhet inte få sin rätt inskriven.

Inskrivningens rättsverkningar hör samman med frågan om huruvida återtagningsrätten är bindande också för borgenärerna och fastighetsförvärvaren och övriga rättsinnehavare. Om ägar- eller återtagningsrätten inte är bindande för den som har köpt föremålet t.ex. för att lösgörandet av det väsentligt skadar fastigheten eller att kostnaderna för lösgörandet är klart större än den nytta man uppnår, innebär inskrivningen inte att återtagningsrätten blir bindande inom eller utanför avtalsförhållandet. Inskrivningen påverkar inte heller möjligheten att senare lösgöra och sälja föremålet till tredje man.

Under de senaste åren har det blivit allmänare med sådana av skattemässiga eller av affärsmässiga orsaker betingade förmögenhetsarrangemang som innebär att äganderätten till markområden och på dessa befintliga byggnader avsiktligt splittras. Fastighetsägaren har i dessa fall sålt en byggnad på sin fastighet till en hyrestagare och samtidigt till denne upplåtit nyttjanderätten till området. Sådana arrangemang har vanligen genomförts mellan bolag som tillhör samma företagsgrupp. Slutresultatet har varit detsamma också av vissa kommuners industrialiseringsavtal. Dessa innebär att en kommun på sin mark uppför en industrihall som enligt en inlösningsklausul övergår i ett företags ägo då den har blivit betald.

Det har av hävd ansetts att den omständigheten att en byggnad överläts i någon annans ägo inte bryter beståndsdelsförhållandet mellan byggnaden och fastigheten. Byggnaden upphör att vara en del av fastigheten först när den har förts bort från fastigheten. En överföring av äganderätten till en byggnad är giltig i förhållandet mellan avtalsparterna, men den är a priori inte bindande för fastighetsägarens borgenärer och efterträdare. I sådana situationer har det ansetts vara oklart om de överlåtna byggnaderna och anläggningarna skall hänföras till fastighetsinteckningen eller till den i jordlegorätten fastställda inteckningen.

Kreditgivningen och ägarförhållandenas överskådlighet förutsätter att inteckningsobjektet kan definieras i lånebeslutsskedet. Eftersom det har blivit vanligare med uppsjälkta ägarförhållanden och dessa arrangemang godkänns t.ex. vid beskattningen, är det nödvändigt att skapa ett förfarande för överlåtelse av byggnader och maskiner på ett sätt som är bindande också i förhållande till tredje man. Enligt 2 punkten tillåts därför inskrivning som innebär att byggnader, maskiner eller anläggningar som överlåtits till nyttjanderättsinnehavare hör till nyttjanderätten. Inskrivning av sådana överlåtelser kan göras endast så att den kommer främst i företrädesordningen. Om det således tidigare har sökts inteckningar i en fastighet, är en ändring av inskrivningarnas företrädesordning en förutsättning för inskrivning av överlåtelser. Om de samtycken som behövs i sådana fall stadgas i 10 § 2 mom. När äganderätten till byggnader med bästa företräde har skrivits in så att den tillhör nyttjanderättsinnehavaren, gäller de i fastigheten fastställda inteckningarna inte överhuvudtaget byggnader-

na. I praktiken torde förutsättningarna för inskrivning av en rätt som har överlåtits till innehavaren av nyttjanderätt ha den effekten att åtgärder av detta slag kommer att vidtas endast i undantagsfall.

Ett villkor om ägare- eller återtagningsförbehåll kan enligt 2 mom. inskrivas att gälla högst fem år. Stadgandet begränsar inte varaktigheten av inskrivningen av de övriga rättigheter som nämns i paragrafen.

5 §. *Fastställande av beståndsdelar och tillbehör.* Enligt paragrafen kan fastighetsägaren genom inskrivning fastställa vilka hans fastighets beståndsdelar och tillbehör är, dvs. i praktiken vad som hänför sig å ena sidan till fastighetsinteckningen och å andra sidan till företagsinteckningen.

På basis av de sedvanerättsliga regler som refereras ovan är det i praktiken inte alltid möjligt att tillförlitligt på förhand sluta sig till om en maskin eller anläggning på en fastighet tillhör denna såsom en beståndsdel eller ett tillbehör eller om den skall anses vara lös egendom. Denna indelning ger inte heller i samtliga fall resultat som är ändamålsenliga från ekonomisk helhetssynpunkt. Det har inte ansetts vara möjligt att genom allmänna stadganden på ett avgörande sätt klarlägga förhållandet mellan fast och lös egendom. Ett ändamålsenligt sätt att lösa problemet i enskilda fall är att genom inskrivning fastställa om ett föremål hör till fastigheten eller ej.

Om den egendom som finns på en fastighet tillhör samma ägare är indelningen i lös respektive fast egendom av betydelse framförallt när det gäller tvångsverkställighet. Det faktum att ett föremål hör till fastigheten gynnar borgenärer som har panträtt i fastigheten. De som har företagsinteckning får, i likhet med borgenärer utan företrädare, sin ställning på motsvarande sätt förbättrad i det fall att föremålet är lös egendom och således inte omfattas av fastighetsinteckningen.

Fastighetsägaren kan enligt 1 punkten i vissa situationer själv genom inskrivning fastställa att en på fastigheten varaktigt befintlig maskin eller anläggning inte hör till fastigheten, trots att den annars skulle anses utgöra en beståndsdel eller ett tillbehör till fastigheten. Med stöd av 2 punkten kan fastighetsägaren uppge att ett visst föremål eller ett visst slags föremål hör till fastigheten, trots att förutsättningarna för uppkomsten av ett beståndsdel- eller tillbehörsför-

hållande inte i alla avseenden uppfylls för dess vidkommande.

I fastighetsägarens skriftliga meddelande skall det föremål eller den grupp av föremål som skrivs in individualiseras t.ex. genom att maskinens eller anläggningens typ anges. På detta sätt är det möjligt att skriva in t.ex. ett meddelande om att på en industrifastighet fast installerade traverskranar inte hör till fastigheten som dess beståndsdelar eller tillbehör, utan att de skall betraktas som lös egendom. Fastighetsägaren kan individualisera inskrivningsobjektet också t.ex. med angivande av en viss maskins storlek eller effekt. Individualiseringen skall vara grundad på föremålets objektivt konstaterbara egenskaper. Inskrivningen gäller inte bara föremål som finns på fastigheten vid inskrivningstidpunkten utan också sådana eventuellt i stället för dem dithämtade föremål som har de vid inskrivningen uppgivna egenskaperna. Eftersom inskrivningen kan avse endast sådana maskiner och anläggningar som är avsedda att finnas på fastigheten varaktigt, kan den inte gälla t.ex. inskrivningsbara transportmedel.

Inskrivning av en fastighets beståndsdelar och tillbehör får enligt 8 § 2 mom. göras endast med den i företrädesordningen främsta rättigheten. Genom inskrivningen kan det fastställas att sådan på fastigheten befintlig egendom som enligt allmänna stadganden måste anses utgöra dess beståndsdelar eller tillbehör inte omfattas av fastighetspanträtten. En förutsättning för inskrivningen är enligt 10 § 2 mom. i så fall att de pantborgenärer som ligger högre upp i företrädesordningen för den ifrågavarande fastigheten ger sitt samtycke till inskrivningen och ändringen av företrädesordningen. Genom inskrivning kan det på motsvarande sätt bestämmas att också sådan egendom hör till fastigheten, som inte med stöd av allmänna stadganden skulle anses utgöra dess beståndsdelar eller tillbehör. För inskrivningen krävs i så fall enligt 10 § 3 mom. samtycke av dem som innehar företagsinteckning.

När fastighetsägarens meddelande för fastställelse av fastighetens beståndsdelar och tillbehör har skrivits in, är det bindande både för dem som innehar fastighetspanträtt och för den som förvärvar fastigheten. I samband med fastighetsköp kan det oaktat avtalas om huruvida ett visst föremål ingår i köpet.

6 §. *Inskrivningsobjekt.* Inskrivningsobjektet är vanligen en fastighet eller någon annan

mark- eller vattenområdesenhet. Också i det fall att en särskild rättighet avser endast ett visst område av fastigheten, exempelvis en byggnadsplats som inte har bildats till en självständig fastighet, gäller inskrivningen hela fastigheten. Också ett från fastigheten överlåtet outbrutet område kan vara föremål för inskrivning. En förutsättning är att den som har upplåtit rättigheten har beviljats lagfart på fastigheten eller det outbrutna området. Om nyttjanderätten hänför sig till statens skogsmark, en tvångsinlöst enhet eller någon annan fastighet som faller utanför lagfartssystemet, kan äganderätten vid behov visas på annat sätt.

Också sådan jordlegorätt eller nyttjanderätt som avses i 2 § kan vara föremål för inskrivning. Systemets överskådlighet förutsätter att den som upplåter en särskild rättighet har fått sin egen nyttjanderätt till fastigheten vederbörligen inskriven. När legotagarens egen rätt har skrivits in kan det bli fråga om att skriva in också eventuella hyresförhållanden med tredje man.

Inskrivningsstadgandena skall tillämpas på enahanda sätt oberoende av om inskrivningsobjektet är en registerfastighet, ett outbrutet område eller en nyttjanderätt. När inskrivningen inte avser en fastighet gäller det som stadgas om fastighetsägaren på motsvarande sätt ägaren till det inskrivningsobjekt som rättigheten upplåts i. Vad som stadgas om fastighetsägarens lagfart gäller på motsvarande sätt inskrivning av legorätt.

7 §. *Rättsverkningarna av att särskilda rättigheter inskrivs.* Enligt 1 mom. är inskrivning av alla typer av särskilda rättigheter förenade med de rättsverkningar som stadgas i 13 kap. 1—3 §§. Inskrivning av särskilda rättigheter har samma rättsverkningar som lagfart. T.ex. formfel som förekommer i de handlingar genom vilka rättigheter upplåts eller överförs kan inte åberopas efter inskrivningen. På särskilda rättigheters bestånd i samband med fastighetsöverlåtelser tillämpas 13 kap. 3 § med dubbelöverlåtelse. En sådan särskild rättighet som har upplåtits före ett köp är bindande för fastighetsköparen förutom i det fall att köparen har varit medveten om den särskilda rättigheten också i det fall att ansökan om inskrivning har gjorts före lagfarten.

Samma principer skall iaktas i den situation som regleras i 2 mom., dvs. då en inskrivningsbar särskild rättighet upplåts till två, som inte samtidigt kan förverkliga sina rättigheter. Det

kan vara fråga om att till två personer upplåta samma rätt, t.ex. legorätt som avser ett och samma område, eller om att det upplåts flera rättigheter som i och för sig har olika innehåll men som åtminstone delvis överlappar varandra. Om en fastighetsägare t.ex. har hyrt ut sin fastighet för sommarstugeändamål, kan han inte med tredje man ingå ett grustäktsavtal om samma fastighet. Enlig det föreslagna stadgandet blir den först upplåtna rättigheten bestående, om inte innehavaren av den senare upplåtna rättigheten får skydd på grund av att han först sökt inskrivning och varit i god tro.

Den som innehar en särskild rättighet kan enligt 13 kap. 4 § få godtrosskydd mot rätte ägaren då han kan åberopa att den som upplåt rättigheten hade lagfart. Den som legorätten har överlåtit till kan med stöd av 3 mom. på motsvarande sätt få skydd gentemot den rätte rättsinnehavaren, om den som har överlåtit rättigheten vidare när detta skedde var behörigen antecknad som dess innehavare i lagfarts- och inteckningsregistret.

De legorätter jämte byggnader som avses i 2 § är vanligen föremål för omsättning och ofta förenade t.ex. med panträtter. Systemet förutsätter att man i samband med försäljning eller pantsättning av legoområdet kan lita också på dessa anteckningar. Inskrivningen av sådana rättigheter som omfattas av inskrivningsskyldigheten föreslås bli förenad också med de rättsverkningar som enligt 13 kap. 4—9 och 11 §§ följer av lagfart. I enlighet härmed kommer den som köper legorätt i åtnjutande av åtkomstskydd också i det fall att överlåtarens egna inskrivna förvärv var ogiltigt. Övriga innehavare av särskilda rättigheter kan däremot inte få åtkomstskydd mot rätte innehavaren av en särskild rättighet och inte heller i stället för rättigheten utgående ersättning av staten. Den som innehar en särskild rättighet kan inte heller åberopa viss tids hävd på grund av tio års besittning.

8 §. *Företräde.* Rättsverkningarna av en inskrivning inträder enligt 1 mom. den dag då inskrivningsansökan blir anhängig. En tidigare ansökan har företräde framför en senare. Samma dag sökta inskrivningar har samma företräde, om inte på basis av ansökan bestäms annorlunda när inskrivningen fastställs. En särskild rättighet har dock bättre företräde än en samma dag sökt inteckning.

Företräde har betydelse i sådana fall då det föreligger flera gällande, sinsemellan konkurre-

rande särskilda rättigheter eller fordringar som fastigheten svarar för. Då fastigheten utmäts och säljs på exekutiv auktion för betalning av skulder, ställs inskrivna rättigheter i likhet med in-tecknade panträtter i företrädesordning som är avgörande för rättigheternas bestånd vid auktionen. Om en utmätningsborgenärs in-teckning har bättre företräde än inskrivningen av en särskild rättighet, förfaller den särskilda rättigheten om betalning för pantfordran inte fås på annat sätt. Också ett sådant inskrivet ägarförbehåll som avses i 4 § 1 mom. 1 punkten i detta kapitel anses vara en särskild rättighet, vilken således kan förfalla vid en exekutiv auktion. Företrädesrättens betydelse utreds också i motiveringen till 16 kap. 7 § om in-teckning och i motiveringen till 5 kap. 26 § utsökningslagen.

I 2 mom. finns ett särskilt stadgande om rättigheter som avses i 3 §, 4 § 1 mom. 2 punkten och 5 § och som kan inskrivas endast så att de kommer högst upp i företrädesordningen.

En gemensamt ägd fastighet kan vanligen in-tecknas antingen i sin helhet eller som kvotdelar. Med tanke på fastställandet av in-teckningsobjekten är det nödvändigt att avtal som avser delning av en fastighets besittning kan läggas till grund för in-teckningar och också exekutiv auktion. För att detta skall kunna säkerställas får ett besittningsavtal inskrivas endast så att det kommer högst upp i företrädesordningen, vilket innebär att det inte kan förfalla i samband med tvångsverkställighet.

Det är möjligt att genom en sådan in-skrivning som avses i 4 § 1 mom. 2 punkten hänföra sådana byggnader och anläggningar som tidigare utgjort fastighetens beståndsdelar och tillhör till nyttjanderätten och därmed till de in-teckningar som har fastställts i nyttjanderätten. Omfattningen av fastighetsin-teckningar och företagsin-teckningar kan på motsvarande sätt ändras genom sådan in-skrivning som avses i 5 §. Med tanke på systemets överskådlighet är det nödvändigt att in-skrivningar av in-teckningsobjekt ställs främst i företrädesordningen. Endast på så sätt kan det säkerställas att samtliga in-teckningar hänför sig till samma objekt.

Enligt de allmänna stadgandena om in-skrivning är en förutsättning för att företrädesordningen skall kunna ändras att alla de vilkas ställning försvagas på grund av ändringen ger sitt samtycke. Stadganden om saken finns i 10 §.

9 §. *Inskrivningsförfarandet.* Ansökan om in-skrivning av en särskild rättighet får enligt 1 mom. göras av rättsinnehavaren och även av fastighetsägaren, eftersom också hans fördel kan förutsätta att rättigheten skrivs in i registret. Fastighetsägaren kan också ansöka om att in-skrivningen ändras enligt vad som avtalats.

En förutsättning för in-skrivning är enligt 2 mom. att det avtal eller den rättshandling som gäller upplåtelsen av den rättighet som skrivs in har upprättats skriftligen. Handlingen skall företes i original. I registret antecknas endast de för individualisering av rättigheten behövliga uppgifterna om avtalets typ, rättighetens giltighetstid och rättsinnehavaren. Det närmare innehållet i den in-skrivna rättigheten framgår av den handling varigenom den upplåts.

Vid in-skrivningsförfarandet skall de allmänna procedurstadganden som finns i II avdelningen iakttagas. Stadganden som skall iakttagas är de som gäller ansökan och dess anhängiggörande, kompletteringsförfarande och hörande samt avgörande och utgivande av expedition.

10 §. *Samtycke.* För in-skrivningen skall fastighetsägaren, med avvikelse från vad som nu är fallet, i allmänhet inte behöva ge sitt samtycke eller höras. En fastighetsägare som till någon annan har upplåtit rätt att utnyttja sin fastighet eller att avverka skog eller ta marksubstanser har inte rätt att förbjuda denne att ansöka om in-skrivning för att trygga rättighetens bestånd. Det finns inte heller något behov av att bereda honom tillfälle att bli hörd i samband med in-skrivningsansökan. Om den som upplåter en rättighet inte har lagfart på fastigheten, kan det vara nödvändigt att höra honom för att därigenom utreda rättighetens giltighet och bestånd. Om den som upplåtit rättigheten har överlåtit fastigheten vidare, behövs dock förvärvarens samtycke till in-skrivning av rättigheten. Domstolens beslut om att den särskilda rättighetens har fått företräde ersätter givetvis ett samtycke.

Fastighetsägarens samtycke är emellertid enligt 1 mom. nödvändigt i det fall att det är fråga om in-skrivning av ett sådant ägarförbehåll som avses i 4 § eller av någon annan därmed jämförbar förbindelse. Avsikten är inte att sådana in-skrivningar okontrollerat skall öka i antal. Enbart ägarförbehåll i standardavtal räcker således inte, utan fastighetsägaren skall ge sitt uttryckliga samtycke till in-skrivningen. En sådan in-skrivning av beståndsdelar och

tillbehör som avses i 5 § kan göras endast på ansökan av fastighetsägaren själv.

I 2 mom. stadgas om de samtycken som behövs i det fall att inskrivningen förutsätter ändring av företrädesordningen.

För inskrivning av samägares besittningsavtal behövs i allmänhet samtycke av eventuella panträttsinnehavare och innehavare av särskilda rättigheter, eftersom inskrivningen får avse endast den i företrädesordningen främsta rättigheten. Panträttsinnehavare har i allmänhet inte någon orsak att hindra inskrivning av besittningsavtal, om kvotdelarna har in-tecknats separat. Också i det fall att panträttsinnehavaren inte vill ge sitt samtycke får inskrivningsmyndigheten skriva in ett avtal, om borgenärerna därigenom orsakas endast smärre olägenhet. Inskrivningsmyndigheten skall alltid bereda de rättsinnehavare som ligger högre upp i företrädesordningen tillfälle att bli hörda.

Om in-teckningar tidigare har fastställts i fastigheten, måste företrädesordningen ändras också vid inskrivning av att föremål hänfö- r sig till en viss rättsinnehavares nyttjanderätt eller vid fastställande av fastighetens beståndsdelar och tillbehör. Inskrivningen kan göras endast i det fall att innehavarna av samtliga panträtter med bättre företräde än den rättighet som skall upplåtas i fastigheten ger sitt samtycke. Samtycket skall ges skriftligen och pantbrev- en skall vanligen företes för domstolen på det sätt som stadgas i 6 kap. 7 §.

I 3 mom. stadgas om den situationen där en företagsin-teckning har fastställts i fastighets- ägarens egendom. I så fall får föremål som måste anses utgöra lösegendom skrivas in såsom hörande till fastigheten endast med skriftligt samtycke av företagsin-teckningens in-nehavare.

11 §. *Vilandeförklaring av ansökan om inskrivning.* Även om den som har upplåtit en rättighet inte har sökt lagfart på sitt förvärv, kan innehavaren av en särskild rättighet ansöka om att rättigheten skall inskrivas. I sam- band med inskrivningen av en särskild rättighet är det emellertid inte ändamålsenligt att till först utreda om den föregivne fastighetsägarens förvärv är lagligt, utan inskrivningsansökan skall med stöd av 1 punkten lämnas vilande till dess att fastighetsägaren har meddelats lagfart. En fastighetsägare som har försummat sin lagfartsskyldighet kan genom föreläggande av vite tvingas att söka lagfart, om sådan behövs för inskrivning av en särskild rättighet. En

vilandeförklaring kommer i fråga också när den som upplåter eller överför rättigheten inte har låtit skriva in sin nyttjanderätt i fastighe- ten.

De grunder som räknas upp i 2—5 *punkterna* motsvarar de i 12 kap. 2 § närmare beskrivna grunderna för att förklara lagfartsansökningar vilande. Det bör emellertid särskilt observeras att den omständigheten att fastigheten har utmåtts, belagts med kvarstad eller dragits in i en konkurs vanligen inte på något sätt påverkar inskrivningen av en sådan särskild rättighet som har upplåtits före inledandet av tvångs- verkställigheten. Undantag utgör sådana in- skrivningsansökningar som avses i 4 och 5 §§. Ansökningar om inskrivning av dessa måste omedelbart avslås om fastighetsägaren har för- lorat sin rådighet över fastigheten.

12 §. *Avslag på inskrivningsansökan.* Enligt 1 punkten skall en ansökan avslås, om sökandens rättighet inte är inskrivningsbar till sin karak- tär. På denna grund skall t.ex. en sådan ansökan avslås som avser inskrivning av ett avtalsenligt förbud att in-teckna en fastighet eller någon annan rådighetsin-skränkning. Om en handling varmed en rättighet har upplåtits eller överförts inte företes eller om den inte har upprättats på lagstadgat sätt, skall ansökan med stöd av 2 punkten avslås. För upplåtelse eller överföring av särskilda rättigheter har i allmänhet inte stadgats några formkrav eller också är formkraven endast riktgivande.

Någon inskrivning kan enligt 3 punkten inte göras, om det av den utredning som framlagt framgår att den som har upplåtit rättigheten inte äger fastigheten. Inskrivningsansökan läm- nas däremot vilande, om det endast är frågan om att den som har upplåtit rättigheten inte ännu har ansökt om lagfart. Om avsikten är att skriva in t.ex. den nya innehavaren av en legorätt, skall man på motsvarande sätt reda ut att den som har upplåtit rättigheten har varit legotagare. Även om den tidigare legotagaren inte har skrivit in legorätten, är det tillräckligt att hans rättighet reds ut på annat sätt.

Enligt 4 punkten skall ansökan avslås om den som upplåtit rättigheten inte haft rätt att göra detta, på grund av en rådighetsin-skränkning eller på grund av begränsningar i lagstiftning- en. T.ex. för upplåtelse av legorätt kan det behövas samtycke av fastighetsägaren eller, i fråga om minderåriga, av förmyndarnämnden eller domstolen. För överföring av nyttjande- rätt behövs ofta markägarens samtycke. Om

sådant samtycke av panträttsinnehavaren som avses i 10 § saknas blir följden också den att ansökan avslås eller fastighetsägarens meddelande förkastas. En ansökan om inskrivning av en särskild rättighet skall enligt 5 punkten avslås, om det i registret före upplåtelsen av den särskilda rättigheten har antecknats att fastigheten hör till ett konkursbo.

Inskrivningar genom vilka en fastighets beståndsdelar och tillbehör fastställs har betydelse när det blir fråga om tvångsverkställighet. Sådana inskrivningar kan innebära försök att flytta egendom utom räckhåll för borgenärerna eller att gynna någon grupp av borgenärer. Av denna anledning får inskrivningar som avses i 4 och 5 §§ enligt 6 punkten inte göras efter att fastigheten har varit föremål för utmätning eller säkringsåtgärder eller konkurs har börjat.

Ansökan skall avslås också i det fall att någon annan än den som har upplåtit rättigheten har sökt lagfart på fastigheten med stöd av överlåtelse innan ansökan om inskrivning av rättigheten har gjorts, förutsatt att den som söker lagfart inte samtycker till inskrivning av rättigheten. Om detta stadgas i 7 punkten.

Ansökan skall enligt 8 punkten avslås, om den rättshandling genom vilken rättigheten har upplåtits eller överförts annars är ogiltig eller om det är uppenbart att rättigheten inte blir bestående. En särskild rättighet kan inte skrivas in t.ex. ifall det tidigare har gjorts en ansökan om inskrivning av samma rättighet eller om inskrivning av någon annan sådan rättighet som utgör ett hinder för förverkligande av den rättighet som ansökan gäller. Om inskrivningsmyndigheten har skäl att misstänka att en tidigare inskriven rättighet utgör hinder för inskrivning av den rättighet som ansökan gäller, skall sökanden lägga fram utredning om att rättigheterna kan förverkligas samtidigt. Sökanden kan i samband med inskrivningsförfarandet inte åberopa att hans rättighet har upplåtits före en inskriven rättighet, utan frågan om vem som har bättre rätt skall avgöras vid en rättegång.

13 §. *Inskrivning av att rättigheter ändrats, överförts och upphört.* Enligt 1 mom. får också sådana ändringar skrivas in som avser en inskriven rättighet, såsom avtal som innebär ändring av gränserna för ett område vari nyttjanderätt upplåtits eller förkortning av giltighetstiden för en rättighet, samt överlåtelse av rättigheten. Med tanke på systemets funktion skall också ändringar som gäller innehållet i en

inskriven särskild rättighet samt rättighetens upphörande och byte av rättsinnehavare antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret. Om rättsinnehavaren har skyddat sin ställning genom inskrivning kan han också förutsättas se till att inskrivningen är korrekt. Med undantag av sådana nyttjanderätter som avses i 2 § är inskrivningen av ändring och överföring av särskilda rättigheter baserad på frivillighet. Överföringar av jordlegorätt som avses i den ifrågavarande paragrafen skall skrivas in inom utsatt tid.

Vid inlämningen och behandlingen av ändringsansökningar skall i tillämpliga delar iaktas de stadganden som nämns ovan. Utom rättsinnehavaren kan också fastighetsägaren ansöka om inskrivning av en ändring. Om förutsättningarna för inskrivning av en ändring och avförande av inskrivningen i vissa fall stadgas i kapitlets 14 och 15 §§.

Utgångspunkten för inskrivningens offentliga tillförlitlighet är att de registerförda uppgifterna är korrekta. Enligt 2 mom. kan tredje man förlita sig på att rättigheten till sitt innehåll motsvarar vad som inskrivits. En rättsinnehavare kan t.ex. inte åberopa ett oinskrivet avtal om förlängning av legoperioden, om inte den som förvärvat fastigheten varit medveten om saken. En oinskriven förändring beaktas inte heller vid tvångsverkställighet som berör fastigheten.

14 §. *Förutsättningarna för ändring av en inskrivning.* I denna paragraf stadgas om förutsättningarna för inskrivning av en ändring av en rättighet i det fall att också andra gravationer gäller i fastigheten eller då andra rättigheter eller inteckningar gäller i den förändrade rättigheten.

En förändring får inte skrivas in om den skulle försvaga övriga rättsinnehavares ställning. Paragrafens 1 mom. gäller den situationen att en inskriven rättighet har avtalats bli ändrad sedan ansökan har gjorts om inteckning eller inskrivning av någon annan rätt i fastigheten. Ändringen får inte inskrivas, om de rättsinnehavare vilkas rätt försvagas genom ändringen inte skriftligen har godkänt den. Om parterna t.ex. har avtalat om utvidgad rätt till grustäkt, behöver rättsinnehavaren för att få förändringen inskriven samtycke av de rättsinnehavare som har ansökt om inskrivning av sin rätt efter inskrivningen av grustäktsrätten. Något samtycke behövs emellertid inte, om änd-

ringen endast har en ringa betydelse för pantsinnehavaren eller den som innehar en annan särskild rättighet.

I det fall att inteckningar har fastställts i sådan nyttjanderätt som avses i 2 § eller då andra särskilda rättigheter gäller i den, kan en ändring av nyttjanderättens innehåll inverka på dessa rättigheters värde eller bestånd. Om ändringen av en inskriven rättighet försvagar sådana rättigheter som har upplåtits och skrivits in i den, är en förutsättning för att ändringen skall kunna skrivas in enligt 2 *mom.* att dessa rättsinnehavare ger sitt samtycke. Något samtycke behövs inte, om den förändrade rättigheten förbättrar de övrigas ställning, vilket kan ske om rättighetens giltighetstid förlängs, och inte heller om förändringen endast har en obetydlig inverkan på de övrigas rättigheter.

15 §. *Avförande av inskrivning av särskilda rättigheter.* Inskrivningen av en särskild rättighet är vanligen i kraft så länge rättigheten gäller. Inskrivningen kan alltid avföras ur lagfarts- och inteckningsregistret på ansökan av rättsinnehavaren. Ansökan om att rättigheten skall avföras behöver inte göras, om rättigheten upphör på grund av att avtalets giltighetstid löper ut. Inskrivningsmyndigheten avför nämligen inskrivningen på tjänstens vägnar. Om avtalsperioden har förlängts eller om rättigheten har återbördats till den förra rättsinnehavaren, skall en utredning om detta företas hos inskrivningsmyndigheten innan den ursprungliga avtalsperioden går ut. En inskrivning om sytning kan avföras ex officio efter att rättsinnehavaren har avlidit. Delägarna i ett dödsbo kan dock sex månader efter att arvlåtaren har avlidit begära att inskrivningen inte skall avföras. Inskrivningen medför nämligen företräde till förmåner som ansluter sig till sytningen och som inte har erlagts.

Om en inskriven rättighet är föremål för inteckningar eller särskilda rättigheter, kan inskrivningen inte avföras endast på basis av rättsinnehavarens ansökan. Inte heller då legorätt har upphört under en pågående avtalsperiod till följd av uppsägning, enligt avtal eller av någon annan orsak, får inskrivningen av rättigheten enligt 2 *mom.* inte avföras förrän de därtill hänförliga inteckningarna och särskilda rättigheterna har dödats. Det är å andra sidan inte möjligt att döda de särskilda rättigheterna utan samtycke av deras innehavare. Om t.ex. ett på 30 år ingånget jordlegoavtal till följd av

ett avtalsbrott sägs upp tre år efter att det ingåtts, får inskrivningen inte avföras förrän en sådan inteckning i en anläggning på annans grund som hänför sig till legorätten har dödats.

Det att en inskriven rättighet upphör under avtalsperioden innebär enligt 18 kap. 5 § inte att panträttsinnehavarens rättsliga ställning omedelbart försvagas. Han har fortfarande rätt att få betalning för sin fordran ur den intecknade nyttjanderätten och ur rättsinnehavarens byggnader på området. Även om legorätten eller någon annan nyttjanderätt i förhållandet mellan parterna har upphört kan den säljas på exekutiv auktion, sådan den framgår av villkoren i det inskrivna avtalet, för betalning av de pantfordringar som hänför sig till den. Pantrettsinnehavarens på inteckningen baserade rätt upphör att gälla först i det ögonblick då inskrivningen avförs ur lagfarts- och inteckningsregistret.

En inteckning kan dock enligt momentet avföras på begäran av fastighetsägaren, om pantinnehavaren inte vidtar åtgärder för indrivning av fordran inom utsatt tid. På detta sätt kan det rättsliga mellanläget snabbt redas ut. Avsikten är att en sådan inskrivning av en särskild rättighet som inte längre motsvarar de verkliga förhållandena skall kunna avföras eller genom tvångsverkställighet ändras så att den tillkommer den nya rättsinnehavaren.

En ansökan om avförande av en inskrivning skall härvid lämnas vilande tills man vet om pantinnehavaren söker sin fordran inom utsatt tid eller inte. Inskrivningsmyndigheten delger innehavarna av panträtt sitt beslut att lämna ansökan vilande. I beslutet meddelas innehavaren av panträtt att han skall väcka talan om indrivning av sin fordran vid äventyr att inteckningen annars dödas. Borgenärerna skall reserveras tre månader för att väcka talan eller på något annat sätt ordna säkerheten. Delgivnings sättet är beroende av om innehavarna av pantbrevet är kända. Om innehavarna inte är kända, skall beslutet delges genom kungörelse.

Pantinnehavaren kan förhindra att inskrivningen avförs och att inteckningen dödas genom att inom utsatt tid söka sin fordran till betalning och förete utredning om anhängiggjord stämningsansökan. En privat påminnelse om fordran räcker inte, utan pantinnehavaren skall vidta rättegångsåtgärder. Åtgärderna leder till att den inskrivna nyttjanderätten säljs på exekutiv auktion och köparen blir den nya rättsinnehavaren, vars ställning bestäms enligt

det ursprungliga avtalet. Om pantinnehavaren inte söker betalning, dödas inteckningen och inskrivningen kan avföras.

Enligt 3 *mom.* får en inskrivning som i enlighet med 5 § anger en fastighets beståndsdelar och tillbehör avföras på anmälan av fastighetsägaren. Om det i fastigheten har fastställts inteckningar vilkas värde försämras till följd av att inskrivningen avförs, kan inskrivningen göras endast med skriftligt samtycke av vederbörande panträtsinnehavare. Fastighetsägaren har med stöd av 5 §, t.ex. i syfte att öka en företagsintecknings säkerhetsvärde, kunnat låta skriva in ett meddelande enligt vilket de lyftkranar som finns på en fastighet utgör lös egendom. Därefter har en kreditgivare som säkerhet låtit skriva in en företagsinteckning i vilken också de i meddelandet angivna lyftkranarna har kommit att ingå. Om fastighetsägaren vill avföra inskrivningen av vad han tidigare meddelat, skall han i detta fall först utverka tillstånd av den som innehar företagsinteckningen. Däremot behövs inte något tillstånd av eventuella borgenärer som innehar panträtt i fastigheten, eftersom deras ställning inte försämras till följd av att inskrivningen avförs.

IV AVDELNINGEN. FASTIGHETS- PANTRÄTT

15 kap. Allmänna stadganden om fastighets- panträtt

1 §. *Kapitlets tillämpningsområde.* Avdelningen innehåller stadganden om hur fastigheter, outbrutna områden, kvotdelar, vissa legorätter och nyttjanderätter intecknas och används som kreditsäkerhet. Utöver stadganden om avtalsbaserad fastighetspanträtt innehåller avdelningen också stadganden om sådan lagstadgad panträtt som direkt grundar sig på lag.

I 1 *mom.* stadgas om objekten för inteckningsbaserad panträtt. Liksom för närvarande kan inte bara fastigheter intecknas utan också kvotdelar, dvs. bråkdelar av fastigheter. På samma sätt som fast egendom kan som säkerhet användas jordlegorätt eller annan nyttjanderätt i annans mark jämte på den uppförda byggnader. S.k. anläggningsinteckning, som det då är frågan om, kan fastställas endast i sådan fritt överlåtbar nyttjanderätt på grund av vil-

ken rättsinnehavaren får uppföra byggnader eller fasta anläggningar på området. Övriga nyttjanderätter och särskilda rättigheter i fastigheten kan omfattas av företagsinteckning. I detta sammanhang föreslås inte några ändringar i företagsinteckningslagen eller i de övriga lagar där det stadgas om inteckning av lös egendom.

Enligt förslaget skall inteckning kunna fastställas också i outbrutna områden, dvs. i sådana från en fastighet överlåtna områden som har bestämda gränser. För närvarande kan outbrutna områden inte överhuvudtaget användas som säkerhet. Med beaktande av att ca en tredjedel av alla markköp gäller outbrutna områden, innebär den föreslagna reformen en betydande utvidgning av det slag av egendom som kan användas som säkerhet. Även om ett område är outbrutet endast i ett mellanskede, innan det bildas till en fastighet, förekommer det i praktiken att styckningsförrättningar tar flera år i anspråk, t.ex. på grund av delningsbegränsningar. En orsak till att det föreslås bli möjligt att inteckna outbrutna områden är också att den nuvarande pant-rätten för ogulden köpeskilling, som har gällt också köp av outbrutna områden, föreslås bli slopad.

Beräffande outbrutna områden och kvotdelar av en fastighet skall enligt 2 *mom.* samma stadganden iakttas som vid inteckning och pantsättning av en fastighet. En förutsättning för inteckning av ett outbrutet område är t.ex. att dess ägare har meddelats lagfart. För klarhetens skull nämns emellertid i vissa stadganden uttryckligen att stadgandet skall tillämpas på outbrutna områden som har överlåtits från fastigheter. I 19 kap. stadgas om inteckning och pantsättning av nyttjanderätt.

2 §. *Upplåtelse av panträtt.* I paragrafens 1 *mom.* beskrivs hur fast egendom används som säkerhet för fordringar. I fråga om upplåtelse av panträtt kan särskiljas olika skeden, som är förenade med vissa rättsverkningar. Först när samtliga förutsättningar är uppfyllda har en borgenär sådan panträtt i fastigheten som är bindande gentemot ägarens övriga borgenärer och en eventuell ny ägare till fastigheten.

På ansökan av fastighetsägaren skall i fastigheten först fastställas en inteckningen och ett pantbrev skall överlämnas till honom som bevis på inteckning. Genom inteckningen reserveras ett visst företräde för pant-rätten. Efter inteckningen ger ägaren en pantsättningsför-

bindelse, vilket innebär att han lovar överlämna ett pantbrev till borgenären som säkerhet för fordran. Pantsättningsavtalet är formfritt. Med åberopande av detta har borgenären rätt att kräva att pantbrevet överlämnas till honom. I det tredje skedet av den process som leder till att panträtt uppkommer, överlämnas pantbrevet i borgenärens besittning. Pantsättningsavtalet sammanfaller ofta med överlåtelsen av pantbrevet. Den fjärde förutsättningen för panträtts uppkomst är att borgenären har en faktisk fordran.

Det föreslagna systemet avviker från det nuvarande såtillvida att inteckning inte längre fastställs till säkerhet för en fordran som framgår av ett skuldebrev eller något annat fordringsbevis. Inteckningen är fast till sitt belopp, vilket innebär att pantbrevet alltid anger det maximibelopp som borgenären kan få ut ur fastigheten.

Förslaget innebär att inteckningen eller det pantbrev som utgör bevis på den inte kommer att stå i direkt samband med ett faktiskt skuldförhållande. Borgenären skall alltid kunna påvisa den fordran till vars säkerhet pantbrevet har överlämnats. Panträtten ger borgenären ett visst företräde att få betalning för sin fordran ur fastigheten.

I 2 mom. hänvisas till den omständigheten att panträtt kan gälla i en fastighet också direkt med stöd av lag. Panträtt kan ges vissa sådana offentligrättsliga eller i offentligrättslig ordning påförda fordringar som grundar sig på nyttjande eller ägande av en fastighet. Förslaget till 20 kap. innehåller allmänna stadganden om hur lagstadgad panträtt till en fastighet uppkommer och vilka rättigheter den medför för borgenären. Frågan om vilka offentligrättsliga fordringar som kan få panträtt regleras i respektive lagar.

16 kap. Fastighetsinteckning

1 §. *Inteckningsobjekt.* Det vanligaste inteckningsobjektet är en hel fastighet, dvs. en i fastighetsregistret införd lägenhet eller tomt. Inteckning får enligt 1 mom. fastställas endast i fastigheter på vilka lagfart kan beviljas. Statens skogsmark, expropriationsenheter, områden som avskilts för allmänna behov, fristående tillandningar samt allmänna områden kan således inte nyttjas som säkerhet. Fastigheters samfälliga områden kan inte heller intecknas.

Inteckning kan fastställas också i outbrutna områden och kvotdelar som har överlåtits från en fastighet. Däremot kan den som är ägare till en fastighet inte inteckna fastigheten som kvotdelar eller outbrutna områden. När lagfart har beviljats på ett outbrutet område kan detta pantsättas på samma sätt som en fastighet. Det är borgenärens sak att vid sin bedömning av säkerhetens tillräcklighet beakta de osäkerhetsfaktorer som ansluter sig till användningen av ett outbrutet område som säkerhet. Det kan föreligga legislativa hinder för avstyckningen av ett outbrutet område eller för tomtmätningen. En faktor som påverkar områdets värde är också att de slutgiltiga gränserna för den under bildning varande fastigheten bestäms först vid styckningsförrättningen.

Det stadgande i den inteckningsförordning som skall upphävas och som förhindrar inteckning av en tomt som har hyrts med tomtlegerätt överförs till 2 mom. Begränsningen har ringa praktisk betydelse, eftersom det endast finns ett fåtal sådana tomtlegoavtal som avses i 2 kap. jordlegolagen. Andra jordlegoavtal eller nyttjanderätter som har upplåtits i en fastighet begränsar inte inteckningen av en fastighet.

2 §. *Gemensam inteckning.* I paragrafen stadgas om de fall där det är möjligt att fastställa gemensam inteckning i två eller flera fastigheter. Jordbruk och annan näringsverksamhet kan bedrivas på flera särskilda fastigheters område. Det gemensamma säkerhetsvärdet av flera fastigheter som bildar en bruksenhet är i allmänhet större än summan av de enskilda fastigheternas säkerhetsvärden. Förvaltningen av säkerheterna blir också enklare om endast ett pantbrev används. Gemensamma inteckningar uppkommer också i samband med fastighetsbildning. Gemensam inteckning föreslås av dessa skäl alltså vara tillåten.

Fastigheter eller outbrutna områden kan intecknas gemensamt endast om de tillhör en och samma ägare eller flera ägare i lika stora andelar. Om fastigheter som tillhör olika ägare obegränsat skulle kunna intecknas gemensamt, skulle man vid tvångsverkställighet alltid tvingas att skilt bjuda ut dem till salu för att ansvarsförhållandena skulle kunna utredas. Med tanke på systemets klarhet måste det också förutsättas att fastigheterna inte får intecknas ömsom tillsammans och ömsom separat. Det inbördes företrädet mellan inteckningarna kan på ett enkelt sätt bestämmas i

samband med prövningen av säkerheterna och vid en exekutiv auktion endast i det fall att samma panträtter hänför sig till fastigheter som skall säljas tillsammans. En förutsättning för fastställande av en gemensam inteckning är följaktligen att det inte från förr gäller separata inteckningar i fastigheterna.

En följd av inskrivningsmyndighetens regionala behörighet är att de fastigheter som skall intecknas måste vara belägna inom ett och samma tingsrätts domkrets. Fastigheter som ligger långt ifrån varandra utgör i praktiken sällan en funktionell helhet i en bemärkelse som inverkar på säkerhetsvärdet.

Om en gemensam inteckning har fastställts, kan fastigheterna enligt 2 mom. i fortsättningen intecknas endast gemensamt. Så länge fastigheterna har samma ägare utgör de en helhet i säkerhetsavseende.

Det går emellertid inte att förbjuda separat inteckning av tidigare gemensamt intecknade fastigheter i det fall att fastighetsägaren överlåter en fastighet som är gemensamt intecknad eller ett outbrutet område av en sådan intecknad fastighet till någon annan. Även om de inteckningar som gäller någon annans fastighet inte skulle kunna dödas, bör fastighetsägarna kunna använda fastigheterna som säkerhet. En fastighet eller fastigheter som överlåter fortfarande äger och förvärvarens fastighet kan i så fall intecknas separat. Det kan dock vara svårt att vid tvångsverkställighet realisera panträtt som baserar sig på en separat inteckning. En gemensam inteckning med bättre förmånsrätt beaktas nämligen när det lägsta godtagbara budet räknas ut.

Det är ändamålsenligt att använda en kvotdel som ett självständigt säkerhetsobjekt i sådana fall då det på en fastighet finns flera bostadshus i olika hushålls besittning. Om samägarnas besittningsavtal har skrivits in enligt 14 kap. 3 §, anger avtalet samtidigt inteckningsobjektet.

Om en fastighet har byggts som en enda bruksenhet intecknas den vanligen som en helhet och inte som kvotdelar. T.ex. makar äger i allmänhet en bostadsfastighet gemensamt så att vardera äger hälften av fastigheten. Eftersom försäljning av en andel av en egna-hemsfastighet inte ger något högt pris, duger en sådan andel i allmänhet inte som säkerhet. En fastighet som ägs i kvotdelar kan enligt 3 mom. alljämt intecknas i sin helhet. En förutsättning för att företrädesordningen mellan borgenärer-

na skall kunna bestämmas är att också de tidigare inteckningarna har fastställts i hela fastigheten. En förutsättning för att hela fastigheten skall kunna intecknas och pantsättas är naturligtvis att samtliga samägare ger sitt samtycke.

Även om det i en fastighet som ägs i kvotdelar har fastställts en inteckning som gäller hela fastigheten, utgör det föreslagna stadgandet inte något hinder för senare separata inteckningar. En faktor som försämrar en separatintecknings säkerhetsvärde är härvid att en gemensam inteckning med bättre förmånsrätt beaktas till hela sitt belopp vid tvångsverkställighet som gäller kvotdelen.

3 §. *Inteckningssökande.* Fastighetsägarens rätt att förfoga över fastigheten inbegriper rätten att använda den som säkerhet. Enligt 1 mom. kan ägaren emellertid inteckna fastigheten endast om han har lagfart på den. Med lagfart jämställs motsvarande fastebrev. Lagfart är en absolut förutsättning för att inteckning skall kunna fastställas. Om emellertid fastighetsägaren har lagfart på moderfastigheten, behöver han inte söka lagfart för att kunna inteckna den av fastigheten bildade avstyckade fastighet eller tomt som han äger. Den nye ägaren kan samtidigt ansöka om både lagfart och fastställande av inteckning. Inskrivningsmyndigheten skall i så fall avgöra lagfartsärendet innan inteckningen fastställs.

Enligt förslaget kan inteckning inte beviljas på ansökan av en borgenär. Fastighetsägaren kan emellertid befullmäktiga en bank eller någon annan borgenär att söka inteckning för upplåtelse av panträtt. När kreditgivaren söker inteckning gör han det i egenskap av ägarens ombud och behöver således i enlighet med 4 § 3 mom. en fullmakt.

I det fall att äganderättens övergång eller bestånd är beroende av villkor i överlåtelseavtalet, kan förvärvaren inte få lagfart på fastigheten och således inte söka inteckningar i den. Efter köpslutet får säljaren inte heller förfoga över fastigheten, eftersom han inte längre är dess ägare. Ofta är det emellertid förenligt med både säljarens och köparens intresse att fastigheten får användas som säkerhet under den mellanliggande tiden. Köparen kan finansiera köpeskillingen eller eventuella investeringar genom att använda som säkerhet den fastighet han köpt. Därför stadgas det i 2 mom. att en inteckning kan fastställas oavsett ett uppskjutande eller upplösande villkor, i det fall att

överlåtaren av fastigheten ger sitt samtycke. Ytterligare en förutsättning är att den nye ägaren har sökt lagfart och att ansökan har lämnats vilande. Under samma förutsättningar kan man också inteckna en fastighet som har förvärvats för ett under bildning varande bologs räkning.

4 §. *Sökande av inteckning.* Inom det föreslagna systemet får ansökan en större betydelse än hittills, eftersom till inskrivningsmyndigheten inte lämnas in någon handling varav fordran framgår. Inteckningsansökan ersätter det inteckningssamtycke av ägaren som för närvarande krävs i fråga om inteckning av skuldebrev. Inteckning skall enligt 1 mom. sökas skriftligen och fastighetsägaren skall underteckna ansökan. I ansökan skall inteckningsobjektet individualiseras genom att dess registernummer uppges. Storleken av den inteckning som söks skall uppges som ett fast belopp i finskt mynt. Eftersom panträtten kan förverkligas endast i Finland och eftersom panträttsinnehavarna i praktiken är verksamma i Finland, har det inte ansetts nödvändigt att tillåta inteckningar i utländskt mynt. Genom att endast en valuta används underlättas också bedömningen av företrädesordningen. En i finskt mynt angiven inteckningssäkerhet kan givetvis användas också för betalning av en fordran som anges i någon annan valuta. Inteckningen förenas inte med ränte- och indrivningskostnadsklausuler av nuvarande art. Detta måste beaktas vid bedömningen av inteckningens tillräcklighet.

Det föreslås inga stadganden om vilket organ i en sammanslutning som har rätt att besluta om sökande av inteckning. Enligt 19 § i den föreslagna lagen om införande av jordabalken kommer de tidigare stadgandena om att det för inteckning behövs någon annans samtycke eller att ett beslut om sökande av inteckning skall fattas av ett visst sammanslutningsorgan, efter jordabalkens ikraftträdande att gälla upplåtelse av panträtt. De skall inte tillämpas i samband med sökande av inteckning, eftersom panträtt i en fastighet inte uppkommer ännu genom att fastigheten intecknas. De nuvarande stränga kraven beträffande vilket organ i en sammanslutning som skall besluta om inteckningssamtycke kan således delvis frångås. Det räcker att inteckningsansökan undertecknas t.ex. av ett aktiebolags verkställande direktör eller någon annan som har rätt att teckna bolagets firma.

En enda ansökan räcker för att flera

inteckningar skall kunna fastställas i en och samma eller flera fastigheter. I ansökan skall i så fall särskilt anges varje intecknings belopp. Om det inte är meningen att samtidigt söka inteckningar skall få samma förmånsrätt, skall den inbördes företrädesordningen uppges i ansökan. Inteckningarna kan numreras och på begäran kan företrädesordningen fastställas i nummerordning.

Det är i praktiken vanligt att kreditgivaren beviljar kredit innan inteckningssäkerheten har förvärvats. Även om inteckningsansökan kan avgöras och pantbrevet utställas i snabb ordning, finns det en risk för att ansökan återtas eller för att pantbrevet inte överlämnas till borgenären. Till ansökan kan därför med stöd av 2 mom. fogas en för fastighetsägaren bindande bestämmelse om att pantbrevet får överlämnas endast till den borgenär som nämns i ansökan. Om pantbrevets mottagare på detta sätt bestäms i ansökan, får ansökan inte utan pantbrevsmottagarens samtycke återkallas eller ändras t.ex. genom sänkning av inteckningsbeloppet.

Inteckningsansökan kan på fastighetsägarens vägnar göras av ett befullmäktigat ombud. Fullmakten skall enligt 3 mom. vara skriftlig och individualiserad. Av den skall framgå ombudets namn, den sökta inteckningens storlek samt den fastighet som inteckningsansökan avser. En generell fullmakt, enligt vilken den befullmäktigade har rätt att på sin huvudmans vägnar företa alla slags rättshandlingar, räcker för att ansöka om inteckning.

Vid behov kan justitieministeriet eller tingsrätterna låta framställa ansökningsblanketter för allmänt bruk. Blanketterna underlättar ansökningsförfarandet och försnabbar behandlingen av ansökningarna.

I fråga om förfarandet och behandlingen tillämpas i övrigt de allmänna stadganden om inskrivningsärenden som föreslås i II avdelningen. En inteckningsansökan kan således lämnas in till inskrivningsmyndigheten eller sändas per post eller med bud. Om ansökan inte åtföljs av en utredning över erlagd stämpelskatt, skall sökanden uppmanas att komplettera ansökan.

5 §. *Pantbrev.* Beslutet i ett inteckningsärende tillkommer genom att avgörandet antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret. När inteckningen har fastställts ges sökanden ett pantbrev som bevis på inteckningen. Om flera inteckningar har sökts med samma ansökan,

skall ett särskilt pantbrev ges över varje inteckning. Utöver pantbrevet ges ingen annan expedition. I pantbrevet antecknas beteckningen för den intecknade fastigheten eller det intecknade outbrutna området, inteckningens belopp och datum då ansökan blev anhängig. Inteckningens företrädare framgår av det gravationsbevis som utfärdas ur lagfarts- och inteckningsregistret. Stadganden om pantbrevets form samt om de uppgifter som skall antecknas i det utfärdas genom förordning.

Eftersom pantbrevet inte står i samband med något uttryckligt skuldförhållande, kan det användas också som säkerhet för senare uppkommande fordringar.

6 §. Vilandeförklaring av inteckningsansökan. En inteckningsansökan kan i likhet med en lagfartsansökan lämnas vilande. Det är möjligt att lämna en ansökan vilande i det fall att sökandens äganderätt eller hans rätt att förfoga över fastigheten inte har retts ut. En inteckningsansökan kan lämnas vilande endast i det fall att någon i paragrafen nämnd omständighet hindrar ett omedelbart godkännande av en ansökan som annars kunde fastställas. Förteckningen är uttömmande.

Det är i praktiken vanligt att lagfarts- och inteckningsansökningar lämnas in till inskrivningsmyndigheten samtidigt. Inteckning kan inte beviljas så länge behandlingen av lagfartsansökan inte har slutförts t.ex. på grund av att ansökan skall kompletteras eller någon skall höras. Följden av att en lagfartsansökan förklaras vilande är att också inteckningsansökan lämnas vilande, om inte inteckning kan beviljas med stöd av 3 § 2 mom. på basis av samtycke av fastighetens tidigare ägare. Inteckningsansökan skall lämnas vilande i det fall att det är en tvist anhängig om hävandet av sökandens förvärv eller om bättre rätt till fastigheten.

När fastigheten har utmätts eller när den har blivit föremål för någon säkringsåtgärd, får gäldenären inte upplåta rättigheter som belastar fastigheten. Inskrivningsmyndigheten skall på eget initiativ med ledning av registret ta reda på eventuella rådighetsbegränsningar. Inteckningen skall emellertid fastställas, om ansökan har anhängiggjorts innan det har gjorts anteckning om utmätningen eller kvarstaden i lagfarts- och inteckningsregistret. Att en inteckning fastställts betyder inte nödvändigtvis att pantbrevsmottagaren skulle få en effektiv panträtt gentemot utmätningsborgenärer. Inte hel-

ler när det i registret innan ansökan blev anhängig har gjorts en anteckning om utmätning skall inteckningsansökan omedelbart avslås, utan den skall förklaras vilande. Härigenom ges gäldenären en möjlighet att skaffa nya säkerheter för att avvärja tvångsverkställighet. Inteckningen fastställs i det fall att utmätningen eller säkringsåtgärden återgår. I praktiken leder endast en del av alla fastighetsutmätningar till tvångsrealisering. Om det emellertid går så, skall inteckningsansökan enligt den föreslagna 5 kap. 31 § utsökningslagen inte beaktas när tillgångarna delas och ansökan förfaller. Utmätningen och kvarstaden skall antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret på meddelande av utsökningsmyndigheten eller domstolen.

Beträffande beslut om vilandeförklaring och fortsatt behandling av ärendet gäller i övrigt vad som stadgas i 6 kap. 8 §. Inskrivningsmyndigheten upptar således på eget initiativ den vilande inteckningsansökan till ny behandling, när sökanden har beviljats lagfart eller när utmätningsmannen har meddelat att utmätningen återgår.

7 §. Avslag på inteckningsansökan. Paragrafen innehåller en förteckning över grunderna för avslag på inteckningsansökningar. En ansökan får i allmänhet inte avslås utan att sökanden bereds tillfälle att komplettera eller korrigera densamma. Som avslagsgrund räcker inte enbart den omständigheten att en viss handling inte har fogats till ansökan. Inteckningsansökan skall avvisas utan prövning i det fall att sökanden inte, trots inskrivningsmyndighetens uppmaning, kompletterat den eller lämnat in sådan tilläggsutredning som nämns i beslutet om vilandeförklaring. I praktiken avslås inteckningsansökningar endast i undantagsfall.

Inteckning får enligt 2 § sökas endast av fastighetens ägare sedan han fått lagfart. Om sökanden inte har lagfart och inte har lämnat någon lagfartsansökan till inskrivningsmyndigheten, skall inteckningsansökan omedelbart avslås.

För att ansökan skall kunna behandlas måste av den framgå vilken fastighet som skall intecknas samt inteckningens belopp. Ansökan skall dessutom vara undertecknad av fastighetsägaren eller av dennes befullmäktigade ombud. Inskrivningsmyndigheten skall också med ledning av lagfarts- och inteckningsregistret utreda om det för beviljande av den gemensamma inteckning finns något sådant

hinder som avses i 2 § 2 mom., om sökanden är försatt i konkurs eller om fastigheten är underkastad någon annan rådighetsbegränsning. Alla dessa omständigheter utgör hinder för fastställande av inteckningen. Paragrafens förteckning över avslagsgrunder är inte uttömmande, utan en ansökan kan avslås också på någon annan grund.

8 §. *Inteckningars företrädare och giltighet.* En fastställd inteckning är enligt 1 mom. i kraft från och med den dag då inteckningsansökan har anhängiggjorts. Inteckningens rättsverkningar bestäms således enligt ansökningsdagen, inte enligt dagen då det slutgiltiga avgörandet fattas dvs. då registeranteckningen görs. Inteckningsärendet avgörs också enligt förhållandena den dag då det anhängiggörs. Senare händelser inverkar inte på inteckningens företrädare eller giltighet. Den tid som åtgår till att fatta inteckningsbeslutet och färdigställa expeditionen försvagar således inte panträttstagens ställning.

Fastställandet av inteckningen leder inte ännu direkt till att det uppstår panträtt i fastigheten. Genom inteckningen endast reserverar ägaren en möjlighet att vid behov upplåta panträtt med ett visst företrädare. Inteckningarnas företrädare bestäms enligt 2 mom. av tidpunkten för anhängiggörandet av ansökan. Eftersom en intecknings företrädare bestäms enligt ansökningsdagen, kan en kredit ofta beviljas redan innan inteckningen slutgiltigt har fastställts. En tidigare sökt inteckning har företrädare framför en senare sökt inteckning eller inskrivning av särskilda rättigheter. Tidsprioritet skall iaktas med en dags noggrannhet, vilket innebär att samma dag sökta inteckningar har samma företrädare. När en och samma ansökan gäller flera inteckningar, anges deras inbördes företrädesordning i allmänhet i ansökan. Företrädesordningen mellan inteckningar och inskrivna särskilda rättigheter kan senare ändras.

Ett pantbrevs värde som säkerhet bestäms enligt inteckningens företrädare. Företrädet har betydelse i det fall att en fastighet utgör säkerhet för fordringar som uppgår till ett högre belopp än dess gängse värde. Företrädesordningen avgör vilka panträtter som består och vilka som förfaller när fastigheten säljs på exekutiv auktion. En fastighet kan säljas på exekutiv auktion endast i det fall att det kommer in anbud som överstiger det sammanlagda beloppet av de fordringar som ligger

högre upp i företrädesordningen än den fordran som är föremål för utsökning. En panträttsinnehavare vars inteckning blir bestående vid exekutiv auktion, får om han så önskar alltid sin fordran betald i pengar.

En inteckning är enligt 3 mom. i kraft till dess att den dödas. Inteckningen behöver således inte förnyas.

En fastighetsinteckning är för närvarande i kraft tio år, om den inte förnyas på grundval av en ansökan som har gjorts före utgången av nämnda tid. Efter förnyandet är inteckningen åter i kraft tio år. Det obligatoriska förnyandet av inteckningar behövdes i inskrivningssystemets första skede, då inteckningsregistret inte var tidsenligt. Syftet med förnyandet var också att ur registret rensa ut föråldrade uppgifter om betalda skulder.

Redan i ett tidigare skede slopades förnyandet av inteckningar som gäller nyttjanderätt och andra särskilda rättigheter. Inte heller företagsinteckningar behöver förnyas. Det finns inte heller längre någon orsak att hålla kvar tvånget att förnya fastighetsinteckningar. Inteckningarna antecknas i ett dataregister och de står inte i samband med några reella skuldförbindelser. Slopandet av förnyelse tvånget sparar tid och kostnader för såväl sökandena som inskrivningsmyndigheten.

I allmänhet kan en inteckning som vunnit laga kraft inte hävas eller ogiltigförklaras t.ex. på grundval av någon ogiltighetsgrund som sammanhänger med hur ansökan har gjorts. Pantsättningens bindande verkan avgörs utgående från om en pantsättningsförbindelse har givits på ett giltigt sätt. På pantsättningen som en rättshandling tillämpas de allmänna stadgandena i rättshandlingslagen. En förutsättning för att pantsättningen skall gälla gentemot fastighetens rätte ägare är dessutom att den som upplåter panträtten har lagfart på fastigheten.

Bindande panträtt kan dock inte i någon händelse fås i det fall att fastigheten har fränhänts rätte ägaren på det sätt som anges i 13 kap. 5 §, dvs. genom förfalskning av åtkomsthandlingarna, grovt tvång eller en inskrivningsanteckning som inte grundar sig på ett förvärv. Den enklaste lösningen i ett sådant fall kan vara att i samband med en åtkomstklandertalan ogiltigförklara inteckningen eller återbryta inteckningsbeslutet genom extraordinärt ändringssökande. Den omständigheten att panträtten förfaller som en följd av att inteck-

ningen avförs försämrar emellertid inte en i god tro agerande pantborgenärs förmögenhetsställning, eftersom han kan få ersättning från staten.

Ändring i ett inteckningsavgörande kan sökas på samma sätt som i övriga inskrivningsavgöranden. Också felaktiga anteckningar om inteckningar kan rättas under de förutsättningar som nämns i 8 kap.

En intecknings bestånd påverkas inte av att ett pantbrev dödas. Ett pantbrev som har förkommit eller förstörts kan dödas enligt lagen om dödande av urkunder. Det är härvid enbart fråga om att döda handlingen och ersätta den med en ny. Om dödande av inteckningar stadgas i 18 kap. 5 och 6 §§.

9 §. *Anteckning om pantbrevsinnehavare.* I lagfarts- och inteckningsregistret kan enligt 1 mom. antecknas vem som innehar pantbrev. Om pantbrevets mottagare anges i inteckningsansökan, kan denna uppgift antecknas i registret redan i samband med att inteckningen fastställs. I annat fall kan borgenären eller fastighetsägaren senare anmäla pantbrevsinnehavaren för anteckning i registret. Registeranteckningen saknar betydelse när det gäller att bestämma vem som har panträtt i en fastighet. En borgenär som har anmält sig till registret kan emellertid lita på att han snabbt får vetskap t.ex. om att fastigheten är föremål för utsökning. På så sätt kan han i tid bevaka sina rättigheter vid partsförhandlingen och vid den exekutiva auktionen på fastigheten.

Pantbrevet behöver i regel inte företes för inskrivningsmyndigheten i samband med meddelandet om vem som innehar det. Myndigheten har prövningsrätt beträffande i vilken form den anmälan skall vara gjord för att kunna godkännas. Justitieministeriet kan tillåta att anmälan görs också i maskinläslig form. Om det finns skäl att misstänka en anmälnans sanningsenlighet, kan det yrkas att pantbrevet företes.

Eftersom pantbrevet inte står i samband med något reellt fordringsförhållande, kan det innehas av flera borgenärer efter varandra och emellanåt också återgå till fastighetens ägare. Om någon annan sedan tidigare har antecknats i registret som pantbrevsinnehavare, skall inskrivningsmyndigheten med stöd av 2 mom. sända denne ett meddelande om den nya innehavaranteckningen. Någon sådan säkerhetsåtgärd behövs emellertid inte om den nye

anmälnaren har företett pantbrevet för inskrivningsmyndigheten.

Den som har antecknats som pantbrevsinnehavare kan t.ex. när fordran blivit betald meddela att han inte längre innehar pantbrevet. Inskrivningsmyndigheten skall enligt 3 mom. härvid avföra innehavsuppgiften ur registret.

10 §. *Gemensam inteckning vid fastighetsbildning.* En inteckning förblir i kraft oberoende av en fastighetsbildning. Inteckningen hänför sig enligt 1 mom. i form av gemensam inteckning till fullt belopp till alla de fastigheter som bildas. I det fall att en fastighet t.ex. genom klyvning delas i tre lägenheter, hänför sig inteckningen till fullt belopp till var och en av dessa lägenheter. En inteckning som fastställts i stamfastigheten hänför sig på motsvarande sätt utöver till stomlägenheten också till de lägenheter som bildats av stamfastigheten. Fastigheternas inbördes ansvar för betalning av en pantfordran som baserar sig på en gemensam inteckning bestäms i den ordning som stadgas i 17 kap. 9 §.

En gemensam inteckning av det slag som avses i paragrafen kan inte hänföra sig till ett outbrutet område vars förvärvare har sökt lagfart före inteckningsansökan, även om någon självständig fastighet inte ännu har bildats av den.

I 2 mom. hänvisas till vad som i lagen om skifte stadgas om fastighetsförrättingars inverkan på inteckning. Enligt 201 § lagen om skifte kan en fastighet genom styckning bildas av två eller flere lägenheter. Vid gemensam styckning tillämpas den s.k. kvotdelsprincipen. Den härvid bildade fastigheten svarar för en andel av inteckningarna i stamlägenheten i proportion till dess andel av envar lägenhet och i den av styckningen föranledda minskningen i deras mantal. Också då ett outbrutet område genom en styckning överförs från en fastighet till en annan, hänför sig de inteckningar som har fastställts i den överlåtande lägenheten till en sådan andel av den av det överförda området och den mottagande lägenheten bildade lägenheten, som motsvarar det överförda områdets andel enligt mantal. Liknande stadganden finns också annorstädes i lagen om skifte, t.ex. i stadgandena om ägobyte. Kvotdelsprincipen som gäller i fråga om inteckningar är besvärlig ur rättslig synpunkt och medför problem när det gäller att verkställa panträtten. Avsikten är att helt avstå från den i samband med revideringen av systemet för fastighetsbildning.

En fastighet kan med stöd av vissa lagar befrias från inteckningsansvar. En fastighet som har inlösts med stöd av lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter svarar inte längre för de gravationer som har belastat den. I samband med ett projekt som går ut på att revidera lagstiftningen angående skifte har det föreslagits bli möjligt att under vissa förutsättningar i samband med en styckningsförrättning befria den avstyckade lägenheten från inteckningar. Också lagen om begränsning av avstyckad lägenhets ansvar för inteckning (4/37) möjliggör under vissa förutsättningar befrielse från inteckningsansvar. I praktiken tillämpas den lagen inte längre.

17 kap. Panträtt i fastighet

1 §. *Rätt att upplåta pantträtt.* Endast ägaren av en fastighet har enligt 1 mom. rätt att upplåta pantträtt i den. Fastighetsägaren kan överlämna pantbrev till säkerhet för sin egen skuld eller för någon annans skuld. Pantträtsinnehavaren eller någon annan som innehar pantbrev kan inte pantsätta fastigheten, eftersom pantbrevsinnehavet inte anger någon rätt att upplåta pantträtt i fastigheten.

Frågan om vem som skall anses vara ägare till en fastighet bestäms enligt allmänna förmögensrättsliga regler. Fastighetsägaren kan överlämna pantbrevet omedelbart efter köpslutet, utan att behöva vänta på lagfarten, om det inte i köpebrevet uppställs villkor för äganderättens övergång. Den omständigheten att fastighetsägaren har beviljats lagfart tryggar dock pantträttens bestånd för borgenären.

Annorstädes i lagstiftningen finns stadganden om vem som i egenskap av företrädare för ägaren får besluta om pantsättning av en fastighet. T.ex. enligt lagen angående förmyndarskap behöver den som är omyndig förmyndardomstolens samtycke till pantsättning. I lagstiftningen om sammanslutningar finns det stadganden om vilket organ som har rätt att besluta om användning av en fastighet som säkerhet och för vilka ändamål säkerhet kan ställas. Enligt 19 § i den föreslagna lagen om införande av jordabalken behövs sådant samtycke som avses i annan lagstiftning och beslut av ett behörigt organ uttryckligen för pantsättning men inte för inteckning.

Enligt 2 mom. kan fastighetsägaren befullmäktiga ett ombud att på sina vägnar upplåta

panträtt och överlämna pantbrev. Fullmakten skall ges skriftligen och i den skall uppges den befullmäktigades namn samt det eller de pantbrev som den befullmäktigade har rätt att överlämna i syfte att upplåta pantträtt. Fullmakten kan begränsas formfritt, t.ex. i fråga om skuldebrevsvillkoren eller skuldens användningsändamål.

2 §. *Panträttens uppkomst.* Enligt 1 mom. uppkommer inteckningsbaserad pantträtt då den som äger fastigheten överlämnar ett pantbrev till en borgenär, som säkerhet för dennes fordran. En förutsättning för pantträttens uppkomst är att borgenären i enlighet med fastighetsägarens pantsättningsförbindelse har fått pantbrevet i sin besittning. Pantträten är accessorisk till den faktiska fordran. Pantbrevet skall överlämnas uttryckligen i säkerhetssyfte. T.ex. en bank får inte pantträtt då ett pantbrev har överlämnats till den enbart till förvaring.

När skulden har betalats skall borgenären återlämna pantbrevet till fastighetens ägare, som kan överlämna pantbrevet vidare som säkerhet för någon annan fordran. Fastighetsägaren har inte pantträtt i sin egen fastighet ens i det fall att pantbrevet är i hans besittning. På ett pantbrev som befinner sig i ägarens besittning antecknas ingen skiftesandel i samband med tvångsverkställighet. Detta har den inverkan på företrädesordningen att sådana pantfordringar som har sämre företräde än ett pantbrev som innehas av ägaren, stiger ett steg uppåt i företrädesordningen. Pantbrev som innehas av borgenärer beaktas i samband med tvångsverkställighet endast till den del som de utgör säkerhet för faktiska fordringar.

Ägarehypotek är ett okänt fenomen i gällande finsk rätt och det föreslås inte heller nu bli infört. I Sverige anses en fördel med ägarehypotek vara gravationsbevisens tillförlitlighet. Tredje man kan ta för givet att alla de av ett gravationsbevis framgående pantansvarn faktiskt hänför sig till fastigheten. En konsekvens av systemet är att borgenärer utan företräde, genom utmätning av ett pantbrev som ägaren har i sin besittning, får det företräde för sina fordringar som pantbrevet utvisar. Ett sådant förfarande motsvarar inte de principer som omfattas i samband med revideringen av lagstiftningen om förmånsrätt. Enligt det nuvarande systemet medför utmätning inte något företräde för den borgenär som ansökt om utmätningen.

Om ett pantbrev har överlämnats som säker-

het för en framtida fordran, får borgenären enligt 2 mom. panträtt i fastigheten först när fordran uppkommer. Borgenärens fordran kan vara villkorlig, vilket innebär att fordrans slutliga uppkomst och belopp är osäkra ännu när pantsättningsavtalet ingås. Enligt de standardkreditavtal som förekommer i praktiken ställs en pant ofta som en generell säkerhet, vilket innebär att den utöver den fordran som uttryckligen avses i pantsättningsavtalet utgör säkerhet också för alla andra förpliktelser som gäldenären har gentemot pantborgenären, således även framtida förpliktelser. Den omständigheten att den generella pantsättningen inte är avgränsad är förenad med olägenheter i synnerhet då säkerheten är ställd för någon annans skulder än pantägarens. Inom ett in-teckningsbaserat säkerhetssystem anger emellertid in-teckningens belopp alltid ansvarets maximigräns.

Om pantbrevets värde överstiger pantbrevs-innehavarens säkerhetsbehov, kan fastighets-ägaren utnyttja pantbrevet som säkerhet också för andra fordringar. En senare panträttsinnehavare har i så fall efterpanträtt, dvs. sekundär rätt till pantbrevet och den panträtt som detta medför. En förutsättning för att efterpanträtt skall uppkomma är enligt 3 mom. att pantbrevs-innehavaren underrättas om pantsättningen. Pantsättningsmeddelandet ersätter överlåtelsen av pantbrevets besittning. En fastighet kan pantsättas per meddelande också i andra fall, dvs. då pantbrevet innehas av tredje man. Fastighetsägaren kan framföra meddelandet muntligen eller annars formfritt. Borgenären skall däremot förete ägarens skriftliga intyg om pantsättningen. Intyget kan bestå av en pantsättningsförbindelse eller av någon annan handling som ägaren undertecknat och varav hans pantsättningsvilja framgår. Stadgandet motsvarar det till 10 kap. 1 § handelsbalken överförda allmänna stadgandet om pantsättning av föremål eller värdepapper som innehas av tredje man.

När pantbrevsinnehavaren har fått meddelandet om efterpantsättningen skall han bevaka också efterpanttagarens intressen. Han får inte överlämna pantbrevet till fastighetsägaren, och vid en eventuell exekutiv auktion skall han se till att efterpanttagaren får kännedom om den exekutiva auktionen.

En annan form av meddelandebaserad pantsättning är att det i in-teckningsansökan enligt 16 kap. 4 § 2 mom. föreskrivs att pantbrevet

direkt skall överlämnas till en viss borgenär. Borgenären får härvid panträtt i fastigheten omedelbart då in-teckningen har fastställts. Innan pantbrevet har överlämnats till borgenären, har in-skrivningsmyndigheten hand om det för borgenärens räkning.

3 §. *Pantsättningsförbindelse.* I 1 mom. föreslås en hänvisning till de föreslagna stadgandena om pantsättning i 10 kap. handelsbalken. Den föreslagna 10 kap. 14 § handelsbalken gäller kreditgivarens informationskyldighet och den föreslagna 15 § gäller en sådan generell säkerhetsförbindelse som någon annan än gäldenären ingått. Dessa stadganden är avsedda att gälla alla pantsättningar oavsett vilket slag av egendom skall ges till säkerhet.

Innan borgenären har fått pantbrevet i sin besittning eller ett pantsättningsmeddelande har gjorts som sig bör till pantbrevsinnehavaren, har borgenären inte panträtt. Borgenären kan enligt 2 mom. emellertid yrka att den som har ställt pantsättningsförbindelsen följer avtalet och överlämnar pantbrevets besittning.

En pantsättningsförbindelse har inga rättsverkningar i förhållande till tredje man. Om gäldenären efter pantsättningsförbindelsen har sålt fastigheten, kan borgenären inte rikta några krav mot köparen. Detsamma gäller i den situationen att pantbrevet efter pantsättningsförbindelsen har överlämnats som säkerhet till någon annan borgenär. Pantsättningsförbindelsen är inte bindande heller gentemot fastighetsägarens utmätnings- eller konkursborgenärer.

En borgenär som har fått en pantsättningsförbindelse kan inte få pantbrevet överlämnat till sig ens av en pantbrevsinnehavare som inte är i god tro. För närvarande kan en borgenär i enlighet med 14 § skuldebrevslagen få ett in-tecknat innehavarskuldebrev tillbaka från en borgenär som inte var i god tro när han fick säkerheten. I praktiken saknar stadgandet betydelse i fråga om dubbelpantsättning. Borgenären förutsätts, när han ger krediten, dra försorg om alla sådana omständigheter som inverkar på säkerhetsrättens bestånd.

Påföljderna av att en pantsättningsförbindelse åsidosätts är allmänt avtalsrättsliga till sin natur. I paragrafen har för klarhetens skull tagits in ett stadgande om ersättningsskyldigheten för den som har givit pantsättningsförbindelsen.

4 §. *Pantsättningsrättens upphörande.* I paragrafen stadgas om pantsättningsrätten i det fall

att en av flera gemensamt intecknade fastigheter eller ett outbrutet område av en intecknad fastighet har övergått i någon annans ägo före pantsättningstidpunkten.

Enligt den huvudregel som framgår ovan är det uteslutande ägaren som har rätt att pantsätta en fastighet. En fastighetsägare som har överlämnat en del av inteckningsobjektet i någon annans ägo får inte använda den överlåtna fastigheten eller en del av den till säkerhet för sina egna skulder.

Om en inteckning och det pantbrev som har utfärdats som intyg över den inte längre motsvarar ägarförhållandena, kan ingen av fastighetsägarna ensam förfoga över pantbrevet. För klarhetens skull förutsätts i 1 mom. att inteckningen skall ändras så att den motsvarar de nya förhållandena, innan pantbrevet kan överlämnas som säkerhet för nya skulder. Detta sker så att inteckningen avförs i fråga om den överlåtna fastigheten eller det överlåtna outbrutna området, med iakttagande av vad som i 18 kap. 6 § stadgas om hävning av gemensam inteckning. Fastighetsägarna kan sinsemellan komma överens om vem av dem som får använda ett pantbrev som baserar sig på en tidigare fastställd inteckning.

Om en andel i en fastighet överlåts, krävs det givetvis samtycke av alla delägare för att ett pantbrev som gäller hela fastigheten skall få överlåtas eller pantfordringarna utökas. Den omständigheten att ägandet är uppdelat på andelar t.ex. till följd av arvsskifte utgör inte i sig något hinder för inteckning eller pantsättning av hela fastigheten.

Om pantbrevsinnehavares godtrosskydd stadgas i 10 §.

En fastighetsägares rätt att nyttja pantbrev som grundar sig på tidigare fastställda inteckningar avbryts omedelbart då det har sålts ett outbrutet område från fastigheten. De inteckningar som hänför sig till ett outbrutet område kan emellertid inte avföras innan förvärvet har lagfarits, eftersom det outbrutna området först då får sin beteckning i lagfarts- och inteckningsregistret. För att det inte skall gå så att fastighetsägaren i en sådan situation inte överhuvudtaget kan nyttja sin egendom som säkerhet, kan han enligt 2 mom. alltjämt nyttja pantbrev som hänför sig till hela fastigheten. Borgenären får i så fall inte panträtt i ett sådant outbrutet område som har överlåtits från fastigheten tidigare.

5 §. *Panträttsens innehåll.* Det är meningen att

panträtten skall trygga betalningen av en fordran i det fall att gäldenären inte betalar sin skuld frivilligt. Borgenären har inte själv rätt att sälja fastigheten på grund av panträtten, utan panträtten realiserar vanligen i samband med att fastigheten blir föremål för utsökning. När de medel som har inlutit vid en exekutiv auktion utdelas får gäldenären enligt 1 mom. betalning för sin fordran med det företräde som inteckningen medför och till det belopp som pantbrevet anger. Om en pantsatt fastighet blir tvångsinlöst, realiserar panträtten utgående från inlösningsersättningen. Ersättningen deponeras hos länsstyrelsen, som på anfordran fördelar den mellan borgenärerna i enlighet med företrädesordningen.

I en konkurs bevaras pantborgenärernas rätt oförändrad. En fastighet som hör till konkursboet kan säljas genom frivilligt köp, varvid panträtterna förblir i kraft, eller utmätningsvägen. Om fastigheten säljs vid en exekutiv auktion kan ett yrkande framställas om att en pantfordring skall betalas enligt inteckningens företräde. I lagarna om företagssanering och skuldsanering för privatpersoner finns stadganden om hur betalningen av säkerhetsskulder skall tryggas. Medan det betalningsprogram som domstolen har fastställt är i kraft, kan en borgenär inte få en fastighet såld på exekutiv auktion, utan hans rätt till betalning bestäms i enlighet med programmet. Det är inte möjligt att genom betalningsprogrammet reducera en obetald pantfordrans kapital, och på kapitalet skall bestämmas en ränta som tryggar åtminstone dess nuvarande värde. Panträtten består så länge betalningsprogrammet är i kraft, för den händelse att betalningsprogrammet förfaller eller gäldenären försätts i konkurs.

Inteckningens storlek, som framgår av pantbrevet, anger det maximibelopp som borgenären med förmånsrätt kan få ur fastighetens värde med stöd av sin panträtt. Säkerheten kan användas till betalning av fordrans kapital, ränta samt övriga kredit- och indrivningskostnader. Eftersom det inte räknas någon ränta på det inteckningskapital som framgår av pantbrevet, måste borgenären bedöma säkerhetens tillräcklighet med beaktande av eventuella accessoriska krav.

Såsom framgår ovan bestäms företrädet för inteckningsbaserad panträtt enligt den dag då inteckningsansökan blev anhängig. Den inbördes företrädesordningen mellan fordringar och sådana särskilda rättigheter som hänför sig till

en fastighet föreslås bli reglerad i utsökningslagen. Ett stadgande om saken föreslås bli infört i 5 kap. 26 § utsökningslagen.

Panträttsinnehavaren har enligt 2 mom. rätt att i domstol yrka på betalning för sin till betalning förfallna fordran ur den pantsatta fastigheten, också om denna från gäldenären har övergått i någon annans ägo. För tvångsverkställighet, dvs. utmätning och exekutiv auktion, behöver borgenären en dom som har meddelats av domstolen. När domstolen bestämmer att en pantfordran skall betalas ur den fastighet som utgör säkerhet för densamma, betraktas fastigheten samtidigt i enlighet med 4 kap. 22 § utsökningslagen som omedelbart utmätt. Borgenären skall inom två månader efter att domen har vunnit laga kraft begära försäljning av fastigheten.

En panträttsinnehavare har inte rätt att sälja ett pantbrev eller överlåta det till säkerhet för sina egna skulder. Pantbrevet ansluter sig omedelbart till den fordran för vilken det har överlämnats som säkerhet till borgenären. Panträttsinnehavaren får emellertid överföra pantbrevet när han överlåter den fordran för vilken pantbrevet utgör säkerhet. Mottagaren blir därmed borgenär och panträttsinnehavare i stället för den föregående panträttsinnehavaren.

Ett pantbrev har inte något självständigt förmögenhetsvärde som är fristående från en faktisk fordran och enligt 3 mom. får det inte utmätas. Ett pantbrev som befinner sig i en borgenärs besittning mäts således inte ut för hans skuld, utan utmätningen skall riktas mot den fordran till vars säkerhet pantbrevet har givits. När utmätning sker för betalning av en fastighetsägares skuld, riktas utmätningen direkt mot fastigheten och inte mot ett pantbrev som ägaren eventuellt har i sin besittning. I båda fallen omhändertar utmätningsmannen likväl pantbrevet som en säkerhetsåtgärd. Borgenären kan samtycka till att hans utmätningsansökan återkallas, om han får tilläggssäkerheter av gäldenären. I så fall baserar sig överlåtelsen av pantbrevet till utmätningsborgenären emellertid inte på utsökningen utan på ägarens pantsättningsförbindelse.

6 §. *Hur panträkten påverkas av att en inteckning dödas och en fordran preskriberas.* Den panträtt som baserar sig på en inteckning påverkas enligt 1 mom. direkt av att inteckningen dödas eller ändras. Såsom framgår nedan krävs alltid panträttsinnehavarens sam-

tycke till ändring av en inteckning. Det pantbrev som skall ändras sänds till inskrivningsmyndigheten för rättelseanteckningar eller för att bli ersatt med ett nytt pantbrev. I det fall att en inteckning dödas t.ex. på grund av tvångsinlösning eller exekutiv auktion, kan pantbrevet inte i alla situationer makuleras omedelbart. Efter att inteckningen har dödats kan pantbrevet inte längre användas effektivt. Panträkten upphör att gälla också i det fall att inteckningen med stöd av 16 kap. 7 § 3 mom. har ogiltigförklarats. Även om borgenären har förlorat sin panträtt i en fastighet, kan han få betalning t.ex. ur deponerade medel eller som skadestånd från staten.

Panträttsinnehavaren har enligt 2 mom. rätt till betalning ur fastigheten också i det fall att hans fordran mot gäldenären är preskriberad. En skuld preskriberas i allmänhet tio år efter att fordran uppkommit, om inte preskriptionen har avbrutits t.ex. genom att skulden avkortats eller räntor betalats. Om fordran är preskriberad behöver gäldenären inte betala sin skuld. Borgenären kan emellertid driva in sin fordran ur den säkerhet som gäldenären ställt. Det saknar härvid betydelse om gäldenären är ägare till fastigheten eller om han har överlåtit den vidare. Fastigheten kan utmätas också för en preskriberad fordran på den föregående ägaren.

En borgenär som har en säkerhet förlorar inte sin rätt ens i det fall att han försummat att bevaka sin fordran vid konkurs. En fordran som har tryggats med panträtt i en fastighet går inte förlorad heller vid företagssaneringsförfarande, inte ens i det fall att den inte har anmälts. En realisering av pantansvaret förhindras inte heller av att borgenären har försummat att övervaka sin fordran på inställdedagen som anges i kungörelsen till okända borgenärer. Motsvarande ändringar föreslås i förordningen om preskription i fordringsmål och om offentlig stämning på borgenärer.

7 §. *Försämring av säkerhetsvärdet.* Om återbetalning och om de villkor på vilka en skuld förfaller till betalning avtalas i kreditavtalet. Panträtt som har upplåtits som säkerhet kan realiserars efter att fordran har förfallit. I jordabalken föreslås ett stadgande om borgenärens rätt att, till följd av försämring av en fastighets säkerhetsvärde, driva in sin fordran redan innan den förfallit till betalning. Ett uttryckligt stadgande om saken anses vara nödvändigt, även om det t.ex. i de standardav-

tal som penninginrättningarna använder finns uppsägningsvillkor för den händelse att säkerhetsvärdet försämras. Stadgandet motsvarar 15 § lagen om företagsinteckning, där det stadgas om borgenärens rätt till omedelbar betalning.

Om en borgenärs möjlighet att få betalning för sin fordran ur en fastighet äventyras till följd av att fastighetens säkerhetsvärde väsentligt sjunker, har han enligt 1 mom. rätt att få betalning för sin fordran även om den inte annars har förfallit till betalning. Försämringen av säkerhetsobjektets värde skall vara relevant uttryckligen för en sådan borgenären som yrkar på en fordran som inte har förfallit till betalning. Vid bedömningen av om värdeförsämringen är väsentlig skall beaktas bl.a. vilket företräde den inteckning har som ligger till grund för panträtten.

Borgenären får inte driva in sin fordran i förtid då orsaken till säkerhetsvärdets försämring är en allmän nedgång i marknadspriset på fastigheter. Avsikten är inte heller att begränsa ägarens sedvanliga förfoganderätt, t.ex. hans rätt att avverka skog på sin fastighet enligt en avverkningsplan. En förutsättning för att borgenären skall ha rätt att driva in sin fordran i förtid är således alltid en kvalitativ skada på den fastighet som utgör säkerhet. Det saknar härvid betydelse om värdeminskningen beror på gäldenärens förfarande eller en naturtilldragelse, eller på någon annan omständighet som han inte kan påverka.

Panträttsinnehavaren skall enligt 2 mom. reagera på försämringen av fastighetens säkerhetsvärde inom sex månader efter att han fick vetskap om saken. Om panträttsinnehavaren inte inom denna tid söker betalning för sin fordran, förlorar han sin rätt till förtida betalning. Det räcker inte att gäldenären informellt underrättas om att fordran omedelbart förfaller till betalning, utan borgenären skall väcka en indrivningstalan.

Rätten att driva in en fordran före den avtalade förfalldagen innebär inte att fordran i alla avseenden skall anses ha förfallit till betalning. Vissa accessoriska förpliktelser, t.ex. skyldigheten att betala dröjsmålsränta, inträder också i dessa fall först från och med förfalldagen.

8 §. *Rätt till försäkrings- och inlösningsersättning.* Försäkringsersättning som betalas för skada på en pantsatt fastighet omfattas av panträtten. Försäkringen gäller till förmån för

panträttsinnehavaren oberoende av när den har tagits och oberoende av om borgenären i försäkringsavtalet nämns som förmånstagare. Innan ersättningen betalas skall försäkringsgivaren ta reda på om det hänför sig pantfordringar till fastigheten. Utöver fastställda inteckningar framgår av lagfarts- och inteckningsregistret också de borgenärer som har anmält sig som panträttsinnehavare.

Borgenären har enligt 1 mom. rätt att av den försäkringsersättning som betalas för att fastigheten skadats få betalning för sin fordran före fastighetsägaren. Borgenärens rätt påverkas inte av om fordran har förfallit till betalning. Om borgenärerna är flera till antalet, betalas ersättningen ut i den företrädesordning som inteckningarna anger. Stadgandet gäller också ersättning för allt sådant som utgör fastighetens beståndsdelar och tillbehör. Om t.ex. en byggnad eller fast anläggning på fastigheten förstörs genom eldsvåda, har den som innehar panträtt i fastigheten rätt till betalning ur försäkringsersättningen.

Även om borgenären har primär rätt till ersättningen, betalas denna i praktiken vanligen ut direkt till ägaren enligt någon sådan grund eller något sådant avtal som avses i 2 mom. Fastighetsägaren får lyfta skadeståndet, om han har reparerat skadan eller ställt säkerhet för att ersättningen används för iståndsättning av fastigheten. En förutsättning för att säkerhetsrätten skall tryggas är härvid inte att ersättningen betalas till borgenären. Ersättningen skall betalas direkt till fastighetsägaren också i det fall att ersättningsbeloppet är ringa i förhållande till fastighetens värde eller fastighetens värde också efter försäkringsfallet räcker till betalning av alla pantfordringar som belastar den. I andra fall förutsätts panträttsinnehavarens samtycke för att ersättningen skall kunna betalas ut till ägaren.

Vid skadeförsäkring av en fastighet skall i övrigt tillämpas lagen om försäkringsavtal.

Enligt hänvisningsstadgandet i 3 mom. gäller i fråga om panträttsinnehavarens rätt till inlösningsersättning och till en vid en fastighetsförrättning bestämd ersättning vad som stadgas särskilt om detta. Enligt lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter skall inlösningsersättningen deponeras till länskasen, om borgenärerna inte samtycker till att betala ersättningen direkt till ägaren och den återstående egendomen inte anses motsvara de

rättigheter som belastar den. Den deponerade ersättningen skall på anfordran fördelas mellan borgenärerna.

De ersättningar som fastställs i samband med fastighetsförrättningar kan vara betydande i det fall att en del av en fastighet överförs till en fastighet som ägs av någon annan. Penningvederlag eller ersättning som fastställs i samband med delningen skall enligt lagen om skifte tillfalla lägenheten. Betalningen i samband med inlösen av en byggnadsplats skall enligt lagen om skifte på planläggningsområden deponeras och fördelas mellan borgenärerna, i enlighet med vad som stadgas i utsökningslagen.

9 §. *Gemensamt intecknade fastigheters inbördes panträttsansvar.* Enligt 1 mom. hänför sig panträtten till fullt belopp till samtliga fastigheter i vilka panträtt har upplåtits genom en gemensam inteckning samt till de fastigheter som har bildats av en pantsatt fastighet genom klyvning, styckning eller tomtmätning. Detta betyder t.ex. att den stomfastighet och avstyckade fastighet som har bildats av stamfastigheten är gemensamt ansvariga för panträtten som upplåtits i den sistnämnda. Pantansvaret är i första hand odelbart, vilket innebär att fordran i sin helhet kan drivas in från vilken som helst fastighet som utgör pant.

En förutsättning för fastställande av gemensam inteckning är att de fastigheter som intecknas tillhör en och samma ägare. Fastigheter som tillhör olika ägare kan emellertid vara gemensamt pantansvariga, om någon av de gemensamt intecknade fastigheterna säljs eller om från den fastighet som utgör pant överläts ett sådant outbrutet område eller en sådan kvotdel som bildas till en självständig fastighet. I det fall att fastigheter som utgör pant tillhör olika ägare föreligger det en risk för att den fastighet eller det outbrutna område som överläts säljs på grund av panträtten för en skuld som ägaren inte är personligt ansvarig för. För att skydda den som har förvärvat en fastighet mot säljarens borgenärer har i 2 och 3 mom. tagits i stadganden om i vilken ordning olika ägare tillhöriga fastigheter är ansvariga för en pantfordran som baserar sig på en gemensam inteckning. Eftersom samtliga fastigheter enligt de föreslagna stadgandena vid behov kan säljas i syfte att realisera panträtten, försvagas borgenärernas ställning inte av att företrädesordningen mellan fastigheterna fastställs.

När pantsatta fastigheter tillhör olika ägare,

skall indrivningsåtgärderna enligt 2 mom. riktas mot en fastighet som ägs av den som är personligen ansvarig för skulden. I överensstämmelse med god banksed förfar man i praktiken på detta sätt redan nu, trots att borgenären i princip kan välja ur vilken fastighet fordran skall drivas in. Enligt stadgandet om att den fastighet som gäldenären äger är primärt ansvarig, kan en fastighet eller ett outbrutet område som utgör pant och tillhör någon annan säljas först i det fall att köpeskillingen som fåtts ur den fastighet som tillhör den personligen ansvarige gäldenären inte räcker som betalning för hela pantfordran. Stadgandet hindrar inte att borgenären väcker talan för att få en fullgörelsedom som gäller alla de fastigheter som samtidigt utgör pant. Gemensamt intecknade fastigheter kan oberoende av stadgandet utmätas samtidigt. Det bör observeras att den som har förvärvat en fastighet kan förlora det skydd som avses i detta moment, om gäldenären senare överläter sin fastighet i någon annans ägo. Risken för att bli ansvarig för en främmande skuld existerar så länge den gemensamma inteckningen är i kraft.

Det vanligaste fallet då fastigheter som tillhör olika ägare kommer att utgöra säkerhet för en pantfordran som grundar sig på en gemensam inteckning är då det säljs en avstyckad lägenhet eller ett outbrutet område av en pantsatt fastighet. Stadgandet i 3 mom. gäller ansvar för en skuld för vilken fastigheten utgör säkerhet när den avstyckade lägenheten eller det outbrutna området säljs. Efter att ett outbrutet område har köpts och lagfarits kan säljaren däremot inte utnyttja det överlätna outbrutna området som säkerhet för nya skulder. En pantsatt fastighet svarar för pantfordran före det outbrutna området och före en därav bildad avstyckad lägenhet eller tomt. Stamfastighetens ansvar förblir primärt, oavsett ett eventuellt ägarbyte. Genom detta system skyddas avstyckade fastigheter och tomter mot förpliktelser för vilka de avstyckade fastigheternas och tomternas ägare inte personligen åtagit sig ansvaret. En avstyckad lägenhet och tomt kan säljas på exekutiv auktion först när det har konstaterats att köpeskillingen för stamfastigheten inte räcker som betalning för pantfordran.

Avstyckade fastigheters och tomters inbördes ansvar för stamfastighetens förpliktelser bestäms enligt lagfarten. En fastighet på vilken lagfart har sökts senare, ansvarar för en för-

pliktelse före den fastighet på vilken lagfart har sökts tidigare. Det inbördes ansvaret mellan fastigheter som inte har lagfarits bestäms enligt förvärvstidpunkten. Det är således förenligt med en avstyckad lägenhets eller tomtes ägares intresse att snabbt få sin rätt införd i lagfarts- och inteckningsregistret. Om det av en avstyckad fastighet ytterligare har bildats nya fastigheter, kan deras ägare återropa sina föregångares lagfart.

En förutsättning för att det outbrutna områdets ansvar skall vara sekundärt i förhållande till själva fastigheten är inte att äganderätten till det outbrutna området har blivit inskrivet. Det inbördes ansvaret mellan flera sådana outbrutna områden som har överlåtits från en pantsatt fastighet och därav bildade fastigheter bestäms på det ovan beskrivna sättet i enlighet med den tidpunkt då lagfart på de outbrutna områdena har sökts.

Enligt de stadganden som föreslås i utsökningslagen är den inbördes ansvarsordningen mellan fastigheterna avgörande för i vilken ordning utmäta fastigheter kan säljas exekutivt. En följd av panträttens odelbarhet är att en fordran kan bli indriven ur en sekundärt ansvarig fastighet, om denna säljs för någon annan skuld. Ägaren till den sekundärt ansvariga fastigheten kan i så fall vanligen framställa ett regressyrkande. Enligt förslaget får han då en direkt på lagen grundad panträtt till säkerhet för sin egen fordran. Stadganden om detta föreslås bli intagna i en ny 37 b § i 5 kap. utsökningslagen.

10 §. *Skydd vid fastighetsöverlåtelse.* Om någon annan än fastighetens ägare överlämnar ett pantbrev till en borgenär, får borgenären i regel inte panträtt i fastigheten. Panträten är emellertid enligt 1 mom. bestående också i det fall att den som upplåtit panträten har överlåtit fastigheten till någon annan före tidpunkten för pantsättningen, om borgenären när han fick pantbrevet inte kände eller borde ha känt till fastighetsöverlåtelsen.

Enligt 4 § sträcker sig fastighetsägarens pantsättningsrätt inte heller till ett outbrutet område eller en kvotdel som har överlåtits från fastigheten. Fastighetsägaren får i allmänhet inte använda ett pantbrev som grundar sig på en tidigare inteckning förrän inteckningen har avlyftats i fråga om en fastighet eller ett outbrutet område som har övergått i någon annans ägo. Också i det fallet kan borgenären emellertid få godtrosskydd. Om han inte kände

eller borde ha känt till att en kvotdel eller ett outbrutet område övergått i någon annans ägo, hänför sig panträten till den i pantbrevet angivna fastigheten i dess helhet.

Borgenären skall när han tar emot säkerheten utreda att den som överlåter pantbrevet är fastighetens ägare. Det räcker i allmänhet att borgenären kontrollerar ägaruppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret. Registeruppgifterna kommer i framtiden sannolikt att i regel kunna kontrolleras genom direktförbindelser med finansieringsinstitut, vilket innebär att inskrivningsmyndigheten inte längre behöver utfärda särskilda intyg. Uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret har en sådan offentlighetsverkan som avses i lagförslagets 7 kap. 3 §. När lagfart har meddelats på förvärvet av en fastighet eller en del av en fastighet eller när det i registret har antecknats en uppgift om ett överlåtelsebaserat förvärv, anses saken ha kommit till allmän kännedom. Undantag från principen att godtrosskydd inte kan fås beträffande en uppgift som har registerförts, görs emellertid till förmån för den som fått panträtt.

Med tanke på flexibiliteten i finansieringsverksamheten föreslås i 2 mom. att borgenären kan återropa högst en månad gamla uppgifter om fastighetens ägare. Undantaget kan motiveras eftersom den som köper en fastighet eller ett outbrutet område också annars före köpslutet måste utreda vem som innehar pantbrevet och vilka fordringar de utgör säkerhet för. Köparen se till att fria pantbrev överlämnas till honom. Om ett pantbrev utgör säkerhet för en fordran kan han omedelbart hindra uppkomsten av nya pantfordringar genom att underrätta borgenären om ägarbytet. I samband med att en pantsatt fastighet säljs, är det för att ansvarens belopp skall kunna utredas och för att ansvaren senare skall kunna regleras i allmänhet också annars nödvändigt att förhandla med pantborgenären. Genom att söka lagfart på sitt förvärv kan den nye ägaren hindra säljaren att ansöka om nya inteckningar.

Den föreslagna tiden på en månad är den maximitid under vilken en borgenär trots en registerantekning kan komma i åtnjutande av godtrosskydd. Om pantmottagaren annars har anledning att misstänka att äganderätten har övergått, ökar hans skyldighet att ta reda på hur det förhåller sig. Ett flertal omständigheter kan inverka på vad som i det enskilda fallet betraktas som tillräcklig omsorgsfullhet. T.ex.

frågan om den som ansöker om kredit är en sedan tidigare känd kund eller någon okänd har betydelse för bedömningen av vilken grad av omsorgsfullhet som förutsätts av pantmotagaren.

Ett pantbrev kan överlämnas också som säkerhet för en fordran som ännu inte har uppkommit. Särskilt vid finansiering av företag består finansärens fordran av flera skulder på varierande belopp. Till säkerhet för dem har ofta ställts en generell pantsättningsförbindelse. Det är ändamålsenligt att borgenären inte alltid, när en ny fordran uppkommer eller när en tidigare förbindelse ersätts med en ny, måste kontrollera om den fastighet som utgör pant fortfarande är i gäldenärens ägo. Därför föreslås i 3 mom. att borgenären kan få godtrosskydd, om den som upplåter panträtten var ägare till fastigheten vid överlämnandet av pantbrevet. Dessutom förutsätts den rättsliga grunden för fordran har uppkommit innan borgenären fick kännedom om ägarbytet eller hade orsak att misstänka att ett sådant ägt rum. Panträtten kan bli bestående också i det fall att fordringsbeloppet och dess slutgiltighet ännu är oklara när borgenären får kännedom om ägarbytet. En förutsättning är härvid att borgenären inte längre själv kan påverka fordrans uppkomst eller storlek. Detta är fallet t.ex. när pantbrevet har överlåtits till en bank som i sin tur har garanterat ersättningar som följer av brott mot ett ackordavtal.

Om panträttssinnehavaren kommer i åtnjutande av godtrosskydd, kommer panträtten fortsättningsvis att belasta fastigheten. Den som köper fastigheten kan härvid ha rätt att kräva att säljaren gör ett prisavdrag eller, om felet är väsentligt, hävning av köpet på grund av rådgiftsfel.

11 §. *Skydd mot rätte ägaren samt statens skadeståndsansvar.* Utgångspunkten är den att endast ägaren till en fastighet har rätt att pantsätta denna. Med tanke på kreditgivningen är det oundgängligt att panttagaren kan lita på den ägarpresumtion som lagfarten innebär. Om rättsverkningarna av lagfart och om godtrosskydd stadgas enhetligt i 13 kap. 4 och 5 §§. Borgenären får effektiv panträtt i det fall att den som upplåter panträtten hade lagfart på fastigheten vid tidpunkten för pantsättningen och borgenären då varken kände eller borde ha känt till att den som upplät panträtten inte var rätte ägaren till fastigheten. Skyddet av panttagarens förtroende bygger på antagandet att

de uppgifter om fastighetsägaren som inskrivningsmyndigheten har infört i lagfarts- och inteckningsregistret är korrekta.

Den som mottar ett pantbrev kan emellertid inte åberopa godtrosskydd mot rätte ägaren i det fall att det i panträttsupplåtarens eller hans föregångares förvärv finns något sådant fel som avses i 13 kap. 5 §. Om en lagfartsuppgift är felaktig på grund av att åtkomsthandlingen har förfalskats eller åstadkommits genom grovt tvång eller om det inte överhuvudtaget existerar någon åtkomstgrund, får fastighetens rätte ägare sin fastighet tillbaka. Därmed förfaller de senare upplåtna panträterna.

Hänvisningsstadgandet innebär att också de föreslagna stadgandena om statens skadeståndsansvar i 13 kap. skall tillämpas. Staten ansvarar för skador till följd av felaktiga lagfartsuppgifter. Skadeståndsansvaret sträcker sig emellertid inte till sådana situationer där en fastighet eller en del av en fastighet har överlåtits vidare före pantsättningen.

Om panträtten blir bestående har fastighetens rätte ägare rätt till ersättning för sin skada av statsmedel. På motsvarande sätt kan också en panträttssinnehavare som förlorar sin panträtt trots att han varit i god tro få skadestånd av staten. En förutsättning är emellertid att panträttssinnehavaren har åsamkats verklig skada genom en felaktig registeranteckning. Borgenären har inte rätt till ersättning, om han trots den förlorade panträtten kan få sin fordran indriven hos gäldenären.

12 §. *Skydd vid tvångsverkställighet.* I paragrafen stadgas om borgenärens godtrosskydd i det fall att panträtt har upplåtits efter att fastigheten utmätts eller belagts med kvarstad eller efter att fastighetsägaren har försatts i konkurs.

När en fastighet har utmätts eller belagts med kvarstad får ägaren inte överlåta eller pantsätta den. En rättshandling som strider mot förbudet är verkningslös gentemot borgenärerna. Enligt gällande 7 kap. 8 § 4 mom. utsköningslagen kan en panträttssinnehavare emellertid åberopa god tro till dess att det har gjorts en anteckning om skingringsförbudet i lagfarts- och inteckningsregistret. Enligt förslaget kommer dessa principer att förbli i kraft oförändrade. Det är emellertid ändamålsenligt att stadgandena om godtrosskydd införs i jordabalken till den del de gäller fast egendom. Grundstadgandet om förlust av förfoganderät-

ten föreslås kvarstå i utsökningslagen, överfört till 4 kap. 30 § som gäller utmätning.

Enligt paragrafen är panträkten effektiv i förhållande till borgenärerna också i det fall att fastighetsägaren på grund av tvångsverkställighet har förlorat sin förfoganderätt, om borgenären när han fick pantbrevet var i motiverad god tro. En i lagfarts- och inteckningsregistret gjord anteckning om utmätning eller kvarstad utesluter omedelbart möjligheten att komma i åtnjutande av godtrosskydd.

Även om utgångspunkten är den att en konkursgäldenärs rättshandlingar enligt konkursstadgan är utan verkan, kan gäldenärens avtalspart komma i åtnjutande av godtrosskydd när det är fråga om överlåtelse eller pantsättning av värdepapper eller löpande skuldebrev. Eftersom det nuvarande systemet i praktiken grundar sig på intecknade innehavarskuldebrev, har borgenären ansetts kunna få effektiv panträtt med stöd av 14 § skuldebrevslagen oberoende av gäldenärens konkurs.

Det är ändamålsenligt att ordna borgenärs-skyddet på ett enhetligt sätt i det fall att fastighetsägaren har förlorat sin pantsättningsrätt till följd av tvångsverkställighet. Utsökningsmyndigheten eller domstolen är skyldig att omedelbart göra en anmälan till lagfarts- och inteckningsregistret om förlusten av förfoganderätten. Med tanke på registrets offentliga tillförlitlighet är det viktigt att dess uppgifter är tillförlitliga också i situationer av detta slag. Det föreslås därför att en borgenär som har mottagit ett pantbrev får en giltig panträtt, om han vid mottagandet av pantbrevet inte kände eller borde ha känt till utmätningen, kvarstaden eller det faktum att fastigheten tillhörde ett konkursbo.

Borgenären kan få godtrosskydd också i det fall att pantbrevet har överlämnats till säkerhet för framtida fordringar, förutsatt att rådighetsbegränsningen inte har antecknats i registret före uppkomsten av fordrans rättsgrund.

Även om borgenären enligt denna lag har fått effektiv panträtt i en fastighet, kan denna rätt under vissa förutsättningar återgå till konkursboet eller utsökningen. Vad som i 14 § lagen om återvinning till konkursbo stadgas om återgång av en säkerhet kan tillämpas, om inte säkerheten var avtalad vid skuldens tillkomst eller om inte de åtgärder som är nödvändiga för uppkomsten av panträtt hade vidtagits utan ogrundat dröjsmål efter skuldens tillkomst.

13 §. *Hävning av fastighetsöverlåtelse och dess inverkan på panträkten.* En fastighet kan återgå till säljaren efter att panträtt har upplåtits i den. Fastighetsköp och andra överlåtelser kan hävas genom en dom på grund av avtalsbrott. Också ett i överlåtelsehandlingen intaget uppskjutande eller upplösande villkor kan leda till att äganderätten återgår. Avtalsparterna kan också annars avtala om hävning av köpet genom att upprätta en ny överlåtelsehandling.

Enligt 1 mom. består panträkten också i det fall att panträttsupplåtaren förlorar fastigheten tillbaka till fastighetsöverlåtaren. Panträkten blir bestående oberoende av vilkendera partens avtalsbrott som leder till hävning av köpet. Genom stadgandet skyddas en panthavare som inte kan förutsättas vara beredd på att överlåtelseavtalet hävs. Inte ens då äganderätten enligt köpebrevet inte slutgiltigt har övergått till köparen vid hävningstidpunkten, föreligger det något behov av att skydda säljaren, eftersom hans samtycke har varit en förutsättning för inteckningen och pantsättningen av fastigheten. Panträtt i en fastighet kan enligt 2 kap. 32 och 33 §§ beaktas när sådana ersättningar fastställs som skall betalas i samband med hävning av köp.

I 2 mom. stadgas särskilt om den situationen där äganderätten till ett outbrutet område eller en kvotdel återgår till fastighetsägaren som en följd av att överlåtelseavtalet hävs. Härvid får lagfarten på det outbrutna området eller kvotdelen inte avföras förrän de inteckningar och särskilda rättigheter som hänför sig därtill har dödats. Det är förbjudet att avföra lagfartsanteckningen emedan det endast med hjälp av den är möjligt att individualisera objektet för inteckningar och övriga särskilda rättigheter. Rättigheter får dödas endast med panthavarens eller någon annan rättsinnehavares samtycke, vilket innebär att dessas rättigheter inte kränks genom att fastigheten och en del av den återgår till samma ägare.

Då inteckningar och övriga särskilda rättigheter har dödats, skall lagfarten på det outbrutna området eller kvotdelen avföras. En fastighetsägare kan beviljas förtydligande lagfart för att klarlägga hans ställning.

18 kap. Ändring av inteckning

1 §. *Ändring av företrädesordningen.* Ändringar i företrädesordningen påverkar pantbre-

vens säkerhetsvärden. Företrädet ändras så att en inteckning flyttas framför tidigare fastställda inteckningar eller efter senare fastställda inteckningar. Genom sådana flyttningar förändras den rätt till betalning som är förknippad med pantfordringar och särskilda rättigheter i en fastighet samt fordringarnas och rättigheternas bestånd vid en eventuell exekutiv auktion. Inteckningarnas och de särskilda rättigheternas innehåll påverkas inte därigenom.

Syftet med att ändra företrädesordningen är ofta att trygga en legorätts eller någon annan särskild rättighets bestånd. För närvarande är avsikten med en ändring av företrädesordningen att reglera det outbrutna områdets bestånd i förhållande till fastighetsägarens borgenärer. Eftersom outbrutna områden föreslås bli jämställda med fastigheter och inte med särskilda rättigheter, föreligger det inte längre något behov av att ändra företrädesordningen av denna anledning.

Det är nödvändigt att ändra företrädesordningen i det fall att man i en tidigare intecknad fastighet vill göra en sådan inskrivning som avses i 14 kap. 4 § 1 mom 2 punkten eller 5 §, i syfte att ändra omfattningen av de beståndsdelar och tillbehör som vanligen hör till en fastighet.

Företrädesordningen får ändras på ansökan av fastighetens ägare. En förutsättning är att samtycke fås av de innehavare av panträtt och särskilda rättigheter vilkas ställning därigenom blir sämre. Ansökan om ändring av företrädesordningen får göras också av en panträtsinnehavare, men denne behöver då inte bara de högre upp i företrädesordningen placerade panträts- och övriga rättighetsinnehavarnas godkännande utan också fastighetsägarens samtycke.

I 2 mom. förbjuds ändring av företrädesordningen mellan inteckningar på ett sådant sätt, att det som en förutsättning för gemensam inteckning uppställda kravet på inteckningarnas likvärdighet inte längre uppfylls.

2 §. *Utvidgning av inteckning.* Enligt paragrafen kan en tidigare fastställd inteckning utsträckas till att gälla någon annan fastighet som tillhör samma ägare. Efter utvidgningen är fastigheterna gemensamt intecknade. Utvidgningen kan göras endast under de förutsättningar som i allmänhet gäller för gemensam inteckning. Fastigheterna skall vara belägna inom samma inskrivningsmyndighets verksam-

hetsområde och de inteckningar som hänför sig till dem skall efter utvidgningen vara identiska.

I praktiken kan en utvidgning komma i fråga när det inte hänför sig några tidigare inteckningar alls till en fastighet som har köpts för att ingå samma bruksenhet. Vid behov kan utvidgningen förverkligas i den bemärkelsen ömsesidigt, att vardera fastighetens samtliga inteckningar ombildas till gemensamma inteckningar. En förutsättning är i så fall att utvidgningen sker med samtliga panträtsinnehavares samtycke.

3 §. *Sammanslagning av inteckningar.* På varandra följande inteckningar kan enligt 1 mom. sammanslås till en enda inteckning över vilken utfärdas ett enda pantbrev. Sammanslagningen görs på ansökan av fastighetsägaren och med samtycke av innehavaren till de ifrågavarande pantbrev. Det kan bli aktuellt att sammanslå inteckningar när dessa på grund av penningvärdets försämring har blivit opraktiskt små till beloppen.

Inteckningar som hänför sig till en och samma fastighet får sammanslås, om de har samma företråde eller om de följer direkt på varandra i företrädesordningen. För att sammanslagningen skall kunna göras förutsätts det i praktiken att de pantbrev som baserar sig på inteckningarna finns hos fastighetsägaren eller hos en och samma panträtsinnehavare. Efter sammanslagningen utfärdas ett pantbrev på en enda inteckning. Eftersom den sammanslagna inteckningen får samma företråde som den av de sammanslagna inteckningarna som är lägst placerad i företrädesordningen, utgör inskrivningen av en särskild rättighet som i företrädesordningen ligger mellan ett par inteckningar inte något hinder för sammanslagning av inteckningarna.

Enligt 2 mom. får beloppet av en sammanslagen inteckning fastställas så att det understiger summan av de enskilda inteckningarna, t.ex. till något jämnt belopp. Det är härvid fråga om en ansökan om sammanslagning i kombination med ett partiellt dödande av inteckningarna. Det är också möjligt att på samma gång ansöka t.ex. om ändring av företrädesordningen och sammanslagning av inteckningar.

4 §. *Delning av inteckning.* En inteckning till ett högt belopp svarar inte alltid mot fastighetsägarens behov av säkerhet. I det fall att säkerheter behövs för flera kreditgivare, kan det vara ändamålsenligt att i stället för en

efterpant­­sät­­ning dela upp in­­teck­­ningen. En in­­teck­­ning får enligt 1 mom. delas i flera in­­teck­­ningar, vilkas sam­­man­­räk­­nade be­­lopp motsvarar be­­loppet av den in­­teck­­ning som delas. An­­sök­­an om delning får göras av fastig­­hets­­ägaren, med pan­­trätts­­innehavarens sam­­tycke.

De genom delning uppkomna in­­teck­­ningarna får enligt 2 mom. samma före­­träde som den delade in­­teck­­ningen. I an­­sök­­an kan det be­­gäras att de genom delningen uppkomna in­­teck­­ningarna ställs i en viss in­­bördes före­­trädes­­ordning.

5 §. *Dödande av in­­teck­­ning.* En in­­teck­­ning och den därpå base­­rade pan­­trätten kan up­­p­hävas med omedelbar verkan genom att den dödas. Det är i all­­mänhet inte skäl att döda en in­­teck­­ning på grund av att skulden är be­­tald, ef­­tersom ett pant­­brev i äga­­rens besittning fritt kan användas som sä­­kerhet för vilken for­­dran som helst.

Ett pant­­brev repre­­senterar ett ekono­­miskt värde för fastig­­hets­­ägaren. Av den anledningen kan endast denne an­­söka om att in­­teck­­ningen dödas. Om pant­­brevet innehas av en borgenär som sä­­kerhet för dennes for­­dran, be­­hovs hans sam­­tycke för att döda in­­teck­­ningen. I det fallet skall borgenären överlämna pant­­brevet i original till in­­skrivnings­­myndigheten för makule­­ring.

En in­­teck­­ning kan också dödas partiellt, t.ex. så att bara hälften av dess be­­lopp återstår. För närvarande kan en in­­teck­­ning på an­­sök­­an av pant­­borgenären dödas för någon gemensamt in­­teck­­nad fastig­­hets del. Detta förfarande be­­nämns i förslaget upplösning av in­­teck­­ning och stadgan om det ingår i 6 §.

När en in­­teck­­ning dödas skall den däremot av­­föras från samtliga gemensamma in­­teck­­nings­­objekt. Förfarandet försämrar inte ställningen för övriga pan­­trätts­­innehavare eller innehavare av sär­­skilda rättigheter, vilket innebär att dessas sam­­tycke inte be­­hovs. Enligt förslaget be­­hovs för dödande av en gemensam in­­teck­­ning inte heller de övriga fastig­­hets­­ägarnas sam­­tycke.

6 §. *Upplösning av gemensam in­­teck­­ning.* Med upplösning av en gemensam in­­teck­­ning avses ett förfarande där en in­­teck­­ning som hänför sig till flera fastigheter avlyfts endast i fråga om någon eller några av fastigheterna. Upplösning av en gemensam in­­teck­­ning kommer i all­­mänhet i fråga när det blir aktuellt att befria ett från en in­­teck­­nad fastighet över­­låtet outbrutet

område eller en därav bildad avstyckad lägenhet från tidigare in­­teck­­ningar. Förutsätt­­ningarna för upplösningen är beroende av om fastig­­heterna tillhör en eller flera ägare.

I det fall att gemensamt in­­teck­­nade fastig­­heter tillhör en och samma ägare, gäller alltid samma in­­teck­­ningar i dem. När en gemensam in­­teck­­ning en gång har fast­­ställts, skall den be­­handlas som en helhet och några fristående in­­teck­­ningar får inte fast­­ställas. Alla gemensamma in­­teck­­ningar skall enligt 1 mom. också upplösas på samma gång.

I 2 mom. stadgas om upplösning av en gemensam in­­teck­­ning i det fall att fastig­­heterna tillhör olika ägare. Den gemensamma in­­teck­­ningen får inte upplösas så att den kommer att belasta en fastighet som tillhör någon annan än sökanden, utan äga­­rens sam­­tycke. Också om en gemensam in­­teck­­ning är på så sätt odelad att en pant­­fordran i sin helhet kan bli indriven från någon ansvarig fastighet, kan upplösningen av en gemensam in­­teck­­ning de facto försätta i en sämre ställning sådana pant­­gäldenärer och innehavare av sär­­skilda rättigheter som ligger lägre i före­­trädes­­ordningen. En gemensam in­­teck­­ning får därför upplösas endast med sam­­tycke av de pan­­trätts­­innehavare för vilkas for­­dringar fastig­­heten all­­tjämt kommer att ut­­göra sä­­kerhet. Sam­­tycke be­­hovs emellertid inte av de rätts­­innehavare vilkas in­­skrivningar har bättre före­­träde än den in­­teck­­ning som skall upplösas. Ef­­tersom fastig­­heter som tillhör olika ägare alltid säljs separat vid tvångsverk­­ställighet, är det inte nödvändigt att döda samtliga gemensamma in­­teck­­ningar samtidigt.

Enligt 3 mom. kan en gemensam in­­teck­­ning upplösas på ett enklare sätt i det fall att fastig­­heternas in­­bördes ansvar är bestämt i lagen. I praktiken hör de flesta fallen av gemensamma in­­teck­­ningar till denna kategori. Det ansvar som hänför sig till ett outbrutet område som sålts från en fastighet och till den därav bildade avstyckade fastig­­heten är i all­­mänhet sekundärt, vilket innebär att det för att in­­teck­­ningen skall kunna avlyftas för dess vidkommande endast be­­hovs sam­­tycke av innehavaren till den pan­­trätt som base­­rar sig på den ifrå­­gavarande in­­teck­­ningen. I samband med upplösningen hörs i detta fall inte ens äga­­ren till den i första hand ansvariga fastig­­heten och inte heller innehavarna av de pant­­rätter och sär­­skilda rättigheter som hänför sig till den fastig­­heten. Ef­­tersom frågan om huruvida ansvaret är primärt och tillämpningen av

hela stadgandet påverkas av om någon fastighetsägare är personligen ansvarig för skulden, skall det i samband med upplösandet av inteckningen redas ut vem som är gäldenär. Panträttssinnehavaren får inte ge sitt samtycke till att inteckningen avlyfts från gäldenärens fastighet eller outbrutna område.

I praktiken säljs outbrutna områden ofta på villkor att de inteckningar och panträtter som gäller i fastigheten inte skall belasta det outbrutna området. Ett outbrutet område kan snabbare än för närvarande befrias från pantansvar, eftersom en gemensam inteckning kan upplösas så snart lagfart har sökts på det outbrutna området. För att säljaren skall kunna uppfylla avtalsvillkoret får han enligt förslaget med panträttssinnehavarens samtycke ansöka om att en i fastigheten fastställd inteckning skall avlyftas från ett outbrutet område eller en avstyckad fastighet eller tomt som bildats av området. Eftersom det ligger i den avstyckade fastighetens eller tomtens ägares intresse att inteckningen avlyfts, är hans samtycke inte nödvändigt. En gemensam inteckning får upplösas också på ansökan av pantinnehavaren, utan att fastighetsägarna hörs.

7 §. *Förfarandet vid ändring av en inteckning.* I ärenden som gäller ändring av en fastställd inteckning skall enligt 1 mom. i tillämpliga delar iaktas vad som stadgas om förfarandet i fråga om fastställande av inteckning. En ansökan varav det klart framgår vilken åtgärd den avser skall ges in skriftligen. Till ansökan skall också de erforderliga samtyckena fogas. Som fastighetsägare eller ägare till ett outbrutet område anses inom inskrivningssystemet den som senast har beviljats lagfart. Sökandens förvärv skall utredas i samband med lagfarten innan behandlingen av övriga ansökningar inleds. Bl.a. de stadganden som gäller komplettering av ansökan och fattande av beslut skall tillämpas. Inskrivningsmyndigheten skall utreda vilka inteckningar som är i kraft samt företrädesordningen mellan dem.

Till en ändringsansökan skall enligt 2 mom. fogas pantbrev över de inteckningar som skall ändras i original. En panträttssinnehavare kan också sända sitt pantbrev direkt till inskrivningsmyndigheten. För en upplösning av en gemensam inteckning behövs också samtycke av de panträttssinnehavare vars ställning ändringen kan försvaga, även om ändringar inte görs direkt i inteckningar som utgör deras

säkerhet. Härvid är det enligt 6 kap. 7 § inte alltid nödvändigt att förete pantbrev.

Efter ändringen kan inskrivningsmyndigheten enligt 3 mom. antingen makulera de gamla pantbrev och ersätta dem med nya, som motsvarar den förändrade situationen, eller anteckna förändringen på de ursprungliga pantbrev. Flera pantbrev över en och samma inteckning får inte samtidigt vara i omlopp.

En inteckning kan i vissa fall dödas eller avlyftas också på grundval av en myndighets meddelande. Härvid skall i tillämpliga delar iaktas vad som stadgas om handläggning av ansökan om dödande.

Enligt de föreslagna ändringarna i 5 kap. utsökningslagen skall inteckningar i allmänhet inte längre dödas på grund av tvångsverkställighet. För klarhets skull skall dock de inteckningar dödas i fråga om vilka utmätningssmannen inte har företetts pantbrev eller som är säkerhet för en tvistig pantfordran. När en fastighet som har intecknats gemensamt med andra fastigheter har sålts, kan det vara nödvändigt att både avlyfta inteckningen från den sålda fastigheten och sänka inteckningarnas belopp för de fastigheter som kvarstår med pantansvar.

Enligt 5 kap. 51 § utsökningslagen skall auktionsförrättaren meddela inskrivningsmyndigheten vilka inteckningar som skall dödas eller för vilken fastighets del inteckningen skall avlyftas. Inskrivningsmyndigheten skall höra nödvändiga anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret och, om inteckningen inte har dödats helt och hållet, utfärda pantbrev för den ändrade inteckningen.

8 §. *Byte och dödande av pantbrev.* Ett pantbrev kan bli skadat, emedan det i princip är i kraft en obegränsad tid och kan fungera som säkerhet hos flera olika innehavare. Enligt 1 mom. får en pantbrevsinnehavare byta ut ett skadat eller slitet pantbrev mot ett nytt med samma innehåll. Det pantbrev som skall bytas ut måste dock vara i ett fullt identifierbart skick. Pantbrev kan för klarhetens skull bytas också när ett intecknat outbrutet område har fått en ny fastighetsbeteckning i en fastighetsbildning. Ansökan om utbyte av pantbrev kan göras antingen av fastighetsägaren eller av den panträttssinnehavare som har pantbrevet i sin besittning.

Det är viktigt att göra skillnad mellan utbyte respektive dödande av pantbrev. En handling kan dödas om den har förkommit eller för-

störts. Ett pantbrev kan dödas av domstolen på den ort där fastigheten är belägen, med iakttagande av lagen om dödande av urkunder. Det är ändamålsenligt att ett nytt pantbrev härvid utfärdas som bevis på inteckningen. Den på vars ansökan ett pantbrev har dödats skall med stöd av 2 mom. på begäran få av inskrivningsmyndigheten ett nytt pantbrev som motsvarar det dödade.

Inskrivningsmyndigheten skall enligt 3 mom. göra en anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret om att ett nytt pantbrev har utfärdats.

9 §. *Rätt till ändrat pantbrev.* Panträttsinnehavaren får ett mot ändringen svarande nytt pantbrev eller det ursprungliga pantbrevet med påteckning om förändringen i sin besittning med samma rättigheter som han hade till det ersatta pantbrevet. Detsamma gäller ett utbytt pantbrev eller ett pantbrev som ges i stället för ett dödat. Någon ny pantsättning behövs inte. Huruvida pantbrevet sänds direkt till panträttsinnehavaren eller sökanden beror på vem som har tillställt inskrivningsmyndigheten det pantbrev som skall ersättas.

19 kap. Inteckning och panträtt i nyttjanderätt och byggnader

1 §. *Inteckningsobjekt för nyttjanderätt.* Det är ändamålsenligt att endast de nyttjanderätter som i allmänhet representerar det högsta säkerhetsvärdet och som vid behov kan säljas vid exekutiv auktion skall vara inteckningsbara. Av denna anledning kan inteckning enligt 1 mom. fastställas endast i sådana jordlegorätter eller andra tidsbundna nyttjanderätter som tillåter rättsinnehavaren att bygga på området och som kan överföras utan att markägaren hörs. De inteckningsbara rättigheterna har definierats på samma sätt som sådan nyttjanderätt som avses i 14 kap. 2 §, dvs. vars förvärv skall inskrivas inom en viss tid och som kan vara föremål för andra inskrivningsbara rättigheter. Inteckningsbaserad panträtt kan enligt förslaget fortfarande inte upplåtas i sådana mera begränsade särskilda rättigheter som t.ex. rätt till grustäkt.

Merparten av de nyttjanderätter som skall inskrivas är legorätter av det slag som avses i jordlegolagen. Också sådana vederlagsfria och tidsbundna nyttjanderätter för vilka det är typiskt att de upplåts mellan släktingar eller annars varandra närstående personer kan vara

föremål för inteckning. En förutsättning för anläggningsinteckning är att de avtal varmed rättigheterna upplåts tillåter rättsinnehavaren att på området uppföra byggnader eller installera fasta anläggningar. En förutsättning är inte att det på området, när inteckningen söks, finns byggnader som ägs av legotagaren eller någon annan nyttjanderättsinnehavare. Nyttjanderätten kan användas som säkerhet för eventuella byggnadslån. Det är också möjligt att fastighetsägaren när han hyr ut markområdet samtidigt säljer en på området befintlig byggnad till legotagaren. En annan förutsättning för inteckningsbarheten är att rätten kan överföras vidare utan att fastighetsägaren hörs. Kretsen av potentiella förvärvare får i avtalet inte begränsas så att endast på förhand angivna personer eller överhuvudtaget någon liten persongrupp kan komma i fråga som köpare vid en exekutiv auktion.

En förutsättning för att en inteckning skall kunna fastställas är att nyttjanderätten har skrivits in i lagfarts- och inteckningsregistret. Inskrivningen av en nyttjanderätt är rättsligt relevant också för panträttsinnehavarens rättsliga ställning. Tidpunkten för inskrivningen av en nyttjanderätt är avgörande för nyttjanderättens och således också för de därtill hänförliga panträtternas bestånd vid en exekutiv auktion på fastigheten.

Enligt 2 mom. får gemensamma inteckningar inte överhuvudtaget fastställas i nyttjanderätter. En inteckning får inte heller fastställas så att den gäller både en fastighet och en nyttjanderätt. Däremot kan det, närmast för att säkerheter skall kunna ordnas för parhus på hyrestomter, vara behövligt att inteckna en andel av legorätten. En rättighet som baserar sig på en kvotdel kan förtydligas genom en inskrivning av legotagarnas inbördes besittningsavtal.

2 §. *Inteckningssökanden i fråga om nyttjanderätt.* En inteckning kan fastställas på ansökan av den nyttjanderättshavare vars rätt har inskrivits i lagfarts- och inteckningsregistret. Den som innehar en inskrivningsbar jordlegorätt är skyldig att ansöka om inskrivning inom sex månader från det att ett avtal om upplåtande av rätten eller ett överlåtelseavtal har slutits.

3 §. *Tillämpning av stadgandena om fastighetsinteckning och panträtt.* I fråga om ansökan om inteckning i nyttjanderätt, om inteckningsförfarandet och om rättsverkningarna av en

inteckning i nyttjanderätt gäller enligt 1 mom. i tillämpliga delar vad som i 16 kap. 4—9 §§ stadgas om fastighetsinteckning. Inteckningen kan också ändras på samma sätt som en fastighetsinteckning.

Enligt hänvisningsstadgandet i 2 mom. skall stadgandena om fastighetspanträtt i tillämpliga delar iakttas när det är fråga om panträtt i nyttjanderätt. Tillämpliga är stadgandena om upplåtelse av panträtt och om panträtts rättsverkningar.

4 §. *Ändring av nyttjanderätt.* Från panträttsinnehavaren synpunkt är det viktigt att nyttjanderätten inte ändras under den ursprungliga avtalsperioden. T.ex. en väsentlig minskning av legoområdet eller en förkortning av legoperioden försämrar nyttjanderätts säkerhetsvärde. Det föreslås därför att ett mellan fastighetsägaren och legotagaren eller någon annan nyttjanderättshavare ingånget avtal om ändring av nyttjanderätten inte skall vara bindande för panthavaren förrän ändringen har skrivits in i lagfarts- och inteckningsregistret.

En förutsättning för inskrivningen är enligt 14 kap. 14 § att den panträttsinnehavare vars rätt ändringen eventuellt försämrar har godkänt ändringen. Något samtycke behövs emellertid inte i det fall att ändringens inverkan på det återstående säkerhetsvärdet är ringa.

5 §. *Nyttjanderättens upphörande.* Huvudregeln är enligt 1 mom. den att panträtten i en nyttjanderätt jämte byggnader förfaller i och med att den rättighet som utgör objekt för panträtten förfaller vid avtalsperiodens utgång. Den omständigheten att panträtten förfaller kan tas i beaktande när säkerheten värderas. Å andra sidan måste panträttsinnehavaren kunna lita på att inteckningsobjektet förblir i kraft i enlighet med det inskrivna avtalet under hela den ursprungliga avtalsperioden.

Om avtalsperioden förlängs före utgången av den avtalade giltighetsperioden, förblir pant-rätten i kraft. En förutsättning är att det före avtalsperiodens utgång har gjorts en anmälan om förlängningen till inskrivningsmyndigheten, som gör en anteckning om saken i lagfarts- och inteckningsregistret.

Nyttjanderätten kan under en pågående avtalsperiod upphöra av olika orsaker. Fastighetsägaren kan t.ex. häva avtalet på grund av att legotagaren försummat att betala hyran. Det är också möjligt att fastighetsägaren och nyttjanderättsinnehavaren på grund av förändrade förhållanden avtalar om nyttjanderättens upp-

hörande. Panträttsinnehavarens ställning får försämras varken genom sådana avtal eller genom avtalsbrott. En nyttjanderätts säkerhetsvärde grundar sig på att de byggnader och anläggningar som hör till nyttjanderätten kan hållas på området. Enligt 2 mom. förfaller panträtten inte omedelbart i det fall att nyttjanderätten upphör under en pågående avtalsperiod, utan den förblir oförändrad i kraft till dess att inteckningen har dödats och inskrivningen av rättigheten har avförts.

Om förutsättningarna för att avföra en inskrivning av en särskild rättighet stadgas i 14 kap. 15 §. En inskrivning får inte avföras förrän inteckningarna har dödats. Om ett inteckningsbaserat pantbrev har givits som säkerhet, förutsätts panträttsinnehavarens samtycke för att inteckningen skall få dödas. Inteckningen får dödas också på ansökan av fastighetsägaren, om inte panthavaren kräver betalning för sin fordran inom tre månader från det att han fick vetskap om den ansökan som gäller avförande av inskrivningen. Det räcker inte med en informell påminnelse om fordringen, utan panträttsinnehavaren skall anhängiggöra talan på grund av fordran.

En jordlegorätt eller någon annan nyttjanderätt kan t.ex. till följd av ett arv komma i samma händer som äganderätten till markgrunden. Det är också tämligen vanligt att nyttjanderättsinnehavaren senare köper den markgrund som nyttjanderätten hänför sig till. Panträtterna i nyttjanderätten förblir också i detta fall i kraft till dess att inskrivningen har avförts eller inteckningarna har överförts på hela fastigheten.

Om panträtten består, blir nyttjanderätten och de till denna hörande byggnaderna på området föremål för tvångsverkställighet. När nyttjanderätten säljs i utsökningsväg, säljs den med stöd av den föreslagna 5 kap. 37 d § utsökningslagen sådan den framgår av det inskrivna avtalet. Nyttjanderätten och de på området befintliga byggnader som tillhör rättsinnehavaren övergår för den återstående avtalsperioden till den nye ägaren, på de ursprungliga villkoren. Om fastighetsägaren efter att legorätten har upphört överlåter den vidare genom en frivillig rättshandling, är det fråga om ett helt nytt legoavtal.

I nyttjanderätten får enligt 3 mom. inte, efter att den upphört eller sammanslagits, fastställas nya inteckningar och fastighetsinnehavaren får inte heller som pant överlämna pantbrev som

hänför sig till nyttjanderätten. Borgenären kan emellertid komma i åtnjutande av godtroskydd i det fall att han inte när han mottog panten kände till att nyttjanderätten upphört.

6 §. *Överföring av en inteckning på en fastighet.* I det fall att nyttjanderätten har hamnat hos fastighetsägaren eller annars upphört, kan det avtalas att inteckningarna skall utvidgas till att omfatta hela fastigheten. Fastighetsägaren kan enligt 1 mom. med panträtsinnehavarnas samtycke ansöka om att de i nyttjanderätten fastställda inteckningarna skall överföras till att gälla hela fastigheten.

De i nyttjanderätten fastställda inteckningarna får genom överföringen det företräde som inskrivningen av nyttjanderätten har i förhållande till de i fastigheten fastställda inteckningarna. Samtliga inteckningar skall överföras på en gång, varigenom den inbördes företrädesordningen mellan dem bibehålls. Då det i en fastighet gäller sådana inteckningar eller inskrivningar av särskilda rättigheter som har sämre företräde än inskrivningen av nyttjanderätten, krävs det rättsinnehavarnas samtycke till överföringen.

När inteckningarna har överförts och inskrivningen av nyttjanderätten har avförts innebär detta att både de panträter som gäller fastigheten och de som gäller nyttjanderätten utsträcks till hela fastigheten samt de byggnader och anläggningar som tillhör eller har överförts till fastighetsägaren. Innan inskrivningen av nyttjanderätten har avförts påverkas objektet för fastighetsinteckningarna enligt 2 mom. inte av det faktum att nyttjanderätten har upphört.

7 §. *Överlåtelse av byggnader till nyttjanderättshavare.* Överlåtelse av en byggnad eller anläggning som hör till en fastighet har i regel inte någon betydelse för vad som hör till fastigheten som dess beståndsdel eller tillbehör, innan egendomen har flyttats bort från fastigheten. En fastighetsinteckning omfattar allt det som vanligen anses höra till fastigheten. Det saknar betydelse om inteckningen har fastställts eller panträten upplåtits före eller efter överlåtelsen av en byggnad eller något annat föremål eller om borgenären känt till överlåtelsen.

Enligt 14 kap. 4 § 1 mom. 2 punkten, som gäller inskrivning av särskilda rättigheter, kan sådana byggnader, maskiner och anläggningar som har sålts till nyttjanderättsinnehavaren dock skrivas in såsom hörande till nyttjande-

rätten. Stadgandet gäller enbart fastigheter som används inom näringsverksamhet. En förutsättning för inskrivningen är att innehavarna av de panträter som gäller i fastigheten ger sitt samtycke därtill. De byggnader och anläggningar som har överlåtits överförs genom inskrivningen på ett för fastighetsägarens borgenärer bindande sätt till nyttjanderätten och de inteckningar som gäller denna. Enligt 14 kap. 8 § kan inskrivningen göras endast med bästa företräde, vilket innebär att de överlåtna byggnaderna och anläggningarna inte hör till något av objekten för fastighetsinteckningen.

20 kap. Lagstadgad panträtt

1 §. *Kapitlets tillämpningsområde.* Ovan redogörs för panträtt som grundar sig på inteckning och fastighetsägarens pantsättningssamtycke. En fastighet kan belastas av gravationer också direkt med stöd av någon annan lag.

Lagstadgad eller legal panträtt innebär att en fastighet direkt med stöd av något lagstadgade svarar för en offentligrättslig fordran eller för en fordran som har påförts den i offentligrättslig ordning. Lagstadgad panträtt uppkommer utan fastighetsägarens samtycke och är numera bindande utan inskrivning.

Det finns en hel del lagstadgade panträter av olika slag. Förutom i 22 § 4 mom. förordningen om inteckning i fast egendom finns det stadganden om lagstadgad panträtt i ett tjugotal andra lagar. Stadgandena är ofta bristfälliga och rättsverkningarna av de med stöd av olika lagar uppkommande panträterna är varierande. Det föreslås att dessa rättsverkningar för enhetligas. Dessutom föreslås att den på gällande jordabalk baserade panträten för ogulden köpeskillning upphävs. En annan aktuell reform går ut på att minska antalet stadganden om lagstadgad panträtt. Avsikten är att lagstadgad panträtt skall kvarstå endast i sådana fall där borgenären har en betydande fordran och erforderlig säkerhet inte kan förutsättas bli skaffad genom fastighetsinteckning.

Stadgandena om lagstadgad panträtt skall enligt 1 mom. tillämpas i det fall att fastigheten enligt något lagrum ansvarar för en offentligrättslig eller i offentligrättslig ordning påfordrad avgift eller någon annan därmed jämförbar fordran. Det stadgas i respektive lagar vilka fordringar som kan tryggas genom lagstadgad panträtt. Jordabalkens stadganden prioriterar

inte i och för sig någon fordringstyp. Fastighetens ansvar skall grunda sig på ett uttryckligt lagstadgande. Stadganden av detta slag finns framförallt i skogs- och vattenlagstiftningen samt i lagarna om fastighetsförrättningar.

Offentlighetsrättsliga är bl.a. avgifter som skall betalas till en kommun direkt med stöd av lag eller en ensidigt fastställd taxa, t.ex. avloppsvattenavgifter. Med offentlighetsrättsliga avgifter kan jämföras t.ex. vägavgifter, som i enlighet med fastställda debiteringslängder betalas till väglag. Genom myndighetsbeslut uppbärs bl.a. i skogsförbättringslagen (140/87) samt i lagen om statens deltagande i kostnaderna för vissa jord- och vattenbyggnadsarbeten (433/63) nämnda lån och understöd som skall betalas tillbaka samt sådana ersättningar som fastställs vid förrättningar enligt lagen om skifte. Stadgandet tillämpas också på sådana ersättningar som parterna har avtalat om i anslutning till en skiftesförrättning.

Lagstadgad panträtt kan förutom i fastigheter gälla också i kvotdelar och outbrutna områden av fastigheter samt i jordlegorätt och annan rätt att nyttja en fastighet som någon annan äger. I fråga om dessa lagstadgade panträtt gäller enligt 2 mom. samma stadganden som i fråga om panträtt i fastigheter.

2 §. *Inskrivning av lagstadgad panträtt.* Lagstadgad panträtt skall enligt 1 mom. inom fastställd tid anmälas för inskrivning i lagfarts- och inteckningsregistret.

För närvarande är inskrivningen av lagstadgad panträtt i lagfarts- och inteckningsregistret tämligen bristfällig ordnad. Ett system som innebär att rättigheter som belastar en fastighet kan hållas hemliga t.o.m. under långa tider kan inte anses vara tillfredsställande. Enligt förslaget är lagstadgad panträtt bindande endast i det fall att den har anmälts till inskrivningsmyndigheten. Stadgandet gäller alla typer av lagstadgade panträtt.

Det är meningen att lagfarts- och inteckningsregistrets uppgifter om gravationer som belastar en fastighet skall vara uppdaterade. Från borgenärernas synpunkt är det viktigt att fastigheten inte ansvarar för överraskande fordringar som uppkommit för länge sedan. Det är motiverat att skydda också fastighetens senare ägare genom en klar tidsgräns, som anger att tidigare uppkomna fordringar inte kan drivas in ur fastigheten. Enligt förslaget skall anmälan tillställas inskrivningsmyndigheten inom ett år efter fordrans upp-

komst. Ett år är en tillräckligt lång tid för att göra anmälan och ta ställning till om det är motiverat att trygga betalningen av en fordran med panträtt. Den tidpunkt då fordran förfaller till betalning saknar betydelse för beräkandet av denna tid. Anmälan kan göras antingen av en myndighet eller av borgenären.

Om någon anmälan inte har gjorts inom stadgad tid, förfaller den lagstadgade panträten och får inte längre skrivas in. Om den lagstadgade panträten har förfallit, kan fordran drivas in endast hos den som är personligen ansvarig för dess betalning.

Företräde enligt gällande 22 § 4 mom. förordningen om inteckning i fast egendom har endast obetalda offentlighetsrättsliga fordringar från de tre senaste åren samt räntor och övriga avgifter som har förfallit till betalning under samma tid. Företrädet för sådana fordringar som avses i vissa lagar har inte begränsats till någon viss tid. Enligt förslaget är en inskriven lagstadgad panträtt i kraft till dess att betalning har skett för den fordran som den tryggar jämte tilläggskostnader.

I 2 mom. stadgas om den tidpunkt då inskrivningsanmälan tidigast får göras. Tidpunkten bestäms enligt om den fordran som skall tryggas är av engångsnatur eller periodiskt återkommande.

En betalning av engångsnatur, t.ex. en lantmäteriaavgift eller en ersättning som har påförts vid en lantmäteriförrättning, kan anmälas för inskrivning så snart betalningsskyldigheten har fastställts. Panträtt som tryggar återbetalningen av ett lån som beviljas av offentliga medel kan anmälas för inskrivning efter lånebeslutet. Inskrivningsanmälan kan således göras redan innan beslutet har vunnit laga kraft och innan lånet har ställts till gäldenärens förfogande.

Sådana allmänna betalningsförpliktelser som hänför sig till fastigheter inskrivs inte. Löpande fordringar skrivs inte heller in förrän de har förfallit till betalning. Inskrivning av avgifter som inte har förfallit till betalning skulle i praktiken belasta lagfarts- och inteckningsregistret i onödan. Om skyldigheten att betala periodiska avgifter grundar sig på ett domstolsbeslut, kan anmälan dock göras omedelbart efter beslutet. T.ex. en domstols beslut om sådan årlig ersättning som avses i 14 § lagen angående vissa grannelagsförhållanden (26/20) kan skrivas in omedelbart. En i vattenlagen angiven, på vattendomstolens tillståndsbeslut

baserad periodisk prestation kan skrivas in, om betalningsskyldigheten anses bero på fastighetens användning.

Enligt 3 mom. skall det stadgas genom förordning om hur anmälan skall göras och vad som skall framgå av den. Utöver fordrans storlek skall av anmälan framgå den ansvariga fastigheten, individualiserad med registernummer, den för fordran personligen ansvarige gäldenären, tidpunkten då fordran uppkommit samt det lagstadgande som åberopas till stöd för panträtten. Genom förordning skall stadgas också om det minsta fordringsbelopp som får inskrivas. Panträtt kan således inte fås för mindre betydande fordringar. Avsikten är att andra myndigheter skall kunna tillställa inskrivningsmyndigheten anmälan via datasystem i maskinläsbar form.

3 §. *Verkan av överlåtelse och tvångsverkställighet.* Innan en lagstadgad panträtt har skrivits in är den utan verkan gentemot en i god tro varande förvärvare av en fastighet och den beaktas inte heller vid tvångsverkställighet.

När en lagstadgad panträtt har skrivits in, blir den bindande mot fastighetens senare ägare. Däremot är en fastighetsköpare enligt 1 mom. skyddad mot sådan under den föregående ägarens tid uppkommen panträtt, som han inte vid köpslutet kände eller borde ha känt till. Enligt den allmänna principen i 13 kap. 13 § om konkurrerande rättigheters bestånd är det dessutom en förutsättning för att köparen skall komma i åtnjutande av skydd att han söker lagfart på sitt fång innan det har gjorts någon ansökan om inskrivning av tidigare uppkommen lagstadgad panträtt.

Endast en sådan ny ägare kan få godtroskydd som har förvärvat fastigheten genom ett köp eller någon annan överlåtelse. T.ex. ett ägarbyte som grundar sig på arv, testamente eller bolagsupplösning inverkar inte på den lagstadgade panträtten eller dess inskrivning. Övriga borgenärer kan inte hindra inskrivning av lagstadgad panträtt.

Fastighetssäljaren skall före köpslutet underätta köparen om samtliga panträtter som hänförs till fastigheten. Om säljaren har försummat sin anmälningsplikt och om köparen får godtrosskydd, skall säljaren enligt 2 mom. ersätta borgenären för den skada som orsakats av att den lagstadgade panträtten förfallit. Skadeståndsansvaret har betydelse endast i sådana fall då säljaren eller någon annan

som överlätit fastigheten inte från förr är personligt ansvarig för betalningen av fordran.

Enligt 3 mom. är den lagstadgade panträtten inte bindande för utmätnings- eller konkursgäldenärerna, om den inte har anmälts till inskrivningsmyndigheten. Enligt den föreslagna 5 kap. 26 § utsökningslagen skall vid tvångsverkställighet beaktas endast lagstadgad panträtt som har antecknats i lagfarts- och in-teckningsregistret. Eftersom offentligrättsliga fordringar enligt lagen om indrivning av skatter och avgifter i utsökningsväg (367/61) i allmänhet är utsökningsbara efter att de har förfallit, kan borgenären emellertid få fastigheten utmätt också för sin egen fordran, såsom en borgenär utan förmånsrätt.

4 §. *Verkningarna av inskrivning.* Lagstadgad panträtt i en fastighet är enligt 1 mom. i kraft räknat från den dag då anmälan därom har gjorts till inskrivningsmyndigheten. Något pantbrev utfärdas inte över lagstadgad panträtt. En inskriven lagstadgad panträtt förblir i kraft till dess att inskrivningen har avförts ur registret.

När en lagstadgad panträtt har skrivits in, får fordran enligt 2 mom. bättre företräde än en in-teckningsbaserad fordran. Stadgandet motsvarar den föreslagna 5 kap. 26 § utsökningslagen, som stadgar om den företrädesordning som skall iakttas vid exekutiv auktion. Fordringar som tryggas genom lagstadgad panträtt har sinsemellan samma företräde. Med samma företräde skall utdelas också fordrans ränta och övriga tilläggskostnader som har inskrivits. Rantan har dock inte företräde för längre tid än för tre år före utmätning. En borgenär för vars fordran en lagstadgad panträtt har ställts som säkerhet skall övervaka det faktiska beloppet av sin fordran vid den borgenärsförhandling som hålls före den exekutiva auktionen.

Beloppet av en fordran med företrädesrätt kan, i likhet med frågan om en giltig panträtt hänförs sig en fastighet, enligt 3 mom. avgöras i en rättegång eller vid ändringssökande i förvaltningsbeslut utan hinder av en eventuell inskrivning. Utöver fastighetens ägare kan någon borgenär ifrågasätta panträtten också i samband med utsökning.

5 §. *Hinder för inskrivning.* Även om myndigheterna kan beviljas tillstånd att sända meddelanden i maskinläsbar form, är det inskrivningsmyndighetens uppgift att kontrollera förutsättningarna för en inskrivning. In-

skrivningsmyndigheten skall enligt 1 mom. kontrollera att anmälan har gjorts inom den tid som stadgas i 2 § och att fastigheten enligt något lagrum ansvarar för ifrågavarande fordran. Vid inskrivningsförfarandet skall beaktas också de i 3 § nämnda omständigheter som inverkar på panträttens bindande verkan.

Lagstadgad panträtt skall skrivas in i registret utan att fastighetsägaren hörs, i det fall att lagfart senast har beviljats den gäldenär som nämns i anmälan. Om fastigheten har överlåtits i någon annans ägo och förvärvaren har lämnat in sin lagfartsansökan till inskrivningsmyndigheten, kan han komma i åtnjutande av godtrosskydd. En inskrivningsföresättning är härvid att förvärvaren ger sitt samtycke till inskrivningen av den lagstadgade panträtten.

Inskrivningsmyndigheten får inte i lagfarts- och inteckningsregistret göra någon anteckning om lagstadgad panträtt efter att det har antecknats att fastigheten är utmätt eller belagd med kvarstad eller att den tillhör ett konkursbo.

Eftersom lagstadgad panträtt skall anmälas för inskrivning inom ett år efter fordrans uppkomst, kan t.ex. utmätning av en fastighet slutgiltigt förhindra uppkomsten av en lagstadgad panträtt även om utmätningen senare förfaller. För att detta skall förhindras kan meddelandet enligt 2 mom. förklaras vilande till dess att förutsättningarna för inskrivning av den lagstadgade panträtten har retts ut. Under denna tid kan borgenären t.ex. vid en rättegång visa att panträtten är bindande för förvärvaren. Om behandlingen av anmälan har avbrutits på grund av utmätning, kan den lagstadgade panträtten skrivas in efter att utmätningen har återgått.

6 §. *Avförande av inskrivning.* Borgenären skall göra anmälan om att inskrivningen av en lagstadgad panträtt skall avföras, när den fordran som ligger till grund för panträtten har upphört att gälla eller när panträtten inte längre är i kraft. Anmälningsskyldig är panträttsinnehavaren, men inskrivningen kan avföras också på ansökan av fastighetsägaren. En förutsättning för att en inskrivning skall kunna avföras på ansökan av gäldenären är att denne företer utredning om att fordran har upphört att gälla eller om att panträtten har förfallit.

Pantborgenären kan också annars göra anmälan om att en pantträttsinskrivning helt eller delvis skall avföras. På detta sätt kan t.ex. en

avstyckad lägenhet befrias från gravationer som belastar stamfastigheten.

7 §. *Tillämpning av stadgandena om fastighetspanträtt.* Utöver vad som stadgas i detta kapitel skall på lagstadgad panträtt enligt 1 mom. tillämpas andra stadgandena som generellt gäller fastighetsinteckning och fastighetspanträtt.

Tillämpliga stadgandena är t.ex. de som gäller panträttens innehåll, verkningarna av fastighetsbildning samt betalning av försäkrings- och inlösningssättning. Också stadgandet om upplösning av gemensam inteckning skall tillämpas, om man vill avlyfta gravationer från en avstyckad lägenhet. Vid behandlingen av anmälningarna tillämpas också de allmänna stadgandena om behandling av inskrivningsärenden som ingår i II avdelningen, liksom även stadgandena om kompletteringsförfarande och hörande av parter.

V AVDELNINGEN. SÄRSKILDA STADGANDEN

21 kap. Närmare stadganden och ikraftträdande

1 §. *Närmare stadganden.* Om detaljer som gäller behandlingen av inskrivningsärenden, t.ex. frågor som gäller förande av dagbok och upprättande av akt samt arkivering, stadgas genom förordning. Stadganden om de uppgifter som skall införas i registret samt om anmälningar mellan domstolen och övriga myndigheter kan också utfärdas genom förordning.

2 §. *Ikraftträdelsestadganden.* Det föreslås att stadganden om jordabalkens ikraftträdande skall utfärdas i den lag om införande av jordabalken som ingår i denna proposition.

1.2. Lag om införande av jordabalken

1 §. *Jordabalkens ikraftträdande.* Den föreslagna jordabalken (nedan nya jordabalken) innebär en genomgripande revidering av ett omfattande rättsområdes lagstiftning. Målet är att åstadkomma nya stadganden om fastighetsköp, om inskrivning av äganderätt och särskilda rättigheter samt om fastighetspanträtt. På grund av det stora antalet övergångsstadgan-

den som behövs föreslås det att det stiftas en särskild lag om införande av jordabalken.

Ca ett år bör reserveras för reformens ikraftträdande, räknat från det att jordabalken har antagits och blivit stadfäst. Det är ändamålsenligt att lagen träder i kraft i början av ett kalenderår. Ikraftträdandet förutsätter ändringar bl.a. i vissa förordningar samt i lagfarts- och inteckningsregistrets ADB-program. Dessutom bör vissa ändringar göras i lagen angående stämpelskatt. För dem som är verksamma inom fastighetsbranschen är det skäl att utreda vilka ändringar den nya jordabalken förutsätter i de avtalsvillkor och rutiner som förekommer i samband med köp och finansiering av fastigheter. I synnerhet bankerna och övriga kreditinstitut måste se över sin praxis för hanteringen av säkerheter. Reformen förutsätter omfattande utbildning inom domstolsväsendet samt inom finansierings- och fastighetsbranschen.

Åtgärder som verkställigheten av den nya jordabalken kräver kan vidtas redan innan den träder i kraft. Dessa åtgärder kan t.ex. gälla tillverkning av olika blanketter som behövs vid inskrivning. Inskrivningsansökningar kan också på förhand tas emot vid tingsrätterna.

2 §. *Författningar som upphävs.* Den nya jordabalken ersätter 1734 års Jorda Balk. Den upphäver också åtta andra lagar och förordningar som hierarkiskt sett är lagar, samt ett antal förordningar och beslut som har utfärdats med stöd av dessa författningar. De författningar som upphävs enligt 1 och 2 punkten gäller närmast köp och annan överlåtelse av fastigheter, 3—6 punkten lagfart samt domstolsbehandling av lagfarts- och inteckningsärenden och 7—9 punkten inteckning. De centrala författningarna som upphävs är, utöver 1734 års Jorda Balk, lagfartslagen, som stadgar om lagfartsskyldigheten och rättsverkningarna av lagfart, samt inteckningsförordningen, som stadgar om inteckning av fordringar och särskilda rättigheter.

Endast ett fåtal av den gällande jordabalkens stadganden tillämpas numera. Om lagfart och inteckning av fastighet samt om jordlego- och hyresförhållanden stadgas numera i skilda lagar. Stadgandena om bördslösen har upphävts redan tidigare och med återstoden av den gamla jordabalken upphävs nu också stadgandena ”om viderboende och nabo rätt” samt stadgandena om urminnes hävd. Urminnes hävd kan emellertid fortfarande åberopas av den som har vunnit sådan rätt före den nya

jordabalkens ikraftträdande. I sakligt hänseende hör skiftesfrågorna ihop med lagstiftningen om fastighetsbildning. Av stadgandena om fastigheters rår eller gränser har numera endast 12 kap. 4 §, som gäller äganderätt till tillandningsområde, någon självständig betydelse.

Av den gällande jordabalkens stadganden om fastighetsköp har närmast 1 kap. 2 § om formen för fastighetsöverlåtelse och 11 kap. om åtkomstklander, hemul och panträtt för ogulden köpeskillning någon betydelse. Den nya jordabalken stadgar om formen för fastighetsköp, avtalsparternas rättigheter och skyldigheter samt om förhållandet till tredje man. Däremot innehåller den inte något stadgande om panträtt för ogulden köpeskillning. Säljaren kan i framtiden trygga betalningen av köpeskillningen genom ett äganderättsförbehåll eller, liksom övriga borgenärer, genom inteckningsbaserad panträtt.

I den förordning från år 1864 som nämns i 2 punkten stadgas om förbudna förbehåll vid fastighetsköp. Enligt den får i en fastigheten inte intecknas flera sytningar eller avtalas om s.k. återtagningsförbehåll. Med stöd av nämnda förordning har det också av hävd ansetts att resolutiva villkor är ogiltiga vid fastighetsköp. Också den nya jordabalken har ett stadgande om förbudna villkor, vars syfte är att trygga ägarförhållandenas varaktighet och förhindra oändamålsenliga begränsningar av markanvändningen. T.ex. sådana återtagningsförbehåll som innebär att den som säljer en fastighet får återinlösa den till ett visst pris är fortfarande ogiltiga. Upplösande och uppskjutande villkor är däremot tillåtna, men deras giltighetstid begränsas till högst fem år. Det är inte längre nödvändigt att begränsa antalet sytningar.

Lagfartslagens stadganden om lagfartstiden och lagfartsförfarandet samt om lagfartens rättsverkningar ersätts med stadganden i den nya jordabalken. De lagar som nämns i 4 — 6 punkten innehåller stadganden om behandling av inskrivningsärenden vid domsagorna och rådstuvurätterna. Lagen om lagfarts- och inteckningsregistret har redan delvis ersatt de nämnda stadgandena. Inskrivningsförfarandet regleras i sin helhet i den nya jordabalken.

Inteckningsförordningen reglerar både inteckning av fordringar och bl.a. inteckning till säkerhet för jordlegorätters bestånd. Inteckningsförordningen stadgar också om företrädesordningen, som reglerar betalningsordningen

för fordringar vid exekutiv auktion på fastigheter. Den nya jordabalken har stadganden om inteckningsbaserad panträtt och om inskrivning av särskilda rättigheter. Stadgandena om företrädesordningen vid exekutiv auktion överförs i samband med reformen till utsökningslagen.

Lagen om skogsinteckning föreslås bli upphävd. Enligt den kan en särskild skogsinteckning fastställas i en lägenhet i samband med skuldinteckning. Skogsinteckningen innebär att jordägarens rätt att nyttja sin skog begränsas. Med stöd av inteckningen kan en borgenär direkt hos utmätningsmannen utverka ett avverkningsförbud på ett visst område. Den omständigheten att fastighetens säkerhetsvärde försämras, t.ex. som en följd av alltför stor avverkning, kan enligt 17 kap. 7 § nya jordabalken vara en grund som berättigar panträttsinnehavaren att omedelbart söka betalning för sin fordran. Skogsinteckning har inte förekommit i någon större utsträckning. Beslutanderätten när det gäller säkringsåtgärder har också i andra ärenden överförts från utsökningsmyndigheterna till domstolarna.

Förordningen om inteckning av rätt till skogsavverkning å annans mark, som i hierarkiskt avseende är en lag, föreslås bli upphävd och den däri stadgade begränsningen av inskrivningstiden föreslås överförd till den nya jordabalken.

Genom den föreslagna lagen om införande av jordabalken upphävs vidare de stadganden och bestämmelser som har utfärdats med stöd av de lagar som nämns ovan. Som exempel kan nämnas förordningen om gravationsbevis över fastighet (36/55) och förordningen om inteckningsregister (37/55). Det är meningen att i en särskilt förordning sammanställa de stadganden på lägre nivå om inskrivningsförfarandet som fortfarande behövs.

3 §. *Tillämpning av jordabalkens stadganden.* Totalrevideringen av jordabalken inverkar på ett flertal författningar. På andra håll i lagstiftningen finns det en hel del hänvisningar till de lagar som upphävs. Det är inte ändamålsenligt att ändra dem alla. Vissa lagar har också mera allmänna hänvisningar till rättsregler i de författningar som föreslås bli upphävd. I vissa lagrum finns det direkta hänvisningar till de formstadganden som gäller fastighetsköp, t.ex. i 44 § landsbygdsnäringslagen (1294/90), eller mera allmänna hänvisningar, som t.ex. i 16 § lagen om konsumentskydd vid fastighetsför-

medling. När det i en lag eller förordning hänvisas till ett lagrum eller när däri annars avses ett stadgande som har ersatts med ett stadgande i den nya jordabalken, skall enligt 1 mom. det nya stadgandet tillämpas. Således skall t.ex. de anmälningar som enligt annan lagstiftning skall införas i lagfartsregistret, inteckningsregistret eller i protokollet över inteckningsärenden införas i lagfarts- och inteckningsregistret efter att den nya jordabalken har trätt i kraft.

I den nya jordabalken används delvis begrepp som avviker från dem som används i den gällande lagstiftningen. Med inteckning avses endast ett förfarande för att få ett pantbrev. Enligt 2 mom. kommer efter den nya jordabalkens ikraftträdande ett omnämnande om inteckning av utbrytningsrätt i någon gällande lag att gälla lagfart på det outbrutna området, medan ett omnämnande om inteckning av jordlegorätt och andra särskilda rättigheter kommer att gälla inskrivning av sådana rättigheter.

På grund av den strukturella revideringen av systemet med fastighetspansättning kan de gällande begreppen i samband med skuldinteckning inte helt enkelt transformeras så att de gäller antingen sökande av inteckning eller överlämnande av pantbrev som säkerhet. Enligt 9 § i lagen om införande av jordabalken jämställs intecknade innehavarskuldebrev med pantbrev. Det som i tidigare lagrum stadgas om intecknade skuldebrev gäller på motsvarande sätt fordringar för vilka borgenären har fastighetspanträtt som säkerhet. Enligt 19 § lagen om införande av jordabalken kommer sådana samtycken och tillstånd som tidigare har krävts för inteckning av fastigheter, efter den nya jordabalkens ikraftträdande att krävas för pansättning av fastigheten.

4 §. *Stadganden om överlåtelse.* Den nya jordabalkens överlåtelsestadganden skall enligt 1 mom. tillämpas endast på sådana köp, byten, gåvor och andra överlåtelser av fastigheter som har skett efter lagens ikraftträdande. Säljarens och köparens rättigheter och skyldigheter bestäms, i likhet med formkraven beträffande köp, således enligt de stadganden som gäller vid tidpunkten för köpslutet. Också frågor som gäller tredje mans rätt i samband med köp som har ingåtts före den nya jordabalkens ikraftträdande skall avgöras enligt de tidigare stadgandena, om inte något annat följer av lagfarten.

Den nya jordabalkens stadganden om överlåtelse av jordlegorätt eller annan nyttjanderätt i annars mark skall tillämpas uteslutande på överföringar som har skett efter lagens ikraftträdande. Den omständigheten att avtalet om upplåtelse av sådan rätt har ingåtts mellan fastighetsägaren och den förste rättsinnehavaren före lagens ikraftträdande utgör emellertid inte något hinder för tillämpningen av jordabalken.

Enligt den nya jordabalken kan den som har köpt en fastighet under vissa förutsättningar välja om han riktar sina på kvalitativa fel i fastigheten baserade yrkanden mot sin egen avtalspart eller mot en näringsidkare som tidigare har ägt fastigheten eller som t.ex. i egenskap av entreprenör uppfört ett hus på den. Avsikten är inte att lagen skall få retroaktiva verkningar. Således kan enligt 2 *mom.* yrkanden riktas mot någon som står utanför avtalsförhållandet endast i det fall att också den ifrågavarande näringsidkarens prestation har fullgjorts efter lagens ikraftträdande.

5 §. *Lagfart.* Paragrafens 1 *mom.* gäller rättsverkningarna av lagfart som har beviljats före jordabalkens ikraftträdande. Tidigare beviljad lagfart som fortfarande är i kraft motsvarar liksom fastebrev sådan lagfart som avses i jordabalken och har likadan funktion såsom utredning över äganderätten t.ex. vid ansökan om inteckning. Lagfarter som har fastställts före den nya jordabalkens ikraftträdande kan emellertid inte i efterskott förenas med alla de rättsverkningar som avses i den nya jordabalken. Lagfart som har fastställts före den nya jordabalkens ikraftträdande har inga omedelbara rättsverkningar, utan den anger i enlighet med lagfartslagen endast tidpunkten då viss tids hävd börjar räknas. Enligt 13 kap. jordabalken kan emellertid den som efter den nya jordabalkens ikraftträdande har fått äganderätt till eller någon särskild rätt i fastigheten åberopa en tidigare fastställd lagfart. Den som har köpt en fastighet under den nya jordabalkens giltighetstid kan således komma i åtnjutande av godtrosskydd på grundval av lagfart som säljaren har fått med stöd av den gamla lagen.

Panträtt i en fastighet blir bestående enligt den nya jordabalken, om den som är antecknad som lagfartsinnehavare har överlämnat ett intecknat innehavarskuldebrev eller ett pantbrev till borgenären under den nya lagens giltighetstid. Också statens skadeståndsansvar kan ak-

tualiseras endast i det fall att rättshandlingen har företagits efter den nya jordabalkens ikraftträdande.

Om lagfarten har beviljats efter att den nya jordabalken trätt i kraft, har den enligt 2 *mom.* direkta av den nya jordabalken följande rättsverkningar också i det fall att förvärvet har skett tidigare. T.ex. ett formfel i åtkomsthandlingen blir avhjälpt med omedelbar verkan, om lagfart på grundval av åtkomsthandlingen har beviljats efter lagens ikraftträdande.

6 §. *Inskrivning.* Enligt den nya jordabalken skall den som äger ett outbrutet område söka lagfart på sitt förvärv inom stadgad tid. Inskrivningsskyldigheten gäller också innehavare av jordlegorätt och andra nyttjanderätter i annans mark, om dessa kan överföras utan fastighetsägarens samtycke och om det på området finns eller på det enligt avtal får uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren. Enligt den gällande lagstiftningen föreligger ingen sådan inskrivningsskyldighet. De nuvarande inteckningarna till säkerhet för rättigheters bestånd gäller dessutom i första hand inskrivning av själva rättigheten. Det har i allmänhet inte ens varit möjligt att skriva in överföringar av legorätter. För att de faktiska ägarna och innehavarna av outbrutna områden och nyttjanderätter skall framgå av lagfarts- och inteckningsregistret, skall inskrivningsskyldigheten enligt 1 *mom.* utsträckas till att gälla också sådana ägare och innehavare som har förvärvat sin rätt före den nya jordabalkens ikraftträdande. Inskrivningstiden är två år och den börjar löpa då den nya jordabalken träder i kraft.

Om en ansökan om avstyckning eller tomtmätning har gjorts före den nya jordabalkens ikraftträdande, behöver lagfart enligt 2 *mom.* inte sökas på det outbrutna området. Lagfartsskyldigheten inträder i så fall, liksom för närvarande, först efter fastighetsbildningen.

Enligt 3 *mom.* motsvarar inteckning till säkerhet för utbrytningsrätt och särskilda rättigheters bestånd sådan inskrivning som avses i den nya jordabalken. T.ex. den som äger ett outbrutet område kan åberopa sin intecknade utbrytningsrätt när han ansöker om avstyckning. Det är inte längre nödvändigt att förnya inteckningar som avser utbrytningsrätt. På samma sätt som när det gäller lagfart som har beviljats före den nya jordabalkens ikraftträdande kan endast den som har förvärvat sin rätt efter den nya jordabalkens ikraftträdande

åberopa en inteckning till säkerhet för en rättighets bestånd med de rättsverkningar som den nya jordabalken stadgar.

7 §. *Anhängiga inskrivningsansökningar.* I det fall att en ansökan om lagfart eller inteckning av en särskild rättighet är anhängig när den nya jordabalken träder i kraft, skall ansökan enligt 1 mom. behandlas i enlighet med de nya stadgandena. Detta betyder att sökanden t.ex. i stället för en inteckning till säkerhet för utbrytningsrättens bestånd beviljas lagfart på området. När ändring söks i ett avgörande som har tillkommit under den gamla lagens giltighetstid, skall emellertid de tidigare stadgandena och den med stöd därav givna besväransvisningen iakttas. På ansökningar som har lämnats in efter den föreslagna lagens ikraftträdande skall den nya jordabalkens stadganden iakttas, oberoende av när förvärvet har gjorts eller rättigheten upplåtits.

Om kungörelse har utfärdats med stöd av lagfartslagen, skall vid behandlingen av lagfartsansökan enligt 2 mom. också i fortsättningen iakttas de tidigare stadgandena. Någon ny kungörelse behöver inte utfärdas till följd av att den nya jordabalken träder i kraft.

8 §. *Lagfartstiden.* För närvarande är lagfartstiden olika lång inom de förra häradsrätternas respektive rådstuvurätternas domkretsar. Inom häradsrätternas domkretsar är lagfartstiden sex månader och inom rådstuvurätternas tre månader, räknat från äganderättens övergång. Skillnaderna har kvarstått också efter underrättsreformen. Lagfartstiden bestäms utgående från om tingsrätten har bildats av en häradsrätt eller en rådstuvurätt eller av bådadera. Lagfartstiden förlängs genom förköpslagen och jordförvärvslagen. Enligt den nya jordabalken är lagfartstiden över allt sex månader, och den räknas i regel från upprättandet av överlåtelsehandlingen. För undvikande av skatteförhöjningar bestäms lagfartstidens längd enligt den lag som gällde vid förvärvstidpunkten. I fråga om lagfart på outbrutna områden gäller enligt 6 § en fast två års tid.

9 §. *Intecknade innehavar- eller orderskuldebrev.* Systemet med inteckning av skuldebrev och andra fordringsbevis slopas i samband med fastighetspantstättning. Det nya systemet innebär att i fastigheten fastställs en inteckning på ett visst belopp, varefter inskrivningsmyndigheten utfärdar ett pantbrev som bevis. Detta kan användas som säkerhet för vilken fordran som helst. Pantbrevet ersätter det

intecknade skuldebrev, det s.k. pantskuldebrevet, som för närvarande allmänt används i dessa sammanhang.

På innehavar- och orderskuldebrev som har intecknats före den nya jordabalkens ikraftträdande skall enligt 1 mom. direkt tillämpas jordabalkens stadganden om pantbrev. Ett intecknat innehavarskuldebrev ger den av inteckningen angivna företrädesrätten till summan av skuldebrevets kapital, tre års räntor och indrivningskostnaderna. Detta motsvarar det nuvarande maximibeloppet av en sådan fordran med företrädesrätt som skall beaktas vid exekutiv auktion på en fastighet.

Eftersom ett intecknat skuldebrev motsvarar ett pantbrev, skall den nya jordabalken iakttas vid upplåtelsen av panträtt. Också panträttens innehåll bestäms enligt den nya jordabalken, oberoende av när panträtten har upplåtits. Detta betyder bl.a. att borgenären inte får överlåta det intecknade skuldebrevet i något annat sammanhang än vid överföring av fordran. Med omedelbar verkan tillämpas också stadgandena om avstyckade lägenheters sekundära ansvar. Pantsättningens bindande verkan och föremål bestäms dock enligt de stadganden som gällde vid pantsättningstidpunkten. T.ex. frågan om huruvida en före den nya jordabalkens ikraftträdande gjord pantsättning av ett skuldebrev som har intecknats i en fastighet också gäller ett från fastigheten överlåtet outbrutet område skall således avgöras enligt de tidigare stadgandena.

Enligt 2 mom. skall intecknade innehavar- och orderskuldebrev omvandlas till pantbrev också i konkret bemärkelse.

Enligt det nuvarande systemet skall en inteckning, vid hot om att den annars förfaller, förnyas inom tio år efter att den har fastställts eller senast förnyats. Innehavaren av ett intecknat skuldebrev skall inom denna tid ansöka om att få skuldebrevet utbytt till ett pantbrev. Såvida ansökan om ändring av skuldebrevet till ett pantbrev inte görs i tid, förfaller inteckningen. Förfarandet åsamkar inte kreditgivarna överlopps besvär eller kostnader. Den föreslagna tio års övergångstiden är också tillräcklig för behandlingen av ändringansökningar hos inskrivningsmyndigheterna.

Även om det inte är meningen att påverka beloppet av sådana fordringar med företrädesrätt som grundar sig på intecknade skuldebrev, är det nödvändigt att inteckningarna i samband med utbytet förblir jämnstora. Inteck-

ningarna är i kraft under en obegränsad tid, vilket innebär att förändret av lagfarts- och in-teckningsregistret liksom även dess allmänna överskådlig-het skulle bli lidande om det skulle förekomma in-teckningar av olika storleksklass. I och med att räntorna och in-drivningskostnaderna läggs till kapitalet skulle utbytet för-svåras inte bara från registerteknisk synpunkt utan också av orsaker som sammanhänger med stämpelskatten. Enligt 3 mom. skall in-teckningen ändras till det belopp som skuldebrevets kapital anger. I de flesta fall orsakas därigenom inte någon förlust av säkerhetsvärdet, eftersom fordran har avkortats inom den tid som förnyandet skulle äga rum. Om ett tidigare in-tecknat skuldebrev har använts som kreditsäkerhet, kan borgenären före jordabalkens ikraftträdande förnya skuldebrevet och därigenom säker-ställa att också de in-tecknade räntornas före-trädesrätt utnyttjas under de tio följande åren.

Det är för närvarande möjligt att in-teckna också skuldebrev som är utställda i utländskt mynt. I samband med utbytet till ett pantbrev skall in-teckningen räknas om till finskt mynt. Kursen bestäms enligt ansökningsdagen.

Vid behandlingen av ansökan om utbyte av ett skuldebrev skall enligt 3 mom. i tillämpliga delar iaktas den nya jordabalkens stadganden om ändring av in-teckningar. Ansökan om utbyte av ett in-tecknat innehavarskuldebrev kan göras av fastighetens ägare eller av den borgenär som innehar skuldebrevet. I lagfarts- och in-teckningsregistret skall, liksom på det skuldebrev som ersätts, antecknas att ett pantbrev har utfärdats i stället för det in-tecknade skuldebrevet. Fastigheten utgör alltså säkerhet för fordran, utan någon särskild pantsättningsåtgärd. Det ersatta skuldebrevet kan inte därefter användas som säkerhet. De stämpel-märken som har anbringats på det in-tecknade skuldebrevet skall makuleras och på pantbrevet antecknas ett intyg om att stämpelskatten har betalats.

I samband med utbytet till ett pantbrev kan det vara ändamålsenligt att sammanslå de tidigare in-teckningarna och att ändra in-teckningsbeloppet till en jämn summa eller att reglera företrädesordningen mellan in-teckningarna. När dessa ändringar görs skall den nya jordabalkens stadganden iaktas.

10 §. *In-tecknade vanliga skuldebrev och övriga fordringsbevis.* Vanliga skuldebrev, som således anger ett faktiskt skuldförhållande och dess villkor, har på senare tid in-tecknats närmast till

säkerhet för vissa lån som beviljas av offentliga medel eller subventioneras med sådana. En orsak till att vanliga skuldebrev används är den av vissa specialstadganden följande möjligheten att slippa betala stämpelskatt. Med stöd av den gällande jordabalken har det varit möjligt att in-teckna också andra dokument än egentliga skuldebrev. In-teckning har t.ex. kunnat sökas för köpebrev, som säkerhet för säljarens köpeskillingsfordran. Innan ett in-tecknat skuldebrev eller något annat fordringsbevis har ersatts med ett pantbrev, skall på detta enligt 1 mom. tillämpas de tidigare stadgandena. Ett vanligt in-tecknat skuldebrev kan, efter att det har betalats, inte användas som säkerhet för andra fordringar.

Paragrafens 2 mom. stadgar om möjligheten att byta vanliga skuldebrev till pantbrev. För att bevara sin panträtt i en fastighet skall borgenären inom den för förnyandet av in-teckningen stadgade tiden för in-skrivningsmyndigheten förete utredning om det då obetalda fordringsbeloppet. På grundval av utredningen överlämnas till borgenären ett pantbrev varav panträtten i fastigheten framgår. I det in-tecknade skuldebrevet skall göras en anteckning om att det är ogiltigt som pantskuldebrev. Skuldebrevet förblir annars i kraft som ett bevis på fordran och dess villkor. T.ex. ett in-tecknat vanligt skuldebrev på ett s.k. aravälån kommer uteslutande att ange skuldförhållandet.

I samband med utbytet skall in-teckningsbeloppet anpassas till det då återstående fordringsbeloppet. Om ett pantbrev skulle utfärdas på det belopp som den ursprungliga in-teckningen anger, skulle borgenären som har sämre företrädesrätt kunna bli lidande. In-teckningen ändras till summan av det återstående kapitalet, tre års ränta och in-drivningskostnaderna. Summan avrundas uppåt, till närmaste tusental mark.

Vissa penninginrättningar har som säkerhetsdokument använt också vanliga skuldebrev på samma sätt som pantskuldebrev. Om ett in-tecknat skuldebrev innehåller ett villkor enligt vilket det används som säkerhet för andra fordringar, skall in-teckningen ändras till beloppet av skuldebrevets kapital, utan att det egentliga fordringsbeloppet reds ut.

In-teckning kan fastställas också till säkerhet för hyresfordringar. Det är härvid fråga om en senare uppkommande fordran, vilket innebär att det inte ännu överhuvudtaget finns något

återstående skuldbelopp. Enligt 3 mom. skall kapitalbeloppet fastställas till inteckningens maximibelopp eller, om fordran har uppgivits som en årlig summa, till tre års sammanräknade fordringsbelopp. I pantbrevets belopp skall dessutom inkluderas den i inteckningen angivna räntan för tre år och indrivningskostnaderna. Summan skall därefter avrundas så som sägs ovan. Efter den nya jordabalkens ikraftträdande skall säkerheter ordnas i enlighet med de allmänna reglerna för inteckningspanträtt.

11 §. *Gemensam inteckning av fastigheter som tillhör samma ägare.* Eftersom inteckningar och pantbrev är i kraft under en obegränsad tid, skall tidigare fastställa gemensamma inteckningar regleras i överensstämmelse med de allmänna stadgandena i den nya jordabalken. Panträtt som grundar sig på gemensam inteckning skall realiseras på olika sätt beroende på om fastigheterna tillhör samma eller olika ägare. Denna indelning innebär att det behövs stadganden om hur gemensamt intecknade skuldebrev i olika situationer skall bytas till pantbrev.

Om fastigheter som är föremål för gemensam inteckning ägs av en eller flera personer i lika stora andelar, skall inteckningarna i samband med utbytet till pantbrev regleras i överensstämmelse med de förutsättningar som stadgas i 16 kap. 2 § den nya jordabalken. Enligt det lagrummet kan fastigheter intecknas tillsammans, om de enbart är föremål för inteckningar till samma belopp och med samma företrädare och om fastigheterna är belägna inom samma inskrivningsmyndighets område. Om inteckningarna uppfyller dessa förutsättningar, förblir den gemensamma inteckningen enligt 1 mom. oförändrad i samband med utbytet till pantbrev och det pantbrev som utfärdas kommer då att gälla samtliga fastigheter.

Inteckningarna kan enligt 2 mom. samordnas också genom avtal, i samband med utbytet till pantbrev. En separat inteckning utsträcks härvid, i enlighet med vad ägaren och panträtsinnehavarna sinsemellan avtalar, till att gälla samtliga objekt för en gemensam inteckning. En förutsättning är att samtliga inteckningar omvandlas samtidigt. Intecknade skuldebrev är vanligen som säkerhet hos en eller två kreditinstitut, vilket innebär att ett avtal om reglering av gemensamma inteckningar är lätt att uppnå.

För den händelse att något avtal inte uppnås om inteckningsreglering, föreslås i lagen stadganden om delning av gemensamma

inteckningar. Varje gemensam inteckning delas upp på de enskilda fastigheterna så att summan av de separata inteckningarna motsvarar det intecknade skuldebrevets belopp. Innehavaren av ett skuldebrev som skall utbytas får bestämma vilken eller vilka fastigheter inteckningen skall hänföras till. Eftersom det enligt den gällande lagen är borgenären som får välja ur vilken fastighet en fordran drivs in, kommer förfarandet inte i och för sig att försvaga fastighetsägarens eller de övriga borgenärernas ställning.

Eftersom intecknade innehavarskuldebrev kan bli utbytta i den ordning som de förnyas och inte i företrädesordningen, kan det vara problematiskt att fördela inteckningarna på ett ändamålsenligt sätt. Av denna anledning stadgas i 3 mom. om ett förfarande som innebär att inskrivningsmyndigheten kan bestämma att alla intecknade skuldebrev skall bytas samtidigt eller enligt sin företrädesordning.

Enligt den nya jordabalken är det inte möjligt att inteckna fastigheter som är föremål för både gemensamma och separata inteckningar, så länge fastigheterna tillhör en och samma ägare. Under övergångsperioden kan denna princip leda till en situation där säkerheter inte kan ordnas överhuvudtaget. Enligt 4 mom. utgör under den gamla lagens giltighetstid fastställda gemensamma inteckningar inte något hinder för att fastställa separata inteckningar.

12 §. *Gemensam inteckning av fastigheter som tillhör olika ägare.* I det fall att gemensamt intecknade fastigheter tillhör olika ägare, skall fastigheterna enligt förslaget säljas separat vid utsökning, med iakttagande av en viss företrädesordning. Avsikten är att undvika att fastigheter säljs för främmande skulder. I syfte att trygga den i lagen stadgade företrädesordningen föreslås ett stadgande om att gemensamma inteckningar inte kan delas enbart enligt en borgenärs anvisningar. Den omständigheten att inteckningarna inte är homogena inverkar inte heller väsentligen på tvångsverkställigheten, eftersom fastigheter som tillhör olika ägare i framtiden alltid skall säljas en och en. Om något avtal inte nås om upplösning av en gemensam inteckning, förblir den gemensamma inteckningen enligt 1 mom. i kraft och ett pantbrev skall utfärdas i överensstämmelse med den gemensamma inteckningen. Om förutsättningarna för upplösande av gemensamma

inteckningar stadgas i 18 kap. 6 § nya jordabalken.

Om ett intecknat skuldebrev inte utgör säkerhet för en skuld, skall den gemensamma inteckningen i samband med utbytet till pantbrev avföras i fråga om andra fastigheter än den som sökanden äger. Stadgandet motsvarar den i nya jordabalken stadgade allmänna principen om att ett pantbrev som hänför sig till olika ägares fastigheter inte kan användas som säkerhet för nya skulder.

Enligt den gällande inteckningsförordningen är det möjligt att flera fastighetsägare ingår och intecknar avtal om sina fastigheters inbördes ansvar. På basis av avtalet får den fastighetsägare ur vars fastighet en gemensam skuld har drivits in panträtt i de övriga fastigheterna, till säkerhet för sin avtalsenliga regressrätt. Sådana avtal har inte ingåtts i praktiken. Om emellertid ett avtal om ansvarsfördelning har intecknats före den nya jordabalkens ikraftträdande, skall det med stöd av 2 *mom.* fortfarande iaktas.

Den omständigheten att en fastighet ägs i kvotdelar utgör enligt 3 *mom.* inte något hinder för att utfärda ett pantbrev på hela fastigheten.

13 §. *Anhängiga inteckningsansökningar.* Om en inteckningsansökan är anhängig när den nya jordabalken träder i kraft, skall ansökan avgöras i enlighet med de tidigare stadgandena. Som bevis över inteckningen utfärdas emellertid ett pantbrev, på vilket också antecknas att stämpelskatten är betald. Inteckningens och pantbrevets belopp bestäms enligt skuldebrevets kapital.

Även om någon inteckningsansökan inte ännu är anhängig när jordabalken träder i kraft, blir ett på skuldebrevet antecknat inteckningssamtycke inte omedelbart betydelseöst. Ansökan kan anhängiggöras inom ett år efter att den nya jordabalken har trätt i kraft, varvid inteckningen på ansökan av borgenären fastställs till beloppet av skuldebrevets kapital.

14 §. *Lagstadgad panträtt.* Den nya jordabalken stadgar ingenting om vilka offentligrättsliga och i offentligrättslig ordning debiterade fordringar som har lagstadgad panträtt i en fastighet. I den nya jordabalkens 20 kap. stadgas endast om det förfarande som leder till att en lagstadgad panträtt blir bindande. Frågan om vilka fordringar som genom inskrivning kan få lagstadgad panträtt regleras i respektive speciallagar. Avsikten är att senare ändra speciallagarna i överensstämmelse med

stadgandena i den nya jordabalken. För den händelse att ändringarna inte fås till stånd före den nya jordabalkens ikraftträdande, behövs det stadganden om vilka fordringar den nya jordabalken skall tillämpas på.

De nuvarande stadgandena om fordringar med företrädesrätt är tämligen oenhetliga. I och med att den nya jordabalken träder i kraft förenhetligas de rättsverkningar som följer av olika stadganden. Enligt den nya jordabalken har inskriven lagstadgad panträtt det bästa företrädet och är inte tidsbegränsad. Lagstadgad panträtt är en realsäkerhet som inte hänförs sig till fastighetsägarens övriga förmögenhet. I enlighet härmed föreslås i 1 *mom.* att den nya jordabalken skall tillämpas oberoende av hur vederbörande stadgande är utformat, om fastigheten eller dess ägare enligt något lagrum ansvarar för betalningen av fordran eller om fordran har företrädesrätt. I samband med ett ägarbyte byts gäldenären inte heller direkt med stöd av ett lagstadgande.

Borgenären har i vissa fall med stöd av något specialstadgande rätt att söka inteckning utan att inhämta fastighetsägarens samtycke eller höra denne. Ett sådant stadgande finns t.ex. i 25 kap. 2 § ärvdabalken. Enligt lagrummet får en arvinge eller testamentstagare som är berättigad till penningvederlag söka inteckning i den gårdsbruksenhet som varit föremål för skifte. Efter den nya jordabalkens ikraftträdande skall inteckning enligt 2 *mom.* fastställas till samma belopp som fordran och företrädet bestäms enligt ansökningsdagen. Pantsättningen anses i så fall ha skett när inteckningen söktes och något särskilt pantsättningsamtycke behövs inte.

I 3 *mom.* stadgas om lagstadgad panträtt som har uppkommit före den nya jordabalkens ikraftträdande och om inskrivning av sådan panträtt. Också sådana lagstadgade panträtter som har uppkommit innan den nya jordabalken trätt i kraft och som för närvarande gäller som oinskrivna, skall anmälas till lagfarts- och inteckningsregistret. Anmälan skall göras inom tre år från den nya jordabalkens ikraftträdande, vid äventyr att den lagstadgade panträtten förfaller.

Om det före den nya jordabalkens ikraftträdande har gjorts en anteckning om lagstadgad panträtt i lagfarts- och inteckningsregistret, motsvarar anteckningen sådan inskrivning som avses i den nya jordabalken. Om fordringens

belopp inte framgår av den tidigare inskrivningen, skall beloppet emellertid uppges.

15 §. *Företråde i samband med påbörjad verkställighet.* Om en fastighet har utmätts eller om fastighetsägarens konkurs har börjat före den nya jordabalkens ikraftträdande, bestäms företrädesordningen i enlighet med de tidigare stadgandena. Detta innebär bl.a. att fordrans företrädesrätt i enlighet med 22 § 3 mom. in-teckningsförordningen gäller också räntor som förfaller till betalning under den tid utsökningen varar. Vid utsökningsförfarandet skall likaså iakttas den lagstiftning som gällde när utmätningen började.

Lagstadgad panträtt som har uppkommit före den nya jordabalkens ikraftträdande skall också som oinskriven tas i beaktande med samma företrädesrätt som enligt de tidigare stadgandena, om den utmätning som lett till den exekutiva auktionen har ägt rum inom tre år från lagens ikraftträdande. Fordran tas upp i borgenärsförteckningen endast på yrkande av borgenären.

16 §. *Panträtt för ogulden köpeskillning.* Enligt den gällande jordabalken har säljaren direkt med stöd av lag panträtt till säkerhet för ogulden köpeskillning. Säljaren skall emellertid ansöka om in-teckning för sin fordran senast sex månader efter att köparen har fått lagfart på sitt förvärv. Företrädet för säljarens fordran bestäms enligt köpslutstidpunkten.

Efter att den nya jordabalken har trätt i kraft får säljaren inte längre panträtt för ogulden köpeskillning i fastigheten. För den händelse att säljaren har förlitat sig på sin panträtt för ogulden köpeskillning och inte skaffat någon annan säkerhet, är det nödvändigt att hålla i kraft den panträtt som har uppkommit före den nya lagens ikraftträdande. På panträtten för ogulden köpeskillning skall enligt 1 mom. tillämpas de tidigare gällande stadgandena. Eftersom den för sökande av in-teckning reserverade tiden är beroende av lagfarten, har i 2 mom. tagits in ett stadgande enligt vilket panträtten förfaller senast tio år efter jordabalkens ikraftträdande.

17 §. *Register som motsvarar lagfarts- och in-teckningsregistret.* Enligt 26 § lagen om lagfarts- och in-teckningsregister fattar justitieministeriet beslut om att lagfarts- och in-teckningsregistret skall tas i bruk inom envar inskrivningsmyndighets verksamhetsområde. Det ADB-baserade registret har inte ännu tagits i bruk i hela landet. Vissa inskrivnings-

myndigheter för fortfarande lagfartsregister, in-teckningsregister och tomtlegoregister på kort. Där lagfarts- och in-teckningsregistret inte har tagits i bruk anses enligt 1 mom. kortregistren vara sådana register som avses i jordabalken. Stadgandena om inskrivningsförfarandet och om in-skrivningens rättsverkningar är desamma oberoende av registersystemet. I fråga om införande av anteckningar på korten iakttas de tidigare gällande stadgandena.

Eftersom 50 § jordloglagen stadgar att vid registreringen av sådana tomtlegoavtal som avses i 2 kap. i nämnda lag skall iakttas vad som stadgas om handläggning av in-teckningsärenden, skall efter jordabalkens ikraftträdande i ärenden som gäller registrering av tomtlegoavtal tillämpas den nya jordabalkens stadganden om registrering av särskilda rättigheter.

Det ADB-baserade lagfarts- och in-teckningsregistret är uppbyggt på fastighetsregistrets data om fastighetsindelningen. Innan registret har tagits i bruk genom beslut av justitieministeriet är man fortfarande beroende av lantmäterikontorets eller fastighetsingenjörens meddelanden. Den skyldighet att meddela om förrättningar som stadgas i 25 § förordningen om in-teckningsregister, som blir upphävd genom den nya jordabalken, kommer således enligt 2 mom. att vara i kraft under övergångsperioden och gälla även styckning och tomtmätning.

Enligt 7 kap. 4 § nya jordabalken iklär sig staten ett strikt ansvar för skrivfel och andra tekniska fel i lagfarts- och in-teckningsregistret samt i intyg som utfärdas ur detta. Ett liknande stadgande finns i den gällande lagen om lagfarts- och in-teckningsregister. Ersättningsansvaret inbegriper emellertid enligt 3 mom. inte fel som har begåtts innan det ADB-baserade registret togs i bruk. Oberoende av vilketdera register det är frågan om ansvarar staten för fel som har begåtts efter den nya jordabalkens ikraftträdande.

18 §. *Urminnes hävd och vissa andra tidigare rättigheter.* Med urminnes hävd avses i 1734 års jordabalk att någon har besuttit fast egendom så länge att det inte kan utredas hur hans fångsmän på sin tid kommit åt den. Genom urminnes hävd har det varit möjligt att få äganderätt till hela fastigheter eller delar av fastigheter samt till andra rättigheter i fast egendom. Numera kan rättigheter som grundar sig på urminnes hävd komma i fråga närmast i norra Finland, och det är då fråga t.ex. om fiskerätt. Den nya jordabalkens ikraftträdande

kommer enligt *1 mom.* inte att påverka urminnes hävd, om rätten att åberopa denna har fått före ikraftträdandet. Fortfarande kommer också stadgandena om de områden, i vilka urminnes hävd kan åberopas och om bevisningen i sådana fall att kunna tillämpas.

I *2 mom.* har för klarhetens skull tagits in ett stadgande om att 12 kap. i den gamla jordabalken fortfarande vid behov kan tillämpas på områden där rågång mellan byar inte ännu har förrättats.

Den gällande jordabalkens 7 kap. om nabo rätt, dvs. grannars inlösningsrätt, har förlorat sin betydelse i och med den offentlighetsregleringen av fastighetsindelningen och byggnadsrättens i städerna. Stadgandena om grannars inlösningsrätt har inte tillämpats på flera decennier. Inlösningsrätten för viderboende, dvs. delägare i tomt eller hus, används däremot i viss utsträckning fortfarande för inlösnings av sådana kvotdelar som har införts i tomtregistret. Vid upplösning av samäganderättsförhållanden kan också tillämpas lagen om vissa samäganderättsförhållanden. Den inlösningsrätt som stadgas i 54 § byggnadslagen kan användas när man vill att en ägare av en tomt del skall kunna inlösa återstoden av tomt och registrera hela tomt.

Det har inte ansetts nödvändigt att ta in stadganden om inlösningsrätt i den nya jordabalken. De tidigare stadgandena skall enligt *3 mom.* tillämpas endast på sådan talan om viderboendes och nabos inlösningsrätt som har väckts före den nya jordabalkens ikraftträdande. I övrigt upphör viderboendes och nabos inlösningsrätt i och med att den nya jordabalken träder i kraft.

19 §. *Tillstånd av myndigheter eller samtycke av annan.* Av central betydelse för uppkomsten av panträtt är enligt den nya jordabalken att pantbrev överlämnas till borgenären som säkerhet för borgenärens fordran. Genom inteckningen upplåts ännu inte några rättigheter i fastigheten. Det är följaktligen skäl att kräva tillstånd och samtycken i pantsättningskedet och inte i det föregående inteckningskedet. I enlighet härmed stadgas i *1 mom.* att samtycke av någon annan eller ett beslut av en sammanslutnings behöriga organ eller en myndighets tillstånd eller samtycke, då sådant enligt något lagrum behövs för inteckning av fast egendom, efter jordabalkens ikraftträdande skall utverkas i samband med att pantbrev överlämnas som säkerhet.

En förmyndare skall t.ex. inhämta förmyndardomstolens tillstånd när han använder en omyndigs fastighet som säkerhet för ett nytt lån. På motsvarande sätt behövs för pantsättning ett sådant beslut av en sammanslutnings behöriga organ, som tidigare förutsattes för inteckning. Detta betyder också att det är borgenärerna som skall kontrollera behörigheten och inte längre domstolarna. Vid mottagandet av säkerheten skall banken eller kreditinrättningen kontrollera att pantsättningsbeslutet har fattats av ett behörigt organ.

Det formstadgande som gäller fastighetsöverlåtelse skall enligt *2 mom.* ändras så att det inte behövs något annat vittne utöver det offentliga köpvittnet. Köpvittnets intyg är tillräckligt också i de fall där det enligt lag förutsätts två ojäviga vittnen när samtycke ges. Sådana stadganden finns bl.a. i äktenskapslagen och ärvdabalken.

20 §. *Närmare stadganden.* Närmare stadganden om verkställigheten av lagen om införande av jordabalken utfärdas genom förordning.

21 §. *Ikraftträdande.* Lagen om införande av jordabalken kan träda i kraft omedelbart efter att den har antagits och blivit stadfäst.

1.3. Äktenskapslagen

38 och 39 §§. Enligt *38 § 1 mom.* får en make inte utan den andra makens skriftliga samtycke överlåta sådan fast egendom som uteslutande eller huvudsakligen är avsedd att användas som makarnas gemensamma hem. Begränsningen gäller också uthyrning av sådan egendom samt avtal om vederlagsfri nyttjande- eller besittningsrätt.

Momentet föreslås bli ändrat så att begränsningen i regel kommer att gälla alla överlåtelser där det är fråga om ägande- eller nyttjanderätt till makarnas gemensamma hem. Enbart frågan om vilken egendomens huvudsakliga användningsändamål är tillmäts inte längre någon avgörande betydelse. Makens samtycke behövs emellertid inte då fastigheten är avsedd att användas huvudsakligen för något annat ändamål än boende och då en uteslutning av det gemensamma hemmet från en rättshandling vore ägnad att avsevärt sänka den fasta egendomens sammanräknade värde. En sådan situation kan uppkomma t.ex. då en bostad och den därtill anslutna gårdsplanen är så belägna på fastigheten att områden som avskilts från

gårdsplansområdet inte kan utnyttjas på något annat sätt. Tomtdelningsförbud som gäller inom stadplaneområden kan leda till att det från ekonomisk synpunkt inte är rationellt att överlåta en del av en fastighet.

Förslaget innebär att en make alltså fritt kan förfoga över sin fasta egendom, om rätts-handlingsobjektet är så avgränsat att det inte sträcker sig till makarna gemensamma hem eller ett därtill hörande markområde. Rätts-handlingar som gäller makars gemensamma hem kommer enligt förslaget däremot oftare än vad som nu är fallet att förutsätta vardera makens samtycke. Förslaget förbättrar boendetryggheten i synnerhet för familjer som bor på gårdsbruksenheter.

Också stadgandet i den gällande 39 § 1 mom. 1 punkten föreslås bli överfört till detta moment. Stadgandet gäller överlåtelse eller uthyrning av en byggnad på annans mark, med tillhörande nyttjanderätt. Stadgandet omfattar t.ex. egnahemshus på kommunala hyrestomter. Överföringar av legorätt som innebär att legotagaren får överlåta legorätten vidare och bebygga området skall enligt den nya jordabalken skrivas in på samma sätt som förvärv av äganderätt till en fastighet. Inskrivningen har samma rättsverkningar som lagfart.

En make som inte har givit sitt samtycke kan enligt 2 mom. väcka talan för att få rättshandlingen ogiltigförklarad. Talan skall väckas inom tre månader efter att maken fick vetskap om rättshandlingen. Enligt det gällande stadgandet skall talan dock alltid väckas senast ett år efter att lagfart på fastigheten för första gången har beviljats efter överlåtelsen. Stadgandet motsvarar den gällande lagfartslagens stadgande om viss tids hävd.

Enligt den föreslagna nya jordabalken kommer lagfarten att ha verkningar som ger ett omedelbart godtrosskydd. Enligt förslaget kan en fastighetsöverlåtelse inte heller på grund av makens rådighetsbegränsning ogiltigförklaras i det fall att lagfart har beviljats på förvärvet. En förutsättning är vidare att förvärvaren när förvärvet skedde inte kände eller borde ha känt till rådighetsbegränsningen. Samma med inskrivningen förenade rättsverkningar skyddar också legotagare och andra nyttjanderättshavare. I praktiken innebär förslaget inte att makens boendetrygghet försämras, eftersom inskrivningsmyndigheten i samband med inskrivningen undersöker om samtycke har inhämtats

för överlåtelsen eller någon annan rättshandling.

I kraftträdelsestadgande. Den föreslagna lagändringen avses träda i kraft samtidigt som de övriga lagar som föreslås i denna proposition. Om rättsverkningarna av lagfart under övergångsperioden stadgas i 5 § i förslaget till lag om införande av jordabalken.

1.4. Förordningen om preskription i fordringsmål och om offentlig stämning på borgenärer

6 §. Skulder och andra fordringar preskriberas i allmänhet när tio år har förflutit från deras uppkomst. Preskriptionen avbryts emellertid av partiell betalning, av indrivning eller av en bevislig påminnelse om skulden, varefter en ny preskriptionstid börjar löpa. Samma verkan har förnyandet av ett in-tecknat skuldebrev. En följd av att in-teckningar enligt det nuvarande systemet måste förnyas är att in-tecknade fordringar inte kan preskriberas så länge in-teckningarna är i kraft. Systemet med förnyande av in-teckningar föreslås bli slopat. In-teckningarna och motsvarande pantbrev kommer således att vara i kraft under en obegränsad tid.

Avsikten med reformen är inte att rubba den specialställning som säkerhetsinnehavet ger en borgenär. Enligt 2 mom. kan en borgenär, oavsett om gäldenärens personliga ansvar är preskriberat, få betalning för sin fordran ur den fastighet eller nyttjanderätt som är föremål för panträtt. Han kan yrka att fastigheten säljs på exekutiv auktion oberoende av om han har försummat att bevaka sin fordran gentemot gäldenären. Borgenären får betalning endast i det fall att köpeskillingen för fastigheten räcker därtill. Stadgandet motsvarar det som 1 mom. stadgar om panthavarens rätt att få betalning ur en handfången pant.

13 §. En fordran kan upphöra också till följd av en offentlig stämning, t.ex. vid upplösning av bolag. En offentlig stämning innebär att okända borgenärer kallas att uppge sina fordringar hos domstolen. Om en borgenär inte bevakar sin fordran förlorar han sin rätt. Ett undantag utgör borgenärer som har panträtt i lös eller fast egendom. Sådana borgenärer kan också efter en offentlig stämning realisera den egendom som utgör säkerhet. I paragrafen

föreslås inga ändringar i sak, men ordalydelsen justeras i överensstämmelse med de ändrade begreppen.

Ikraftträdelsestadgande. Den föreslagna lagändringen avses träda i kraft samtidigt som de övriga lagar som föreslås i denna proposition.

1.5. Lagen om dödande av urkunder

1 §. I paragrafen uppräknas de urkunder, dvs. handlingar och dokument, som kan dödas i domstol. Till paragrafen föreslås bli fogat ett 4 mom. enligt vilket också pantbrev kan dödas. Det föreslagna stadgandet innebär ingen ändring i sak eftersom intecknade innehavarskuldebrev, dvs. pantskuldebrev, kan dödas också enligt den gällande lagen.

Åtgärder för att döda ett pantbrev kan vidtas när detta har förkommit efter fastighetsägaren eller en borgenär. Sökanden skall utreda att han var innehavare till pantbrevet när det förkom eller förstördes. Ett slitet eller skadat pantbrev kan bytas till ett nytt enligt 18 kap. 8 § nya jordabalken.

Ett pantbrev kan enligt 5 mom. dödas, om det har tillkommit under sådana förhållanden att det inte kan medföra panträtt som är bindande i förhållande till fastighetsägaren ens i det fall att borgenären var i god tro när han tog emot pantbrevet som säkerhet. Enligt 13 kap. 5 § nya jordabalken förfaller förvärv av fastigheter samt panträtt som efter förvärvet har upplåtits i dem, om den åtkomsthändelse som ligger till grund för lagfarten är förfalskad eller om fastighetsägaren har överlåtit fastigheten under grovt tvång. Fastighetens rätte ägare får fastigheten tillbaka också i det fall att en felaktig lagfartsanteckning inte överhuvudtaget är grundad på inskrivningsmyndighetens avgörande. Panträtt kan i andra situationer bli bindande för rätte ägaren endast då den som upplåtit panträtt hade lagfart på fastigheten. Om pantbrevet har åstadkommit genom förfalskning enbart av inteckningsansökan, kan bindande panträtt inte upplåtas. Fastighetsägaren skall i dessa situationer kunna få pantbrevet och inteckningen dödad.

3 §. Paragrafens 2 mom. föreslås bli ändrat så att däri nämns pantbrev i stället för anspråk som är intecknat i fast egendom. Ansökan om dödande av pantbrev skall göras hos den tingsrätt inom vars domkrets fastigheten är belägen. Stadgandet avviker från det nuvaran-

de såtillvida att fastighetens aktuella forum är avgörande. I och med att domkretsarnas gränser ändras skall fastighetshandlingarna flyttas. Ansökan om dödande av skuldebrev som är intecknade före den nya jordabalkens ikraftträdande skall också göras hos underrätten på den ort där fastigheten är belägen.

16 a §. Innan en urkund dödas skall den som innehar urkunden genom kungörelse i officiella tidningen kallas att inom en angiven tid visa upp den hos domstolen. Enligt 1 mom. i den föreslagna paragrafen skall dessutom den fastighetsägare och pantbrevsinnehavare som är antecknade i lagfarts- och inteckningsregistret underrättas om ansökan. Efter tingsrättsreformen ankommer delgivningsuppgifterna på domstolen. Domstolen skall också med tanke på registerföringen underrätta inskrivningsmyndigheten om ansökan och avgörandet.

Domstolens beslut om dödande av ett pantbrev leder i allmänhet inte till att inteckningen dödas. Eftersom pantbrevet, för att säkerhet skall kunna upplåtas genom det, måste vara upprättat av inskrivningsmyndigheten, har sökanden rätt att få ett nytt pantbrev. I 2 mom. stadgas att inskrivningsmyndigheten på begäran skall utfärda ett nytt likalydande pantbrev i stället för det dödade, samt göra en anteckning därom i registret. Det nya pantbrevet skall överlämnas till den som har ansökt om att det föregående dödas. Om ett pantbrev har dödats med stöd av föreslagna 1 § 5 mom., skall inskrivningsmyndigheten också göra en anteckning om att den inteckning som pantbrevet grundar sig på har dödats.

Ikraftträdelsestadgande. Den föreslagna lagändringen avses träda i kraft samtidigt som den nya jordabalken.

1.6. Förköpslagen

2 §. I paragrafen föreslås vissa preciseringar som följer av den nya jordabalkens formkrav för fastighetsköp. Genom förköp träder kommunen i köparens ställe, på de ursprungligen avtalade köpevillkoren. Formkraven i jordabalken föreslås bli ändrade så att endast vissa minimivillkor behöver tas in i det skriftliga köpebrev som bestyrks, medan övriga villkor är giltiga också såsom formfria. När kommunen överväger att utnyttja sin förköpsrätt skall den få vetskap också om andra köpevillkor och bestämmelser än de som framgår av det be-

styrkta köpebrevet. Om säljaren trots uppmaning inte har avslöjat alla köpevillkor för kommunen, kan säljaren enligt 1 mom. inte lägga fram några därpå baserade krav. Kommunen intar också i förhållande till tredje man samma ställning som den ursprungliga köparen. Kommunen kan således återropa köparens goda tro i förhållande till exempelvis den som påstår sig äga fastigheten. Frågan om vem som i olika situationer anses ha företräde skall avgöras i enlighet med den nya jordabalkens allmänna stadganden. Till 3 mom. föreslås fogas stadganden om det förfarande, enligt vilket kommunen utreder de formfria villkoren för ett köp. En uppmaning i vilken man ber säljaren meddela kommunen samtliga villkor för köpet kan sändas som ett vanligt tjänstebrev utan mottagningsbevis eller bevis om mottagning av brevet. Brevet kan sändas till den adress som har antecknats på köpvittnets anmälan. I uppmaningen skall nämnas det datum före vilket villkoren skall meddelas. Säljaren bör reserveras en minst två veckor lång tid räknat från den dag då han anses ha fått del av uppmaningen. Om uppmaningen sänds per post, anses delgivningen ha skett sjuende dagen efter bregets avsändande.

19 §. Stadgandet föreslås bli så ändrat att den tre månaders tid som har reserverats för utnyttjande av förköpsrätten inte längre inverkar på lagfartstiden. På fastighetsköp skall lagfart enligt 11 kap. 1 § nya jordabalken sökas inom sex månader efter upprättandet av köpebrevet, också i det fall att förvärvet inte ännu är slutgiltigt. Lagfart kan, liksom för närvarande, beviljas först när kommunen har förverkat sin förköpsrätt.

Det nuvarande systemet som innebär att den för utnyttjande av förköpsrätten reserverade tiden vanligen flyttar fram den tidpunkt då lagfartstiden börjar löpa, har gjort det tämligen komplicerat att beräkna lagfartstiden och i onödan fördröjt inskrivningen av ägarförhållandena. Efter att förköpslagen år 1990 ändrades så att förköpsrätten oberoende av planläggningsituationen omfattar nästan alla fastighetsköp, motsvarar de tider som anges i gällande 2 § lagfartslagen inte de faktiska lagfartstiderna.

Tidsfristen sex månader är så lång att fastighetsägaren om han så önskar kan invänta kommunens beslut om utnyttjande av förköpsrätten. Om lagfart har sökts innan kommunen förverkat sin förköpsrätt, skall lagfartsansökan

förklaras vilande. Fastighetsägaren kan redan på grundval av en vilandeförklarad lagfart söka inteckningar i fastigheten. Lagfarten och inteckningarna skall på tjänstens vägnar fastställas efter att den för utnyttjande av förköpsrätten reserverade tiden gått ut, om inte kommunen därförinnan skriftligen har underrättat inskrivningsmyndigheten om att den ämnar utnyttja sin förköpsrätt.

Ikraftträdelsestadgande. Den föreslagna lagändringen avses träda i kraft samtidigt som de övriga lagar som föreslås i denna proposition.

1.7. Lagen om rätt att förvärva jord- och skogsbruksmark

8 §. I paragrafens 1 och 2 mom. stryks stadgandena som innebär att skyldigheten att skaffa markförvärvstillstånd skjuter fram lagfartstidens början. Enligt det gällande stadgandet börjar lagfartstiden inte löpa förrän markförvärvstillstånd har beviljats eller inlösningsrätten förfallit. Beslutet i tillståndsärendet skall i allmänhet fattas inom tre månader från undertecknandet av köpebrevet.

Den enhetliga sex månaders lagfartstiden skall enligt den föreslagna nya jordabalken räknas från upprättandet av överlåtelsehandlingen. Om lagfart har sökts innan tillståndsärendet avgjorts, skall ansökan förklaras vilande. Inskrivningsmyndigheten skall på eget initiativ ta upp lagfartsansökan till behandling när tillståndsärendet slutgiltigt är avgjort eller när landsbygdsnäringsdistriktet eller jord- och skogsbruksministeriet har förverkat sin inlösningsrätt.

Ikraftträdelsestadgande. Den föreslagna lagändringen avses träda i kraft samtidigt som de övriga lagar som föreslås i denna proposition.

1.8. Lagen om lagfarts- och inteckningsregister

1—14 och 19 §§. I lagen om lagfarts- och inteckningsregister stadgas om upprättande av ett ADB-baserat lagfarts- och inteckningsregister och även om inskrivningsförfarandet vid de underrätter där registret har tagits i bruk. I lagen stadgas bl.a. om avgörandet av inskrivningsärenden, korrigering av registeruppgifter samt om statens skyldighet att ersätta skador som beror på tekniska fel eller brister i registret. Inskrivningsförfarandet föreslås bli reglerat

i jordabalken. Inskrivningsstadgandena skall följaktligen överföras till den nya jordabalkens II avdelning. I lagen om lagfarts- och inteckningsregister kvarlämnas stadgandena om upprättande och ibruktagande av lagfarts- och inteckningsregister samt om samarbetet mellan olika myndigheter.

15 §. Enligt den föreslagna paragrafen är justitieministeriet registeransvarig för lagfarts- och inteckningsregistret i den bemärkelse som avses i personregisterlagen. I egenskap av registeransvarig skall justitieministeriet se till att registeruppgifterna är uppdaterade och korrekta samt besluta om användningen av dem. Justitieministeriet beslutar också om tillstånd till direktanvändning av registret samt om förutsättningarna för direktöverföring av meddelanden till datasystemet.

Det ankommer på inskrivningsmyndigheten, dvs. tingsrätterna, att behandla inskrivningsärendena och föra in avgörandena i registret.

16 §. Lagfarts- och inteckningsregistret är ett offentligt register, som vem som helst har rätt att få uppgifter ur. Om registrets offentlighet och om utlämnande av uppgifter ur det stadgas i 7 kap. 3 § nya jordabalken. För intyg och uppgifter som hämtas ur registret genom direkt anslutning uppställs avgifter. De myndigheter som upprätthåller fastighetsdatasystemet har emellertid rätt att för eget bruk utnyttja registret avgiftsfritt. Sådan rätt tillkommer domstolarna och övriga rättsförvaltningsmyndigheter samt de myndigheter som sköter fastighetsbildningsärenden. Kommunerna har rätt att avgiftsfritt få uppgifter om fastigheter över vilka de för fastighetsregister.

21 §. I 1 mom. stadgas om registerförarens rätt att få för upprätthållandet av lagfarts- och inteckningsregistret behövliga uppgifter ur övriga register. Uppgifterna om fastighetsindelningen baserar sig på det fastighetsregister som förs av lantmäteriförvaltningen och kommunernas fastighetsingenjörer. Fastighetsregisterföraren skall avgiftsfritt lämna ut de uppgifter som behövs för inrättandet och uppdateringen av lagfarts- och inteckningsregistret. Överföringen mellan myndigheterna sker i praktiken med ADB.

I 2 mom. regleras vilka uppgifter som kan överföras till lagfarts- och inteckningsregistret ur andra datasystem. Om överföringen beslutar justitieministeriet. Det behövs identifieringsuppgifter om innehavarna av de rättigheter som hänför sig till varje fastighet. Med hjälp av

befolkningsdatasystemet är det möjligt att uppdatera t.ex. uppgifterna om rättsinnehavarnas namn och personbeteckning. För individualiseringen av sammanslutningar skall på motsvarande sätt antecknas namn och registersignum, t.ex. handelsregisternummer. Till lagfarts- och inteckningsregistret kan dessutom överföras uppgifter som inverkar på fastighetsägarnas och övriga rättsinnehavares rätt att förfoga över fastigheter eller särskilda rättigheter. Uppgifter av detta slag är bl.a. omyndigförklaring samt upplösning av bolag.

Enligt 3 mom. skall lantmäteriförvaltningen, som på basis av köpvittnenas meddelanden upprätthåller ett köpeskillingsregister, översända uppgifterna om fastighetsöverlåtelse till lagfarts- och inteckningsregistret. Enligt förslaget skall något särskilt åtkomstregister inte längre föras. Samma syfte kan nås genom att åtkomstuppgifterna i fråga om överlåtelse av fastigheter antecknas direkt i lagfarts- och inteckningsregistret. I praktiken innehåller åtkomstregistret redan nu endast uppgifter som har förmedlats av lantmäteriförvaltningen.

Det nuvarande åtkomstregistret är informativt till sin natur och inte förenat med några rättsverkningar. Som en del av lagfarts- och inteckningsregistret kommer åtkomstuppgifterna att ha en offentlighetsverkan, dvs. eliminera möjligheten att åberopa godtrosskydd.

22 §. Omnämndandena om de uppgifter som skall införas i registret samt om åtkomstregistret och förandet av dagbok föreslås bli strukna i stadgandet om bemyndigande att utfärda förordning. Närmare stadganden om behandlingen av inskrivningsärenden utfärdas med stöd av den nya jordabalken.

26 a §. Det föreslås att det till lagen skall fogas stadganden om förande av lagfarts- och inteckningsregister under exceptionella förhållanden.

Det skall tas säkerhetskopior av de anteckningar som införs i lagfarts- och inteckningsregistret. Enligt 1 mom. skall justitieministeriet se till att säkerhetskopior bevaras under alla förhållanden. Förvaringsplatsen skall bl.a. vara avskild från det register som är i användning.

Om det t.ex. på grund av avbrott i telekommunikationsförbindelserna blir omöjligt eller svårt att använda lagfarts- och inteckningsregistret med ADB och det inte är fråga om ett kortvarigt förhinder, kan justitieministeriet enligt 2 mom. besluta hur registret skall föras under mellantiden. Beroende på arten av för-

hindret och den tid förhindret beräknas pågå kan man vid domstolarna börja föra registret manuellt eller med ADB trots att förbindelsen till det centrala datasystemet är bruten. Justitieministeriet skall med hjälp av säkerhetskopiorna ordna de uppgifter som behövs för upprättande och användning av ett provisoriskt register.

Justitieministeriets beslut kan gälla en eller flera inskrivningsmyndigheters verksamhetsområden i sin helhet eller delar av dem. I beslutet skall anges den tid under vilken det provisoriska registret förs. Vid behov kan ett nytt beslut ges.

Med tanke på inskrivningens rättsverkan har det inte i och för sig någon betydelse hur registret förs rent tekniskt. Om det inte är möjligt att få intyg i form av utskrifter ur registret och uppgifter inte kan fås med hjälp av teknisk anslutning kan det emellertid inte förutsättas att anteckningarna i registret skulle ha kommit till allmän kännedom i uppdaterad form. Därför kan justitieministeriet enligt 3 mom. med avvikelse från vad som stadgas i den nya jordabalken bestämma inom vilken tid registeruppgifterna skall anses ha kommit till allas kännedom. Då kan en fastighetsköpare eller en borgenär få grotrosskydd, om han har litat på ett intyg som har utfärdats inom loppet av en viss tid, t.ex. tre månader, som anges i beslutet. I beslutet kan det också bestämmas att myndigheternas anmälningar, t.ex. ändringar av fastighetsindelningen och om utmätningar, skall tillställas skriftligen.

Ikraftträdelsestadgande. Den föreslagna lagändringen avses träda i kraft samtidigt som den nya jordabalken.

1.9. Jordlegolagen

12—14 §§. I 12—14 §§ jordlegolagen stadgas om legorättens bestånd gentemot den som förvärvat fastigheten, andra innehavare av särskilda rättigheter och fastighetens rätte ägare. Dessa stadganden föreslås bli ersatta med en hänvisning till den nya jordabalken. Det system som föreslås i jordabalken innebär att ställningen förbättras för innehavare av särskilda rättigheter. Därför kan också frågor som ansluter sig till jordlegorättens bestånd i huvudsak avgöras i enlighet med de allmänna stadgandena i den nya jordabalken.

Enligt gällande 12 § förblir legorätten i kraft

oavsett att fastigheten överläts, om det i överlåtelsehandlingen har tagits in ett förbehåll om avtalets bestånd eller om legotagaren före överlåtelsen har tillträtt legoområdet. Legorätten är bindande också i det fall att en inteckning har fastställts till säkerhet för dess bestånd.

Utgångspunkten för 3 kap. 7 § nya jordabalken är att legorätt eller andra särskilda rättigheter som har upplåtits före överlåtelsen av fastigheten är bindande gentemot den som har förvärvat fastigheten. Tidigare upplåten legorätt förfaller emellertid enligt 13 kap. 3 § nya jordabalken, om den som har köpt eller annars förvärvat fastigheten söker lagfart före inskrivningen av legorätten och han inte vid tidpunkten för förvärvet kände eller borde ha känt till den legorätt som belastar fastigheten. I jordlegolagen föreslås till skydd för legotagaren kvarstå ett specialstadgande enligt vilket legorätten alltid blir bindande i det fall att legotagaren har tillträtt området före överlåtelsen. I dessa fall har förvärvaren i allmänhet känt till legoavtalet, vilket innebär att stadgandet inte i någon större utsträckning inskränker förvärvarens godtrosskydd.

Legorätten blir i enlighet med den nya jordabalkens allmänna stadganden bestående, om den övergår till en ny ägare genom arv, testamente eller något annat än överlåtelse. Däremot görs det inte längre någon skillnad beroende på om överlåtelsen har skett mot eller utan vederlag. Om ett område säljs på exekutiv auktion är ett legoavtal bindande gentemot köparen endast då försäljningen har skett på sådana villkor.

I 13 § jordlegolagen stadgas om den situation som uppkommer när en fastighet eller ett område upplåts på lega till två. Enligt de gällande stadgandena blir det först ingångna jordlegoavtalet alltid bestående. Också enligt den nya jordabalken är tidpunkten för avtalslutet i regel avgörande. Om legorätterna inte kan utövas samtidigt förfaller den senare upplåtna rätten. Med stöd av de nya inskrivningsstadgandena kan innehavaren av den senare upplåtna legorätten emellertid komma i åtnjutande av godtrosskydd genom att vara den förste som ansöker om inskrivning av sin rätt.

Enligt gällande 14 § 1 mom. jordlegolagen blir legorätten inte bindande, om legoområdet eller en del av det genom klandertalan har fränvunnits legogivaren. Den föreslagna offentliga trovärdigheten hos inskrivningssystemet

betyder att också legotagaren och andra innehavare av särskilda rättigheter kan lita på lagfartsuppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret. Enligt 13 kap. 4 § nya jordabalken är legorätt bindande mot fastighetens rätte ägare, om den som upplät legorätten hade lagfart på fastigheten och legotagaren varken kände eller borde ha känt till att denne inte var fastighetens rätte ägare.

Enligt föreslagna 12 § 2 mom. jordlegolagen skall den fastighetsägare som har bättre rätt till fastigheten inom utsatt tid underrätta legotagaren om att legoavtalet upphör att gälla. Om han underlåter detta förblir legoavtalet i kraft. Tiden har i samtliga situationer förenhetligats till tre månader räknat från förvärvstidpunkten eller från det att fastighetsägaren fick kännedom om legorätten.

I 3 mom. i den föreslagna paragrafen finns ett allmänt hänvisningsstadgande enligt vilket det om inskrivning av legorätt samt om inteckning och pantsättning av legorätt stadgas i den nya jordabalken.

25 §. Paragrafen stadgar vad som sker med inteckningar som har fastställts i legorätt, när legorätten upphör eller ändras. I 14 och 19 kap. i den nya jordabalken finns det detaljerade stadganden om hur en panträttshavares till legorätt eller någon annan nyttjanderätt hänförliga rättigheter skall tryggas när legorätten upphör eller dess innehåll ändras genom avtal. Av den anledningen föreslås det ifrågasvarande stadgandet i jordlegolagen bli upphävt.

46 och 48 §§. I 2 kap. jordlegolagen stadgas om tomtlega och registrering av tomtlegoavtal. Tomtlegoavtal har blivit sällsynta. Vid registreringen av tomtlegoavtal tillämpas subsidiärt vad som stadgas om inskrivning av särskilda rättigheter. För klarhetens skull föreslås att de mot den nya jordabalken stridande procedurstadgandena om tidpunkten för beslutsfattande samt förande av protokoll och dagbok upphävs.

Eftersom det är meningen att i ett senare skede genomgripande revidera jordlegolagstiftningen, är det i detta skede inte ändamålsenligt att ändra sådana sakrättsliga stadganden om tomtlegoavtal som endast obetydligt avviker från den nya jordabalken.

Ikraftträdelsestadgande. Den föreslagna lagändringen avses träda i kraft samtidigt som den nya jordabalken. De tidigare stadgandena skall emellertid tillämpas i sådana fall då en rättstvist som gäller förhållandet till tredje man har

uppkommit före den nya jordabalkens ikraftträdande. Om en ansökan som gäller inskrivning av legorätt har gjorts efter att den nya jordabalken trätt i kraft, har ansökan de omedelbara rättsverkningar som avses i jordabalken, oberoende av när legorätten har upplåtits eller överförs.

1.10. Lagen om konsumentklagonämnden

9 d §. I regeringens proposition med förslag till lagstiftning om bostadsköp föreslås, att konsumentklagonämnden kan ge rekommendationer i ärenden som gäller köp av bostäder. En köpare som är en privatperson kan till nämnden föra ett ärende oberoende av om säljaren är en näringsidkare eller en annan privatperson. Enligt förslaget kan nämnden även behandla en tvist som gäller köp av bostadsfastighet eller fritidsbostad. Nämndens beslut är inte bindande, och behandling i nämnden utgör inget hinder för att ärendet förs till domstol för behandling.

I förslaget till 2 kap. 2 § 2 mom. jordabalken anges en tidsfrist, inom vilken talan som grundar sig på ett upplösande eller uppskjutande villkor skall väckas vid tingsrätt. Tidsfristen är tre månader från det villkoret upphörde att gälla. Ifall talan inte har väckts inom denna tid, kan köparen beviljas lagfart. Inom samma tidsfrist skall man också kräva att ett föravtal om köp av fastighet uppfylls. Enligt 2 kap. 34 § jordabalken kan fastighetsköp inte hävas, ifall talan inte har väckts inom tio år från det köpet ingicks.

När det vid köp av fastighet uppstår en tvist om att återbörda fastigheten till säljaren på grund av avtalsbrott eller i rättshandlingslagen avsedd ogiltighetsgrund, kan ett avgörande i allmänhet inte fås genom behandling i nämnden. För den händelse att ärendet upptas till behandling vid konsumentklagonämndens avdelning för bostadsköp, är det likväl nödvändigt att särskilt stadga om att de i jordabalken avsedda tidsfristerna avbryts. Enligt 1 mom. löper tidsfristen inte under den tid då ärendet är anhängigt vid nämnden. Med stöd av 2 mom. kan talan dessutom väckas vid tingsrätt inom tre månader efter att beslutet meddelats, även om det återstår en kortare tid än detta av den i jordabalken avsedda tidsfristen. På så sätt får man tid att klarlägga, huruvida den andra parten är villig att sluta ett avtal om att

återbörda fastigheten eller om ärendet måste föras till domstol.

På samma sätt som en domstol skall också konsumentklagonämnden enligt 3 mom. meddela om ett sådant anhängigt tvistemål som gäller hävning av fastighetsköp eller återbördande av fastighet till säljaren på grund av avtalsbrott. Meddelandet leder bland annat till att en lagfartsansökan som lämnats vilande på grund av ett suspensivt eller resolutivt villkor inte upptas till prövning på tjänstens vägnar. Uppgift om en anhängig tvist antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret.

Kraftträdelsestadgande. Den föreslagna lagändringen avses träda i kraft samtidigt som de övriga föreslagna lagarna i denna proposition.

1.11. Lagen om skifte

21 §. Ansökan om klyvning av en lägenhet kan göras av den som äger lägenheten eller en kvotdel därav. Klyvningen innebär att lägenheten delas enligt andelstal i flera fastigheter. Klyvning förrättas vanligen i sådana fall där en fastighets samägare inte kommer överens om en delning i vissa områden. Enligt det tillägg som föreslås i paragrafen skall sökanden ha lagfart på sitt eget förvärv. Förslaget ansluter sig till arbetsfördelningen mellan domstolen och fastighetsbildningsmyndigheten såtillvida, att de med äganderätten förknippade frågorna undersöks i samband med lagfarten, före fastighetsbildningen. Eftersom det här är frågan om en förutsättning för fastighetsförrättningen, är det skäl att ta in stadgandet i lagen. I 2 § i den gällande förordningen om skifte finns det ett allmänt stadgande enligt vilket sökanden för att styrka sin äganderätt skall förete utredning om att han fått lagfart.

178 §. I samband med en klyvning eller någon annan förrättning kan det ofta utredas till vilken fastighet en legorätt eller särskild rättighet som inskrivits i den lägenhet som skall delas hänför sig. Paragrafen motsvarar den föreslagna 195 § som gäller styckning och enligt vilken inskrivningsmyndigheten skall underrättas om föremålet för inskrivningen har förändrats.

183 §. Paragrafen stadgar om vem som har rätt att genom styckning få ett område utbrutet till en ny lägenhet. Den gällande paragrafen reglerar också förhållandet mellan den som äger ett outbrutet område och en ny fastighets-

ägare. Den som äger ett outbrutet område kan för närvarande ansöka om styckning endast om fastigheten fortfarande ägs av den som överlätit det outbrutna området eller av en person som har känt till överlåtelsen, eller av en arvinge till en sådan ägare.

Enligt den nya jordabalken är den som har förvärvat ett outbrutet område i samma ställning som den som har förvärvat en hel fastighet. Utgångspunkten är den att en överlåtelse av ett outbrutet område är bindande för fastighetens senare ägare. Den som har köpt ett outbrutet område kan genom att söka lagfart trygga sin ställning mot konkurrerande rättigheter. Enligt den nya jordabalken gäller lagfartspikten också ägare till outbrutna områden.

Den som äger en fastighet eller ett outbrutet område kan ansöka om styckning. En förutsättning är enligt 1 mom. att sökanden har beviljats lagfart. Om den som ansöker om styckning äger ett outbrutet område, skall lagfarten vara skriven på honom och inte t.ex. på den fångesman som har köpt det outbrutna området av fastighetsägaren. Om det outbrutna området har överlåts vidare medan styckningsförrättningen pågår, skall förvärvaren söka lagfart på sitt förvärv. Förvärvet och åtkomstkedjans laglighet skall undersökas i samband med att lagfart beviljas på det outbrutna området. Förrättningsmännen behöver inte längre undersöka förvärvets giltighet utan det räcker att de utreder de omständigheter i samband med styckningen som hänför sig till fastighetsbildningen.

För att gränserna skall kunna bestämmas samt pant- och övriga rättigheter i fastigheten och det outbrutna området utredas, är det viktigt att överlåtna outbrutna områden utan dröjsmål bildas till självständiga fastigheter. De stadganden i den nya jordabalken som innebär förbättrad ställning för dem som har förvärvat outbrutna områden och möjliggör inteckning av sådana områden, kan leda till att man dröjer med att ansöka om styckning. Det föreslås därför i 2 mom. att styckningsförrättningen i allmänhet blir anhängig utan någon särskild ansökan, i och med att lagfart har beviljats på det outbrutna området. Enligt 12 kap. 6 § nya jordabalken skall inskrivningsmyndigheten underrätta lantmäteribyrån på den ort där fastigheten är belägen om att lagfart har beviljats på ett outbrutet område.

Den som har förvärvat ett outbrutet område behöver således inte göra flera ansökningar.

Någon styckning kan dock inte förrättas, om avsikten är att bilda en tomt eller ett allmänt område. För ägaren till det outbrutna området kan det finnas också någon annan grundad anledning att inte låta förrätta styckningen. Förrättningen avbryts om den som äger det outbrutna området meddelar att han har för avsikt att förvärva ytterligare ett outbrutet område som han tillsammans med det föregående skall låta avstycka till en enda fastighet.

När den avstyckade fastigheten har införts i fastighetsregistret, skall lagfarten på tjänstens vägnar överföras till att gälla den nybildade fastigheten. Kommunikationen mellan inskrivningsmyndigheten och fastighetsbildningsmyndigheten sker med ADB.

I 3 mom. har för klarhetens skull tagits in ett stadgande enligt vilket förutsättningarna för styckning av en lägenhet skall iakttagas också när det är frågan om att avstycka en andel av ett samfällt område, ett samfällt område eller ett outbrutet område av ett sådant. Om lagfart inte kan beviljas på ett samfällt område eller ett outbrutet område av ett sådant, t.ex. av den anledningen att det samfällda området inte har förts in i fastighetsregistret, skall sökanden lägga fram annan utredning om sitt förvärv.

186 §. Vid en styckningsförrättning kan det finnas behov att i något avseende ändra den överlåtelsehandling som gäller ett outbrutet område. Om ett tillägg eller en ändring gäller överlåtelse av ett tillskottsområde eller en tillskottsandel, skall formkraven för fastighetsköp tillämpas. I syfte att göra förfarandet snabbare föreslås att förvärvet av tillskottsområdet eller tillskottsandelen inte behöver lagfaras särskilt. Förrättningsingenjören skall härvid utreda de omständigheter som har betydelse för förvärvets giltighet. Om överlåtelsen sker mellan tidigare avtalsparter, behövs i allmänhet ingen dokumentation för undersökningen av det nya förvärvet.

195 §. Vid styckningsförrättningen delas stamfastigheten i en stamlägenhet och en avstyckad lägenhet. Enligt 17 kap. 9 § nya jordabalken är stamlägenheten primärt ansvarig för pantfordringar som hänför sig till stamfastigheten. Med tanke på utredningen av ansvarsförhållandena skall det vid styckningsförrättningen enligt 1 mom. utredas vilkendera av de nybildade fastigheterna som är stamlägenhet. Enligt den nya jordabalken vilar endast ett

sekundärt ansvar på ett outbrutet område av en fastighet. För bevarande av denna ansvarsfördelning bildas det outbrutna området till en avstyckad fastighet medan återstoden blir stomfastighet. Vid styckningen skall också konstateras av vilket inskrivet outbrutet område envar avstyckad fastighet har bildats.

Uppgiften antecknas i fastighetsregistret, varifrån de också förmedlas till lagfarts- och inteckningsregistret samt de gravationsbevis som ges ur registret.

Inskrivna rättigheter påverkas inte av att en fastighet styckas. Utgångspunkten är den att inteckningar i stamfastigheten liksom även inskrivningar av särskilda rättigheter, hänför sig till både stomfastigheten och den avstyckade fastigheten. Legorätten liksom t.ex. skogsavverkningsrätten är ofta begränsad till en viss del av fastigheten. I det fall att legorätten de facto hänför sig uteslutande till stomlägenheten, ger ett gravationsbevis ur lagfarts- och inteckningsregistret inte en korrekt bild av de gravationer som belastar den avstyckade lägenheten. Problem uppkommer särskilt i sådana fall där flera legorätter gäller i samma stamfastighet.

Enligt 2 mom. skall det vid styckningsförrättningen utredas om en legorätt eller någon annan inskriven rättighet hänför sig till stomlägenheten eller en avstyckad lägenhet eller till bådadera. Om det är klart att området hör endast till den ena fastigheten, skall inskrivningsmyndigheten underrättas om detta. Avsikten är att också denna uppgift skall överföras direkt till lagfarts- och inteckningsregistret, tillsammans med de övriga uppgifterna om styckningsförrättningen.

202 och 203 §§. Enligt de gällande stadgandena är en inteckning till säkerhet för rätten att utbryta ett område gällande i tio år. Inteckningen kan förnyas endast om det har förelegat ett av sökanden oberoende hinder för styckning. I lagen om skifte stadgas också om rättsverkningarna av intecknad utbrytningsrätt. Enligt den nya jordabalken skall förvärv av outbrutna områden skrivas in såsom lagfart. Vad som i lagen om skifte stadgas om förutsättningarna för inteckning av utbrytningsrätt kan upphävas. Hela 26 kap. föreslås således bli upphävt.

340 d §. Enligt lagrummet kan lägenheter i statens ägo och outbrutna områden av sådana införlivas med statens skogsmark. Om införlivandet skall enligt 4 mom. sättas upp ett

tillkännagivande på kommunens anslagstavla för en tid av tre månader. Efter kungörelsetiden börjar de klandertider löpa som gäller i fråga om lagfart på fastighetsförvärv. Eftersom lagfart enligt nya jordabalken kan beviljas också på förvärv av outbrutna områden, behövs det inte längre något särskilt kungörelseförfarande och stadgandet om saken kan således upphävas.

Ikraftträdelsestadgande. Den föreslagna lagändringen skall avses träda i kraft samtidigt som den nya jordabalken. Om en styckningsförrättning är anhängig när lagen träder i kraft, tillämpas de tidigare stadgandena. I så fall behöver förvärvet av det outbrutna området inte först lagfaras.

1.12. Lagen om skifte inom planläggningsområde

30 §. Enligt paragrafen har förvärvaren rätt att häva överlåtelseavtalet, om styckningen av området inställs med stöd av stadgandena i 2 kap. lagen om skifte inom planläggningsområde. Stadgandet föreslås bli överfört till det lagrum i nya jordabalken som gäller rådighetsfel, dvs. till dess 2 kap. 18 §. Samtidigt ändras stadgandet i överensstämmelse med de nya stadgandena om styckningsbegränsningar. Enligt förslaget får ett köp hävas i det fall att området inte kan bildas till en lägenhet som får bebyggas.

49 §. Enligt förslaget kan tomtmätning bli anhängig dels på ansökan av tomtägaren eller på förordnande av kommunens byggnadsnämnd och dels också i det fall att lagfart har sökts på ett outbrutet område som enligt stadsplanen skall avsättas till tomtmark. Att tomtmätning automatiskt anhängiggörs är i praktiken nyttigt endast då det överlåtna området stämmer överens med ett tomtområde enligt tomtindelningen. Enligt 12 kap. 6 § nya jordabalken skall inskrivningsmyndigheten underrätta vederbörande lantmäteribyrå eller fastighetsingenjör om lagfarten, varigenom styckning eller tomtmätning kan bli anhängig utan särskild ansökan.

64 §. Det föreslås att det i 2 mom. skall nämnas att tomtägaren skall betala tomtmätningkostnaderna också då förrättningen har vidtagits på basis av inskrivningsmyndighetens meddelande.

83 §. Enligt 2 mom. skall kommunen offent-

liggöra registreringen av ett allmänt område genom att sätta upp ett meddelande på kommunens anslagstavla för en tid av tre månader. Något meddelande behövs emellertid inte, om kommunen har förvärvat området genom inlösning eller om den har lagfart på området. Avsikten med meddelandet på kommunens anslagstavla är enligt 3 mom. att meddelandet skall ersätta den offentlighet som är förenad med lagfarten och att de rättsverkningar som är förenade med lagfarten skall förenas med meddelandet.

De nämnda lagrummen föreslås bli upphävda, eftersom en förutsättning också för registrering av ett allmänt område, enligt det nya 3 mom. som nedan föreslås bli fogat till 117 §, är att lagligheten i en frivillig överlåtelse har undersökts i samband med lagfartsförfarandet.

116 §. Till paragrafen föreslås bli fogat ett nytt 3 mom., enligt vilket en förutsättning för anteckning av tomtmätningen i registret är att den som är ägare till tomtområdet har lagfart på hela det område varav tomten bildas. I det fall att området har förvärvats genom inlösning enligt inlösningslagen eller byggnadslagen behövs lagfart emellertid inte.

116 a §. Enligt 1 mom. skall det också i samband med tomtbildning fastställas vilken fastighet som utgör stomfastighet. Enligt 17 kap. 9 § nya jordabalken är ett outbrutet område och en därav bildad styckningslägenhet eller tomt sekundärt ansvarig för tidigare upplåten panträtt. I samband med tomtbildning används emellertid inte för närvarande begreppet stomfastighet. Med tanke på tolkningens klarhet föreslås att det i samband med registreringen av tomten antecknas i fastighetsregistret vilken av fastigheterna som är stomfastighet. I de flesta fallen är den lägenhet stomfastighet, som återstår efter att tomten har avskilts. Om en fastighets hela område bildas till tomter, är stomfastigheten den tomt som tillfaller den som i lagfarts- och inteckningsregistret har antecknats som fastighetens ägare. Således kommer, oavsett fastighetsbildningen, ett sekundärt ansvar att vila på de områden som i registret har införts såsom outbrutna områden.

Inskrivningsmyndigheten skall enligt 2 mom. underrättas om huruvida en inskriven legorätt hänför sig till den lägenhet av vars område tomten bildas eller till den tomt som skall bildas. I vissa större städer är det praxis att ett legoområde ursprungligen avtalas omfatta en

viss plantomt. Oklarhet förorsakas av att inskrivningar av legorätt för närvarande hänförs sig till en lägenhet också efter tomtbildning. Det är komplicerat att få korrekta uppgifter ur lagfarts- och inteckningsregistret t.ex. då säkerhetsvärdet av till legorätt hänförliga anläggningsinteckningar utreds.

Tomter och allmänna områden får fastighetsstatus först efter att de har antecknats i fastighetsregistret. Först då kan legorättens objekt preciseras på tjänstens vägnar. Grunderna för beslutet utreds vid behov redan i samband med tomtmätningen, då även innehavaren av legorätten kan höras.

117 §. Enligt det nya 3 mom. som föreslås är en förutsättning för att mätning av ett allmänt område skall kunna antecknas i fastighetsregistret, att äganderätten till området har utretts i samband med en lagfartsansökan eller en inlösningsförrättning. Enligt 47 § byggnadslagen får kommunen låta avskilja åt sig gatumark utan ersättning, då stadsplan första gången fastställs för området. Kommunen behöver inte söka lagfart på sådan gatumark.

131 §. Enligt denna paragraf skall hela tomten lagfaras, om någon del av den har förvärvats genom fång som bör lagfaras. Eftersom en allmän förutsättning för införande av en tomt i fastighetsregistret enligt det nya 3 mom. som föreslås i 116 § är att ägaren har fått lagfart på tomt, kan denna paragraf upphävas.

Ikraftträdelsestadgande. Den föreslagna lagändringen avses träda i kraft samtidigt som den nya jordabalken. Om en tomtmätning eller en fastighetsbildning är anhängig när lagen träder i kraft, tillämpas de tidigare stadgandena. I så fall behöver förvärvet av det outbrutna området inte först lagfaras.

1.13. Lagen innefattande bestämmingar om råskillnad i vatten och skifte av vattenområde

10 §. I paragrafen föreslår ett stadgande om till vilken fastighet en tillandning som har uppkommit genom att vattennivån sjunkit skall hänföras. Stadgandet motsvarar i sak 12 kap. 4 § i gällande jordabalken som skall upphävas och enligt vilken en tillandning inte hör till strandfastigheten utan i första hand skall anses utgöra en del av vattenområdet. Den omständigheten att vatten- eller marknivån sjunker

eller stiger inverkar således inte på en lägenhets gräns mot byns samfällda vattenområde eller mot en annan fastighet. De övriga stadgandena i gällande 12 kap. jordabalken om gränserna mellan byar och lägenheter har redan tidigare ersatts med stadganden som har införts i lagen om skifte och vissa andra lagar, trots att de inte har upphävts.

1.14. Utsökningslagen

I utsökningslagen föreslås de ändringar som påkallas av den nya jordabalken. Revideringen av systemet för fastighetspantsettning och bl.a. den omständigheten att outbrutna områden föreslås bli behandlade som fast egendom både vid överlåtelse och pantsättning skall beaktas också i stadgandena om tvångsverkställighet. I utsökningslagen föreslås däremot inga ändringar enbart till följd av de ändrade begreppen. Det som stadgas om intecknade skuldebrev kommer således att gälla fordringar vilkas säkerhet utgörs av fastighetspanträtt. En revidering av utsökningslagens terminologi skulle orsaka ändringar i ett flertal paragrafer. Tolkningen av utsökningslagen försvåras av att dess begrepp härstammar från olika tider och av att dess språkdräkt överhuvudtaget är föråldrad. Det har emellertid inte ansetts föreligga något behov av ytterligare ändringar, eftersom en totalrevidering av utsökningslagen är under beredning.

4 kap. Om utmätning

26 §. Paragrafen stadgar om för vems skuld en fastighet kan utmätas.

Enligt det gällande stadgandet utgör en fastighetsöverlåtelse inte något hinder för att utmäta fastigheten för den föregående ägarens skuld, innan den nye ägaren har ansökt om lagfart. Utmätningen återgår emellertid om den nye ägaren söker lagfart inom stadgad tid efter utmätningen. Om utmätningsmannen underrättas om överlåtelsen skall verkställigheten avbrytas för den tid som utsatts för sökande av lagfart.

Den allmänna principen är den att endast gäldenärens egen egendom kan utmätas. Fastigheten övergår till den nye ägarens förmögenhetskrets omedelbart då ett giltigt överlåtelseavtal ingås. Utgångspunkten är dock den att utmätningsmannen enligt det föreslagna /

mom. kan lita på lagfarts- och inteckningsregistrets uppgifter om fastighetsägaren. Om gäldenären har lagfart på fastigheten, anses han vara ägare till fastigheten och denna kan följaktligen utmätas för hans skuld. Om det är möjligt att omedelbart och på ett tillförlitligt sätt visa att en fastighetsöverlåtelse har ägt rum, t.ex. genom att förete ett behörigen bestyrkt köpebrev, får utmätning inte verkställas. Tredje man kan också invända att gäldenären äger endast en del av fastigheten eller att gäldenärens eget förvärv är ogiltigt.

Det är klart att fastigheten kan utmätas även om gäldenären inte har lagfart på den, om hans äganderätt till fastigheten kan utredas på annat sätt.

En förutsättning för utsökningens effektivitet är att utmätningen inte kan hindras enbart av gäldenärens eller någon annans invändning. Tredje mans invändningar har betydelse för utsökningen endast i det fall att den som gör invändningen kan lägga fram bevis på sin äganderätt till fastigheten. Om han inte genast kan lägga fram trovärdiga bevis för sin invändning, men kan anföra sannolika skäl till stöd för den, skall tvisten om äganderätten avgöras vid en rättegång. Härvid skall tillämpas vad som i 4 kap. 10 § utsökningslagen stadgas om förfarandet i det fall att utmätningsobjektet är lös egendom. Utmätningensmannen skall då avbryta utmätningen och hänvisa den som har gjort invändningen till att väcka talan om bättre rätt till fastigheten. Vid rättegången kan det samtidigt undersökas om det med stöd av 3 kap. 35 § utsökningslagen finns möjligheter att på någon återvinningsgrund återföra den överlåtna fastigheten till utsökningen.

Fastighetsägaren förverkar inte omedelbart sin rätt, även om utmätning har verkställts för någon annans skuld. Innan fastigheten säljs på exekutiv auktion kan ägaren överklaga utmätningen och få den upphävd. I praktiken godkänns i klara fall också ett sådant förfarande att utmätningsmannen själv rättar ett i sakligt hänseende felaktigt utmätningsbeslut.

Ägarbyten inverkar inte på fastighetspanträtten. Därför skall verkställigheten trots eventuella invändningar fortsättas i det fall att utsökningsgrunden är en pantfordran.

Utmätningen av en fastighet omfattar även dess beståndsdelar och tillbehör. Problem uppkommer i praktiken då t.ex. gäldenärens make eller någon annan på fastigheten bosatt person eller en varuleverantör påstår sig vara ägare till

viss egendom som finns på fastigheten. Enligt det gällande systemet avgörs tvister om vad som hör till en såld fastighet först vid en rättegång mellan auktionsköparen och tredje man. Enligt 2 *mom.* skall också tvister av detta slag hänvisas till en särskild rättegång redan före auktionen. Utsökningen inbegriper inte sådan på en fastighet befintlig egendom som enligt en inskrivning som avses i 14 kap. 4 § nya jordabalken inte hör till fastigheten som dess beståndsdel eller tillbehör.

Enligt 3 *mom.* får från en fastighet tidigare överlåtna kvotdelar och outbrutna områden inte vara föremål för utmätning. Förslaget innebär en förbättring framförallt av den rättsliga ställningen för den som har förvärvat ett outbrutet område, i förhållande till fastighetsägarens borgenärer. Enligt huvudregeln får ett outbrutet område som har överlåtit före utmätningen inte mätas ut eller säljas för fastighetsägarens skuld. Utmätningensmannen får kännedom om överlåtelsen i första hand ur lagfarts- och inteckningsregistret, i vilket också förvärv av outbrutna områden skall inskrivas. När en utmätningsman förklarar en fastighet vara utmätt, skall han från utmätningen klart avgränsa från fastigheten överlåtna outbrutna områden. Detta skall framgå både av utmätningsprotokollet och av auktionskungörelsen.

Trots denna huvudregel kan det dock vara ofrånkomligt att ett outbrutet område utmätts tillsammans fastigheten. Enligt 17 kap. 8 § nya jordabalken är ett outbrutet område nämligen ansvarigt för panträtter som har upplåtits i fastigheten innan området överläts. När flera markområden mäts ut samtidigt är det nödvändigt att beakta också den nya 37 a § som föreslås i 5 kap. utsökningslagen. Enligt detta lagrum bestäms ordningen för försäljning av fastigheter och outbrutna områden. Om det är uppenbart att det pris som erhålls genom försäljning av en fastighet räcker för betalning av pantfordringarna, får ett sekundärt ansvarigt outbrutet område inte tas i mät. När verkställigheten inriktas på ett outbrutet område, skall detta utmätas och säljas separat från fastigheten.

27 §. Paragrafen stadgar om utmätning av villkorligt överlåtna fastigheter.

I det fall att hela köpeskillingen för en fastighet inte betalas i samband med köpslutet, kan säljaren trygga sin fordran t.ex. med ett äganderättsförbehåll. Som villkor för överlåtel-sens bestånd kan avtalas också någon annan

omständighet, t.ex. att fastigheten skall bebyggas planenligt. Även om köparens förvärv inte ännu är slutgiltigt, kan fastigheten enligt 1 mom. utmätas för hans skuld. Utmätningen avser också i detta fall gäldenärens egendom, dvs. den äganderätt som begränsas av säljarens förbehåll. Villkor som begränsar förvärvarens äganderätt skall enligt nya 32 a § i 5 kap. utsökninglagen beaktas vid en exekutiv auktion. Om äganderätten återgår till säljaren skall utmätningen utan någon särskild förrättning inriktas på den köpeskillning som återbetalas till gäldenären.

För säljarens skuld är det enligt föreslagna 2 mom. inte möjligt att utmäta ens en villkorligt till någon annan överlåtten fastighet, om inte borgenären har panträtt i denna. Utmätningssmannen skall i så fall mäta ut fordran, dvs. den del av köpeskillningen som köparen inte har betalat. Om endast ett formfritt handpenningsavtal har upprättats om fastighetsöverlåtelsen, ingår fastigheten däremot i säljartens förmögenhet och kan utmätas för hans skuld.

30 §. I denna paragraf stadgas om utmätningens rättsverkningar.

I gällande 1 mom. förbjuds gäldenären att överlåta eller på annat sätt förfoga över utmätt lös egendom. En rättshandling som strider mot förbudet är utan verkan mot borgenärerna, om annat inte följer av de allmänna stadgandena om godtrosskydd. I fråga om de rättsverkningar som är förenade med utmätning av fast egendom hänvisas i 2 mom. till vad som i 7 kap. 3 § 2 mom. stadgas om kvarstad. När en fastighet har belagts med kvarstad eller utmätts får nya skuldinteckningar inte sökas i den. Överlåtelse eller inteckning av en utmätt fastighet är utan verkan, om annat inte följer av 7 kap. 8 § 4 mom. Enligt detta stadgande kan den som förvärvat fastigheten eller en borgenär få godtrosskydd innan det har gjorts anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret om utmätningen eller kvarstaden.

I jordabalken föreslås stadganden om de verkningar som utmätning och kvarstad har på inskrivningen av särskilda rättigheter samt på fastställandet av inteckning. Det är ändamålsenligt att också de stadganden om godtrosskydd i olika situationer som gäller i fråga om fast egendom införs koncentrerat i den nya jordabalken. Stadgandena om rättsverkningarna av utsökning och kvarstad förblir i stort sett oförändrade till sitt innehåll. Med avvikelse från det nuvarande systemet kan gäldenären

dock trots utsökning ansöka om nya inteckningar. I vissa situationer är det möjligt att på så sätt undvika exekutiv auktion. Inteckningsansökan skall enligt 16 kap. 6 § 3 punkten nya jordabalken förklaras vilande medan utsökningen pågår.

Genom dessa ändringar blir det möjligt att i ett och samma lagrum på ett enhetligt sätt reglera de rättsverkningar som är förenade med utmätning av lös och fast egendom. I paragrafen stryks samtidigt hänvisningarna till lagrum som anger hur utmätning av lös egendom skall verkställas. Det är också annars klart att endast en lagligen verkställd utmätning kan få de stadgade rättsverkningarna. I paragrafen nämns dessutom att gäldenären inte får skada eller annars förskingra egendom som finns i hans besittning. I fråga om fastigheter kompletterar stadgandet det i 4 kap. 25 § stadgade förbudet att avverka skog eller begagna andra förmåner utöver husbehov.

32 §. Paragrafen stadgar vilka typer av egendom lagrummen om utmätning och försäljning av fastigheter skall tillämpas på.

Enligt det gällande systemet skall stadgandena om utmätning av fastigheter tillämpas också vid utmätning av kvotdelar av fastigheter och sådana legorätter i vilka skuldinteckningar har upplåtits. Vid utmätning av övriga lego- och nyttjanderätter samt outbrutna områden skall stadgandena om lös egendom tillämpas.

Enligt det föreslagna 1 mom. skall utsökningens stadganden om fast egendom tillämpas både på kvotdelar och outbrutna områden av fastigheter. Äganderätt till outbrutna områden jämställs i den nya jordabalken med äganderätt till fastigheter. Outbrutna områden skall lagfaras och kan pantsättas på samma sätt som fastigheter. Ett outbrutet områdes ansvar för pantfordringar i fastigheten är sekundärt på det sätt som i den föreslagna 5 kap. 37 a § stadgas om avstyckade fastigheter.

Stadgandena om utmätning av fastigheter skall enligt det föreslagna 2 mom. iaktas också i fråga om sådan inteckningsbar legorätt och annan nyttjanderätt i annans mark som avses i 19 kap. 1 § nya jordabalken. En förutsättning för inteckningsbarheten är att nyttjanderätten kan överföras utan markägarens samtycke och att på området finns eller får uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren. De nämnda rättigheterna och överföringar av dem skall enligt 14 kap. 2 § nya

jordabalken skrivs in. Stadgandena om utmätning och tvångsförsäljning skall iaktas oberoende av om det har fastställts inteckningar i nyttjanderätten.

Sådana övriga till en fastighet hänförliga särskilda rättigheter som grustäkts- och avverkningrätt, utmäts på samma sätt som annan lös egendom. Utmätningssmannen skall dock enligt 3 mom. underrätta inskrivningsmyndigheten om utsökningen i det fall att den särskilda rättigheten är inskriven. I lagfarts- och inteckningsregistret görs anteckning om utmätningar som har verkställts och eventuellt återgått.

5 kap. Om utmätt egendoms förvandlande i penningar

7 §. Paragrafens 2 mom. föreslås bli ändrat eftersom man med stöd av den föreslagna 4 kap. 32 § utsökningslagen skall tillämpa stadgandena om fastighetsförsäljning vid försäljning av och kungörelse om outbrutna områden.

17 §. Paragrafens nya 2 mom. har samband med de förslag som innebär en ökning av gäldenärens möjligheter att bestämma sättet för försäljning av utmätt fast egendom. Fastighetsägaren får enligt föreslagna 5 kap. 36 § utsökningslagen bestämma i vilken ordning utmätta fastigheter skall säljas samt yrka på alternativ budgivning. I 36 a § föreslås dessutom ett arrangemang som innebär att det blir möjligt att på exekutiv auktion sälja ett visst område av en fastighet eller att alternativt bjuda ut hela fastigheten till försäljning som outbrutna områden.

Auktionsförrättaren skall utreda om fastighetsägaren ämnar framföra några yrkanden beträffande försäljningen. Någon utredning behövs dock inte, om det är uppenbart att den utmätta fastigheten i praktiken inte kan säljas i delar. Försäljning av ett outbrutet område kommer t.ex. inte i fråga för tomters vidkommande och i allmänhet inte heller när fastigheten har pantsatts till sitt fulla värde.

En förutsättning för att auktion skall kunna förrättas och kungöras är att auktionsobjektet är känt i god tid. Enligt förslaget skall utmätningssmannen när han förbereder auktionen lägga fram för fastighetsägaren de alternativ som denne har att välja mellan och uppmana honom att inom viss tid framföra sina yrkanden. Om adressen är känd kan meddelandet

sändas per tjänstebrev. Om fastighetsägaren inte följer uppmaningen kan han inte längre yrka på t.ex. alternativ budgivning. Auktionsförrättaren kan dock ta också senare av fastighetsägaren framförda yrkanden i beaktande, när han själv tar ställning till vilket försäljningssätt som är ändamålsenligt.

21 §. Paragrafen stadgar om kungörelseförfarandet före auktionen.

Innan exekutiv auktion förrättas på en fastighet skall en kungörelse på förhand införas i officiella tidningen och i någon tidning med allmän spridning på orten. I kungörelsen skall borgenärerna ges anvisningar om hur de kan bevaka sina rättigheter. Borgenärerna skall enligt 1 mom. uppmanas att senast vid partsförhandlingen underrätta auktionsförrättaren om det verkliga beloppet av sina fordringar jämte räntor. Utöver pantbrev skall de förete också skuldebrev och andra eventuella handlingar som anger beloppet av deras fordringar. En borgenär måste bevaka sin fordran också när det till säkerhet för den finns sådan panträtt i en fastighet som framgår av lagfarts- och inteckningsregistret. Legotagare och övriga innehavare av särskilda rättigheter skall på motsvarande sätt uppmanas att framföra sina yrkanden.

Kända rättsinnehavare skall enligt 2 mom. särskilt underrättas om auktionen och partsförhandlingen. Stadgandet föreslås bli preciserat så att de kända borgenärer och rättsinnehavare skall underrättas, vilkas yrkanden enligt den nya 26 § som föreslås i detta kapitel kan beaktas vid auktionen. Meddelandet skall dessutom tillställas gäldenären och fastighetsägaren.

Parterna skall underrättas med posten minst fyra veckor före auktionsdagen, för att borgenärerna och övriga parter skall hinna bevaka sina intressen.

26 §. Paragrafen stadgar om företrädesordningen vid auktion på fastigheter.

Enligt förslaget skall stadgandena om den inbördes företrädesordningen mellan konkurrerande fordringar och rättigheter i samband med exekutiv fastighetsauktion överföras till utsökningslagen. Tillämpningen av stadgandena faller sig naturligtast om de sätts in i det sammanhanget. Om företrädesordningen stadgas för närvarande i inteckningsförordningen, som upphävs i och med att den nya jordabalken träder i kraft.

Företrädesordningen mellan fordringar och

särskilda rättigheter vid exekutiv fastighetsauktion förblir i stort sett oförändrad. Stadgandet om företrädesordningen föreslås emellertid bli förenklat.

I 1 mom. räknas de olika typerna av fordringar och särskilda rättigheter upp i den ordning som de skall beaktas vid en exekutiv fastighetsauktion. Företrädesordningen har betydelse i sådana fall då köpeskillingen inte räcker till alla de fordringar som skall betalas ur fastigheten. Fordringar med bättre företrädesrätt betalas i så fall till först. Om köpeskillingen inte räcker till betalning av samtliga fordringar som har samma företrädesrätt, bestäms varje borgenärs tilldelning i relation till fordringsbeloppet. I fråga om sådana särskilda rättigheter som jordlego- och grustäktsrätt är företrädet avgörande för rättighetens bestånd. En särskild rättighet består vid en exekutiv auktion, om den har bättre företrädesrätt än den fordran som utsökningen gäller.

Högst upp i företrädesordningen placeras sig enligt 1 punkten kostnaderna för verkställigheten, dvs. närmast för auktionsförrättningen och kungörelsen om auktionen. Också fastighetsförvaltningen innan auktionen förrättas kan orsaka kostnader.

På andra plats i företrädesordningen placeras sig enligt 2 punkten sådana offentligrättsliga eller i offentligrättslig ordning påförda fordringar, vilkas säkerhet utgörs av panträtt i fastigheten. Enligt den föreslagna nya jordabalken är en förutsättning för uppkomsten av lagstadgad panträtt att denna har blivit på behörigt sätt inskriven i lagfarts- och inteckningsregistret. Alla inskrivna lagstadgade pant-rätter har samma företräde. När en fastighet har utmätts eller belagts med kvarstad och skingringsförbudet har antecknats i registret, får nya lagstadgade panträtter inte längre skrivas in. Enligt 14 § i den föreslagna lagen om införande av jordabalken skall under en tre års övergångsperiod också oinskriven lagstadgad panträtt beaktas, om borgenären under partsförhandlingen yrkar detta.

Den viktigaste gruppen i företrädesordningen är sådana fordringar som avses i 3 punkten och vilka som säkerhet har inteckningsbaserad panträtt i fastigheten, samt i fastighetens inskrivna särskilda rättigheter. Den inbördes företrädesordningen för pantfordringar bestäms enligt tidpunkten för respektive inteckningsansökan. Inteckningen anger det maximibelopp som borgenären har företrädes-

rätt till. Om fordran överstiger beloppet i det pantbrev som utgör säkerhet, skall återstoden därav beaktas som en vanlig fordran i det fall att fastigheten har utmätts för dess betalning. Om borgenärens fordran är mindre än det belopp som pantbrevet anger, skall endast den faktiska fordringen jämte räntor och kostnader beaktas. Också företrädet för en särskild rättighet bestäms enligt datum för inskrivningsansökan. Företrädesordningen framgår av det gravationsbevis som utfärdas ur lagfarts- och inteckningsregistret.

Enligt 14 kap. 4 § 1 mom. 1 punkten nya jordabalken får byggnader, anläggningar och maskiner som finns på en fastighet som används inom näringsverksamhet inskrivas såsom tillhörande någon annan än fastighetsägaren, om de har hämtats till fastigheten med äganderättsförbehåll eller t.ex. med stöd av ett leasingavtal eller något annat hyresavtal. Sådan tredje man tillkommande rätt beaktas i så fall på samma sätt som särskilda rättigheter som har skrivits in i fastigheten. Rätten att föra bort ett föremål från en fastighet består, om föremålet har sålts på sådana villkor.

Eftersom i enlighet med 14 kap. 4 § 1 mom. 2 punkten och 5 § nya jordabalken gjorda inskrivningar av vad som anses höra till en fastighet alltid har bästa företrädesrätt, begränsar de alltid föremålet för den exekutiva auktionen.

Också vissa oinskrivna särskilda rättigheter åtnjuter enligt förslaget skydd vid exekutiv fastighetsauktion. Sytning och legorätt i en fastighet får enligt 4 punkten företräde framför utsökningsborgenärens fordran, om rättsinnehavaren har tillträtt fastigheten före utmätningen. Syftet med stadgandet är att särskilt skydda legotagarens rätt att bo kvar på fastigheten. Andra särskilda rättigheter, exempelvis avverkningsrätt eller jakt- och fiskerätt, skall däremot inte beaktas vid den exekutiva auktionen om de inte har skrivits in.

Före en sådan företrädeslös skuld som har gått till utmätning betalas enligt 5 punkten en sådan köpeskillingsfordran som avses i föreslagna 5 kap. 32 a § och som enligt ett uttryckligt villkor i köpebrevet är en förutsättning för äganderättens övergång.

Sist i ordningen betalas ur köpeskillingen de fordringar för vilka fastigheten har utmätts och vilka inte har panträtt i fastigheten. I borgenärsförteckningen upptas alla de fordringar för vilka fastigheten har utmätts före partsför-

handlingen. Att en fastighet utmäts för en fordran medför inte företrädesrätt för denna fordran. Lagen om den ordning i vilken borgenärer skall få betalning (1578/92) gäller också fördelning av medel som har influiter genom exekutiv auktion. I enlighet därmed kan underhållsbidrag få bättre företrädesrätt medan de fordringar som räknas upp i lagens 6 § betalas efter alla andra fordringar.

Paragrafens 2 mom. motsvarar 80 § (1585/92) konkursstadgan, enligt vilken av försäljningspriset för pantsatt egendom efter utmätnings- och försäljningskostnaderna till konkursboet skall betalas de nödvändiga kostnader och utgifter som boet har orsakats av skötseln och försäljningen av föremålet.

27 §. En borgenär vars fordran placerar sig högre upp i företrädesordningen än utmätningsborgenärens fordran kan i allmänhet bestämma om han vill ha betalning i förtid ur köpeskillingen eller om han lämnar sin pantfordran på köparens ansvar. Enligt det föreslagna 2 mom. kan i en fastighet inte på köparens ansvar lämnas villkorliga eller stridiga fordringar eller sådana fordringar som inte har blivit bevakade på behörigt sätt. En fordran vars säkerhet utgörs av panträtt i flera fastigheter skall likaså betalas i pengar. Har gemensamt intecknade fastigheter som tillhör en och samma ägare sålts tillsammans i enlighet med 36 § eller har en i kvotdelar ägd fastighet sålts i sin helhet, kan fordran dock lämnas på köparens ansvar. I praktiken kräver borgenärerna vanligen betalning för sin fordran.

29 §. Enligt förslaget skall en borgenär senast vid partsförhandlingen för auktionsförrättaren uppge sin fordrans verkliga belopp jämte räntor och övriga byrskanden, samt överlämna de pantbrev som han åberopar för sin panträtt. Auktionsförrättaren skall i den företrädesordning som stadgas i den föreslagna 26 § anteckna de bevakade pantfordringarna och särskilda rättigheterna i borgenärsförteckningen. Med ledning av borgenärsförteckningen bestäms det lägsta godtagbara auktionspriset samt fördelningen av köpeskillingen mellan fordringarna.

Borgenären skall för auktionsförrättaren utreda beloppet av sin faktiska fordran, som kan vara lägre än det belopp som pantbrevet anger. Borgenären skall uppge fordrans kapital och räntorna på detta fram till auktionsdagen samt lägga fram de handlingar som övriga borgenärer och fastighetsägaren behöver om de vill

bestrida fordran. Auktionsförrättaren skall kontrollera att pantbrevet hänför sig till den fastighet som säljs. Han behöver dock inte på eget initiativ undersöka om ett yrkande i övrigt är riktigt. Om någon gör en anmärkning mot ett yrkande, skall utmätningsmannen anteckna fordran som stridig och anvisa borgenären att väcka talan för att få sin fordran fastställt.

31 §. Fastighetspanträtten förverkas inte i det fall att borgenären lämnar sig fordran obevakad. Det nuvarande systemet innebär att obevakade intecknade skuldebrev belastar fastigheten. En köpare kan således slumpmässigt få fördel, om ett pantkuldebrev har förkommit eller om det annars inte har stått som säkerhet till hela sitt belopp. Enligt 1 mom. skall en eventuell fordran, också om den inte har bevakats, fortfarande beaktas i borgenärsförteckningen till hela det belopp som inteckningen anger. Stridiga och oklara fordringar skall antecknas i borgenärsförteckningen till det maximibelopp som yrkas. I sådana situationer skall inteckningen dödas och utdelningen skall i enlighet med 6 kap. 12 § avsättas. Om inte borgenären inom ett år framlägger sitt yrkande, skall det deponerade beloppet mot säkerhet delas mellan de övriga borgenärerna eller återlämnas till den som har ägt fastigheten.

I borgenärsförteckningen skall enligt 2 mom. antecknas också sådana fordringar och särskilda rättigheter som grundar sig på en anhängig inteckningsansökan. Enligt nya jordabalken utgör den omständigheten att en fastighet har utmätts eller belagts med kvarstad i allmänhet inte något hinder för att söka nya inteckningar eller inskrivningar av särskilda rättigheter, utan ansökan skall förklaras vilande för den händelse att verkställigheten inte blir av. Om fastigheten säljs på exekutiv auktion skall sådana ansökningar naturligtvis inte beaktas.

31 a §. Paragrafen stadgar om hur borgenärsförteckningar skall upprättas och lägsta godtagbara bud räknas ut i det fall att flera fastigheter tillsammans ansvarar för en pantfordran.

Av pantansvarets odelbarhet följer att en pantfordran enligt 1 mom. skall beaktas till fullt belopp, oavsett att panträtten till följd av en gemensam inteckning hänför sig också till någon annan fastighet.

I det fall att gemensamt intecknade fastigheter tillhör en och samma ägare, skall de enligt 36 § 2 mom. säljas tillsammans. Till följd av

nya jordabalkens stadganden är samtliga in-teckningar i fastigheterna gemensamma in-teckningar. Över gemensamt in-tecknade fastigheter skall enligt 2 mom. upprättas endast en borgenärsförteckning och bestämmas endast ett gemensamt lägsta godtagbart bud. I det lägsta godtagbara budet inkluderas också sådana lagstadgade panträtter som hänför sig endast till någon av fastigheterna. Inte heller när fastigheterna bjuds ut till försäljning var för sig, skall för dem räknas ut sådana separata lägsta bud som kunde hindra att något bud godkänns. Separata bud kan godkännas endast om de sammanräknade överstiger det gemensamma lägsta budet som lämnats för fastigheterna.

Också om den fastighet som säljs har in-tecknats som en helhet men ägs i kvotdelar, skall ett lägsta godtagbart bud bestämmas för den. En särskild borgenärsförteckning skall emellertid upprättas för varje andel, om separata in-teckningar har fastställts i dem.

I det fall att fastigheter som tillhör olika ägare har utmätts för betalning av en pantfordran, skall fastigheterna säljas i den ordning som lagen stadgar. Stadgandena om lägsta godtagbart bud skulle i så fall kunna hindra hela utsökningen. Av denna anledning skall något lägsta godtagbart anbud enligt 3 mom. inte överhuvudtaget räknas ut, om fastigheterna i den ordning som stadgas i 37 a § säljs för indrivning av en pantfordran. Om utsökningen däremot gäller någon annan fordran skall i det lägsta godtagbara budet räknas in hela beloppet av den pantfordran som baserar sig på den gemensamma in-teckningen.

32 a §. Paragrafen gäller auktionsvillkoren för villkorligt överlåtna fastigheter.

Även om en fastighet har sålts till gäldenären villkorligt, kan den enligt 4 kap. 27 § mätas ut för hans skuld. Säljarens rättigheter måste emellertid om möjligt tryggas i samband med utsökningen. Fastigheten skall enligt 1 mom. säljas på exekutiv auktion så, att säljarens rättigheter bevaras. Auktionsköparen träder i stället för gäldenären som ansvarig för villkoren i det ursprungliga köpebrevet.

Innan äganderätten slutgiltigt har övergått kan köparen inte utan säljarens medverkan söka in-teckningar i fastigheten eller använda den som säkerhet för en skuld. De panträtter som belastar fastigheten baserar sig således på pantsättningar som har gjorts antingen före eller med säljarens samtycke efter överlåtelsen

av fastigheten. Rättigheter som är grundade på säljarens äganderättsförbehåll eller något annat villkor åsidosätts i det fall att utsökningen gäller betalning av en pantfordran.

Det vanligaste villkoret för äganderätts övergång är att köpeskillingen har betalats. Enligt 2 mom. kan säljaren vid partsförhandlingen kräva betalning för hela sin köpeskillingsfordran, trots att fastigheten inte har utmätts för den ifrågavarande fordran och denna enligt avtalet inte har förfallit till betalning. Den som har sålt en fastighet med äganderättsförbehåll har således samma rätt att kräva omedelbar prestation i pengar som en borgenär med fastighetspanträtt. Säljarens köpeskillingsfordran skall betalas ur köpeskillingen efter pantfordringarna.

36 §. Paragrafen stadgar i vilka fall fastigheter som tillhör samma ägare skall säljas var för sig och när de skall säljas tillsammans.

Då flera fastigheter har utmätts hos en gäldenär, får denne enligt huvudregeln i 1 mom. bestämma i vilken ordning fastigheterna skall säljas. Avsikten med stadgandena enligt vilka gäldenären får bestämma i vilken ordning utmätta fastigheter säljs och även yrka att fastigheterna säljs var för sig, är i första hand att göra det möjligt för gäldenären att behålla den fastighet där han bor. I vissa fall kan också ett bättre pris fås om fastigheterna säljs separat. Fastighetsägaren skall enligt det föreslagna 17 § 2 mom. redan innan kungörelsen publiceras underrätta auktionsförrättaren om eventuella yrkanden som har betydelse för den exekutiva auktionen. Det är auktionsförrättaren som bestämmer när och var auktionen hålls.

Enligt nya jordabalken kan gemensam in-teckning alltså fastställas i fastigheter som tillhör en och samma ägare. Gemensam in-teckning är ändamålsenlig då jordbruk eller något annat företag drivs på ett område som består av flera olika registerenheter. Det kan anses vara en utgångspunkt att de gemensamt in-tecknade fastigheterna utgör en enda bruksenhet, som betingar ett högre försäljningspris än fastigheterna skulle göra om de såldes en och en. Gemensamt in-tecknade fastigheter skall enligt 2 mom. först bjudas ut till försäljning tillsammans.

Alternativ budgivning skall ordnas i det fall att fastighetsägaren har yrkat på separatförsäljning eller om det enligt auktionsförrättarens bedömning är möjligt att få ut ett högre pris på det sättet. Auktionsförrättaren kan fatta sitt

beslut ännu i samband med auktionsförrättningen. Ett gemensamt bud godkänns i så fall villkorligt och fastigheterna bjuds ut till försäljning var för sig, i den ordning som fastighetsägaren anvisar. De separata buden skall godkännas, om de sammanräknade når upp till ett högre belopp. Även om det bud som har givits för fastigheterna tillsammans vore högre skall de separata buden godkännas, om försäljningen kan genomföras utan kränkning av borgenärernas rättigheter och om fastighetsägaren så yrkar. Det kan vara förenligt med fastighetsägarens intresse att hålla fast vid de separata buden, om han själv eller t.ex. hans make eller barn har givit ett bud.

Det är förmånligt att sälja fastigheter som utgör en ekonomisk helhet tillsammans också i andra fall än när de är gemensamt intecknade. Enligt 3 mom. får fastigheter och outbrutna områden säljas tillsammans, om de tillhör en och samma ägare och utgör en bruksenhet. Stadgandet är inte så ovillkorligt utformat att man alltid skulle vara tvungen att försöka med gemensam försäljning om förutsättningarna är uppfyllda. Det är utmätningssmannens sak att bedöma hur det bästa priset kan fås ur fastigheterna och om en gemensam försäljning kan genomföras.

I det fall att fastigheterna har intecknats separat skall det vid försäljningen av dem ses till att ingen borgenärs eller annan rättsinnehavares rättigheter blir åsidosatta. Om det vid gemensam försäljning av fastigheterna inte ges något bud som är tillräckligt högt för att täcka alla prioriterade fordringar och särskilda rättigheter, skall fastigheterna alltid bjudas ut till försäljning separat, för att deras värdemässiga relation skall kunna fastställas. Om ett gemensamt bud är högre än de sammanräknade bud som har givits för det fall att fastigheterna skulle säljas separat, skall det godtas. Köpeskillingen fördelas i relation till de separata buden, och används till betalning av de pantfordringar som hänför sig till respektive fastighet.

Auktionsvillkoren får mellan samtliga parter avtalas också avvikande från utsökningslagen. Om flera fastigheter utgör säkerhet för samma fordringar, kan borgenärerna sinsemellan avtala om fördelningen av köpeskillingen. I så fall behövs ingen alternativ anbudsomgång. Parterna kan också avtala att en och samma ägares fastigheter skall säljas tillsammans, oavsett att de inte bildar en bruksenhet. Om försäljnings-

villkoren innebär en sådan avvikelse från försäljningsordningen eller det lägsta godtagbara budet att gäldenärens ställning kan försvagas, behövs också gäldenärens samtycke.

36 a §. I paragrafen föreslås stadganden enligt vilka på exekutiv auktion kan säljas endast en del av en fastighet i stället för hela fastigheten.

För närvarande finns det inte överhuvudtaget några möjligheter att på exekutiv auktion sälja endast en del av gäldenärens fastighet. Enligt 4 kap. 29 § 2 mom. utsökningslagen skall en fastighet alltid utmätas och säljas med sina beståndsdelar och tillbehör. Detta förfarande har motiverats med att separat försäljning av delarna skulle innebära en oförmånlig splittring av jordegendomen. Den negativa inställningen har också påverkats av att outbrutna områden inte har behandlats som självständiga objekt inom inskrivningssystemet. I det fall att fastigheten kan delas och fastighetens värde överstiger de panträtter som hänför sig till den, kan systemet åsamka gäldenären onödiga förluster.

Enligt förslaget är det möjligt att på exekutiv auktion i vissa situationer sälja också ett visst område av en fastighet, t.ex. en strandtomt eller ett skogsskifte. Utmätningen skall emellertid riktas mot hela fastigheten, vilket innebär att fastighetsägaren därefter inte längre kan sälja eller pantsätta fastigheten. Vilka möjligheter det finns att sälja ett outbrutet område kan dessutom utredas först i ett senare skede av utmätningen, då det har utretts vilka panträtter som finns och vilken rättsinnehavarnas inställning är till separatförsäljning. Försäljningssättet och gränserna för det område som säljs skall bestämmas innan auktionskungörelsen publiceras.

Ett outbrutet område kan säljas på exekutiv endast under förutsättning att de panträtter som har upplåtits i fastigheten inte kommer att belasta det outbrutna området. Överlåtelsen av en del av fastigheten sänker då värdet på panträtterna i fastigheten. Dessutom kan det område som säljs vara så beläget på fastigheten att de återstående delarna inte utgör en ekonomiskt ändamålsenlig helhet. Utgångspunkten är följaktligen enligt 1 mom. att ett sådant område kan säljas endast under förutsättningen att alla parter samtycker. I så fall säljs området fritt från de gravationer som belastar fastigheten och vid köpet tillämpas inte principen om lägsta godtagbara bud. Denna princip skulle i praktiken ofta hindra försäljningen. Köpeskil-

lingen fördelas enligt den företrädesordning som gäller vid en exekutiv auktion på hela fastigheten, om borgenärerna inte kommer överens om något annat. Det är inte ändamålsenligt att iaktta företrädesordningen i det fall att sökandens fordran inte i sin helhet blir betald. Det alternativet skulle endast leda till flera auktioner efter varandra.

Frivilliga arrangemang innebär inte någon märkbar förbättring av en överskuldssatt gäldenärs möjligheter att behålla sin bostad. Säkerheten skulle emellertid försämras i det fall att gäldenären i en tvångsverkställighetssituation fritt får bestämma om försäljning av områden från fastigheten. Det har inte heller ansetts vara möjligt att ålägga utmätningsmannen att avgöra mellan gäldenären och borgenärerna eventuellt förekommande tvister om huruvida överlåtelsen av ett outbrutet område sänker värdet på den återstående egendomen och hur köpskillingen skall fördelas. Det är domstolens sak att avgöra intressekonflikter och bestämma försäljningsvillkoren. I samband med skuldsanering kan domstolen i betalningsprogrammet bestämma att gäldenären får behålla en bostadsbyggnad jämte gårdsplan, medan resten av fastigheten skall omsättas i pengar.

Om det enligt vad utmätningsmannen bedömer är möjligt att få ut ett högre pris ur fastigheten genom att sälja den i delar eller om fastighetens ägare har yrkat att den skall säljas i delar, kan försäljningen enligt 2 mom. verkställas oberoende av rättsinnehavarnas samtycke. Vid auktionen skall i så fall iakttas samma förfarande med alternativa bud som i fråga om gemensamt intecknade fastigheter. Först bjuds fastigheten ut till försäljning i sin helhet och därefter indelad i områden. Det lägsta godtagbara budet skall bestämmas på fastigheten i dess helhet.

Enligt 3 mom. skall inteckningarna avföras i fråga om outbrutna områden som har sålts från en fastighet. I den mån betalning har skett för en pantfordran skall motsvarande del av inteckningen i fastigheten också dödas. De övriga pantfordringarna stiger därvid uppåt i företrädesordningen. Auktionsförrättaren skall underrätta inskrivningsmyndigheten om försäljningen och om de inteckningar som dödas och myndigheten skall göra motsvarande anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret. Om sökandens fordran har blivit betald i sin helhet skall auktionsförrättaren meddela att utmätningen har återgått.

37 §. Kvotdelar av en fastighet skall vid utmätning behandlas på samma sätt som självständiga fastigheter. En kvotdel av en fastighet utmäts och säljs i regel separat. Utan någon särskild grund kan utsökningen inte utsträckas t.ex. till gäldenärens makes andel av en egna-hemsfastighet. För att en i kvotdelar ägd fastighets hela värde skall kunna nyttjas som säkerhet, kan kvotdelsägarna tillsammans inteckna och pantsätta hela fastigheten. Om utsökningen gäller en pantfordran för vilken en hel fastighet utgör säkerhet, kan denna också säljas som en helhet. Vid försäljningen skall härvid med vissa undantag iakttas vad som ovan stadgas om försäljning av bruksenheter.

37 a §. Paragrafen stadgar i vilken ordning olika ägare tillhöriga, gemensamt intecknade fastigheter samt en pantsatt fastighet och en därav överlåten del skall säljas.

Olika ägare tillhöriga fastigheter kan bli utmäta för samma fordran endast i det fall att säkerheten utgörs av fastighetspanträtt. Så är fallet när ett outbrutet område eller en kvotdel har överlåtit från en pantsatt fastighet samt när en av flera gemensamt intecknade fastigheter har sålts.

För närvarande måste för samma fordran utmäta fastigheter säljas med iakttagande av ett tämligen komplicerat system med alternativa försäljningsomgångar, som innebär att fastigheterna bjuds ut till försäljning turvis tillsammans och separat. Eftersom olika ägare tillhöriga fastigheter i allmänhet inte bildar någon ekonomisk helhet och eftersom gemensamma inteckningar belastar alla fastigheter lika, finns det inte längre något behov av att bjuda ut fastigheter till försäljning gemensamt. Enligt förslagets 1 mom. skall olika ägare tillhöriga fastigheter alltid säljas var för sig. Över varje fastighet upprättas också en särskild borgenärsförteckning. Fastigheterna får dock säljas på en och samma auktion.

Enligt det nuvarande systemet får borgenären fritt välja ur vilken fastighet som står som säkerhet hans fordran skall drivas in. I paragrafen föreslås ett uttryckligt stadgande om att den fastighet som gäldenären äger skall säljas först. Så skall förfaras också i det fall att fordran säkrast på en gång skall kunna drivas in ur någon annan fastighet som står som säkerhet. Avsikten är att undvika att en fastighet blir såld för skulder som är främmande för ägaren.

Den vanligaste situationen där olika ägare

tillhöriga fastigheter tillsammans är panträttsansvariga uppkommer när det genom styckning eller tomtmätning har bildats flera fastigheter av en pantsatt lägenhet. Ägaren till stomfastigheten är i allmänhet personligt ansvarig för pantfordran. Om stomlägenheten övergår i någon annans ägo är det möjligt att ingen av fastighetsägarna är den egentliga gäldenären. Enligt 17 kap. 9 § nya jordabalken är stomfastighetens ansvar primärt. Avstyckade lägenheter och tomter kan säljas endast om den köpeskillning som fåtts för stomfastigheten inte räcker till betalning av den fordran som utsökningen gäller.

Om flera avstyckade lägenheter och tomter har bildats av en intecknad fastighet, skall de nybildade fastigheterna säljas en efter en, till dess att hela fordran har blivit betald. De avstyckade fastigheternas och tomternas inbördes ansvar bestäms enligt den tidpunkt då äganderätten har skrivits in. Om en avstyckad lägenhet ytterligare har delats i flera lägenheter, skall det vid bestämmandet av dessas ansvar beaktas när lagfart har sökts på den först nämnda avstyckade fastigheten.

Eftersom det vid utsökning som gäller outbrutna områden enligt föreslagna 4 kap. 32 § skall iaktas vad som stadgas om avstyckade fastigheter, skall paragrafen tillämpas också på överlåtna outbrutna områden. Det outbrutna områdets ansvar är således sekundärt. Av avgörande betydelse för den inbördes företrädesordningen är den tidpunkt då lagfart har sökts på det outbrutna området och inte t.ex. tidpunkten då det har avstyckats.

Om försäljningsordningen för fastigheterna inte kan avgöras enligt 1 och 2 mom., får borgenären enligt 3 mom. besluta i vilken ordning fastigheterna skall säljas för indrivning av hans pantfordran. Någon entydig löning finns inte för det fall att flera ägare är gäldenärer eller fastigheterna har bildats genom klyvning. Inte heller ett mellan fastighetsägarna ingånget avtal om ansvarsfördelningen är bindande för borgenären, om denne inte har godkänt avtalet. För undvikande av oklarheter är det ändamålsenligt att fastigheternas inbördes ansvarsförhållanden avgörs på förhand, genom att behövliga ändringar görs i inteckningarna.

37 b §. Enligt paragrafen kan en sekundärt ansvarig fastighetsägare få panträtt för sin regressfordran, om pantfordran har blivit be-

tald genom exekutiv auktion på den fastighet som han äger.

En borgenär som har panträtt i flera fastigheter är inte bunden till den försäljningsordning som stadgas i 5 kap. 37 a §, då fastigheten har utmätts för någon annan fordran. Pantborgenären kan i så fall driva in hela sin fordran ur köpeskillningen för vilken som helst utmätt fastighet. Pantfordran kan enligt 27 § 2 mom. inte lämnas på köparens ansvar i det fall att gemensamt intecknade fastigheter tillhör olika ägare.

I det fall att ur den köpeskillning som har erhållits vid exekutiv auktion har betalats en skuld som någon annan fastighetsägare är personligen ansvarig för, kan auktionsgäldenären ha rätt att få ersättning i form av återbäring av ogrundad förmån. En gäldenär som varit ägare till en avstyckad fastighet kan ha rätt till ersättning också då stomfastigheten i första hand skulle ha varit ansvarig. Enligt förslaget kan den som till följd av utsökning har förlorat sin fastighet få panträtt i den primärt ansvariga fastigheten till säkerhet för sin regressfordran. Panträkten uppkommer direkt med stöd av lag och något samtycke av den andra fastighetsägaren behövs i detta fall inte. Det är inte utmätningens sak att avgöra om en gäldenär har en giltig regressrätt. Om grunden för fordringsrätten är stridig skall saken avgöras vid en rättegång.

Av principen om lägsta godtagbart bud följer att en sekundärt ansvarig fastighet kan säljas endast i det fall att de fordringar som grundar sig på gemensamma inteckningar med bästa företrädesrätt blir helt betalda. När den ursprungliga borgenärens hela pantfordran har betalats, skall pantbrevet överlämnas till auktionsgäldenären. Gäldenären kan härvid yrka på högst det belopp som har betalats till den ursprungliga borgenären. Endast i undantagsfall är det möjligt att sälja fastigheten trots att en på en gemensam inteckning baserad pantfordran inte har blivit helt betald. Pantbrevet skall i så fall återlämnas till borgenären. Auktionsförrättaren skall samtidigt upplysa honom om att auktionsgäldenären har efterpanträtt.

Från borgenärens synpunkt kan det vara onödigt att driva in fordran ur en avstyckad fastighet, om den primärt ansvariga stomfastighetens värde fortfarande anses vara tillräckligt som säkerhet för skulden. Borgenären kan

härvid avstå från att driva in sin fordran ur den sekundärt ansvariga fastigheten.

37 c §. Paragrafen stadgar om dödande av en inteckning i det fall att panträtten har hänfört sig till flera fastigheter.

När fordran har betalats upphör borgenärens panträtt. Enligt föreslagna 5 kap. 48 § 3 mom. utsökningslagen kan den nye ägaren dock i allmänhet utnyttja tidigare inteckningar och pantbrev. I det fall att en inteckning hänför sig till olika ägares fastigheter, kan pantbrevet inte längre användas som säkerhet. Det föreslås därför att en gemensam inteckning efter exekutiv auktion skall dödas till den del den gäller den sålda fastigheten. Om pantfordran har blivit betald i sin helhet skall den gemensamma inteckningen dödas i fråga om samtliga fastigheter. En gemensam inteckning förblir emellertid i kraft, om alla de intecknade fastigheterna på grundvalen av ett gemensamt bud har sålts till samma köpare.

Om köpeskillingen inte räcker till betalning av hela pantfordran, förblir panträtten i de övriga fastigheterna i kraft för återstoden av fordran. Inteckningsbeloppet anger panträttens maximibelopp. Om en pantfordran delvis har betalats, skall den gemensamma inteckningens belopp sänkas genom att ett belopp som motsvarar betalningen dödas i fråga om de övriga fastigheterna. När fordran har blivit helt betald skall inteckningen dödas i sin helhet.

Om pantfordran har betalats ur en sekundärt ansvarig fastighet och panträtten har övergått till auktionsgäldenären, skall inteckningen dödas endast till den del den gäller den sålda fastigheten.

Det ankommer på inskrivningsmyndigheten att döda inteckningar och att göra anteckningar på pantbrev. Om utsökningsmyndighetens anmälningsplikt stadgas i föreslagna 5 kap. 51 § utsökningslagen.

37 d §. Paragrafen gäller den speciella situationen då en utmätt jordlego- eller annan nyttjanderätt har upphört eller ändrats under en pågående avtalsperiod. Stadgandet skall tillämpas endast i det fall att inteckningar har fastställts i nyttjanderätten och denna står som pant.

Även om en intecknad jordlegorätt upphör under en pågående avtalsperiod, förblir pant-rätten i enlighet med 19 kap. 5 § nya jordabalken i kraft både i legorätten och i rättsinnehavarens byggnader, till dess att inteckningen har dödats. Panträttsinnehavaren skall enligt 14

kap. 15 § 2 mom. nya jordabalken söka betalning för sin fordran inom tre månader från det att han fick vetskap om ansökan om avförande av inskrivningen. I annat fall skall inteckningen dödas och inskrivningen kan avföras. Om panträtten förblir i kraft skall nyttjanderätten och de därtill hörande byggnaderna säljas tillsammans. Nyttjanderätten övergår till ägaren i enlighet med det inskrivna avtalet.

Nyttjanderätten skall säljas sådan den framgår av det inskrivna avtalet också t.ex. i det fall att legoområdet har förminskats eller legotiden förkortats genom avtal. Ändringen blir bindande för pantborgenären endast om den har skrivits in i lagfarts- och inteckningsregistret. En förutsättning för inskrivning av en ändring är att de innehavare av de till fastigheten och nyttjanderätten hänförliga rättigheterna ger sitt samtycke, vilkas ställning ändringen försvagar.

48 §. Till paragrafen föreslås bli fogat ett nytt 3 mom. enligt vilket fastighetsägaren av auktionsförrättaren skall få pantbrevet som utgör bevis på den panträtt som har upphört vid auktionen. Pantbrevet skall överlämnas i samband med överlämnandet av köpebrevet och de övriga handlingar som hänför sig till fastigheten.

Enligt det nuvarande systemet skall intecknade skuldebrev alltid överlämnas till inskrivningsmyndigheten för att bli dödade, om fordran inte har överförs på köparens ansvar. Den föreslagna ändringen möjliggörs av det faktum att pantbrevet inte längre är ett skuldebrev utan ett bevis på inteckningen. Förfarandet är förmånligt för auktionsköparen, som kan använda de med stämpelskatten försedda pantbrevet på nytt. Om ett pantbrev inte alls har överlämnats till auktionsförrättaren eller om pantfordran annars är oklar eller stridig, skall inteckningen dödas.

50 §. Paragrafen stadgar om rättsverkningar-na av en exekutiv auktion.

I 1 mom. föreslås för klarhetens skull vissa ändringar som närmast hänför sig till begreppen. En såld fastighet ansvarar inte för fordringar till vilkas betalning köpeskillingen inte har förslagit enligt den fördelningslängd som avses i 6 kap. 9 § utsökningslagen. Dessa borgenärens panträtt i fastigheten förfaller. Den sålda fastigheten belastas inte heller av tidigare uppkomna offentligrättsliga fordringar. Panträtten består endast i det fall att panträtten enligt 5 kap. 27 eller 46 §§ utsökningslagen har

övergått på köparens ansvar. Också sådana särskilda rättigheter förfaller som inte har hållits i kraft vid auktionen.

En auktionsgäldenär svarar inte heller längre personligen för betalningen av de pantfordringar som har övergått på köparen.

Enligt det nya 2 *mom.* som föreslås i paragrafen kan mot den som har köpt en fastighet på exekutiv auktion i regel inte senare riktas invändningar om att någon annan än gäldenären har ägt den sålda fastigheten eller någonting som normal hör till den. Utmätningssmannen skall med ledning av handlingarna reda ut fastighetens ägarförhållanden. Dessutom kan tredje man under utmätningen framföra invändningar om bättre rätt till fastigheten eller dess beståndsdelar. Köparen har rätt att lita på att ett köp som förrättats av en myndighet inte är förenat med någon risk att förlora fastigheten till någon annan. Mot den som köpt en fastighet på auktion kan enligt förslaget inte framföras invändningar om att gäldenären före auktionen har överlåtit fastigheten eller en del av den till tredje man. Inte heller kan rätte ägaren klandra förvärvet på någon annan grund än att åtkomsthandlingen varit förfalskad eller på någon annan än en sådan stark grund som avses 13 kap. 5 § nya jordabalken.

En förutsättning för att en auktionsköpare skall få åtkomstskydd är inte att fastigheten lagfärs i överlåtarens eller, i detta fall, i gäldenärens namn. Utmätningssmannens utredning kan tillmätas samma verkan som inskrivningsmyndighetens utredning av förvärvets laglighet. En exekutiv auktion är ett sådant försäljningssätt att det inte har ansetts nödvändigt att uppställa auktionsköparens goda tro som en förutsättning för åtkomstskydd.

Om rätte ägaren förverkar sin fastighet till följd av den exekutiva auktionen, har han rätt att i enlighet med den nya jordabalken yrka att staten ersätter hans skada. Skadestånd kan också en sådan auktionsköpare kräva, som måste träda tillbaka till följd av en stark invändning från rätte ägaren.

51 §. Paragrafen stadgar om auktionsförrättarens upplysningsskyldighet.

Enligt 1 *mom.* skall auktionsförrättaren underrätta inskrivningsmyndigheten om utmätningens återgång eller försäljningen av fastigheten. Till anmälan skall fogas ett utdrag ur den fördelningslängd som avses i 6 kap. 9 § utsökningslagen samt besked om vilka särskilda rättigheter som har förfallit respektive vilka

som består och om övriga rättigheter, för att erforderliga registeranteckningar skall kunna göras. Inskrivningar av särskilda rättigheter som inte längre är i kraft skall avföras ur lagfarts- och inteckningsregistret.

Enligt förslaget skall inteckningar i allmänhet inte längre dödas till följd av en exekutiv auktion, utan det inteckningsbaserade pantbrevet skall överlämnas till köparen eller återlämnas som säkerhet till borgenären. Inteckningen skall emellertid dödas i det fall att inget pantbrev har företetts eller fordran är oklar eller stridig. Auktionsförrättaren skall enligt 2 *mom.* underrätta domstolen om de inteckningar som skall dödas. Pantborgenärens rättigheter avser härefter de deponerade tillgångarna. Auktionsförrättaren skall meddela till vilken del en gemensam inteckning skall dödas. Också pantbreven skall tillställas inskrivningsmyndigheten för att makuleras eller ändras.

54 §. Den gällande paragrafen innehåller stadganden om det köpebrev som skall ges till den som har köpt ett outbrutet område, underrättelser om auktioner till inskrivningsmyndigheten samt inteckning till säkerhet för utbrytningsrätt. Eftersom det vid exekutiv auktion på outbrutna områden enligt förslaget skall iakttas samma stadganden som i fråga om fastigheter, kan denna paragraf upphävas såsom obehövlig.

6 kap. Om redovisning och fördelning av vad till följd av utmätning influtit

12 §. Paragrafen gäller avsättning, dvs. deponering av utdelningen ur en köpeskilling i det fall att fordran är oklar eller stridig. Lagrummets hänvisning föreslås bli ändrad så att samma förfarandet skall tillämpas också då det med stöd av ett pantbrev inte överhuvudtaget har framförts några yrkanden vid den exekutiva auktionen på en fastighet.

13 §. I denna paragraf, som stadgar om fördelning av deponerade medel, föreslås en ändring av hänvisningen.

7 kap. Om verkställighet av beslut om säkringsåtgärder

3 §. Om rättsverkningarna av utmätning och kvarstad, när det gäller fast egendom, stadgas för närvarande i utsökningslagens 7 kap. som

gäller kvarstad. Enligt förslaget skall rättsverkningarna av utmätning av såväl lös som fast egendom regleras på ett ställe, dvs. i 4 kap. 30 § utsökningslagen. I fråga om kvarstad hänvisas för tydlighetens skull till detta stadgande. Nya jordabalken innehåller stadganden om hur utmätning och kvarstad skall beaktas i inskrivningsärenden.

8 §. Paragrafens 4 mom. om rättsverkningarna av utmätningsanteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret föreslås bli upphävt. I nya jordabalken tas in ett stadgande om motsvarande princip, som innebär att fastighetsägare och borgenärer som har panträtt kan komma i åtnjutande av godtrosskydd i det fall att de har företagit en rättshandling innan en anteckning om utmätning eller kvarstad har införts i registret.

Ikraftträdelsestadgande. Den föreslagna lagändringen avses träda i kraft samtidigt som den nya jordabalken. De tidigare stadgandena skall tillämpas, om utmätningen har verkställts före lagens ikraftträdande.

Enligt 9 § lagen om införande av jordabalken betraktas intecknade innehavarskuldebrev som pantbrev direkt med stöd av lag. Nämnda lag innehåller stadganden också om hur intecknade skuldebrev byts till pantbrev och om vilket förfarande som skall iaktas när gemensamma inteckningar anpassas till den nya jordabalkens stadganden. Innan gemensamt intecknade skuldebrev har bytts till pantbrev är det möjligt att det hänför sig olika slag av inteckningar till vissa fastigheter. Med tanke på inteckningsansvarets fördelning kan det därför vara nödvändigt att fortfarande under en övergångsperiod ordna alternativa budgivningsomgångar och att upprätta flera borgenärsförteckningar. Vid försäljning av fastigheterna skall i så fall iaktas de tidigare stadgandena.

1.15. Konkursstadgan

10 §. I gällande 1 mom. stadgas om inteckning av fast egendom som hör till ett konkursbo. Stadgandet gäller inteckning till säkerhet för både skulder och legorätters eller andra särskilda rättigheters bestånd. Inteckning får fastställas endast om ansökan baserar sig på stadgandena om ogulden köpeskilling eller om inteckningen har sökts före konkursens början. Om inteckningen söks till säkerhet för en skuld, förutsätts den vara grundad på en

säkerhet som ställdes i samband med skuldens uppkomst. En inteckning som har fastställts i strid med detta stadgande är ogiltig.

Om förutsättningarna för inskrivning och inteckning föreslås också till denna del stadganden i jordabalken. Om de verkningar som en konkurs har när det gäller inskrivning av legorätt eller annan rätt som hänför sig till någon annans mark stadgas i 14 kap. 12 § nya jordabalken. En konkurs utgör i allmänhet inget hinder för inskrivning av en särskild rättighet som har upplåtits innan anteckning om konkursen har gjorts i lagfarts- och inteckningsregistret. Av avgörande betydelse är således tidpunkten då avtalet om legorätten eller någon annan särskild rättighet ingicks, och inte tidpunkten då inskrivningsansökan gjordes. Situationen är en annan när det gäller sådana inskrivningar som avses i 14 kap. 4 och 5 §§ nya jordabalken. Då kan nämligen förhållandena mellan en fastighets beståndsdelar och tillbehör ändras. Sådana inskrivningar, som har direkta verkningar när det gäller borgenärernas möjligheter att få betalning för sina fordringar, kan inte göras efter det att konkursen har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret.

Om en rättshandling kränker borgenärernas rättigheter kan den återgå med stöd av lagen om återvinning till konkursbo. I så fall förlorar inskrivningen sin betydelse. Om det inte finns några förutsättningar för att en rättshandling skall återgå, skyddar inskrivningen legotagaren och andra rättsinnehavare också under den utsökning som följer efter konkursen. I det sammanhanget beaktas i allmänhet endast rättigheter som har skrivits in i fastigheten.

Enligt 16 kap. 6 § nya jordabalken får inteckning inte fastställas i en fastighet, om ansökan har gjorts efter att konkursen har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret. Ett pantbrev som gäller en tidigare sökt inteckning skall överlämnas till konkursboet, om det inte med stöd av ansökan skall överlämnas direkt till borgenären som säkerhet för en fordran. Säkerheten kan emellertid återgå med stöd av stadgandena om återvinning, om det inte avtalades om sådan säkerhet när skulden uppkom eller om inteckning inte hade sökts utan omotiverat dröjsmål.

I konkursstadgan föreslås endast hänvisningar till andra i lagstiftningen ingående stadganden om de verkningar som en konkurs har på fastställandet av inteckningar och inskrivning av särskilda rättigheter. I momentet föreslås

ingen direkt hänvisning till den nya jordabalken, eftersom stadgandet gäller också annan inteckningsbar egendom. Sådan egendom är vissa transportmedel samt näringsidkares lösa egendom. I lagarna om inteckning av dessa egendomstyper finns särskilda stadganden om verkningarna av konkurs.

Om de anmälningar som skall göras om att konkurs har inletts samt om vem anmälningsplikten ankommer på, skall stadgas genom förordning. Myndigheten skall registerföra anmälan om konkursen omedelbart efter att ha mottagit denna.

Ikraftträdelsestadgande. Lagändringen avses träda i kraft samtidigt som den nya jordabalken.

2. Närmare stadganden och bestämmelser

De procedurstadganden som gäller ansökningar och behandlingen av sådana har sammanställts i jordabalken. Närmare stadganden om behandlingen av inskrivningsärenden, förandet av lagfarts- och inteckningsregistret samt om intyg ur detta samt t.ex. om kommunikationen mellan myndigheterna utfärdas genom förordning. Genom förordning stadgas också om köpvittnena och deras uppgifter. De förordningar som behövs ges under övergångsperioden.

3. Ikraftträdande

Lagarna föreslås träda i kraft, då minst ett år har förflutit efter att lagarna har antagits och blivit stadfästa. En tillräckligt lång tid innan lagen träder i kraft är en förutsättning för att domstolarna samt fastighets- och finansieringsbranschen skall kunna förbereda sig på att tillämpa den nya lagstiftningen.

Lagens ikraftträdande förutsätter dessutom att det görs ändringar i författningar på lägre nivå samt att det byggs upp dataförbindelser mellan myndigheterna. Det är vidare ändamålsenligt att underrätterna när lagen träder i kraft har i bruk det ADB-baserade lagfarts- och inteckningsregistret. Avsikten är att registret skall vara i användning i hela landet vid ingången av år 1996.

En redogörelse över de övergångsstadganden

som ansluter sig till lagarna ingår i motiveringen till den föreslagna lagen om införande av jordabalken.

4. Lagstiftningsordning

De föreslagna stadgandena om fastighetsköp och andra former av fastighetsöverlåtelse skall tillämpas endast på avtal som ingås efter den nya jordabalkens ikraftträdande.

Avsikten med revideringen av inskrivnings-systemet är att åstadkomma ett register som åtnjuter offentlig trovärdighet och att det med stöd av uppgifter ur registret skall vara möjligt att under säkra former ingå avtal om fastigheter. Lagfarterna och de övriga inskrivningsavgörandena måste därför vara förenade med direkta rättsverkningar. En inskrivning sätter stopp för konkurrerande rättsinnehavares möjligheter att åberopa tidigare upplåtta rättigheter som inte har blivit inskrivna. Lagfarten skapar en ägarpresumtion som innebär att den som har förvärvat en fastighet i likhet med en pantborgenär får skydd gentemot fastighetens rätte ägare. I enlighet med de allmänna sakrättsliga principerna kan endast den som har handlat i god tro få skydd.

De sakrättsliga stadgandena gör det möjligt att avgöra sinsemellan konkurrerande rättigheters bestånd. Enligt förslaget har en inskrivning de rättsverkningar som i allmänhet förknippas med innehav av lös egendom eller värdepapper. I vissa fall iklär sig staten det primära ansvaret för skador som orsakas av systemet.

Förslaget till ny jordabalk har vissa verkningar också på rättsförhållanden som har uppkommit före lagens ikraftträdande. Övergången till det nya systemet skulle fördröjas avsevärt om det skulle förutsättas att alla faktorer som inverkar på en rättsbehandlings bindande verkan måste härstamma från tiden efter att den nya jordabalken har trätt i kraft. Tillämpningen av olika sakrättsliga stadganden skulle orsaka oklarhet och hindra uppnåendet av målen för den föreslagna lagstiftningen. Enligt förslaget har alla inskrivningar som söks under nya jordabalkens giltighetstid sådana rättsverkningar som stadgas i jordabalken. Det är också möjligt att åberopa ett inskrivningsavgörandes offentliga trovärdighet, även om avgörandet har fattats under den föregående

lagens giltighetstid, om överlåtelsen eller någon annan rättshandling har skett efter nya jordabalkens ikraftträdande.

Övergången till det nya fastighetspantssystemet inverkar inte på de borgenärens ställning som har på en tidigare fastställd inteckning baserad panträtt i en fastighet. Ett intecknat innehavarskuldebrev anses direkt på grundval av den föreslagna lagen om införande av jordabalken vara ett sådant pantbrev som avses i nya jordabalken, dvs. inkludera summan av det intecknade kapitalet, tre års räntor och indrivningskostnaderna. Vid en konkurs eller utsökning som har börjat före den nya jordabalkens ikraftträdande skall iaktas de tidigare stadgandena om prioriterade fordringar och särskilda rättigheter.

Ett intecknat skuldebrev skall bytas till ett pantbrev under den tid då inteckningen enligt de tidigare stadgandena borde förnyas. Vid utbytet skall pantbrevet skrivas på beloppet av den intecknade fordrans kapital. Den omständigheten att tidigare härtill anslutna fordringar med företrädesrätt lämnas bort, minskar säkerhetsbeloppet. Detta har emellertid i allmänhet ingen betydelse för borgenärerna, eftersom också fordringsbeloppet har minskat under den tid inteckningen varit i kraft. Vid behov kan borgenären före den nya jordabalkens ikraftträdande förnya inteckningen, som därefter gäller till samma belopp som tidigare i ytterligare tio år.

Stadgandena om den ordningen i vilken pantsatta fastigheter skall säljas i samband med utsökning gäller också fastigheter som har sålts och pantsatts före lagens ikraftträdande. Den omständigheten att försäljningsordningen bestäms i lagen försvagar inte pantborgenärernas ställning, eftersom vid behov alla de fastigheter som är föremål för panträtt måste säljas för att borgenärernas fordringar skall kunna drivas in. Eftersom fastigheter som tillhör olika ägare inte bildar någon ekonomisk helhet, leder den omständigheten att de säljs separat inte heller till någon faktisk förlust. Om verkställighetsåtgärderna stadgas genom en vanlig lag.

De föreslagna stadgandena innebär att skyddssystemet för fastighetsomsättning bringas att motsvara skyddssystemen för omsättning av annan typ av egendom. Den utveckling av det sakrättsliga skyddet som förslaget innebär utgör inget ingrepp i det i 6 § regeringsformen stadgade egendomsskyddet. De föreslagna övergångsstadgandena påverkar inte den bindande verkan som är förenad med tidigare fastighetsöverlåtelser eller andra avtal och inte heller panträttens innehåll på ett sådant sätt att det vore nödvändigt att stifta lagen i grundlagsordning.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs Riksdagen följande lagförslag:

1.

Jordabalk

I enlighet med riksdagens beslut stadgas:

I AVDELNINGEN

FASTIGHETSFÖRVARV

1 kap.

Allmänna stadganden om fastighetsförvärv

1 §

Fastighetsöverlåtelse

Äganderätt till en fastighet fås genom köp, byte, gåva eller annan överlåtelse på det sätt som stadgas i denna lag. Om fastighetsförvärv som grundar sig på arv, testamente, avvittring eller inlösning samt om andra förvärv som grundar sig på något annat än överlåtelse stadgas särskilt.

2 §

Överlåtelse av fastighetsdel

Stadgandena om fastighetsöverlåtelse skall tillämpas också på överlåtelse av kvotdelar och outbrutna områden av fastigheter samt på överlåtelse av flera fastigheters samfällda områden eller outbrutna områden av sådana samt på överlåtelse av andelar av samfällda områden.

2 kap.

Fastighetsköp

1 §

Köpebrevets form

Fastighetsköp skall slutas skriftligen. Köpebrev skall undertecknas av säljaren och köparen eller dessas ombud. Köpvittnet skall bestyrka köpet i närvaro av samtliga som undertecknat köpebrevet.

Av köpebrevet skall framgå

- 1) överlåtelseavsikten,
- 2) vilken fastighet överlåtelsen gäller,
- 3) säljaren och köparen samt
- 4) köpeskillingen och annat vederlag.

Ett köp som inte slutits i överensstämmelse med denna paragraf är inte bindande. Om

säljaren och köparen har avtalat om en köpeskillning eller något annat vederlag som är större än vad köpebrevet anger, har säljaren inte rätt att yrka indrivning av mer än vad köpebrevet anger.

2 §

Upplösande och uppskjutande villkor

I köpebrevet kan avtalas att köpet får hävas på någon annan än i denna lag angiven grund eller att säljaren behåller äganderätten till fastigheten tills köpeskillingen har betalats eller något annat villkor har uppfyllts.

Ett villkor som avses i 1 mom. är inte bindande om det inte ingår i köpebrevet och inte heller till den del det har avtalats vara i kraft i mer än fem år från köpslutet. Om villkorets giltighetstid inte har angivits i köpebrevet, gäller det i fem år. Talan om att säljaren skall återfå fastigheten skall väckas inom tre månader efter att villkorets giltighetstid har löpt ut.

3 §

Fullmakt vid fastighetsköp

En fullmakt att sälja en fastighet skall vara skriftlig. Säljaren skall underteckna fullmakten, av vilken skall framgå vem som är ombud och vilken fastighet som säljs.

4 §

Köp som slutits för bolag under bildning

Har ett fastighetsköp slutits för ett under bildning varande bolags räkning och har ansvaret för köpet inte inom två år från köpslutet övergått på bolaget eller har bolagets bildande därförinnan förfallit, skall den anses vara köpare som på bolagets vägnar har slutit köpeavtalet.

Säljaren förlorar sin rätt enligt 2 kap. 14 § 3 mom. lagen om aktiebolag (734/78) att frånträda köpet, om inte talan har väckts inom två år från köpslutet.

5 §

Avtal om hävning av köp

Ett avtal genom vilket ett köp hävs eller en

fastighet återbördas skall ingås så som stadgas i 1 och 3 §§.

6 §

Köpvittne

Om köpvittne och köpvittnets uppgifter stadgas genom förordning.

Om jäv för köpvittne gäller vad som i 17 kap. 43 § rättegångsbalken stadgas om vittnesjäv.

Om avgifter som uppbärs för köpvittnets prestationer och om ersättning för resekostnaderna stadgas i förordning. Avgifterna skall vara fasta och uppgå till belopp som motsvarar de genomsnittliga totalkostnader som prestationen åsamkar staten. En tjänsteman skall redovisa avgiften till staten eller kommunen. I övrigt tillämpas vad som stadgas i lagen om grunderna för avgifter till staten (150/92).

7 §

Föravtal

Parterna kan avtala om det fastighetsköp som de ämnar sluta genom att ingå ett föravtal. I föravtalet kan överenskommas att det är bindande endast för den ena parten.

Föravtal skall ingås på det sätt som stadgas i 1 och 3 §§ och om det gäller även annars i tillämpliga delar vad som stadgas om fastighetsköp. I avtalet skall dessutom anges den dag då fastighetsköpet senast skall slutas samt de villkor på vilka köpet sluts. Köpeskillingen och annat vederlag kan dock avtalas senare i enlighet med de grunder som anges i föravtalet. Om föravtalets giltighetstid inte har bestämts gäller det i fem år från avtalsslutet.

En part har rätt att inom den tid som anges i 2 § 2 mom. genom talan yrka att den andra parten skall sluta fastighetsköpet på de i föravtalet angivna villkoren. Parten har dessutom rätt att få ersättning för skada som orsakats genom att föravtalet brutits. Om fastigheten i strid med föravtalet har överlåtits till någon annan, har den i föravtalet angivna köparen rätt till skadestånd av säljaren.

8 §

Ersättning då en part frånträder ett köp

Om parterna har kommit överens om ett fastighetsköp utan att de har ingått något avtal så som stadgas i 7 § 2 mom., skall den part som

vägrat sluta köpet ersätta den andra parten för de skäligen kostnader som han haft för annonsering, för att bekanta sig med fastigheten och för andra behövliga åtgärder i samband med avhandlandet om köpet. Av handpenning som den ena parten betalt skall den andra parten betala tillbaka den del som överstiger de kostnader som nämns ovan.

9 §

Avtalsfrihet

Säljaren och köparen skall uppfylla sina förpliktelser avtalsenligt, om inte annat stadgas nedan.

Genom avtal får avvikelser göras från de rättigheter och skyldigheter som säljaren och köparen har enligt denna lag. De rättigheter som köparen har enligt 17—34 §§ får begränsas endast genom att det i avtalet preciseras på vilket sätt hans ställning avviker från den lagstadgade.

10 §

Bostadsfastigheter som säljs av näringsidkare

Om köparen har förvärvat fastigheten som bostad eller fritidsbostad för sig eller sina familjemedlemmar av en näringsidkare som yrkesmässigt bebygger eller säljer fastigheter,

1) är sådana avtalsvillkor inte bindande som avviker från 17—34 §§ till nackdel för köparen,

2) kan säljaren inte åberopa den i 25 § 2 mom. stadgade tid inom vilken meddelande om fel senast skall göras,

3) är säljaren skyldig att ersätta de reparationskostnader och övriga behövliga kostnader som orsakas av ett avtalsbrott samt sådana kostnader som orsakats av åtgärder som blivit onyttiga, även om det är fråga om ett sådant dolt fel som avses i 17 § 1 mom. 5 punkten eller säljaren kan visa att han förfarit omsorgsfullt och

4) kan köparens skadeståndsskyldighet jämkas i det fall att dröjsmålet med betalning beror på betalningssvårigheter som köparen huvudsakligen utan egen förskyllan har råkat i på grund av sjukdom, arbetslöshet eller någon annan särskild omständighet.

11 §

Ogiltiga villkor

Om annat inte stadgas är villkor av följande slag inte bindande vid fastighetsköp:

1) villkor som innebär att säljaren eller någon annan, om han så önskar, får lösa in fastigheten eller att köparen är skyldig att erbjuda säljaren eller någon annan att köpa fastigheten innan den överläts till den nye ägaren,

2) villkor som begränsar köparens rätt att överlåta fastigheten vidare, pantsätta fastigheten, avtala om upplåtelse av legorätt eller någon annan särskild rättighet i den eller att annars i rättsligt hänseende förfoga över fastigheten på något därmed jämförbart sätt,

3) villkor som begränsar säljarens eller hans föregångares ansvar vid åtkomstkländer, samt

4) villkor som begränsar köparens personliga frihet eller annars är otillbörligt eller som det vore lagstridigt att iakttä.

Utän hinder av 1 mom. 2 punkten är det tillåtet att avtala om villkor som innebär att köparen inte utan säljarens samtycke får överlåta fastigheten till tredje man obebyggd eller för ett pris som överstiger en fastställd köpeskilling. Ett sådant villkor är inte bindande om det inte har tagits in i köpebrevet. Om villkorets giltighetstid gäller vad som stadgas i 2 § 2 mom.

Om jämkning av oskäligen villkor stadgas i 36 § lagen om rättshandlingar på förmyndhetsrättens område.

12 §

Säljarens överlåtelseplikt

Om någon tidpunkt för överlåtelsen inte har avtalats har köparen rätt att få fastigheten i sin besittning omedelbart efter köpslutet. Fastigheten skall överlåtas till köparen i det skick som kan anses ha avtalats vid köpet.

Säljaren skall till köparen överlämna de åtkomsthandlingar för fastigheten som behövs för lagfart och som han har i sin besittning. Detsamma gäller pantbrev, hyreskontrakt och andra därmed jämförbara handlingar som köparen behöver i egenskap av fastighetsägare.

13 §

Avkastningen medan fastigheten är i säljarens besittning

Den avkastning som fås ur en fastighet före

den avtalade överlåtelse tidpunkten tillkommer säljaren. Denne får dock inte avverka skog eller ta marksubstanser annat än till den sålda fastighetens husbehov och inte heller upplåta särskilda rättigheter i fastigheten.

Köparen får inte i rättsligt hänseende förfoga över fastigheten så att säljaren hindras att utnyttja i 1 mom. nämnda eller avtalade rättigheter.

14 §

Nyttjande av fastigheten före äganderättens övergång

Köparen får efter köpslutet nyttja fastigheten och i rättsligt hänseende förfoga över den samt överlåta sin rättighet vidare, även om det i köpebrevet avtalats att äganderättens bestånd eller övergång är beroende av villkor.

Före äganderättens slutliga övergång får köparen dock inte utan säljarens samtycke avverka skog eller ta marksubstanser eller något annat som hör till fastigheten på ett sådant sätt att fastighetens värde sjunker avsevärt. Köparen får inte heller utan säljarens samtycke upplåta panträtt eller särskilda rättigheter som belastar fastigheten.

15 §

Ansvar för offentligrättsliga fordringar

Säljaren svarar för sådana offentligrättsliga eller i offentligrättslig ordning påförda avgifter för fastigheten eller därmed jämförbara fordringar som hänförs till tiden före köpslutet.

För stämpelskatten på fastighetsköp svarar köparen.

16 §

Ansvar för skada på fastigheten

Köparen svarar för skada som efter köpslutet vållas fastigheten genom eldsvåda, storm, skadegörelse eller av någon annan av säljaren oberoende orsak också i det fall att fastigheten kvarstår i säljarens besittning eller det i köpebrevet avtalats att äganderättens bestånd eller övergång är beroende av villkor.

17 §

Kvalitetsfel

En fastighet är behäftad med kvalitetsfel om 1) den inte är avtalsenlig till sina egenskaper,

2) säljaren före köpslutet har givit köparen oriktiga eller vilseledande uppgifter om fastighetens areal, byggnadernas skick eller konstruktion eller fastighetens övriga kvalitativa egenskaper, och uppgifterna kan antas ha inverkat på köpet,

3) säljaren före köpslutet har underlåtit att upplysa köparen om en sådan i 2 punkten angiven omständighet som typiskt inverkar på nyttjandet av eller värdet av en fastighet av det ifrågavarande slaget och som säljaren kände eller borde ha känt till, förutsatt att underlåtelserna kan antas ha inverkat på köpet,

4) säljaren före köpslutet har underlåtit att rätta till en sådan felaktig uppfattning om fastighetens egenskaper som han konstaterat hos köparen och som inverkar på fastighetens lämplighet för den tilltänkta användningen eller om

5) fastigheten på grund av något dolt fel avsevärt avviker från vad som med fog kan förutsättas av en sådan fastighet med beaktande av köpeskillingen och övriga omständigheter.

Köparen är på grund av fel berättigad att få prisavdrag eller, om felet är väsentligt, att häva köpet. Köparen har dessutom på grund av fel som avses i 1 mom. 1—4 punkten rätt till ersättning för sin skada.

18 §

Rådighetsfel

En fastighet är behäftad med rådighetsfel om

1) säljaren före köpslutet har lämnat köparen oriktiga eller vilseledande uppgifter om gällande plan, byggnadsförbud, överlåtelsebegränsning eller om något annat myndighetsbeslut som begränsar nyttjandet av eller rådigheten över fastigheten, förutsatt att uppgifterna kan antas ha inverkat på köpet,

2) säljaren före köpslutet har lämnat oriktiga eller vilseledande uppgifter om en myndighets tillstånd eller beslut som gäller nyttjandet av en grannfastighet, förutsatt att uppgifterna kan anses ha inverkat på köpet,

3) säljaren före köpslutet har underlåtit att upplysa köparen om ett sådant i 1 punkten nämnt beslut eller ett sådant i 2 punkten nämnt tillstånd eller beslut som typiskt inverkar på nyttjandet av eller värdet av en fastighet av det ifrågavarande slaget och som, vad gäller 2 punkten, säljaren känt till, förutsatt att underlåtelserna kan antas ha inverkat på köpet,

4) säljaren före köpslutet, efter att hos köparen ha konstaterat en felaktig uppfattning om ett beslut som avses i 1 och 2 punkten eller om någon därmed jämförbar omständighet som hindrar köparen att nyttja eller råda över fastigheten på det tilltänkta sättet, har underlåtit att rätta till uppfattningen,

5) behövtillstånd för en byggnad på fastigheten eller för verksamhet som idkas på fastigheten saknas, samt om

6) en kvotdel eller ett outbrutet område på grund av sådana begränsningar som avses i 2 kap. lagen om skifte inom planläggningsområde inte kan bildas till en fastighet eller, om en kvotdel eller ett outbrutet område har skaffats för byggande, till en fastighet som kan nyttjas som byggnadsplats.

Köparen är på grund av fel berättigad att få prisavdrag eller, om felet är väsentligt, att häva köpet. Köparen har dessutom rätt till ersättning för sin skada.

19 §

Rättsligt fel

En fastighet är behäftad med ett rättsligt fel om

1) köparen kan förlora äganderätten till fastighetens rätte ägare eller om köpet kan förklaras vara utan verkan på yrkande av någon annan än säljaren,

2) säljaren före köpslutet har lämnat köparen oriktiga eller vilseledande uppgifter om vem som har lagfart på fastigheten, om panträtt, legorätt eller någon annan sådan rätt i fastigheten som upplåtits till tredje man eller om äganderätten till en byggnad eller anläggning på fastigheten eller något annat där befintligt föremål som sedvanligt hör till fastigheten, förutsatt att uppgifterna kan antas ha inverkat på köpet,

3) säljaren före köpslutet har underlåtit att lämna uppgifter som avses i 2 punkten och underlåtelserna kan antas ha inverkat på köpet samt om

4) köparen inte kan få lagfart av den anledningen att säljarens åtkomsthandlingar är felaktiga eller bristfälliga eller det finns någon annan oklarhet i säljarens förvärv.

Köparen får åberopa ett rättsligt fel också i det fall att någon påstår att han har sådan rätt som avses i 1 mom och det finns sannolika grunder för påståendet.

Köparen är på grund av fel berättigad att få

prisavdrag eller, om felet är väsentligt, att häva köpet. Köparen har dessutom rätt till ersättning för sin skada.

20 §

Uppgifter som lämnats av någon annan än säljaren

Om säljaren har företrätts av en fastighetsförmedlare eller någon annan, svarar säljaren också för uppgifter som denne lämnat samt för försummelse av upplysningsplikten.

Om fastighetsförmedlares ersättningsansvar samt om vilka uppgifter en fastighetsförmedlare eller näringsidkare skall lämna vid marknadsföring av fastigheter stadgas särskilt.

21 §

Tidpunkten för konstaterande av fel

Frågan om en fastighet är felaktig avgörs enligt fastighetens beskaffenhet vid köpslutet. Säljaren svarar för fel som då behåftar fastigheten, även om felet framkommer först senare.

Köparen får inte åberopa fel som säljaren har avhjälpt innan fastigheten har överlåtits till köparen.

22 §

Köparens kännedom om fel

Köparen får inte som ett kvalitetsfel åberopa en omständighet som skulle ha kunnat konstateras vid en granskning av fastigheten före köpslutet. Köparen är inte skyldig att utan särskild orsak kontrollera riktigheten i de uppgifter som säljaren har lämnat och inte heller att utsträcka granskningen till sådana omständigheter som förutsätter tekniska åtgärder eller andra åtgärder som avviker från det sedvanliga.

Köparen får inte som ett fel åberopa en omständighet som han måste antas ha känt till vid köpslutet.

Säljaren går inte fri från ansvar med stöd av 1 och 2 mom., om han har handlat i strid mot tro och heder eller grovt vårdslöst.

23 §

Skadande och orättmätigt nyttjande av en fastighet

Om säljaren efter köpslutet har försummat att på vederbörligt sätt vårda fastigheten, orätt-

mätigt nyttjat fastigheten eller annars av vårdslöshet skadat den, har köparen rätt att få prisavdrag eller, om fastigheten åsamkats väsentlig skada, rätt att häva köpet. Köparen har dessutom rätt till ersättning för sin skada.

Om säljaren efter köpslutet orättmätigt har upplåtit panträtt eller någon särskild rättighet som belastar fastigheten, skall 1 mom. tillämpas.

24 §

Säljarens underlåtenhet att uppfylla sin prestationsskyldighet

Om säljaren inte uppfyller den byggnadsskyldighet eller prestationsskyldighet av annat slag som sammanhänger med fastighetsköpet, har köparen rätt att få prisavdrag eller, om avtalsbrottet är väsentligt för hela köpet, rätt att häva fastighetsköpet. Köparen har dessutom rätt att få ersättning för sin skada.

25 §

Meddelande om fel

Köparen får inte åberopa ett fel om han inte underrättar säljaren om felet och sina på detta grundade yrkanden inom en skälig tid efter att han har märkt eller borde ha märkt felet. Detsamma gäller om köparen vill åberopa avtalsbrott som avses i 23 eller 24 §.

Om köparen inte underrättar säljaren om kvalitetsfel eller om ett sådant avtalsbrott som avses i 23 § 1 mom. eller 24 § inom fem år från överlåtelsen av besittningen av fastigheten, förlorar han sin rätt att åberopa felet eller avtalsbrottet.

Säljaren går inte fri från ansvar med stöd av 1 eller 2 mom. om han handlat i strid mot tro och heder eller grovt vårdslöst.

26 §

Yrkande mot näringsidkare

Om köparen har förvärvat fastigheten som bostad eller fritidsbostad för sig eller sina familjemedlemmar, har han rätt att med anledning av kvalitetsfel rikta yrkanden, i stället för mot säljaren, mot

1) en näringsidkare som yrkesmässigt bebygger eller säljer fastigheter och som i det syfte som nämns ovan har överlåtit fastigheten till säljaren eller dennes föregångare, eller mot

2) en sådan elementleverantör, entreprenör

eller annan näringsidkare som enligt avtalet eller 9 kap. konsumentskyddslagen ansvarar för fel gentemot säljaren eller dennes föregångare.

En näringsidkare ansvarar enligt denna paragraf endast för fel som han skulle ansvara för gentemot den egna avtalsparten och högst upp till det belopp som han vore skyldig att betala denne. Näringsidkaren går fri från ansvar i det fall att ersättning för felet har betalats till fastighetens tidigare ägare eller i det fall att denne på grund av underlåtenhet att meddela om fel förlorat sin rätt att återropa felet.

Köparen skall underrätta näringsidkaren om fel som han märkt och om sina yrkanden. Därvid gäller vad som stadgas i 25 § 1 och 3 mom.

27 §

Säljarens dröjsmål

Om inte säljaren vid den avtalade tidpunkten avträder fastigheten, har köparen rätt att yrka att avtalet fullgörs eller, om dröjsmålet är väsentligt och köparen inte tar emot fastigheten, att köpet hävs. Köparen har dessutom rätt till ersättning för sin skada.

Om inte säljaren vid den avtalade tidpunkten överlämnar de handlingar som avses i 12 § 2 mom. till köparen, skall 1 mom. tillämpas.

28 §

Köparens dröjsmål

Om inte köparen inom den avtalade tiden betalar köpeskillingen eller en del av den eller annat avtalat vederlag, har säljaren rätt att yrka att avtalet fullgörs samt dessutom att skada ersätts. Om dröjsmålet är väsentligt och köparen inte betalar köpeskillingen i dess helhet, får säljaren häva köpet under förutsättning att betalning av köpeskillingen enligt köpebrevet är ett villkor för äganderättens bestånd eller övergång.

Om köparens betalningsdröjsmål beror på ett stadgande i lag, på avbrott i den allmänna samfärdseln eller i betalningsrörelsen eller på något annat liknande hinder som köparen inte skäligen kan undvika, har säljaren inte rätt att få skadestånd eller häva köpet.

Om säljarens rätt till dröjsmålsränta stadgas i räntelagen (633/82).

29 §

Befarat dröjsmål hos köparen

Även om köpeskillingen eller en del av den inte ännu har förfallit till betalning, har säljaren rätt att häva köpet, om betalning av köpeskillingen enligt köpebrevet är ett villkor för äganderättens bestånd eller övergång och om

1) köparen efter köpslutet har försatts i konkurs,

2) köparen efter köpslutet genom utmätning har konstaterats vara medellös eller

3) det annars är uppenbart att köparen inte kommer att fullgöra sin betalningsskyldighet.

Säljaren får dock inte häva köpet, om inte den obetalda köpeskillingen uppgår till ett väsentligt belopp eller om för köpeskillingen ställs godtagbar säkerhet inom en skälig tid efter betalningsuppsmaningen. Om köpet hävs har säljaren dessutom rätt att få ersättning för sin skada.

30 §

Rätt att hålla inne en prestation

Om köparen har krav på grund av säljarens avtalsbrott, får köparen av köpeskillingen hålla inne så mycket som motsvarar kravet.

Om säljaren har krav på grund av köparens avtalsbrott, har säljaren rätt att vägra överlåta besittningen till fastigheten. Om säljaren har förbehållit sig besittningen får han fortsätta att nyttja fastigheten på det sätt som stadgas i 13 §.

31 §

Prisavdrag

Prisavdrag fastställs genom att från den avtalade köpeskillingen dras av den felaktiga fastighetens värde vid köpslutet. Om köpeskillingen är större eller mindre än den avtalsenliga fastighetens gängse värde, skall prisavdraget fastställas med beaktande av förhållandet mellan köpeskillingen och den avtalsenliga fastighetens värde.

Säljaren skall på den del av köpeskillingen som återbetalas såsom prisavdrag betala ränta enligt 3 § 2 mom. räntelagen, räknat från den dag då han tog emot köpeskillingen.

32 §

Skada som skall ersättas

Skadestånd innefattar full ersättning för den skada som orsakats genom avtalsbrott.

Om säljaren visar att ett fel i fastigheten eller ett sådant avtalsbrott som avses i 24 § inte är en följd av hans vårdslöshet, är säljaren inte skyldig att ersätta skadan.

Skadeståndet kan jämkas, om det är oskäligt med beaktande av orsaken till avtalsbrottet, skadevållarens möjligheter att förebygga skadan och den andra avtalspartens medverkan till skadan samt övriga förhållanden.

33 §

Hävning av köp

Om köpet hävs skall köparen överlämna fastigheten till säljaren och denne skall återbetala köpeskillingen till köparen.

Har köparen fått en avsevärd avkastning eller nytta av fastigheten, skall han betala ersättning för denna till säljaren. Säljaren skall betala köparen skälig ersättning för behövliga kostnaderna för vården av fastigheten samt för sådana nyttiga kostnader som har ökat fastighetens värde. På den köpeskillning som återbetalas skall säljaren betala ränta enligt 3 § 2 mom. räntelagen, räknat från den dag då han tog emot köpeskillingen.

Köparen har rätt att inom skälig tid från fastigheten föra bort byggnader som han uppfört samt sådana anläggningar som han har förvärvat och som inte är nödvändiga för sedvanligt nyttjande av fastigheten eller som kan lösgröas utan att fastigheten tillfogas någon avsevärd skada.

En avtalspart får hålla inne det som han skall återlämna, till dess att den andra avtalsparten fullgör sin egen skyldighet samt betalar eventuell ersättning och ränta eller ställer godtagbar säkerhet för dem.

34 §

Begränsning av hävningsrätten

Köparen har rätt att häva köpet endast om han kan överlämna fastigheten till säljaren.

Har köparen upplåtit någon särskild rättighet i fastighet eller har fastighetens värde sjunkit på grund av hans åtgärder eller underlåtenhet, får han häva köpet endast om han betalar säljaren ersättning som svarar mot

värdeminskningen. Har köparen upplåtit pant-rätt som belastar fastigheten, får han häva köpet endast efter att till säljaren ha betalat det som med stöd av panträtten kan fås ur fastigheten.

Köpet får inte hävas om inte talan därom har väckts inom tio år från det att besittningen till fastigheten överläts. Vad som stadgas i denna paragraf hindrar inte köparen att åberopa sina rättigheter i det fall att hans förvärv har förklarats vara utan verkan.

3 kap.

Åtkomstklander och rättigheternas bestånd vid fastighetsköp

1 §

Åtkomstklander

Den rätte ägaren till en fastighet kan med åberopande av en felaktighet som belastar säljarens förvärv yrka att det skall förklaras vara utan verkan och att fastigheten skall återgå i hans ägo.

Om de grunder på vilka den rätte ägaren förlorar sin rätt till åtkomstklander stadgas i 13 kap. 4, 5, 9 och 10 §§.

2 §

Säljarens fångesmans ansvar

En köpare som på grund av åtkomstklander har förlorat fastigheten, har rätt att i stället för mot säljaren rikta sina därpå baserade yrkanden mot den av säljarens föregångare vars förvärv var behäftat med den felaktighet som ledde till att köparens förvärv förklarades vara utan verkan.

3 §

Köparens rättigheter och skyldigheter

En köpare som på grund av åtkomstklander har förlorat fastigheten får behålla avkastningen och nyttan av fastigheten, om han vid köpslutet inte visste eller borde ha vetat att säljaren inte var den rätte ägaren till fastigheten.

Har fastighetens värde sjunkit till följd av köparens åtgärder eller underlåtenhet, skall

han till den rätte ägaren betala en ersättning som svarar mot värdeminskningen, om det inte med hänsyn till omständigheterna skall anses vara oskäligt att ersättning betalas.

4 §

Den rätte ägarens ersättningsskyldighet

Den rätte ägaren skall till köparen betala skälig ersättning för behövliga kostnader för värden av fastigheten samt, om köparen inte vid köpslutet visste eller borde ha vetat att säljaren inte var fastighetens rätte ägare, också för sådana nyttiga kostnader som har ökat fastighetens värde.

Köparen har rätt att inom skälig tid från fastigheten föra bort byggnader som han uppfört samt sådana anläggningar som han har förvärvat och som inte är nödvändiga för sedvanligt nyttjande av fastigheten eller som kan lösgöras utan att fastigheten tillfogas någon avsevärd skada.

Köparen får hålla fastigheten i sin besittning till dess att de ersättningar som avses i 1 mom. har betalats eller godtagbar säkerhet har ställts för deras betalning.

5 §

Tiden för framställande av yrkanden

Talan med stöd av 3 och 4 §§ skall väckas inom två år från det att besittningen till fastigheten till följd av klandertalan har återlämnats till den rätte ägaren. Trots att fristen har löpt ut kan den ena parten kräva kvittning i en rättegång som har anhängiggjorts av den andra.

6 §

Företrädet mellan förvärv

Om en fastighet säljs till två blir det första förvärvet bestående. Detsamma gäller förhållandet mellan ett köp och något annat förvärv. Ett senare köp blir dock bestående under de förutsättningar som anges i 13 kap. 3 §.

Om säljarens ansvar gentemot den köpare vars förvärv inte blir bestående gäller vad som stadgas i 2 kap. 19 §. Om den inbördes ersätt-

ningsskyldigheten mellan köpare gäller i tillämpliga delar vad som stadgas i 3 och 4 §§.

7 §

Inskrivningsbara rättigheters bestånd

Har i fastigheten före köpslutet upplåtits sådan särskild rättighet som enligt 14 kap. 1 § kan inskrivas, är den bindande för köparen. Om de grunder på vilka en rättighet dock inte blir bindande för köparen stadgas i 13 kap. 3 §.

En sådan inskrivningsbar särskild rättighet som säljaren upplåtit i fastigheten efter köpslutet är inte bindande för köparen, om inte annat följer av 13 kap. 3 §.

8 §

Andra i en fastighet upplåtna rättigheters bestånd

Om något annat inte stadgas är en annan än i 14 kap. 1 § nämnd särskild rättighet som upplåtits i en fastighet genom en rättshandling bindande för den som köper fastigheten endast i det fall att han vid köpslutet kände till rättigheten.

9 §

Säljarens ansvar

Om den som innehar en särskild rättighet förlorar denna på grund av ett fastighetsköp, har han rätt att av säljaren få ersättning för den skada som orsakats av att rättigheten förfaller.

Om en särskild rättighet blir bindande för köparen, har denne de rättigheter i förhållande till säljaren som stadgas i 2 kap. 19 och 23 §§.

10 §

Skydd vid tvångsverkställighet

Ett fastighetsköp är bestående även om säljaren till följd av utmätning, en säkringsåtgärd eller konkurs har förlorat sin rätt att överlåta fastigheten, om inte begränsningen av förfoganderätten vid köpslutet hade antecknats i lagfarts- och in-teckningsregistret och köparen inte heller annars visste eller borde ha vetat att säljaren inte längre hade rätt att överlåta fastigheten.

4 kap.

Tillämpning av stadgandena om fastighetsköp på andra typer av överlåtelse

1 §

Fastighetsbyte

Vad som i 2 och 3 kap. stadgas om fastighetsköp gäller i tillämpliga delar även fastighetsbyte.

2 §

Fastighetsgåva

Vad som i 2 kap. 1—7 §§, 9 § 1 mom. och 11 § samt 3 kap. stadgas om fastighetsköp gäller i tillämpliga delar även fastighetsgåva.

Om gåvotagaren bryter mot en med gåvan förenad ändamålsbestämmelse eller mot andra väsentliga villkor eller förutsättningar, har gåvogivaren rätt att häva gåvan, om gåvotagaren inte har överlåtit fastigheten till någon annan. Talan om hävning av en gåva skall väckas inom ett år från det gåvogivaren fick kännedom om hävningsgrunden.

3 §

Annan överlåtelse

Vad som i 2 kap. 1—8 §§, 9 § 1 mom. och 11 § samt 3 kap. stadgas om fastighetsköp, gäller i tillämpliga delar fastighetsöverlåtelse mot aktier eller andra andelar i bolag, avtal om delning av kvotägda fastigheter eller överlåtelse av äganderätten till fastigheter genom andra därmed jämförbara rättshandlingar.

4 §

Överlåtelse av nyttjanderätt

Vad som i 2 kap. 9—34 §§, 3 kap. samt i detta kapitel stadgas om fastighetsöverlåtelse, gäller i tillämpliga delar överlåtelse av legorätten till fastigheter eller annan nyttjanderätt till annans mark- eller vattenområden, om det på området finns eller på detta enligt avtal får uppföras byggnader, fasta anläggningar eller konstruktioner som tillhör rättsinnehavaren.

Ett avtal om överlåtelse av nyttjanderätt skall upprättas skriftligen och av avtalet skall framgå de uppgifter som avses i 2 kap. 1 § 2 mom., om överföringen av rätten skall inskrivas. Överlåtelse skall på yrkande av den ena parten även annars ske skriftligen.

II AVDELNINGEN

INSKRIVNINGSSÄRENDEN OCH BEHANDLINGEN AV DEM

5 kap.

Allmänna stadganden om inskrivningsärenden

1 §

Inskrivningsärenden

Med inskrivningsärenden avses i denna lag lagfart, inskrivning av särskilda rättigheter samt inteckning.

Över inskrivningsärenden förs ett lagfarts- och inteckningsregister.

I lagfarts- och inteckningsregistret införs också anteckningar om övriga rättigheter och gravationer som hänför sig till fastigheter.

2 §

Inskrivningsmyndighet

Inskrivningsmyndighet är den tingsrätt inom vars domkrets fastigheten finns.

Tingsrätten är i ett inskrivningsärende domför med en lagfaren tingsrättsmedlem, om inte något annat stadgas. Inskrivningsärendena behandlas i tingsrättens kansli.

6 kap.

Inskrivningsansökningar och behandlingen av dem

1 §

Ansökan

Av en inskrivningsansökan skall framgå

- 1) vilken fastighet ansökan gäller,
- 2) sökandens yrkanden eller de åtgärder som begärs, vid behov jämte motivering,
- 3) sökandens namn och hemort samt personsbeteckning, handelsregisternummer eller något annat motsvarande signum samt
- 4) sökandens, hans lagliga företrädares eller ombuds telefonnummer och den postadress till vilken meddelanden i ärendet får sändas.

Ansökan skall göras skriftligen och under-tecknas av sökanden eller den som avfattat ansökan. Till ansökan skall fogas behövliga handlingar. Sökanden får framföra sin ansökan

muntligen, om ärendet klart framgår av de handlingar som företes och annat inte stadgas nedan.

Om handlingar som skall beläggas med stämpelskatt när inskrivning söks stadgas i lagen om stämpelskatt (662/43).

2 §

Ingivande av ansökan

En ansökan skall lämnas till inskrivningsmyndigheten eller sändas med posten eller genom bud.

Om ansökan har tillställts en inskrivningsmyndighet som inte är behörig i ärendet, skall den överföras till rätt myndighet. Sökanden skall underrättas om överföringen.

3 §

Anhängiggörande

Ett inskrivningsärende blir anhängigt när ansökan har gjorts hos eller tillställts den behöriga inskrivningsmyndigheten.

En ansökan tas emot även om den inte åtföljs av en utredning om erlagd stämpelskatt.

Om en anhängig ansökan skall utan dröjsmål göras anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret.

4 §

Myndighetens utredningsskyldighet

Inskrivningsmyndigheten skall på eget initiativ inhämta utredning om sådana omständigheter som är av betydelse för avgörandet av ärendet och om vilka uppgifter kan fås ur lagfarts- och inteckningsregistret eller ur andra register som inskrivningsmyndigheten har tillgång till.

5 §

Komplettering av ansökan

Är ansökan bristfällig, skall sökanden uppmanas att komplettera den. Sökanden skall meddelas på vilket sätt ansökan är bristfällig, vilken dag han senast skall komplettera den och vilka följderna är om kompletteringsuppmaningen inte iakttas. Någon kompletteringsuppmaning skall inte ges, om det är uppenbart att inskrivning inte kan göras på basis av ansökan. Vid behov kan sökanden ges en ny uppmaning.

Åtföljs ansökan inte av en utredning om erlagd stämpelskatt eller har tillräcklig stämpelskatt inte betalats, skall till kompletteringsuppmaningen fogas en uträkning som anger hur mycket stämpelskatt som skall betalas.

Om sökanden inte iakttar kompletteringsuppmaningen, skall ansökan avvisas.

6 §

Hörande

För utredning av de omständigheter som anknyter till en rättighet som skall inskrivas kan inskrivningsmyndigheten ge sökanden eller någon annan tillfälle att avge ett skriftligt utlåtande eller kalla honom till kansliet vid en viss tidpunkt, personligen eller företrädd av ett ombud, för att bli hörd.

Om det påstås att någon annans rätt hindrar inskrivning och det finns sannolika grunder för påståendet eller om sökandens rätt annars har blivit stridig, skall inskrivningsmyndigheten anvisa den som har bevisbördan att inom utsatt tid föra ärendet till prövning i en rättegång. Uppmaningen skall ges den som framfört påståendet vid äventyr att inskrivning annars kan ske och sökanden vid äventyr att ansökan avvisas.

7 §

Samtycke

Samtycke som behövs för inskrivning skall ges skriftligen eller hos inskrivningsmyndigheten muntligen.

En innehavare av panträtt som ger samtycke till inskrivning skall förete pantbrev. Om den som ger samtycke har antecknats som innehavare av pantbrev i lagfarts- och inteckningsregistret, behöver pantbrevet inte företes, om inte inskrivningsmyndigheten så bestämmer.

8 §

Behandling av ansökan som lämnats vilande

Har en ansökan lämnats vilande, skall sökanden uppmanas att inom utsatt tid ge en utredning varav framgår om hindret för avgörande av inskrivningsärendet har upphört. Uppmaning ges inte, om sökanden har begärt att behandlingen av ärendet skall uppskjutas eller om det annars med tanke på behandlingen är onödigt att begära en utredning. Om en sådan uppmaning och om följderna av sö-

kandens underlåtenhet gäller vad som stadgas i 5 §.

Inskrivningsmyndigheten kan på eget initiativ ta upp en vilande ansökan till prövning. Ansökan får dock inte avslås förrän sökanden har getts tillfälle att bli hörd.

9 §

Avgörande av inskrivningsärenden samt expedition

Ett inskrivningsärende skall utan dröjsmål avgöras i enlighet med ansökan, om det inte finns något hinder för inskrivningen. En rättslig omständighet som uppkommit efter att ansökan blev anhängig utgör inget hinder för inskrivning.

Inskrivningsbeslutet fattas genom att avgörandet antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret. Avgörandets innehåll framgår av registret. Om ärendet har avgjorts på annat sätt än sökanden har begärt, skall dessutom ett särskilt beslut ges. På samma sätt skall förfaras om ansökan lämnas vilande eller om i ärendet fattas något annat jämförbart beslut om handläggningen.

Såsom expedition tillställs sökanden ett intyg över de anteckningar om det slutliga avgörandet som gjorts i registret eller ett särskilt beslut.

10 §

Meddelande om avgörandet

Har ärendet avgjorts på annat sätt än sökanden har begärt och sökanden inte är närvarande när handläggningen slutförs eller avgörandet inte sänds till honom med posten, skall sökanden utan dröjsmål underrättas om beslutsdatum. Detsamma gäller andra som har del i saken och som har hörts i samband med handläggningen, om inte ansökan avgörs i enlighet med de yrkanden som dessa framför.

Då någon som har del i saken skall underrättas om beslutsdatum, skall beslutet finnas tillgängligt på inskrivningsmyndighetens kansli.

11 §

Akt

Av de handlingar som uppkommit under behandlingen av ett inskrivningsärende bildas en akt. Om grunderna för avgörandet inte tillräckligt tydligt framgår av den expeditionskopia eller av det övriga material som ingår i

akten, skall till akten vid behov fogas motiven till avgörandet

12 §

Meddelanden

I fråga om meddelanden till inskrivningsmyndigheten och behandlingen av sådana gäller i tillämpliga delar vad som stadgas om inskrivningsansökningar.

Om sändande av meddelanden till lagfarts- och inteckningsregistrets datasystem med hjälp av automatisk databehandling stadgas genom förordning.

13 §

Uppgifter om anhängiga rättegångar

Domstolen skall underrätta inskrivningsmyndigheten om sådant anhängigt ärende som gäller hävning av fastighetsförvärv, fastighetsförvärvs ogiltighet eller bättre rätt till en fastighet och om sitt avgörande samt om huruvida avgörandet har vunnit laga kraft. Detsamma gäller talan där det yrkas att en inskrivning skall ogiltigförklaras eller rättas.

14 §

Kompletterande stadganden

Om inte annat stadgas i denna lag skall vid behandlingen av inskrivningsärenden i tillämpliga delar iakttas vad som i rättegångsbalken stadgas om behandling av tvistemål i tingsrätt.

Om inskrivningsmyndigheten har kallat någon annan än sökanden att höras, har denne rätt till ersättning av statsmedel på det sätt som stadgas i lagen om bestridande av bevisningskostnader med statens medel (666/72). Inskrivningsmyndigheten kan förplikta sökanden att ersätta staten för kostnaderna för en ersättning som den ålagts att betala, om hörandet har varit nödvändigt för att utreda en omständighet som omfattas av sökandens utredningsskyldighet.

7 kap.

Lagfarts- och inteckningsregister

1 §

Uppgifter som skall antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret

I lagfarts- och inteckningsregistret skall an-

tecknas inskrivningsansökningar, uppgifter om behandlingen av ansökningar samt avgöranden som gäller inskrivning.

I lagfarts- och inteckningsregistret skall efter anmälan också antecknas uppgifter om utmätning och säkringsåtgärder som hänför sig till en fastighet samt om fastighetsägarens konkurs och likaså övriga uppgifter om sådana till en fastighet hänförliga rättigheter och gravationer som enligt denna eller någon annan lag eller enligt förordning skall uppges för inskrivningsmyndigheten.

2 §

Uppgifter som ges ur registret

Uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret är offentliga. Inskrivningsmyndigheterna skall på begäran ge intyg ur registret.

Justitieministeriet får såsom massutlämnande i enlighet med personregisterlagen (471/87) ge uppgifter ur lagfarts- och inteckningsregistret i det fall att mottagaren har rätt att införa uppgifterna i personregister. Om utlämnande av uppgifter genom teknisk anslutning för fastighetsförmedling och beviljande av kredit samt för annan jämförbar verksamhet stadgas genom förordning.

Om vad intyg ur lagfarts- och inteckningsregistret skall innehålla samt om andra än inskrivningsmyndigheters rätt att utfärda sådana intyg stadgas genom förordning. Om avgifter för intygen stadgas särskilt.

3 §

Inskrivningens offentlighetsverkan

Anteckningarna i lagfarts- och inteckningsregistret anses ha kommit till allmän kännedom dagen efter inskrivningen. Därefter kan godtrosskydd inte förvärvas, om inte annat följer av 17 kap. 10 §.

4 §

Ersättning för skada som orsakats av tekniskt fel

Den som åsamkats skada genom ett uppenbart skriv- eller räknefel i lagfarts- och inteckningsregistrets anteckningar eller i en expedition eller ett intyg som givits med stöd därav, genom ett tekniskt betingat fel eller andra jämförbara fel och brister har rätt till ersättning av statens medel.

Har skadan orsakats av fel i de uppgifter som överförts till lagfarts- och inteckningsregistret, skall den inte ersättas enligt denna lag. Den som är ansvarig för fastighetsregistret skall ersätta skador som orsakats av felaktigheter i fastighetsregistret. Om någon annan myndighet än inskrivningsmyndigheten har gett ett felaktigt eller bristfälligt intyg ur lagfarts- och inteckningsregistret och felet eller bristfälligheten inte har orsakats av felaktiga registeruppgifter, skall skadan ersättas av vederbörligen offentliga samfunds medel.

I fråga om skadestånd skall i tillämpliga delar iaktas vad som stadgas i 13 kap. 6—8 §§.

5 §

Åtkomstuppgifter

I lagfarts- och inteckningsregistret får före lagfartsansökan antecknas uppgifter om fastighetsöverlåtelser och andra förvärv.

Yrkanden på grund av fel eller brister i åtkomstuppgifterna kan inte riktas mot den registerförare.

6 §

Arkivering av registeranteckning

Inskrivningsmyndigheten får arkivera uppgifter om sådana särskilda rättigheter och begränsningar som uppenbart upphört att gälla samt om ansökningar som avslagits eller avvisats och andra anteckningar som uppenbart inte längre är av betydelse.

7 §

Registerföring

Om inrättande, ibruktagande och förande av lagfarts- och inteckningsregister stadgas i lagen om lagfarts- och inteckningsregister (353/87).

8 kap.

Rättelse av fel

1 §

Rättelse av sakfel

Grundar sig inskrivningsmyndighetens beslut på uppenbart felaktiga eller bristfälliga uppgifter eller på uppenbart oriktig tillämpning av lag, kan myndigheten undanröja sitt felaktiga beslut och avgöra ärendet på nytt.

En förutsättning för rättelse av sakfel är att alla de vilkas rätt berörs har hörts och att alla de vilkas rätt försvagas på grund av rättelsen har samtyckt till den.

2 §

Rättelse av tekniskt fel

Finns det i lagfarts- och inteckningsregistrets anteckningar ett uppenbart skriv eller räknefel, ett tekniskt betingat fel eller andra jämförbara fel eller brister, skall inskrivningsmyndigheten rätta anteckningarna på behövt sätt.

Innan felet rättas skall alla av inskrivningsmyndigheten kända delaktiga som kan åsamkas olägenhet av rättelsen ges tillfälle att bli hörda.

3 §

Rättelseförfarandet

När fel rättas skall 6 kap. 9 § iaktas i tillämpliga. Om rättelseärendet inte avgörs genast skall i registret antecknas att det är anhängigt.

Har ändring sökts i ett inskrivningsärende, skall fullföljdsdomstolen underrättas om att rättelseärendet har blivit anhängigt och tillställas avgörandet i ärendet.

I beslut om avslag på en rättelseansökan får ändring inte sökas genom besvär.

4 §

Rättelseanteckningar i expeditioner och intyg

Om rättelse av fel skall så snart som möjligt göras anteckning i tidigare utgivna expeditioner eller nya expeditioner utges i stället. Inskrivningsmyndigheten skall dessutom om möjligt rätta felaktiga intyg ur registret eller utfärda nya i stället.

Felaktiga expeditioner och intyg skall på uppmaning lämnas in till inskrivningsmyndigheten för rättelse. Myndigheten kan vid vite förplikta innehavaren av handlingen att inom utsatt tid fullgöra sin skyldighet. Om han försummar detta, kan myndigheten döma ut vitet.

9 kap.

Sökande av ändring i inskrivningsärenden

1 §

Besvär

Ändring i inskrivningsmyndighetens slutliga

avgörande i inskrivningsärenden söks hos hovrätten genom besvär.

I beslut om att överföra en ansökan till en annan inskrivningsmyndighet får ändring inte sökas genom besvär.

2 §

Besvärсанvisning

När ett inskrivningsärende har avgjorts på annat sätt än sökanden eller någon annan som har del i saken har begärt, skall en skriftlig besvärсанvisning fogas till expeditionen.

3 §

Besvärstid

Tiden för anförande av besvär är 30 dagar från den dag då ärendet har avgjorts. Senast den dag då besvärstiden utgår skall ändringsökanden vid äventyr av talans förlust tillstålla den behöriga inskrivningsmyndigheten sin besvärsskrift.

4 §

Tillämpning av rättegångsbalken

När ändring söks i inskrivningsmyndighetens avgöranden skall utöver denna lag iaktas 25 kap. rättegångsbalken. Missnöje behöver dock inte anmälas.

Ändring i hovrättens avgöranden i inskrivningsärenden söks genom besvär hos högsta domstolen i enlighet med 30 kap. rättegångsbalken.

5 §

Meddelande om fullföljdsdomstolens avgöranden och återförvisning av ärenden

Fullföljdsdomstolen skall utan dröjsmål underrätta inskrivningsmyndigheten om sitt avgörande samt om huruvida avgörandet har vunnit laga kraft.

Inskrivningsmyndigheten skall på eget initiativ behandla ett ärende som fullföljdsdomstolen återförvisat, vid behov avgöra ärendet på nytt samt göra behövliga anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret.

III AVDELNINGEN

INSKRIVNING AV ÄGANDERÄTT OCH
SÄRSKILDA RÄTTIGHETER

10 kap.

Allmänna stadganden om inskrivning av äganderätt och särskilda rättigheter

1 §

Inskrivning av äganderätt till fastigheter

Inskrivning av äganderätten till en fastighet sker genom att lagfart beviljas på förvärvet.

Stadgandena om lagfart skall tillämpas också när inskrivningen gäller förvärv av kvotdelar och outbrutna områden av fastigheter samt förvärv av flera fastigheters samfällda områden eller outbrutna områden av sådana samt förvärv av andelar av samfällda områden.

2 §

Inskrivning av särskilda rättigheter

En på avtal baserad rätt att nyttja någon annans fastighet skall inskrivas som en särskild rättighet.

Genom inskrivning kan också fastställas om på fastigheten belägen egendom som används i näringsverksamhet hör till fastigheten eller ej.

11 kap.

Lagfartsskyldighet

1 §

Allmän lagfartsskyldighet

Var och en är skyldig att söka lagfart på sitt förvärv av en fastighet, en kvotdel av en fastighet eller ett outbrutet område.

Lagfart skall sökas inom sex månader från upprättandet av överlåtelsehandlingen eller någon annan handling som förvärvet grundar sig på, om inte annat stadgas nedan.

2 §

Lagfartstiden vid familje- och arvsrättsliga förvärv

Om äganderätten till en fastighet har erhållits genom arv börjar lagfartstiden löpa när arvskiftet vinner laga kraft. Om arvskifte för erhållande av äganderätt inte behöver verkstäl-

las, börjar lagfartstiden löpa vid bouppteckningstidens utgång eller, om avvitrning behövs för att fastigheten skall kunna avskiljas, när avvitrningen vinner laga kraft.

Lagfartstiden för ett förvärv som grundar sig på testamente börjar löpa när testamentet vinner laga kraft eller när arvskiftet eller avvitrningen vinner laga kraft, om skiftet eller avvitrningen behövs för att den testamenterade fastigheten skall kunna avskiljas.

Lagfartstiden för ett fastighetsförvärv som grundar sig på avvitrning av makars egendom börjar löpa när avvitrningen vinner laga kraft.

3 §

Lagfartstiden vid förvärv som grundar sig på myndighetsbeslut

Om ett förvärv grundar sig på en fastighetsförrättning, börjar lagfartstiden löpa när en anteckning om förrättningen görs i fastighetsregistret. Om fastigheten inte tidigare har införts i fastighetsregistret, börjar lagfartstiden löpa när anteckningen görs. Lagfartstiden för förvärv som grundar sig på beslut av andra myndigheter än sådana som handhar fastighetsbildningsuppgifter börjar löpa när beslutet vinner laga kraft.

Om fastigheten har sålts på exekutiv auktion börjar lagfartstiden löpa när köpebrevet överläts till köparen.

4 §

Fastigheter utanför lagfartssystemet

Äganderätten till statens skogsmark, expropriationsenheter, områden som avskilts för allmänna behov, fristående tillandningar, allmänna vattenområden och allmänna områden inskrivs inte genom lagfart. Om en sådan fastighet eller en kvotdel eller ett outbrutet område av den överläts vidare, skall lagfart sökas på förvärvet.

5 §

Vite

Har fastighetsägaren inte sökt lagfart inom den tid som anges i 1—3 §§, kan inskrivningsmyndigheten vid vite förplikta honom att söka lagfart inom utsatt tid. Om lagfart inte söks

inom utsatt tid, kan inskrivningsmyndigheten döma ut vitet.

6 §

Förtydligande lagfart

Delägarna i ett oskiftat dödsbo får gemensamt söka lagfart på en fastighet som hör till boet.

En fastighetsägare som tidigare har fått lagfart på sitt förvärv, får söka lagfart för förtydligande av sin rättsliga ställning.

7 §

Antecknande av lagfartsuppgifter på initiativ av myndighet

Inskrivningsmyndigheten skall på eget initiativ överföra lagfarten på ett outbrutet område till att gälla en därav bildad fastighet, när fastigheten har införts i fastighetsregistret. Som innehavare av lagfart skall antecknas den som senast har beviljats lagfart på det outbrutna området.

Inskrivningsmyndigheten kan också på eget initiativ överföra lagfarten på en fastighet till att gälla en ny fastighet som bildats därav genom styckning, klyvning eller tomtmätning.

Inskrivningsmyndigheten skall efter meddelande från domstol såsom ny lagfartsinnehavare anteckna den som enligt en laga kraft vunnit dom är ägare till fastigheten.

12 kap.

Lagfartsförfarandet

1 §

Utredningar som skall bifogas lagfartsansökan

Den som söker lagfart skall lägga fram utredning om att hans förvärv är lagligt. Till ansökan skall fogas den handling som ligger till grund för förvärvet i original eller kopia som bestyrkts av ett köpvittne eller inskrivningsmyndigheten.

Har fastighetens föregående ägare inte antecknats som lagfartsinnehavare, skall om hans äganderätt läggas fram den utredning som hade behövts för meddelande av lagfart på hans förvärv. Om han inte har varit skyldig att söka lagfart på sitt förvärv, skall sökanden lägga fram annan behövlig utredning om föregångarens äganderätt till fastigheten. Utred-

ning om föregångarens äganderätt behövs inte om fastigheten har sålts på exekutiv auktion eller förvärvats genom en fastighetsförrättning.

2 §

Vilandeförklaring av lagfartsansökan

En ansökan skall lämnas vilande om sökanden annars kunde meddelas lagfart, men

1) fastighetsförvärvet eller dess bestånd enligt avtal eller på grund av någon annan rättshandling är villkorligt,

2) en rättshandling eller ett myndighetsbeslut som fastighetsförvärvet grundar sig på inte har vunnit laga kraft eller den för kommunens förköpsrätt stadgade tiden inte har löpt ut,

3) fastighetsförvärvet förutsätter samtycke eller beslut av någon annan person, en sammanslutnings behöriga organ, en domstol eller någon annan myndighet,

4) fastigheten har förvärvats för ett under bildning varande bolags räkning,

5) det före överlåtelsen av fastigheten har gjorts en anteckning i lagfarts- och in-teckningsregistret om utmätning eller någon säkringsåtgärd som gäller fastigheten,

6) inskrivningsmyndigheten har anvisat ett stridigt ärende till prövning i en rättegång eller sökanden har beviljats kungörelse för erhållande av lagfart eller

7) en tvist är anhängig om förvärvets bestånd eller om bättre rätt till fastigheten.

Har ansökan lämnats vilande på grund av ett villkor i överlåtelseavtalet och har någon utredning om äganderättens återgång till överlåtaren inte lagts fram inom den tid som förelagts för väckande av talan, skall sökanden meddelas lagfart. Har någon utredning om att ansvaret för fastighetsöverlåtelsen övergått på ett bolag som bildats inte lagts fram inom två år från det överlåtelseavtalet ingicks, skall lagfart meddelas den som slutit avtalet för det under bildning varande bolagets räkning.

3 §

Kungörelselagfart

Sökanden skall beviljas kungörelse för erhållande av lagfart om han

1) inte företer någon åtkomsthandling eller sådan bestyrkt kopia av den som avses i 1 §, men gör sannolikt att förvärvet är lagligt eller

2) visar att han eller hans föregångare under

de tio senaste åren har besuttit fastigheten som ägare och det inte finns skäl att anta att någon annan har bättre rätt till den.

Inskrivningsmyndigheten skall genom sådan kungörelse som avses i 11 kap. 10 § rättegångsbalken uppmana dem som anser sig ha bättre rätt till fastigheten än sökanden att framföra sina yrkanden till inskrivningsmyndigheten inom sex månader efter att kungörelsen har publicerats i den officiella tidningen. Kungörelsen skall dessutom delges sådana kända personer vilkas rätt lagfarten kan beröra.

Om yrkandet inte har framförts eller talan väckts inom utsatt tid, kan sökanden meddelas lagfart.

4 §

Avslag på lagfartsansökan

En ansökan skall avslås om

1) åtkomsthandlingen eller en kopia som har bestyrkts på det sätt som avses i 1 § inte har företetts,

2) åtkomsthandlingen inte är upprättad på det sätt som stadgas i lag,

3) fastighetsöverlåtarens eller någon annan föregångares äganderätt till fastigheten inte har utretts,

4) någon annan person, en sammanslutnings behöriga organ, eller en domstol eller någon annan myndighet inte har gett sådant samtycke eller beslut som behövs för sökandens förvärv,

5) äganderätten till fastigheten återgår till överlåtaren på grund av ett upplösande eller uppskjutande villkor i överlåtelseavtalet och beträffande detta företes en dom eller ett avtal mellan parterna,

6) fastigheten tillhör ett konkursbo och denna omständighet har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret före förvärvet eller om

7) sökandens förvärv annars inte är giltigt eller uppenbart inte blir bestående.

5 §

Anteckning om begränsad förföganderätt

Om nyttjanderätt som grundar sig på lag eller testamente eller ett villkor som är förenat med sökandens förvärv inskränker hans rätt att överlåta fastigheten eller att upplåta särskilda rättigheter eller panträtt i den, skall anteckning om inskränkningen göras i lagfarts- och fastighetsregistret i samband med avgörandet av lagfartsärendet eller annars på begäran.

6 §

Underrättelser

Inskrivningsmyndigheten skall underrätta den lantmäteribyrå eller fastighetsingenjör inom vars verksamhetsområde det outbrutna området finns om att lagfart meddelats på ett outbrutet område.

13 kap.

Rättsverkningarna av lagfart

1 §

Åberopande av formfel

Formfel i en åtkomsthandling får inte åberopas efter att lagfart har meddelats på grundval av den eller lagfartsansökan har lämnats vilande.

2 §

Twist om äganderätt

Utan hinder av hur ett lagfartsärende har avgjorts får frågan om äganderätten till fastigheten samt om förvärvets giltighet prövas vid en rättegång eller fastighetsförrättning enligt vad som stadgas särskilt.

3 §

Skydd vid dubbelöverlåtelse

Har en fastighet överlåtits till två, har det senare förvärvet företräde om lagfart först söks på det och förvärvaren när förvärvet skedde inte kände eller borde ha känt till den tidigare överlåtelsen. Om lagfart samma dag söks på flera förvärv, har den tidigaste överlåtelsen företräde.

Om lagfart inte meddelas på grundval av en ansökan eller ett inskrivet förvärv förklaras ogiltigt eller förvärvaren annars går miste om sin på förvärvet grundade rätt, förfaller företrädet.

Vad som stadgas i 1 och 2 mom. gäller i tillämpliga delar inskrivningens betydelse för företrädet mellan en fastighetsöverlåtelse och en i fastigheten upplåten särskild rättighet. En överlåtelse eller en särskild rättighet får under de förutsättningar som nämns ovan också

företråde framför ett sådant tidigare förvärv som inte grundar sig på en överlåtelse.

4 §

Skydd mot rätte ägaren

Ett fastighetsförvärv som grundar sig på en överlåtelse består också i det fall att överlåtaren på grund av någon felaktighet i hans eller hans föregångares förvärv inte var den rätte ägaren till fastigheten, förutsatt att överlåtaren när förvärvet skedde hade lagfart på fastigheten och förvärvaren då varken kände eller borde ha känt till att överlåtaren inte var den rätte ägaren.

En särskild rättighet eller panträtt i en fastighet är bindande också om den har upplåtits av någon annan än den rätte ägaren, förutsatt att han när upplåtelsen skedde hade lagfart på fastigheten och rättsinnehavaren då inte kände eller borde ha känt till att den som upplät rättigheten inte var fastighetens rätte ägare.

Vad som stadgas i 1 och 2 mom. gäller i tillämpliga delar, om överlåtarens eller upplåtarens förvärv är ogiltigt i förhållande till andra än den rätte ägaren. Vad som i denna paragraf stadgas om lagfart gäller också en sådan anhängig ansökan som leder till att lagfart meddelas.

5 §

Undantag från det skydd som förvärvaren åtnjuter

En förvärvare eller rättsinnehavare åtnjuter inte skydd enligt 4 §, om

1) den rätte ägarens överlåtelsehandling eller någon annan åtkomsthandling är förfalskad eller om han har företrätts av någon vars fullmakt eller övriga handlingar som utvisar behörighet har varit förfalskade,

2) den rätte ägarens överlåtelse är ogiltig på grund av att han har tvingats därtill på något sådant sätt som stadgas i 28 § lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område eller om

3) fastighetsöverlåtarens, rättighetsupplåtarens eller dennes föregångare av misstag antecknats som lagfartsinnehavare eller om lagfartsanteckningen inte grundar sig på inskrivningsmyndighetens avgörande.

6 §

Statens skadeståndsansvar

Den mot vilken ett fastighetsförvärv, en särskild rättighet eller panträtt med stöd av 4 § blir bestående har rätt till ersättning av statens medel för den därigenom orsakade skadan.

En förvärvare eller rättsinnehavare som med stöd av 5 § förlorar sin rätt till en fastighet har rätt till ersättning av statens medel för den därigenom orsakade skadan.

Har den skadelidande utan giltig anledning underlåtit att ansöka om inskrivning av sin rätt eller att återopa godtrosskydd eller någon annan omständighet som är av betydelse för att hans rätt skall bestå eller har han på något annat sätt medverkat till skadans uppkomst, kan skadeståndet jämkas enligt vad som är skäligt.

7 §

Statens regressrätt

Den rätt till skadestånd som en i 6 § nämnd ersättningstagare har enligt avtal eller på någon annan grund övergår på staten till den del staten betalar ersättning.

Rätten till ersättning som avses i 1 mom. övergår den dag staten har beslutat att betala ut ersättningen eller domstolens beslut vinner laga kraft. Staten kan väcka regresstalan vid den rättegång där skadeståndsyrkandet framförs mot den.

8 §

Stadganden om förfarandet

Justitieministeriet beviljar och betalar ut ersättning samt företräder staten i skadeståndsärenden och ärenden som gäller regressrätt.

Domstolen skall på tjänstens vägnar underätta staten om att en äganderättstvist om en fastighet har anhängiggjorts, om tvisten kan leda till att staten enligt 6 § blir skadeståndsansvarig.

Skadeståndstalan mot staten skall väckas inom två år efter att domstolens beslut om äganderätten till fastigheten har vunnit laga kraft. Talan behandlas i domstolen på den ort där fastigheten finns.

9 §

Skydd vid andra än överlåtelsebaserade förvärv

Den som förvärvat en fastighet genom arv,

testamente eller avvitrning eller annars på annat sätt än genom en överlåtelse, åtnjuter inte godtrosskydd enligt 3 och 4 §§ mot fastighetens tidigare förvärvare eller rättsinnehavare eller mot fastighetens rätte ägare.

Om sådana förvärvs bestånd vilka grundar sig på exekutiv auktion stadgas i 5 kap. 50 § utsökningslagen.

10 §

Skydd på grund av hävd

Den som har fått lagfart på en fastighet och därefter i tio års tid innehaft den såsom ägare får behålla fastigheten, om han när förvärvet skedde varken kände eller borde ha känt till att fastigheten kommit ur rätte ägarens hand. Om talan om bättre rätt till fastigheten inte väcks inom denna tid, kan den rätte ägaren inte yrka att fastigheten skall återgå i hans ägo.

Har fastigheten under den tid som avses i 1 mom. övergått till någon annan, kan han åberopa också sina föregångares lagfart och ägarbesittning samt att han eller hans föregångare var i god tro när förvärvet skedde.

11 §

Svarandebehörighet

Talan om bättre rätt till en fastighet kan väckas mot den som har lagfart på fastigheten. Om han har överlåtit fastigheten innan talan blev anhängig, skall också förvärvaren stämmas in som svarande.

Vad som stadgas i 1 mom. skall i tillämpliga delar iaktas när betalning yrkas ur fastigheten med stöd av panträtt eller direkt med stöd av något lagstadgande.

14 kap.

Inskrivning av särskilda rättigheter

1 §

Särskilda rättigheter som kan inskrivas

Inskrivning får ske av följande rättigheter som grundar sig på avtal eller andra rättshandlingar och som gäller en fastighet i någon annans ägo:

- 1) legorätt eller annan nyttjanderätt,
- 2) sytning,
- 3) skogsavverkningsrätt samt

4) rätt till marktäkt eller rätt att ta gruvmineraler och annan därmed jämförbar lösgörningsrätt.

En särskild rättighet får inte inskrivas, om den är bestående eller gäller till förmån för någon fastighet eller något område eller om den har upplåtits vid en fastighetsförrättning eller annars genom någon myndighets beslut. Avverkningsrätt får inskrivas att gälla i högst fem år, lösgörningsrätt att gälla i högst 50 år från det att den upplåtits och nyttjanderätt högst den maximitid som stadgas i lag.

2 §

Inskrivningsskyldighet

Den som innehar jordlegorätt och annan tidsbestämd nyttjanderätt till någon annans mark är skyldig att ansöka om inskrivning av denna rätt, om den får överföras på tredje man utan att fastighetsägaren hörs och om det på området finns eller enligt avtal får uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren. Ansökan om inskrivning skall göras när nyttjanderätten har upplåtits eller när rättsinnehavaren har fått nyttjanderätten genom en överlåtelse eller något annat förvärv.

Om den tid inom vilken ansökan om inskrivning skall göras samt om vite gäller i tillämpliga delar vad som stadgas i 11 kap. 1—6 §§.

3 §

Avtal om delning av besittningen

Inskrivning får ske av ett mellan samägarna till en fastighet ingånget avtal om besittningen av fastigheten.

4 §

Inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning

Rättigheter som avser sådana inom näringsverksamhet använda byggnader, konstruktioner, maskiner eller anläggningar vilka tjänar det syfte för vilket fastigheten används och som tillhör någon annan än fastighetens ägare får inskrivas om

1) föremålet har byggts på eller förts till fastigheten med äganderätts- eller återtagningsförbehåll eller i enlighet med ett hyresavtal eller något därmed jämförbart avtal eller

2) föremålet har överlåtit till innehavaren av en nyttjanderätt som upplåtits i fastigheten, i förening med nyttjanderätten.

En rättighet som baserar sig på ett ägande-

rätts- eller återtagningsförbehåll får inskrivas att gälla i högst fem år från det avtalet ingicks.

5 §

Fastställande av beståndsdelar och tillbehör

För att fastställa en fastighets beståndsdelar och tillbehör får inskrivning ske av fastighetsägarens meddelande om att en inom näringsverksamhet använd, på fastigheten varaktigt befintlig maskin eller anläggning som han äger eller senare förvärvar och som i meddelandet individualiseras eller beskrivs i fråga om sin typ eller andra egenskaper

1) inte hör till fastigheten, trots att den annars skulle anses som en beståndsdel av eller ett tillbehör till denna, eller

2) hör till fastigheten, trots att den annars inte skulle anses som en beståndsdel av eller ett tillbehör till denna.

6 §

Inskrivningsobjekt

En inskrivning kan avse

1) en fastighet eller fastigheters samfällda område som har införts i fastighetsregistret,

2) ett outbrutet område på vilket lagfart har meddelats, eller

3) en sådan i 2 § angiven nyttjanderätt som har inskrivits.

Vad som i detta kapitel stadgas om fastighet samt dess ägare och lagfart som har beviljats honom gäller i tillämpliga delar andra inskrivningsobjekt samt upplåtare av en rättighet och inskrivning som har beviljats honom. Om en särskild rättighet gäller en fastighet utanför lagfartssystemet, skall om upplåtarens äganderätt, i stället för utredning om lagfart, läggas fram någon annan utredning.

7 §

Rättsverkningarna av att särskilda rättigheter inskrivs

Inskrivning av särskilda rättigheter har de rättsverkningar som enligt 13 kap. 1—3 §§ är förenade med lagfart.

Har i en fastighet upplåtits flera inskrivningsbara rättigheter och kan rättigheterna inte förverkligas samtidigt, blir den först upplåtna rättigheten bestående, om inte annat följer av 13 kap. 3 §.

Vad som i 13 kap. 4—9 och 11 §§ stadgas om

rättsverkningarna av lagfart gäller också rättsverkningarna av sådan inskrivning av nyttjanderätt som avses i 2 §.

8 §

Företråde

Rättsverkningarna av att en särskild rättighet inskrivs börjar den dag då inskrivningsansökan blir anhängig. En tidigare ansökan har företråde framför en senare ansökan om inskrivning eller inteckning. En särskild rättighet har företråde framför panträtt som grundar sig på en samma dag sökt inteckning.

Inskrivning enligt 3 §, 4 § 1 mom. 2 punkten och 5 § får göras endast med främsta företråde och företrädesordningen får inte senare ändras.

Om ändring av företrädesordningen gäller vad som stadgas i 18 kap. 1 §.

9 §

Inskrivningsförfarandet

Ansökan om inskrivning får göras av rättsinnehavaren och fastighetsägaren.

Sökanden skall i original förete det avtal eller den handling av annat slag som gäller upplåtelsen eller överföringen av den rättighet för vilken inskrivning söks.

10 §

Samtycke

En förutsättning för inskrivning enligt 4 § är fastighetsägarens samtycke.

En förutsättning för inskrivning enligt 3 §, 4 § 1 mom. 2 punkten och 5 § 1 punkten är att alla som har panträtt i fastigheten ger sitt samtycke till inskrivningen och ändringen av företrädesordningen. Samtycke till en inskrivning som avses i 3 § behövs dock inte, om dess inverkan är obetydlig.

Har företagsinteckning upplåtits i fastighetsägarens egendom, får inskrivning enligt 5 § 2 punkten göras endast i det fall att samtliga innehavare av företagsinteckning ger sitt samtycke.

11 §

Vilandeförklaring av ansökan om inskrivning

En ansökan skall lämnas vilande, om den

rättighet som ansökan gäller annars kunde inskrivas, men

1) den som upplåtit rättigheten inte har lagfart på fastigheten,

2) upplåtelsen av rättigheten enligt avtal eller på grund av någon annan rättshandling är villkorlig eller inte har vunnit laga kraft,

3) upplåtelsen av rättigheten förutsätter samtycke eller beslut av någon annan person, en sammanslutnings behöriga organ, en domstol eller någon annan myndighet,

4) det före upplåtelsen av rättigheten har gjorts en anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret om utmätning av fastigheten eller någon säkringsåtgärd som gäller fastigheten, eller

5) inskrivningsmyndigheten har anvisat en tvist om en särskild rättighet till prövning i en rättegång eller en tvist är anhängig om en särskild rättighets giltighet eller om äganderätten till fastigheten.

12 §

Avslag på inskrivningsansökan

En ansökan skall avslås om

1) rättigheten inte är inskrivningsbar,

2) den handling varmed rättigheten har upplåtits eller överförts inte har företetts eller upprättats med iakttagande av de formkrav som anges i lag,

3) upplåtarens äganderätt till fastigheten inte har utretts,

4) rättigheten har upplåtits utan behövligt samtycke eller beslut av någon annan person, en sammanslutnings behöriga organ, en domstol eller någon annan myndighet,

5) fastigheten tillhör ett konkursbo och denna omständighet har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret före upplåtelsen av den särskilda rättigheten,

6) det i lagfarts- och inteckningsregistret har gjorts en anteckning om utmätning, säkringsåtgärd eller konkurs innan en ansökan som avses i 4 eller 5 § har blivit anhängig,

7) någon annan än rättighetens upplåtare med stöd av en överlåtelse har sökt lagfart på fastigheten innan inskrivning sökts och inte ger sitt samtycke till inskrivning av rättigheten eller

8) den rättighet som skall inskrivas annars inte har upplåtits på ett giltigt sätt eller uppenbart inte blir bestående.

13 §

Inskrivning av att rättigheter ändrats, överförts och upphört

Har en särskild rättighet inskrivits får också ändring, överföring eller upphörande inskrivas, varvid i tillämpliga delar skall iakttas vad som stadgas om inskrivning av särskilda rättigheter.

Rättsverkningarna av en inskrivning gäller en sådan ändring av en särskild rättighet som grundar sig på ett avtal eller en rättshandling endast i det fall att ändringen har inskrivits.

14 §

Förutsättningarna för ändring av en inskrivning

Har en inskriven särskild rättighet avtalats bli ändrad och har i fastigheten efter inskrivningen sökts inteckning eller inskrivning av en annan särskild rättighet, får ändringen inskrivas, om de rättsinnehavare vilkas ställning försvagas på grund av ändringen ger sitt samtycke. Något samtycke behövs dock inte om ändringens inverkan är obetydlig.

Vad som stadgas i 1 mom. gäller också ändring av en sådan inskriven rättighet till vilken hänför sig en inteckning eller någon annan särskild rättighet.

15 §

Avförande av inskrivning av särskilda rättigheter

Inskrivningen av en särskild rättighet får avföras på ansökan av rättsinnehavaren eller, om den inskrivna rättighetens avtalsenliga giltighetstid har löpt ut, på initiativ av inskrivningsmyndigheten. Inskrivningen får dock inte avföras, om rättighetens giltighetstid har förlängts eller om rättigheten omedelbart på nytt har givits till den förra rättsinnehavaren och en utredning om detta företes under rättighetens giltighetstid. Inskrivning av en sytning kan avföras på inskrivningsmyndighetens initiativ när sex månader har förflutit från rättsinnehavarens död, om inte hans rättsinnehavare under denna tid meddelar att de önskar att bibehålla inskrivningen.

Inskrivning av en särskild rättighet får inte avföras, även om rättigheten har upphört tidigare än avtalat till följd av uppsägning eller avtal eller av någon annan orsak, förrän de inteckningar och inskrivna särskilda rättigheter som hänför sig till den har dödat. Om inteckningar har fastställts i en särskild rättig-

het, skall en ansökan om avförande av inskrivningen lämnas vilande och inskrivningsmyndigheten delge panträtsinnehavaren sitt beslut. I beslutet skall panträtsinnehavaren uppmanas att för erhållande av betalning av sin fordran väcka talan inom tre månader från det beslutet har delgetts. Om borgenären inte inom utsatt tid söker betalning ur fastigheten och anmäler detta till inskrivningsmyndigheten, dödas inteckningen och inskrivningen av den särskilda rättigheten avförs.

En inskrivning som avses i 5 § får avföras efter anmälan av fastighetsägaren, om de innehavare av panträtt som grundar sig på fastighetsinteckning eller företagsinteckning vilkas ställning försvagas ger sitt samtycke.

IV AVDELNINGEN

FASTIGHETSPANTRÄTT

15 kap.

Allmänna stadganden om fastighetspanträtt

1 §

Kapitlets tillämpningsområde

Fastighetspanträtt kan på det sätt som stadgas i denna lag upplåtas i en fastighet, en kvotdel och ett outbrutet område av en fastighet samt i jordlegorätt och annan nyttjanderätt till någon annans mark.

Stadgandena om inteckning och pantsättning av fastigheter skall tillämpas också på inteckning och pantsättning av kvotdelar och outbrutna områden.

2 §

Upplåtelse av panträtt

Fastighetspanträtt upplåts genom att inteckning fastställs i en fastighet eller något annat teckningsobjekt och till borgenären som säkerhet för hans fordran överlämnas det pantbrev som erhållits som bevis på inteckningen.

Fastighetspanträtt till säkerhet för en offentligrättslig eller i offentligrättslig ordning påfordrad fordran upplåts genom inskrivning i lagfarts- och teckningsregistret.

16 kap.

Fastighetsinteckning

1 §

Inteckningsobjekt

Inteckning får fastställas i en fastighet, i en kvotdel av en kvotägd fastighet och i ett outbrutet område som tillhör någon annan än fastighetsägaren. En förutsättning för inteckning är att lagfart kan beviljas på objektet.

I en tomt som belastas av en registrerad tomtlegorätt får inteckning inte fastställas.

2 §

Gemensam inteckning

Gemensam inteckning får fastställas i två eller flera fastigheter endast om

- 1) de tillhör en och samma ägare eller flera ägare gemensamt i lika stora andelar,
- 2) de är belägna inom en och samma inskrivningsmyndighets domkrets, samt om
- 3) de inte belastas av några inteckningar eller endast av inteckningar med samma belopp och företräde.

I gemensamt tecknade fastigheter får separata teckningar inte fastställas så länge de tillhör en och samma ägare.

Inteckning får fastställas i hela fastigheten även om den ägs i kvotdelar, såvida inte något avtal om besittningen till fastigheten har inskripts och ingen separat teckning tidigare har fastställts i någon kvotdel.

3 §

Inteckningssökande

Inteckning fastställs på ansökan av den ägare som senast har beviljats lagfart på fastigheten.

Inteckning får med fastighetsöverlåtarens samtycke sökas också av en förvärvare vars lagfartsansökan har lämnats vilande på grund av ett upplösande eller uppskjutande villkor eller på grund av att fastigheten har förvärvats för ett under bildning varande bolags räkning.

4 §

Sökande av teckning

En ansökan om teckning skall göras skriftligen. I ansökan som skall undertecknas av sökanden skall anges teckningsobjektet samt

beloppet av den sökta in-teckningen i finskt mynt. Om ansökan gäller fastställande av flera in-teckningar i en och samma fastighet, kan företrädesordningen mellan dem bestämmas i ansökan.

I ansökan kan bestämmas till vem in-skrivningsmyndigheten skall ge pantbrevet i stället för till sökanden. Om pantbrevets mot-tagare anges i ansökan, får den inte ändras eller återtas utan mottagarens samtycke.

Fastighetsägaren kan befullmäktiga ett om-bud att söka in-teckning. Fastighetsägaren skall under-teckna fullmakten, varav skall framgå ombudets namn, in-teckningsobjektet och in-teckningsbeloppet.

5 §

Pantbrev

När en in-teckning har fastställts skall till sökanden ges ett pantbrev som bevis på in-teckningen.

6 §

Vilandeförklaring av in-teckningsansökan

En ansökan skall lämnas vilande om in-teckning annars kunde beviljas, men

1) handläggningen av sökandens lagfartsansökan är oavslutad och fastighetsöverlåtaren inte i det fall som avses i 3 § 2 mom. har samtyckt till in-teckningen,

2) en tvist om äganderätten till fastigheten är anhängig eller

3) det i lagfarts- och in-teckningsregistret, innan in-teckningsansökan blivit anhängig, har gjorts en anteckning om utmätning av fastigheten eller någon säkringsåtgärd som gäller fastigheten.

7 §

Avslag på in-teckningsansökan

En ansökan skall avslås om

1) sökanden inte är ägare till fastigheten eller om han inte har fått lagfart på den eller anhängiggjort en lagfartsansökan,

2) ansökan inte har gjorts på stadgat sätt,

3) in-teckning inte kan fastställas i det angivna objektet,

4) sökanden har försatts i konkurs och det i lagfarts- och in-teckningsregistret innan in-teckning sökts har antecknats att fastigheten tillhör ett konkursbo,

5) in-teckning inte får fastställas i fastigheten

på grund av en i lagfarts- och in-teckningsregistret antecknad inskränkning i rätten att förfoga över den eller

6) det av någon annan orsak inte är möjligt att fastställa den in-teckning som ansökan avser.

8 §

In-teckningars företräde och giltighet

Rättsverkningarna av en fastställd in-teckning börjar den dag då in-teckningsansökan har anhängiggjorts.

En tidigare sökt in-teckning har företräde framför en senare sökt. In-teckningar som sökts samma dag har samma företräde, om inte vid fastställandet av in-teckning något annat bestämts på grundval av ansökan.

En in-teckning är i kraft tills den dödas. Ett in-teckningsbeslut kan återbrytas eller in-teckningen förklaras ogiltig endast om sökandens förvärv av fastigheten enligt 13 kap. 5 § inte kan bli bestående eller om in-teckningen grundar sig på en förfalskad handling eller annars har åstadkommit under sådana förhållanden som avses i paragrafen.

9 §

Anteckning om pantbrevsinnehavare

I lagfarts- och in-teckningsregistret skall efter anmälan antecknas vem som innehar ett pantbrev. Inskrivningsmyndigheten kan vid behov yrka att anmälan företer pantbrevet.

Inskrivningsmyndigheten skall i det fall att anmälan inte har företett pantbrevet under-rätta den som tidigare varit antecknad som pantbrevsinnehavare om den nya innehavaran-teckningen.

Inskrivningsmyndigheten skall efter anmälan av den som antecknats som innehavare avföra en uppgift om pantbrevsinnehavet.

10 §

Gemensam in-teckning vid fastighetsbildning

En in-teckning som fastställts i en fastighet hänför sig till fullt belopp till sådana fastigheter som bildats av den genom klyvning, styckning eller tomtmätning. In-teckningen hänför sig dock inte till sådana outbrutna områden eller därav bildade fastigheter beträffande vilka lagfart har sökts innan in-teckning sökts.

Om de verkningar som en sådan styckning

där en lägenhet bildas av områden från två eller flera lägenheter eller där ett outbrutet område överförs från en lägenhet till en annan samt som en inlösning eller övriga fastighetsförrättningar har på in-teckning stadgas särskilt.

17 kap.

Panträtt i fastighet

1 §

Rätt att upplåta panträtt

Den som äger en fastighet har rätt att upplåta panträtt i den.

Fastighetsägaren kan befullmäktiga ett ombud att upplåta panträtt. Ägaren skall under-teckna en fullmakt med uppgift om ombudets namn och pantbrevet.

2 §

Panträttens uppkomst

Panträtt i en fastighet uppkommer genom att ett pantbrev överlämnas till borgenären som säkerhet för fordran.

Har ett pantbrev överlämnats som säkerhet för en senare uppkommande fordran, får borgenären panträtt i fastigheten när fordran uppkommer.

Om pantbrevet innehas av tredje man, uppkommer panträtt eller efterpanträtt i fastigheten när denne av fastighetsägaren har under-rättats om pantsättningen eller när panthava-ren för denne har företett ägarens skriftliga intyg om pantsättningen. Om det i in-tecknings-ansökan har bestämts att pantbrevet skall överlämnas till en namngiven borgenär som säkerhet för en fordran, får borgenären pant-rätt när in-teckningen fastställs.

3 §

Pantsättningsförbindelse

Om en pantsättningsförbindelse gäller vad som stadgas i 10 kap. 14 och 15 §§ handelsbal-ken.

Borgenären har rätt att på grundval av en pantsättningsförbindelse yrka att fastighetsäga-ren överlämnar pantbrevet. Om fastigheten inte längre ägs av den som givit förbindelsen eller om pantbrevet har överlämnats till någon annan borgenär eller om den som givit förbin-delsen annars inte har rätt att förfoga över

fastigheten, har borgenären rätt att få ersätt-ning för sin skada av den som givit förbindel-sen.

4 §

Pantsättningsrättens upphörande

Övergår en av flera gemensamt in-tecknade fastigheter eller ett outbrutet område av en in-tecknad fastighet till någon annan, får pant-brev som grundar sig på en därförinnan fast-ställd in-teckning överlämnas som säkerhet för en ny fordran endast i det fall att in-teckningen har avlyfts från andra objekt än de som ägs av panträttens upplåtare.

Fastighetsägaren kan utan hinder av 1 mom. överlämna ett pantbrev som grundar sig på en i hela fastigheten fastställd in-teckning innan lagfart har sökts på förvärvet av ett outbrutet område, men panträtten hänför sig härvid endast till den del av fastigheten som är i hans ägo.

5 §

Panträttens innehåll

Borgenären har på basis av panträtten rätt till betalning för sin fordran när de medel som in-flutit ur fastigheten fördelas på grund av utsökning eller inlösning eller annars genom en myndighets försorg. Panträtten ger fordran företräde i enlighet med in-teckningen, högst till det belopp som pantbrevet anger.

Borgenären har trots äganderättens övergång rätt att söka betalning för sin fordran ur den pantsatta fastigheten. Borgenären får överlåta pantbrevet endast i samband med att han överför den fordran för vilken pantbrevet har överlämnats som säkerhet.

Pantbrev får inte utmätas.

6 §

Hur panträtten påverkas av att en in-teckning dödas och en fordran preskriberas

Pantbrevet blir ogiltigt och panträtten förfal-ler, om en in-teckning dödas eller avförs. Om in-teckningen ändras i fråga om beloppet eller objektet eller annars, motsvarar panträtten den ändrade in-teckningen.

Borgenären har rätt att få betalning för sin fordran ur den pantsatta fastigheten, även om fordran är preskriberad eller borgenären inte

har bevakat sin fordran vid konkurs eller den dag som anges i kungörelsen till okända borgenärer.

7 §

Försämring av säkerhetsvärdet

Äventyras en borgenärs möjlighet att få betalning för sin fordran ur en pantsatt fastighet genom att fastighetens värde väsentligt sjunker på grund av eldsvåda, en naturtilldragelse eller fastighetsägarens åtgärder eller av någon annan jämförbar orsak, får borgenären söka betalning ur fastigheten även om fordran inte har förfallit till betalning.

Om inte borgenären inom sex månader efter att han fick vetskap om en omständighet som nämns i 1 mom. genom talan yrkar på betalning av sin fordran, har han inte rätt till betalning före förfalldagen.

8 §

Rätt till försäkrings- och inlösningsersättning

Borgenären har rätt att ur försäkringsersättningen för skada på pantsatt fastighet få betalning innan hans fordran förfaller, om inte ersättningen enligt 2 mom. skall betalas till fastighetsägaren. Om pantfordran är stridig eller om det annars är oklart vem som har rätt till ersättningen, skall försäkringsgivaren hålla inne ersättningen.

Fastighetsägaren har rätt att lyfta försäkringsersättningen, om han inom en skäligen tid har reparerat skadan eller ställt säkerhet för att ersättningen används för återställande eller reparation av den skadade fastigheten. Ägaren har rätt att lyfta ersättningen också i det fall att ersättningsbeloppet är obetydligt i förhållande till fastighetens värde eller det annars är uppenbart att borgenärens möjligheter att få betalning för sin fordran inte försämras av att ersättningen lyfts.

Om betalning av inlösningsersättning och vid en fastighetsförrättning bestämd ersättning till en borgenär som har panträtt i fastigheten stadgas särskilt.

9 §

Gemensamt intecknade fastigheters inbördes panträttsansvar

Panträtten hänför sig till fullt belopp till samtliga fastigheter i vilka panträtt upplåtits

genom en gemensam inteckning samt till de fastigheter som bildats av en pantsatt fastighet genom klyvning, styckning eller tomtmätning.

Har pantsatta fastigheter olika ägare, är det i första hand gäldenärens fastighet som ansvarar för panträtten medan de övriga fastigheterna endast ansvarar för vad som inte fås ur den i första hand ansvariga fastigheten.

Har av en pantsatt fastighet bildats fastigheter som tillhör olika ägare och kan betalning för en fordran inte i sin helhet fås ur den fastighet som gäldenären äger eller är ingen av ägarna gäldenär, är stomfastigheten i första hand ansvarig för panträtten. Det inbördes ansvaret mellan avstyckade fastigheter och tomter bestäms så att en fastighet på vilken lagfart har beviljats senare ansvarar före en fastighet på vilken lagfart har beviljats tidigare. Om lagfart inte har sökts eller om lagfart har sökts samma dag, är den fastighet som har överlåtits senare i första hand ansvarig. Vad som i denna paragraf stadgas om avstyckade fastigheter gäller också outbrutna områden som överlåtits från pantsatta fastigheter.

Om den inverkan som fastigheters inbördes ansvar har på den ordning i vilken fastigheterna skall säljas samt om den rätt som ägaren till en i andra fall ansvarig fastighet har att få panträtt för sitt regressyrkande stadgas i utskönningslagen.

10 §

Skydd vid fastighetsöverlåtelse

Panträtten i en fastighet är bestående också i det fall att den som upplåtit panträtten har överlåtit fastigheten före pantsättningsstidpunkten, om borgenären när pantsättningen skedde varken kände eller borde ha känt till fastighetsöverlåtelsen. Detsamma gäller om äganderätten till fastigheten annars har övergått på någon annan eller om den som upplåtit panträtten enligt 4 § inte längre hade rätt att överlämna ett pantbrev som grundar sig på en tidigare fastställd inteckning.

Borgenären kan inte åberopa god tro, om det minst en månad före pantsättningsstidpunkten varit möjligt att ur lagfarts- och inteckningsregistret få uppgift om äganderättens övergång.

Har pantbrevet överlämnats till borgenären som säkerhet för en senare uppkommande fordran och hade den som upplåtit panträtten rätt att pantsätta fastigheten när han överläm-

nade pantbrevet, är panträtten bestående, om inte borgenären kände eller borde ha känt till ägarbytet före uppkomsten av rättsgrunden för fordran. Detsamma gäller om borgenären när han fick pantbrevet var i god tro enligt vad som stadgas i 1 och 2 mom.

11 §

Skydd mot rätte ägaren samt statens skadeståndsansvar

Om panträttens bestånd i det fall att den upplåtits av någon annan än rätte ägaren stadgas i 13 kap. 4, 5 och 9 §§.

Om statens skadeståndsansvar gäller vad som stadgas i 13 kap. 6—8 §§. Borgenären har rätt till ersättning för skada som han lidit genom förlorad panträtt trots att in-teckningsbeslutet har återbrutits eller ogiltigförklarats.

12 §

Skydd vid tvångsverkställighet

Panträtten i en fastighet är bestående även om fastighetsägaren före pantsättningstidpunkten har förlorat sin rätt att förfoga över fastigheten till följd av utmätning, en säkringsåtgärd eller konkurs, om det inte när pantsättningen skedde hade gjorts en anteckning i lagfarts- och in-teckningsregistret om förlusten av förfoganderätten och om borgenären inte heller annars visste eller borde ha vetat att ägaren inte längre hade rätt att pantsätta fastigheten.

Har pantbrevet överlåtits till borgenären som säkerhet för en senare uppkommande fordran och hade den som upplåtit panträtten rätt att pantsätta fastigheten när han överlämnade pantbrevet, är panträtten bestående om det inte före uppkomsten av rättsgrunden för fordran har gjorts en anteckning i lagfarts- och in-teckningsregistret om förlusten av förfoganderätten och om inte borgenären heller annars visste eller borde ha vetat att ägaren inte längre hade rätt att pantsätta fastigheten.

13 §

Hävning av fastighetsöverlåtelse och dess inverkan på panträtten

Panträtten i en fastighet är bestående även om fastigheten på grund av ett villkor i överlåtelsehandlingen återgår till överlåtaren eller om den överlåtelse på grund av vilken

upplåtaren av panträtten har fått fastigheten i sin ägo, hävs genom ett avtal eller en dom.

Lagfart på överlåtelse av en kvotdel av en fastighet eller ett oubrutet område får inte avföras, även om överlåtelsen hävs eller äganderätten annars återgår till fastighetsägaren innan in-teckningarna och in-skrivningarna av särskilda rättigheter har dödat. Fastighetsägaren får beviljas förtydligande lagfart på hela fastigheten när lagfarten på kvotdelar eller outbrutna områden har avförts.

18 kap.

Ändring av in-teckning

1 §

Ändring av företrädesordningen

Företrädesordningen mellan in-teckningar får ändras på ansökan av fastighetsägaren, om de innehavare av panträtt och särskilda rättigheter vilkas ställning försvagas genom ändringen ger sitt samtycke. Företrädesordningen får med fastighetsägarens och övriga rättsinnehavarens samtycke ändras också på ansökan av pant-rättsinnehavaren.

En gemensam in-tecknings företräde får ändras endast så att samtliga fastigheter berörs på samma sätt. Företrädesordningen får inte ändras så att en in-teckning som inte hänför sig till samtliga fastigheter ges bättre företräde än den gemensamma in-teckningen.

2 §

Utvidgning av in-teckning

En in-teckning får under de förutsättningar som stadgas i 16 kap. 2 § på ansökan av fastighetsägaren och med panträttsinnehavarens samtycke utvidgas till att gälla också en annan fastighet som tillhör honom.

3 §

Samman-slagning av in-teckningar

In-teckningar som sinsemellan har samma företräde eller som följer direkt på varandra i företrädesordningen eller som endast skiljs åt av en in-skrivning av en särskild rättighet, får på ansökan av fastighetsägaren och med pant-rättsinnehavarens samtycke sammanslås till en enda in-teckning. Den sammanslagna in-teckningen får samma företräde som den in-teck-

ning som i företrädesordningen ligger lägst av de sammanslagna inteckningarna.

Beloppet av en sammanslagen inteckning får på sökandens begäran och med panträttsinnehavarens samtycke fastställas så att det underskrider summan av de enskilda inteckningarna.

4 §

Delning av inteckning

En inteckning får på ansökan av fastighetsägaren och med panträttsinnehavarens samtycke delas i två eller flera inteckningar vilkas sammanräknade belopp motsvarar högst beloppet av den inteckning som skall delas.

De genom delning uppkomna inteckningarna får sinsemellan samma företräde, om inte företrädesordningen mellan dem på begäran av sökanden har bestämts på något annat sätt.

5 §

Dödande av inteckning

En inteckning får på ansökan av fastighetsägaren och med panträttsinnehavarens samtycke dödas till hela eller en del av sitt belopp. Ansökan om dödande av en gemensam inteckning får utan samtycke av de övriga ägarna till de fastigheter som den gemensamma inteckningen har fastställts i göras av någon av ägarna.

6 §

Upplösning av gemensam inteckning

Har en gemensam inteckning fastställts i fastigheter som tillhör en och samma ägare, får inteckningen på ägarens ansökan och med panträttsinnehavarens samtycke avlyftas i fråga om någon av fastigheterna. En gemensam inteckning får inte upplösas om någon annan gemensam inteckning kvarstår i fastigheterna.

En gemensam inteckning i flera ägares fastigheter får på ansökan av en fastighetsägare avlyftas från hans fastighet, om panträttsinnehavaren samtycker. En förutsättning är dessutom att ägarna till de övriga fastigheter som kvarstår som inteckningsobjekt samt sådana innehavare av panträtter och särskilda rättigheter i dessa fastigheter vilkas inskrivning har samma företräde som eller sämre företräde än den inteckning som skall upplösas ger sitt samtycke till avlyftandet.

För avlyftande av inteckningen från en av-

styckad fastighet eller från en annan sådan fastighet som enligt 17 kap. 9 § 2 eller 3 mom. ansvarar för panträtten endast i andra hand eller som panträtten inte alls hänför sig till behövs emellertid inte samtycke av ägaren till denna fastighet eller av ägaren till den därförinnan ansvariga fastigheten. Inte heller behövs samtycke av den som innehar en rättighet som hänför sig till den i första hand ansvariga fastigheten. Panträttsinnehavaren får inte ge sitt samtycke, om avsikten är att avlyfta den gemensamma inteckningen från gäldenärens fastighet. En ansökan om hävning av en gemensam inteckning får i en sådan situation som avses i detta moment göras av någon av ägarna till de fastigheter som den gemensamma inteckningen hänför sig till eller av en panträttsinnehavare. Vad som i denna paragraf stadgas om avstyckade fastigheter gäller också outbrutna områden som har överlåtits från intecknade fastigheter.

7 §

Förfarandet vid ändring av en inteckning

Om ansökningar som avser ändring av en fastställd inteckning och handläggningen av sådana ärenden gäller i tillämpliga delar vad som stadgas om fastställande av inteckning.

Till ansökan skall i original fogas pantbrevet över de inteckningar som skall ändras. När ändringen av en inteckning har fastställts, skall inskrivningsmyndigheten vid behov som bevis på den ändrade inteckningen ge ett nytt pantbrev eller göra en anteckning om saken på det ursprungliga pantbrevet.

Om inteckning skall dödas eller annars ändras enligt annan lag, gör inskrivningsmyndigheten en anteckning om saken i lagfarts- och inteckningsregistret när en anmälan om ett lag kraft vunnet beslut har inkommit. Pantbrev som motsvarar den ändrade inteckningen utfärdas endast om det ursprungliga pantbrevet har lämnats till inskrivningsmyndigheten.

8 §

Byte och dödande av pantbrev

Pantbrevsinnehavaren har rätt att av inskrivningsmyndigheten i stället för ett skadat pantbrev få ett nytt pantbrev med samma innehåll. Pantbrev får på begäran bytas ut också om inteckningsobjektets beteckning har ändrats.

I fråga om dödande av pantbrev gäller vad som stadgas i lagen om dödande av urkunder. Den på vars ansökan ett pantbrev har dödat får av inskrivningsmyndigheten på begäran ett nytt pantbrev som motsvarar det dödade.

Om det nya pantbrevet skall göras anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret.

9 §

Rätt till ändrat pantbrev

Panträttsinnehavaren har samma rätt till ett i 7 § 3 mom. och 8 § avsett pantbrev som till det pantbrev som ersatts.

19 kap.

Inteckning och panträtt i nyttjanderätt och byggnader

1 §

Inteckningsobjekt för nyttjanderätt

Inteckning får fastställas i jordlegorätt och annan tidsbestämd nyttjanderätt till någon annans mark, om rätten får överföras på tredje man utan att fastighetsägaren hörs och om det på området finns eller enligt avtal får uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren. En förutsättning för fastställande av inteckning är att nyttjanderätten har inskrivits i lagfarts- och inteckningsregistret. Inteckning får fastställas också i en kvotdel av en nyttjanderätt.

En och samma inteckning får inte fastställas i två eller flera nyttjanderätter eller i en fastighet och en nyttjanderätt.

2 §

Inteckningssökanden i fråga om nyttjanderätt

Inteckning fastställs på ansökan av den nyttjanderättshavare vars rätt senast har inskrivits.

3 §

Tillämpning av stadgandena om fastighetsinteckning och panträtt

Vad som i 16 kap. 4—9 §§ och 18 kap. 1, 3—5 och 7—9 §§ stadgas om inteckning i fastighet gäller i tillämpliga delar inteckning i nyttjanderätt.

Om panträtt i nyttjanderätt gäller i tillämpliga delar vad som i 17 kap. 1—8 och 10—13 §§ stadgas om panträtt i fastighet.

Vad som i de lagrum som nämns i 1 och 2 mom. stadgas om fastigheter gäller nyttjanderätt och vad som stadgas om lagfart gäller inskrivning av rättigheter.

4 §

Ändring av nyttjanderätt

Avtal om ändring av en nyttjanderätt gäller inte panträttsinnehavare förrän ändringen har inskrivits. Om förutsättningarna för inskrivning av en sådan ändring stadgas i 14 kap. 14 §.

5 §

Nyttjanderättens upphörande

Panträten i en nyttjanderätt förfaller när nyttjanderättens avtalsenliga giltighetstid upphör. Panträten förblir dock i kraft, om nyttjanderättens giltighetstid har förlängts eller om nyttjanderätten omedelbart på nytt har givits till samma rättsinnehavare och en anteckning om detta görs i lagfarts- och inteckningsregistret under nyttjanderättens giltighetstid.

Upphör nyttjanderätten på grund av uppsägning eller avtal eller av någon annan orsak tidigare än avtalat, förblir panträten i den inskrivna nyttjanderätten i kraft tills inteckningen har dödat. Detsamma gäller i det fall att äganderätten och nyttjanderätten kommer i samma händer. Om förutsättningarna för att avföra en inskrivning och döda en inteckning stadgas i 14 kap. 15 §.

När nyttjanderätten har kommit i fastighetsägarens händer eller annars upphört, får inteckning inte fastställas i nyttjanderätten, och pantbrev som hänför sig till nyttjanderätten får inte överlämnas som säkerhet. Panträten är dock bestående, om borgenären inte när pantsättningen skedde visste eller borde ha vetat att nyttjanderätten upphört.

6 §

Överföring av en inteckning på en fastighet

Har nyttjanderätten kommit i fastighetsägarens händer eller annars upphört, får de i nyttjanderätten fastställda inteckningarna på ansökan av fastighetsägaren och med panträttsinnehavarens samtycke överföras till att avse hela fastigheten, varvid de i enlighet med

inskrivningen av nyttjanderätten får samma företräde sinsemellan som tidigare. En förut-sättning är att samtliga till nyttjanderätten hänförliga inteckningar överförs samtidigt. Hänför sig till fastigheten inteckningar eller inskrivningar av särskilda rättigheter, behövs för överföring av inteckning samtycke av de rättsinnehavare vilkas inskrivning har samma företräde som eller sämre företräde än inskrivningen av den nyttjanderätt som upphört.

Nyttjanderättens upphörande inverkar inte på objektet för de i fastigheten fastställda inteckningarna förrän inskrivningen av nyttjanderätten har avförts. Inteckningarna i fastigheten gäller därefter också egendom som tidigare har omfattats av nyttjanderätten.

7 §

Överlåtelse av byggnader till nyttjanderätts-havare

Överlåtelse av en byggnad på en fastighet eller någon annan egendom som tillhör fastigheten inverkar inte på objektet för de inteckningar som har fastställts i fastigheten, om inte det överlåtna föremålet i enlighet med 14 kap. 4 § 1 mom. 2 punkten har inskrivits som en del av nyttjanderätten. Inteckningar som har fastställts i nyttjanderätten gäller efter nämnda inskrivning också föremål som avses i den.

20 kap.

Lagstadgad panträtt

1 §

Kapitlets tillämpningsområde

En fastighet som enligt någon annan lag ansvarar för en offentligrättslig eller i offentligrättslig ordning påfordrad avgift eller någon annan därmed jämförbar fordran, utgör pant för betalningen av fordran så som denna lag stadgar.

Stadgandena om lagstadgad panträtt i en fastighet tillämpas även när lagstadgad panträtt gäller en kvotdel eller ett outbrutet område av en fastighet eller jordlegorätt eller annan nyttjanderätt till annans mark.

2 §

Inskrivning av lagstadgad panträtt

Lagstadgad panträtt skall anmälas för in-

skrivning i lagfarts- och inteckningsregistret. Har någon anmälan inte tillställts inskrivningsmyndigheten inom ett år efter uppkomsten av fordran, förfaller panträten.

Anmälan får göras efter att beslut om beviljande av lån eller fastställande av betalningsskyldigheten har fattats, även om det inte har vunnit laga kraft. En sådan upprepad betalning ur en fastighet som inte grundar sig på ett domstolsbeslut får anmälas för inskrivning endast i det fall att betalningsposten i fråga har försummats.

Om anmälan och om det minsta fordringsbelopp som får inskrivas som en lagstadgad panträtt stadgas genom förordning.

3 §

Verkan av överlåtelse och tvångsverkställighet

Lagstadgad panträtt är inte bindande för förvärvaren, om den inte har inskrivits i lagfarts- och inskrivningsregistret förrän lagfarten sökts och förvärvaren inte när överlåtelsen skedde kände eller borde ha känt till fordran eller dess grund.

Har fastighetsöverlåtaren försummat sin skyldighet att underrätta förvärvaren om en fordran som utgår ur en fastighet och blir den lagstadgade panträten inte bindande, har borgenären rätt att hos överlåtaren yrka på ersättning för sin skada.

Den lagstadgade panträten gäller inte gentemot fastighetsägarens borgenärer, om den inte har inskrivits i lagfarts- och inteckningsregistret förrän anmälan gjorts till inskrivningsmyndigheten om att fastigheten utmätts, en säkringsåtgärd har vidtagits eller att fastigheten tillhör ett konkursbo.

4 §

Verkningarna av inskrivning

En inskrivning av lagstadgad panträtt gäller från den dag då anmälan därom har gjorts till inskrivningsmyndigheten.

På basis av en inskriven lagstadgad panträtt har borgenären rätt att ur fastigheten få betalning för sin fordran före en pantfordran som grundar sig på inteckning. Detsamma gäller räntan eller övriga tilläggskostnader enligt inskrivningen för högst tre år före den dag då utmätning verkställdes till den tidpunkt till vilken ränta på fordran räknas.

Utän hinder av inskrivning får frågan om

lagstadgad panträtt i en fastighet samt fordrans storlek prövas särskilt.

5 §

Hinder för inskrivning

Lagstadgad panträtt får inte inskrivas om

1) anmälan inte har gjorts inom stadgad tid,
2) någon annan än gäldenären med stöd av en överlåtelse har sökt lagfart på fastigheten före anmälan och inte ger sitt samtycke till inskrivning av rättigheten,

3) det före anmälan har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret att fastigheten utmätts eller att en säkringsåtgärd har vidtagits eller att fastighetsägaren gått i konkurs eller

4) fastigheten inte med stöd av lag ansvarar för fordran eller någon inskrivning annars inte kan göras.

Anmälan kan förklaras vilande till dess att den lagstadgade panträttens grund eller bestånd har retts ut.

6 §

Avförande av inskrivning

Panträttsinnehavaren skall anmäla inskrivningen av en lagstadgad panträtt för avförande när fordran har upphört eller panträtten inte längre är i kraft. Inskrivningen kan i så fall avföras också på ansökan av fastighetsägaren.

7 §

Tillämpning av stadgandena om fastighetspanträtt

Om inskrivning av lagstadgad panträtt och den panträtt som därigenom uppkommer gäller i tillämpliga delar vad som stadgas om fastighetsinteckning och fastighetspanträtt.

V AVDELNINGEN

SÄRSKILDA STADGANDEN

21 kap.

Närmare stadganden och ikraftträdande

1 §

Närmare stadganden

Närmare stadganden om behandlingen av inskrivningsärenden, förande av lagfarts- och inteckningsregister och annan verkställighet av denna lag utfärdas genom förordning.

2 §

Ikraftträdelsestadganden

Om införandet av denna lag stadgas genom en särskild lag.

2.

Lag**om införande av jordabalken**

I enlighet med riksdagens beslut stadgas:

1 §

Jordabalkens ikraftträdande

Jordabalken (/), nedan nya jordabalken, träder i kraft den 199 .

Åtgärder som verkställigheten av nya jordabalken förutsätter får vidtas innan den träder ikraft.

2 §

Författningar som upphävs

När nya jordabalken träder ikraft upphävs följande lagar jämte ändringar

- 1) Jorda Balken från år 1734,
- 2) förordningen den 20 juni 1864 innefattande stadganden till förebyggande av olämpliga

förbehåll vid fastighetsköp och jordegendomars överdrivna betungande med sytning och andra besvär,

3) lagen den 28 februari 1930 om lagfart och tiden för klander av fastighetsfång (86/30),

4) lagen den 1 november 1945 om handläggning av lagfarts- och inteckningsärenden å domsagas arkiv (1052/45),

5) lagen den 6 juni 1952 om handläggning av lagfarts- och inteckningsärenden i stad (240/52),

6) lagen den 23 juli 1965 om förenkling av protokollen i lagfarts- och inteckningsärenden (418/65),

7) förordningen den 9 november 1868 om inteckning i fast egendom,

8) lagen den 31 januari 1930 om skogsinteckning (39/30) samt

9) förordningen den 10 juli 1901 om inteckning av rätt till skogsavverkning å annans mark.

3 §

Tillämpning av jordabalkens stadganden

Om det i annan lag eller i förordning hänvisas till eller annars avses stadganden i lagar som upphävts genom denna lag, skall hänvisningen anses avse motsvarande lagrum i nya jordabalken.

Vad som på något annat ställe stadgas om inteckning av rätt att avskilja outbrutna områden gäller efter nya jordabalken trätt i kraft lagfart på sådana, och på motsvarande sätt vad som stadgas om inteckning av särskilda rättigheter, inskrivning av sådana. Vad som stadgas om intecknade skuldebrev gäller efter att nya jordabalken trätt i kraft fordringar för vilka pantbrev har överlämnats som säkerhet.

4 §

Stadganden om överlåtelse

På sådana överlåtelser av fastigheter eller nyttjanderätter som har skett innan nya jordabalken trätt i kraft skall de tidigare stadgandena tillämpas.

Vad som i 2 kap. 26 § nya jordabalken stadgas om näringsidkares ansvar för fel i fastighet skall inte tillämpas i det fall att näringsidkaren har överlåtit fastigheten eller fullgjort en felaktig prestation innan lagen trätt i kraft.

5 §

Lagfart

Rättsverkningarna av lagfart som har meddelats före nya jordabalkens ikraftträdande bestäms enligt de tidigare stadgandena. Sådan lagfart kan emellertid, med de rättsverkningar som stadgas i nya jordabalken, åberopas av den som har fått äganderätt eller någon annan rätt till en fastighet efter att lagen trätt i kraft.

Lagfart som har meddelats efter nya jordabalkens ikraftträdande har de rättsverkningar som stadgas i nya jordabalken också i det fall att förvärvet har skett före lagens ikraftträdande.

6 §

Inskrivning

Sådana ägare av outbrutna områden och innehavare av nyttjanderätt som enligt nya jordabalken är skyldiga att ansöka om inskrivning av sina rättigheter är också skyldiga att ansöka om inskrivning av rättigheter som de har fått innan nya jordabalken trätt i kraft. Inskrivningsansökan skall göras inom två år efter nya jordabalkens ikraftträdande.

Om en fastighetsbildning är anhängig när nya jordabalken träder i kraft, börjar lagfartstiden löpa först när det outbrutna området har bildats till en fastighet.

En sådan gällande inteckning som har fastställts innan nya jordabalken träder i kraft och som gäller den till ett outbrutet område anslutna avskiljningsrättens eller en särskild rättighets bestånd, motsvarar en sådan inskrivning som avses i nya jordabalken. En sådan inteckning kan emellertid, med de rättsverkningar som stadgas i nya jordabalken, åberopas endast av den som har fått rättigheten efter lagens ikraftträdande.

7 §

Anhängiga inskrivningsansökningar

Om en ansökan som gäller inskrivning av äganderätten till en fastighet eller inteckning av särskilda rättigheter är anhängig när nya jordabalken träder i kraft, skall ansökan behandlas i enlighet med nya jordabalken. Om ett inskrivningsärende har avgjorts innan nya jordabalken träder i kraft, skall vid sökande av ändring iakttas de tidigare stadgandena.

Om kungörelse för erhållande av lagfart har

utfärdats innan nya jordabalken trätt i kraft, skall lagfartsansökan behandlas i enlighet med de tidigare stadgandena.

8 §

Lagfartstiden

Om överlåtelsehandlingen har upprättats eller lagfartstiden har börjat löpa innan nya jordabalken trätt i kraft, skall lagfartstiden räknas enligt de tidigare stadgandena.

9 §

Intecknade innehavar- eller orderskuldebrev

Innehavar- och orderskuldebrev som har intecknats innan nya jordabalken trätt i kraft motsvarar pantbrev som avses i nya jordabalken upp till det sammanlagda beloppet av det i teckningen angivna kapitalet, tre års ränta och indrivningskostnaderna, och på dem tillämpas nya jordabalkens stadganden om pantbrev. Om ett intecknat skuldebrev har överlämnats som säkerhet innan nya jordabalken trätt i kraft, bestäms pantsättningsens bindande verkan och föremålet för panträtten i enlighet med de tidigare stadgandena.

Innehavaren av ett intecknat innehavar- eller orderskuldebrev skall hos inskrivningsmyndigheten ansöka om utbyte av skuldebrevet mot ett pantbrev inom den tid då teckningen enligt de tidigare stadgandena skall förnyas. Om ansökan inte har gjorts under denna tid, förfaller teckningen.

Vid behandlingen av ansökningar som avses i 2 mom. skall i tillämpliga delar iakttas vad som i nya jordabalken stadgas om ändring av teckningar. En teckning ändras med samma företråde som tidigare till beloppet av det intecknade skuldebrevets kapital. Pantbrevet utgör fortsättningsvis utan någon särskild förbindelse säkerhet för fordran. Om ett skuldebrev är utställt i utländskt mynt, skall dess kapital omräknas i finskt mynt enligt den kurs som gällde på ansökningdagen. Inskrivningsmyndigheten skall på skuldebrevet göra en anteckning om att det har ersatts med ett pantbrev och att skuldebrevet är ogiltigt som pantskuldebrev. När ett skuldebrev byts till ett

pantbrev, kan teckningen ändras under de förutsättningar som stadgas i nya jordabalken.

10 §

Intecknade vanliga skuldebrev och övriga fordringsbevis

På sådana vanliga skuldebrev och övriga fordringsbevis som har intecknats före nya jordabalkens ikraftträdande skall de tidigare stadgandena tillämpas.

Borgenären skall ansöka om att ett intecknat skuldebrev eller annat fordringsbevis byts till ett pantbrev och lägga fram utredning om den återstående fordran inom den tid då teckningen enligt de tidigare stadgandena skall förnyas. Vid bytet ändras teckningen till det sammanlagda beloppet av fordrans återstående kapital, tre års ränta på detta och indrivningskostnaderna. Inteckningsbeloppet avrundas dock till närmast högre tusental mark. Om det intecknade skuldebrevet enligt ett däri angivet villkor har överlämnats som säkerhet för någon annan förbindelse, skall det intecknade kapitalet betraktas som återstående kapital. I fråga om bytet gäller i övrigt vad som stadgas i 9 § 2 och 3 mom.

När ett intecknat fordringsbevis som gäller en hyresfordran eller någon annan fordran som anger ett högsta kapitalbelopp byts till ett pantbrev, anses teckningens maximibelopp eller, om fordran har angivits som ett årligt belopp, tre års sammanräknade fordran motsvara fordrans kapital.

11 §

Gemensam teckning av fastigheter som tillhör samma ägare

Om teckningen av ett skuldebrev som byts till ett pantbrev gäller flera fastigheter som tillhör en och samma ägare eller flera ägare gemensamt i lika stora andelar och som är belägna inom en och samma inskrivningsmyndighets domkrets, skall pantbrev utfärdas i enlighet med den gemensamma teckningen såvida till fastigheterna hänför sig endast teckningar med samma belopp och företråde.

Panträttsinnehavarna och fastigheternas ägare kan ingå ett skriftligt avtal om att samtliga teckningar skall ändras till sådana teckningar som avses i nya jordabalken. Härvid skall avtalet och samtliga skuldebrev som byts ut tillställas inskrivningsmyndigheten

samtidigt. I annat fall skall den gemensamma inteckningen enligt skuldebrevsinnehavarens anvisningar i samband med bytet till pantbrev fördelas mellan de intecknade fastigheterna så att inteckningarnas sammanlagda belopp motsvarar det belopp som stadgas i 9 och 10 §§ och pantbrev utfärdas i enlighet därmed.

Om det för att inteckningar skall kunna regleras på nytt eller nya inteckningar sökas är nödvändigt att samtidigt eller i den företrädesordning som inteckningarna anger byta intecknade skuldebrev till pantbrev, kan inskrivningsmyndigheten vid vite ålägga den som innehar ett intecknat skuldebrev att inom en viss tid ansöka om utbyte av skuldebrevet till ett pantbrev. Vid behov kan inskrivningsmyndigheten kalla samtliga panträtsinnehavare samt fastighetsägaren att höras.

En separat inteckning får fastställas i en fastighet, även om i den gäller en gemensam inteckning som har fastställts före nya jordabalkens ikraftträdande.

12 §

Gemensam inteckning av fastigheter som tillhör olika ägare

Om inteckningen av ett skuldebrev som skall bytas till ett pantbrev gäller i flera fastigheter som tillhör olika ägare, skall pantbrevet utfärdas i överensstämmelse med den gemensamma inteckningen. Om det intecknade skuldebrevet innehas av ägaren till någon av fastigheterna, skall inteckningen avlyftas i fråga om de övriga ägarnas fastigheter.

Om ett avtal som gäller gemensamt intecknade fastigheters inbördes ansvar har antecknats enligt de tidigare stadgandena, skall nya jordabalkens stadganden om fastigheters inbördes ansvar inte tillämpas.

Ett pantbrev skall utfärdas i enlighet med den gemensamma inteckningen, även om fastigheten i kvotdelar tillhör olika ägare.

13 §

Anhängiga inteckningsansökningar

Om en sådan inteckningsansökan angående en fordran är anhängig när nya jordabalken träder i kraft, enligt vilken inteckning hade kunnat meddelas enligt de tidigare stadgandena, skall inteckningen fastställas enligt nya jordabalken och ett pantbrev utfärdas som bevis på den. Inteckningsbeloppet skall bestämmas i enlighet med 9 och 10 §§.

Vad som stadgas i 1 mom. skall iaktas också när en ansökan inom ett år efter att nya jordabalken trätt i kraft görs om inteckning på grundval av ett sådant fordringsbevis på vilket det före nya jordabalkens ikraftträdande har antecknats ett giltigt inteckningssamtycke.

14 §

Lagstadgad panträtt

En sådan efter nya jordabalkens ikraftträdande uppkommen offentligrättslig fordran eller i offentligrättslig ordning påfordrad fordran eller en annan därmed jämförbar fordran, som enligt lag har företräde eller som en fastighet eller dess ägare oberoende av ägarbyte svarar för enligt lag, får panträtt i fastigheten i enlighet med nya jordabalken och det personliga ansvaret för betalningen av fordran övergår på den nye ägaren inte utan särskilt avtal.

Om borgenären enligt lag har rätt att söka inteckning till säkerhet för sin fordran utan att höra fastighetsägaren, skall inteckningen efter att nya jordabalken trätt i kraft fastställas till fordrans belopp och företrädet fastställas enligt den tidpunkt då ansökan blev anhängig.

En sådan före nya jordabalkens ikraftträdande uppkommen lagstadgad panträtt som avses i 1 mom. skall inom tre år efter lagens ikraftträdande anmälas för inskrivning, med iakttagande av vad som stadgas i nya jordabalken. Om anmälan inte har gjorts inom denna tid, förfaller den lagstadgade panträten. Den lagstadgade panträten kan inte inskrivas om den enligt de stadganden som gällde tidigare har upphört eller dess bättre företräde har gått förlorat. En sådan anteckning om lagstadgad panträtt som har gjorts i lagfarts- och intektningsregistret innan nya jordabalken trätt i kraft motsvarar en inskrivning av det slag som avses i nya jordabalken, om fordrans belopp framgår av inskrivningen.

15 §

Företräde i samband med påbörjad verkställighet

Om en fastighet eller ett annat sådant intektningsobjekt som avses i förordningen om inteckning i fast egendom har utmätts eller om dess ägares konkurs har börjat innan nya jordabalken trätt i kraft skall i fråga om fordringarnas och de särskilda rättigheternas företräde vid verkställigheten iaktas de tidigare stadgandena.

En sådan före nya jordabalkens ikraftträdande uppkommen fordran som avses i 14 § 3 mom. skall på yrkande av borgenären i enlighet med de tidigare stadgandena beaktas oinskriven vid verkställigheten, om egendomen har utmätts eller konkursen börjat inom tre år från det nya jordabalken trätt i kraft.

16 §

Panträtt för ogulden köpeskilling

På sådan panträtt för ogulden köpeskilling som har uppkommit innan nya jordabalken trätt i kraft skall de tidigare stadgandena tillämpas. Om panträkten för ogulden köpeskilling gäller ett outbrutet område, skall tiden till dess att inteckning söks räknas från lagfarten på förvärvet av det outbrutna området. Inteckningen skall fastställas och pantbrev utfärdas på den enligt vad som stadgas i 10 § 2 mom.

Panträkten för ogulden köpeskilling förfaller om inteckning på grundval av den inte söks inom tio år efter nya jordabalkens ikraftträdande.

17 §

Register som motsvarar lagfarts- och inteckningsregistret

Inom de inskrivningsmyndigheters verksamhetsområden där lagfarts- och inteckningsregistret inte har tagits i bruk när nya jordabalken träder i kraft skall som ett sådant register som avses i nya jordabalken anses lagfartsregistret, inteckningsregistret samt tomtlegoregistret. När det gäller registeranteckningar skall de tidigare stadgandena iaktas, men vid behandlingen av ärenden iaktas nya jordabalken.

Innan lagfarts- och inteckningsregistret har tagits i bruk, skall om en fastighetsförrättning sändas ett meddelande till den inskrivningsmyndighet som saken gäller i enlighet med de tidigare stadgandena.

Nya jordabalkens stadganden om statens skyldighet att ersätta skador som orsakats av fel eller brister i registeruppgifterna skall inte tillämpas på sådana felaktiga eller bristfälliga anteckningar som har gjorts innan nya jorda-

balken trätt i kraft, om inte annat följer av tidigare stadganden i lagen om lagfarts- och inteckningsregistret (353/87).

18 §

Urminnes hävd och vissa andra tidigare rättigheter

Sådan rätt att åberopa urminnes hävd som har erhållits före nya jordabalkens ikraftträdande gäller också efter lagens ikraftträdande.

Om rågång mellan byar inte är förrättad när nya jordabalken träder i kraft, skall vid bestämmandet av rans rätta sträckning iaktas de tidigare stadgandena.

På sådan talan om viderboendes och nabos lösningsrätt som har anhängiggjorts innan nya jordabalken trätt i kraft skall tillämpas de tidigare stadgandena.

19 §

Tillstånd av myndigheter eller samtycke av annan

Om enligt något lagrum en förutsättning för inteckning av en fastighet är tillstånd eller samtycke av någon annan än ägaren, en sammanslutnings behöriga organ, en domstol eller någon annan myndighet, är samtycket eller tillståndet efter nya jordabalkens ikraftträdande i stället en förutsättning för upplåtelse av panträtt i fastigheten, i en kvotdel eller ett outbrutet område av den eller i nyttjanderätt till den.

Om det samtycke som enligt något lagrum behövs för överlåtelse av en fastighet skall bevittnas av två ojäviga vittnen, räcker det efter att nya jordabalken trätt i kraft att samtycket bestyrks av ett köpvittne.

20 §

Närmare stadganden

Närmare stadganden om verkställigheten av denna lag utfärdas genom förordning.

21 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den

199 .

3.

Lag**om ändring av 38 och 39 §§ äktenskapslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i äktenskapslagen av den 13 juni 1929 (234/29) 39 § 1 mom. 1 punkten, sådan den lyder i lag av den 16 april 1987 (411/87), samt
ändras 38 §, sådan den lyder i nämnda lag av den 16 april 1987, som följer:

38 §

En make får inte utan den andra makens skriftliga samtycke överlåta fast egendom som är avsedd att användas som makarnas gemensamma hem. Makens samtycke behövs dock inte, om den egendom som överlåts är avsedd att huvudsakligen användas för något annat ändamål och om en utslutning av hemmet och därtill hörande markområde från överlåtelsen avsevärt skulle sänka den fasta egendomens värde. Vad som stadgas om fast egendom gäller också en byggnad på annans mark och nyttjanderätten till marken. Med överlåtelsen jämställs att fast egendom hyrs ut eller att annan nyttjanderätt upplåts i den.

En rättshandling som en make företagit i

strid med 1 mom. skall förklaras ogiltig, om den andra maken väcker talan därom inom tre månader från det han fick vetskap om rätts-handlingen. En överlåtelse av fast egendom blir dock giltig, om lagfart beviljas på förvärvet och mottagaren när förvärvet skedde inte kände eller borde ha känt till att överlåtaren inte hade rätt att överlåta egendomen. Om verkningarna av inskrivning av legorätt eller annan nyttjanderätt i fast egendom gäller i tillämpliga delar vad som i detta moment stadgas om lagfart.

Denna lag träder i kraft den 199 .

På rättshandlingar som har slutits innan denna lag trätt i kraft skall de tidigare stad-gandena tillämpas.

4.

Lag**om ändring av 6 och 13 §§ förordningen om preskription i fordringsmål och om offentlig stämning på borgenärer**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i förordningen den 9 november 1868 om preskription i fordringsmål och om offentlig stämning på borgenärer 13 §, sådan den lyder i lag av den 5 februari 1965 (49/65), samt
fogas till 6 § ett nytt 2 mom. som följer:

6 §

En borgenär med fastighetspanträtt har rätt att få betalning för sin fordran ur den egendom som utgör säkerhet, även om han inte har bevakat sin fordran i enlighet med 1 §.

13 §

Om en borgenär har fastighetspanträtt eller

innehar lös egendom som pant, har han rätt att få betalning för sin fordran ur den egendom som utgör säkerhet, även om han inte efter offentlig stämning har uppgivit sin fordran. Vad som stadgas i 5 § gäller också kvittnings-rätt på grundval av en sådan motfordran som inte har uppgivits efter offentlig stämning.

Denna lag träder i kraft den

199 .

5.

Lag**om ändring av lagen om dödande av urkunder**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen den 14 augusti 1901 om dödande av urkunder 3 § 2 mom. samt

fogas till 1 §, sådan den lyder i lag av den 28 maj 1937 (230/37), nya 4 och 5 mom. och till lagen en ny 16 a § som följer:

1 §

Enligt denna lag kan också ett förkommet eller förstört pantbrev dödas.

Ett pantbrev kan dödas på ansökan av en fastighetsägare också i det fall att förfarandet vid pantbrevets tillkomst var sådant att bindande panträtt i en fastighet inte kan upplåtas med pantbrevet.

3 §

Ansökan om dödande av pantbrev skall göras hos den tingsrätt inom vars domkrets fastigheten är belägen.

16 a §

Om kungörelse i syfte att döda ett pantbrev

skall utöver vad som stadgas i 6 och 8 §§ dessutom den fastighetsägare eller pantbrevsinnehavare underrättas som sist är antecknad i lagfarts- och inteckningsregistret. Domstolen skall underrätta inskrivningsmyndigheten om ansökan och om sitt beslut och denna skall införa de behövliga anteckningarna i registret.

När pantbrevet har dödats skall inskrivningsmyndigheten på begäran ge sökanden ett nytt pantbrev i stället för det dödade och göra en anteckning om saken i registret. Om pantbrevet har dödats med stöd av 1 § 5 mom., skall inskrivningsmyndigheten anteckna också inteckningen som dödad.

Denna lag träder i kraft den

199 .

6.

Lag**om ändring av 2 och 19 §§ förköpslagen**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 2 § 1 mom. och 19 § 1 mom. förköpslagen av den 5 augusti 1977 (608/77), av dessa lagrum 19 § 1 mom. sådant det lyder i lag av den 16 juli 1990 (654/90), samt

fogas till 2 § ett nytt 3 mom. som följer:

2 §

Med förköpsrätt avses en kommuns rätt att inlösa en såld fastighet. Då kommunen utnyttjar sin förköpsrätt (*förköp*) anses den, sedan förköpet slutförts, vid tidpunkten för köpslutet ha trätt i stället för den i överlåtelsebrevet angivna köparen, på de vid köpet avtalade villkoren. Säljaren kan inte åberopa ett sådant köpvillkor som han inte trots uppmaning meddelat kommunen och som kommunen inte heller annars känt till när den beslutade om

utnyttjandet av förköpsrätten. Kommunen intar samma ställning som köparen i förhållande till tredje man.

Kommunen kan delge säljaren en uppmaning som avses i 1 mom. även genom att sända den med posten under den adress som säljaren uppgivit för köpvittnet. Säljaren anses ha tagit del av uppmaningen den sjunde dagen efter det handlingen postades. I uppmaningen kan säljaren åläggas att inom en tid om minst två

veckor meddela köpevillkoren. I uppmaningen skall antecknas den dag då meddelandet senast skall ges in.

19 §

Lagfart får inte beviljas på fastighetsköp förrän den i 9 § 1 mom. för utnyttjande av förköpsrätten reserverade tiden har löpt ut

eller, om kommunen har beslutat utnyttja sin förköpsrätt, förrän det genom ett beslut som vunnit laga kraft har blivit avgjort att kommunen inte har någon sådan rätt.

Denna lag träder i kraft den 199 .

7.

Lag**om ändring av 8 § lagen om rätt att förvärva jord- och skogsbruksmark**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 8 § 1 och 2 mom. lagen den 26 maj 1978 om rätt att förvärva jord- och skogsbruksmark (391/78), av dessa lagrum 8 § 1 mom. sådant det lyder i lag av den 17 juni 1988 (538/88), som följer:

8 §

Lagfart

Lagfart får inte meddelas på fång för vilket enligt denna lag fordras markförvärvstillstånd, förrän markförvärvstillstånd har beviljats eller landsbygdsnäringsdistriktet eller jord- och skogsbruksministeriet har förverkat sin inlösningsrätt eller inlösningen har förfallit. Uppvisar sökanden ett meddelande av det offentliga köpvittnet eller landsbygdsnäringsdistriktet om att markförvärvstillstånd inte behövs, är inskrivningsmyndigheten inte skyldig att under-

söka om de förutsättningar för lagfart som avses i denna lag föreligger.

Då lagfart söks på ett fång som avses i 2 § 2 mom. 4 punkten, utan att något sådant meddelande från landsbygdsnäringsdistriktet som avses i 1 mom. har företetts, skall för erhållande av lagfart företes ett av kommunstyrelsen utfärdat intyg eller länsstyrelsens eller högsta förvaltningsdomstolens beslut om att markförvärvstillstånd inte behövs.

Denna lag träder i kraft den 199 .

8.

Lag**om ändring av lagen om lagfarts- och inteckningsregister**

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen den 27 mars 1987 om intecknings- och lagfartsregister (353/87) 1—14, 19 och 20 §§ samt mellanrubrikerna före 1, 4, 10, 14, 16, 18, 23 och 27 §§,

ändras 15, 16, 21 och 22 §§ samt

fogas till lagen en ny 26 a § som följer:

15 §

Lagfarts- och inteckningsregistret förs av justitieministeriet. Inskrivningsärendena skall handläggas och avgöras av inskrivningsmyndigheterna.

16 §

Domstolarna och övriga rättsförvaltningsmyndigheter, de myndigheter som sköter fastighetsbildningsuppgifter samt kommunerna i fråga om de fastigheter över vilka de för

fastighetsregister, har rätt att för eget bruk utan avgift få uppgifter ur lagfarts- och in-teckningsregistret.

21 §

Lagfarts- och in-teckningsregistrets uppgifter om fastighetsindelningen baserar sig på det fastighetsregister som avses i fastighetsregisterlagen (392/85). Lagfarts- och in-teckningsregisterföraren har rätt att för in-rättandet och upprätthållandet av lagfarts- och in-teckningsregistret avgiftsfritt ur fastighetsregistret få uppgifter om fastigheter samt övriga jord- och vattenområdesenheter.

Till lagfarts- och in-teckningsregistret kan genom justitieministeriets beslut för upprätthållande av registret, från befolkningsdatasystemet överföras identifieringsuppgifter om personer samt uppgifter om sådan rätt att förfoga över fastigheter och särskilda rättigheter som tillkommer fastighetsägare eller innehavare av särskilda rättigheter. Motsvarande uppgifter kan överföras också från handelsregistret och de övriga register som förs över sammanslutningar och stiftelser samt från företagsin-teckningsregistret.

Lantmäteribrån skall, efter att ha kontrollerat uppgifterna om överlåtelseobjektet, för anteckning i lagfarts- och in-teckningsregistret tillställa registerföraren uppgifter om fastighetsöverlåtelser som grundar sig på köpvittnets meddelanden.

22 §

Närmare stadganden om verkställigheten av denna lag utfärdas genom förordning.

26 a §

Justitieministeriet skall ombesörja att de säkerhetskopior som gjorts av anteckningarna i lagfarts- och in-teckningsregistret bevaras.

Om förändret eller användningen av lagfarts- och in-teckningsregistret med hjälp av automatisk databehandling förhindras eller försvåras annat än tillfälligt på grund av avbrott i telekommunikationsförbindelserna eller en driftstörning i datasystemen eller av någon annan därmed jämförbar orsak, kan justitieministeriet besluta hur registret skall föras under den tid som nämns i beslutet. Beslutet kan gälla vissa in-skrivningsmyndigheters verksamhetsområde helt eller delvis eller endast en del av uppgifterna i registret. Justitieministeriet skall ombesörja att in-skrivningsmyndigheterna får de uppgifter om tidigare in-skrivningsanteckningar som är nödvändiga för att ett provisoriskt register skall kunna föras.

Justitieministeriet kan i sitt beslut förlänga de frister som nämns i 7 kap. 3 § och 17 kap. 10 § jordabalken (/) och som anger inom vilken tid en anteckning i lagfarts- och in-teckningsregistret anses ha kommit någon till kännedom. I beslutet kan även bestämmas hur uppgifter skall lämnas ur lagfarts- och in-teckningsregistret och hur meddelanden skall tillställas in-skrivningsmyndigheten eller den registerförare.

Denna lag träder i kraft den 199 .

9.

Lag

om ändring av jordlegolagen

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i jordlegolagen av den 29 april 1966 (258/66) 13, 14, 25, 46 och 48 §§ samt *ändras* 12 § som följer:

12 §

Om legorättens bestånd gentemot den som förvärvat fastigheten, andra innehavare av legorätt och övriga särskilda rättigheter samt gentemot fastighetens rätte ägare gäller vad

som stadgas i jordabalken (/). Legorätten binder senare förvärvare av fastigheten och övriga konkurrerande rättsinnehavare, om legotagaren har fått fastigheten i sin besittning före överlåtelsen eller upplåtelsen av rättighe-

ten. När området säljs på exekutiv auktion är legorätten bindande för köparen endast i det fall att försäljningen har förenats med sådana villkor.

Legorätten förblir utan hinder av 1 mom. i kraft, om inte fastighetsägaren lämnar meddelande om att legoavtalet upphör till legotagaren inom tre månader från förvärvet eller från det då en dom angående åtkomstklander vunnit laga kraft eller, om han då inte kände till legoavtalet, inom samma tid från det att han

fick vetskap om avtalet. Meddelandet har samma verkan som en uppsägning.

Om inskrivning av legorätt och pantsättning av den stadgas i jordabalken.

Denna lag träder i kraft den 199 .

Om fastigheten har överlåtit eller en annan konkurrerande rättighet har upplåtits innan denna lag trätt i kraft skall på legorättens bestånd tillämpas de tidigare stadgandena.

10.

Lag

om ändring av lagen om konsumentklagonämnden

I enlighet med riksdagens beslut

fogas till lagen den 20 januari 1978 om konsumentklagonämnden (42/78) en ny 9 d § som följer:

9 d §

Den tidsfrist som anges i 2 kap. 2 § 2 mom., 4 § 2 mom. och 34 § 3 mom. jordabalken (/) anses inte löpa under den tid då ett ärende som gäller fastighetsköp är anhängigt vid nämndens avdelning för bostadsköp.

Talan i ärendet får väckas vid domstol inom tre månader efter att nämndens avdelning för bostadsköp har meddelat sitt beslut, även om tidsfristen enligt 1 mom. löper ut tidigare än detta.

Nämnden skall underrätta inskrivningsmyndigheten på den ort där fastigheten är belägen om sådana anhängiga ärenden som gäller hävning av fastighetsköp eller återbördande av fastighet samt om sina rekommendationer.

Denna lag träder i kraft den 199 .

11.

Lag

om ändring av lagen om skifte

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen den 14 december 1951 om skifte (604/51) 26 kap. och 340 d § 4 mom., dessa lagrum sådana de lyder, 26 kap. delvis ändrat genom lag av den 1 juli 1988 (625/88) och 340 d § 4 mom. i lag av den 6 november 1992 (977/92),

ändras 21 §, 183 § 1—3 mom. samt 186 § 2 mom., av dessa lagrum 21 § sådan den lyder i lag av den 31 januari 1975 (52/75) samt 183 § 2 och 3 mom. och 186 § 2 mom. sådana de lyder i nämnda lag av den 1 juli 1988, samt

fogas till lagen i stället för 178 och 195 §§ som upphävts genom nämnda lag av den 31 januari 1975 nya 178 och 195 §§ som följer:

21 §

Rätt att få en lägenhet delad genom klyvning tillkommer den som äger lägenheten eller en kvotdel av den och som har lagfart på lägenheten eller kvotdelen.

178 §

Om vid skiftesförrättningen har utretts att en legorätt eller annan särskild rättighet som är inskriven i den fastighet som omfattas av skiftet avser endast en viss fastighet som har

bildats vid förrättningen, skall inskrivningsmyndigheten underrättas om detta.

183 §

Rätt att få ett område avskilt från en lägenhet genom styckning tillkommer den som äger lägenheten eller ett outbrutet område av den och som har lagfart på lägenheten eller det outbrutna området.

Styckningsförrättningen blir anhängig när inskrivningsmyndighetens meddelande om lagfarten på förvärvet av det outbrutna området har inkommit till lantmäteribrån i fråga, om inte det outbrutna området enligt stadsplanen ligger inom ett område som skall avsättas till tomtmark eller allmänt område. Styckningsförrättningen skall avbrytas, om ägaren till det outbrutna området företer utredning om att avsikten inte är att bilda den avstyckade lägenheten enbart av det outbrutna området eller om det finns någon annan grundad anledning att avbryta förrättningen.

Vad som i 1 och 2 mom. stadgas om rätten att avstycka ett outbrutet område från en lägenhet gäller i tillämpliga delar samfällda områden samt outbrutna områden och andelar av sådana. Om lagfart inte kan meddelas på ett samfällt område eller en del av ett sådant, skall sökanden förete annan behövlig utredning om delägarnas äganderätt till det samfällda området samt om den rätt till ett outbrutet område eller en andel i ett samfällt område som tillkommer dess ägare.

186 §

Om parterna under styckningsförrättningen avtalar om tillägg till eller ändring i den handling som ligger till grund för förrättningen, skall på avtalet tillämpas vad som stadgas i 52 §. Om tillägget eller ändringen avser överlåtelse av ett tillskottsområde eller en tillskottsandel, skall avtalet upprättas i enlighet med 2 kap. 1 § jordabalken (/). Det utgör inte något hinder för styckningen att lagfart inte har meddelats på förvärvet av tillskottsområdet eller tillskottsandelen, om sådan utredning företes om förvärvet som skulle ha behövts för lagfart på det.

195 §

Vid styckningen skall konstateras vilken av de bildade lägenheterna som är stomlägenhet. Den lägenhet skall bestämmas vara stomlägenhet som har bildats för den i lagfarts- och inteckningsregistret angivna ägaren till den lägenhet som skall styckas. Om flera outbrutna områden avstyckas, skall vid förrättningen konstateras av vilket område varje avstyckad lägenhet har bildats. De uppgifter som här avses skall antecknas i fastighetsregistret.

Om det vid styckningsförrättningen har utretts att en inskriven legorätt eller en annan särskild rättighet hänför sig endast till stomlägenheten eller en avstyckad lägenhet, skall inskrivningsmyndigheten underrättas om detta.

Denna lag träder i kraft den 199 .

Vid förrättningar som har blivit anhängiga innan denna lag trätt i kraft skall de tidigare stadgandena tillämpas.

12.

Lag

om ändring av lagen om skifte inom planläggningsområde

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen den 20 februari 1960 om skifte inom planläggningsområde (101/60) 30 §, 83 § 2 och 3 mom. samt 131 §,

av dessa lagrum 30 § sådan den lyder delvis ändrad genom lag av den 9 juli 1976 (612/76) samt 83 § 2 mom. och 131 § sådana de lyder i lag av den 8 mars 1991 (502/91),

ändras 64 § 2 mom. sådant det lyder i nämnda lag av den 8 mars 1991, samt

fogas till 49 §, sådan den lyder i nämnda lag av den 8 mars 1991, ett nytt 2 mom., till 116 §, sådan den lyder delvis ändrad genom lag av den 12 januari 1990 (29/90), ett nytt 3 mom., till lagen en ny 116 a § och till 117 §, sådan den lyder delvis ändrad genom nämnda lag av den 8 mars 1991, ett nytt 3 mom. som följer:

49 §

Om ett outbrutet område som har överlåtits från en fastighet eller ett samfällt område motsvarar en tomts område enligt tomtindelingen, blir tomtmätning anhängig när inskrivningsmyndighetens meddelande om lagfarten på förvärvet av det outbrutna området har inkommit till den fastighetsingenjör som saken gäller.

64 §

Om tomtmätningen har förrättats utan ansökan på förordnande av byggnadsnämnden eller på basis av inskrivningsmyndighetens meddelande, skall tomtägaren betala kostnaderna. Om andelar eller områden av tomten tillhör olika ägare, skall ägarna betala kostnaderna i förhållande till andelarnas eller områdenas areal.

116 §

En förutsättning för anteckning av tomtmätningen i fastighetsregistret är att den som är ägare till tomtområdet har lagfart på den fastighet eller det outbrutna område som tomten bildas av. Detsamma gäller om tomten omfattar områden av två eller flera fastigheter eller outbrutna områden eller samfällda områden. Lagfart behövs inte till den del området har förvärvats genom inlösning.

116 a §

Vid registreringen av tomten skall i fastighetsregistret antecknas vilken av fastigheterna som är stomfastighet och det outbrutna område av vilket tomten har bildats. Som stomfastighet antecknas den återstående delen av den fastighet varav tomten har bildats. Om fastigheten i sin helhet bildas till tomter, skall den tomt antecknas som stomfastighet som har bildats för den i lagfarts- och inteckningsregistret angivna fastighetsägaren. Om flera tomter har bildats för fastighetsägaren, skall den tomt han anger antecknas som stomfastighet.

Om det vid registreringen av tomten kan redas ut att den inskrivna legorätten eller någon annan särskild rättighet hänför sig endast till en viss lägenhet eller tomt, skall inskrivningsmyndigheten underrättas om detta.

117 §

En förutsättning för att mätning av allmänt område skall kunna antecknas i fastighetsregistret är att kommunens äganderätt till området har utretts på det sätt som stadgas i 116 § 3 mom., såvida det inte är fråga om sådan gatumark som avses i 47 § 1 mom. byggnadslagen.

Denna lag träder i kraft den 199 .

Vid förrättningar som har blivit anhängiga innan denna lag trätt i kraft skall de tidigare stadgandena tillämpas.

13.

Lag

om ändring av lagen innefattande bestämmningar om råskilnad i vatten och skifte av vattenområde

I enlighet med riksdagens beslut

fogas till lagen den 23 juli 1902 innefattande bestämmningar om råskilnad i vatten och skifte av vattenområde, i stället för den 10 § som upphävts genom förordningen den 26 oktober 1916 angående skiftesväsendet, en ny 10 § som följer:

10 §

Höjning eller sänkning av vatten- eller marknivån inverkar inte på en fastighets gräns mot en annan fastighets eller en bys samfällda vattenområde.

Denna lag träder i kraft den 199 .

14.

Lag

om ändring av utsökningslagen

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i utsökningslagen av den 3 december 1895 5 kap. 54 § och 7 kap. 8 § 4 mom., dessa lagrum sådana de lyder, 5 kap. 54 § i lag av den 18 maj 1973 (389/73) och 7 kap. 8 § 4 mom. i lag av den 22 juli 1991 (1066/91),

ändras 4 kap. 26 §, 30 § 1 och 2 mom. och 32 §, 5 kap. 7 § 2 mom., 21 och 26 §§, 27 § 2 mom., 29, 31, 36, 37, 50 och 51 §§, 6 kap. 12 och 13 §§ samt 7 kap. 3 § 2 mom.,

av dessa lagrum 4 kap. 30 § 1 mom. sådant det lyder i lag av den 30 december 1992 (1586/92) och 2 mom. sådant det lyder i lag av den 28 juni 1993 (600/93), 32 § sådan den lyder ändrad genom nämnda lag av den 18 december 1973 och lag av den 14 december 1984 (867/84), 5 kap. 7 § 2 mom. sådant det lyder i nämnda lag av den 18 maj 1973, 5 kap. 21, 31 och 51 §§ sådana de lyder i lag av den 12 mars 1909 samt 7 kap. 3 § 2 mom. sådant det lyder i ovan nämnda lag av den 22 juli 1991, samt

fogas till lagen i stället för 4 kap. 27 § som upphävts genom nämnda lag av den 14 december 1984 en ny 27 § samt till 5 kap. 17 §, sådan den lyder i sist nämnda lag, ett nytt 2 mom., till kapitlet nya 31 a, 32 a, 36 a och 37 a—37 d §§, till kapitlets 48 §, sådan den lyder ändrad i lag av den 27 oktober 1933 (267/33), ett nytt 3 mom. som följer:

4 kap.

Om utmätning

26 §

Om gäldenären har lagfart på en fastighet, får denna mätas ut för hans skuld, ifall det inte är uppenbart att fastigheten tillhör någon annan. Om tredje man påstår sig vara ägare till fastigheten, skall 10 § iakttas i tillämpliga delar. Fastigheten får oavsett sådana invändningar mätas ut för en fordran för vilken fastighetspanträtt utgör säkerhet.

Vad som stadgas i 1 mom. skall tillämpas också när tredje man påstår sig vara ägare till

något som, på grund av att det är hans egendom, inte hör till fastigheten som beståndsdel eller tillbehör.

Ett outbrutet område eller en kvotdel som har överlåtits från en fastighet före utmätningen, får inte vara föremål för utmätning av fastigheten. För indrivning av en pantfordran får utöver fastigheten mätas ut också outbrutna områden och kvotdelar som har överlåtits från den och vari panträtt gäller, varvid fastigheten samt varje outbrutet område och kvotdel skall utmätas separat.

27 §

En fastighet får mätas ut för förvärvarens

skuld, också om fastighetsöverlåtelsen eller dess bestånd enligt avtal har förenats med villkor. Om förvärvet hävs gäller utmätningen förvärvarens rättigheter gentemot den som har överlåtit fastigheten.

Om borgenären inte har fastighetspanträtt, får i det fall som avses i 1 mom. för fastighetsöverlåtarens skuld utmätas endast köpeskilningsfordran och andra rättigheter som han har mot förvärvaren.

30 §

Gäldenären får inte förstöra eller till skada för borgenären överlåta eller pantsätta den egendom som har utmätts eller i övrigt förfoga över den. En åtgärd i strid med förbudet är utan verkan. Mottagaren eller panttagaren eller den till vilken förfogandeåtgärden riktar sig kan dock förvärva godtrosskydd i enlighet med vad som särskilt stadgas.

Vad som stadgas i 1 mom. gäller också den fastighet ur vilken domstolen har bestämt att fordran skall betalas. Om in-teckning av utmäta fastigheter eller annan utmätt egendom och om inskrivning av däri upplåtna rättigheter stadgas särskilt.

32 §

Denna lags stadganden om fastigheter tillämpas även på outbrutna områden och kvotdelar av fastigheter. Vad som stadgas om det ansvar som belastar en avstyckad fastighet som har bildats av en pantsatt fastighet gäller också outbrutna områden som överläts från pantsatta fastigheter.

Vid utsökning av sådan jordlegorätt eller annan nyttjanderätt som enligt 19 kap. 1 § jordabalken (/) kan in-tecknas skall i tillämpliga delar iakttas vad som stadgas om fastigheter. Inskrivning av nyttjanderätt har vid tillämpning av 26 § samma verkan som lagfart.

Om en i lagfarts- och in-teckningsregistret inskriven särskild rättighet utmätts, gäller om utmätningsmannens anmälningskyldighet vad som stadgas i 28 §.

5 kap.

Om utmätt egendoms förvandlande i penningar

7 §

Försäljning av fordran och annan rättighet

skall kungöras minst två veckor före auktionen. Skall före utmätningen utfärdas sådant förbud som avses i 4 kap. 18 §, får kungörelsen inte äga rum förrän delgivningen av förbudet har skett.

17 §

Om flera fastigheter har utmätts hos en gäldenär eller om auktionsförrättaren bedömer att ett område av en utmätt fastighet med stöd av 36 a § kan säljas separat, skall auktionsförrättaren före kungörelsen utreda om fastighetsägaren ämnar framställa något yrkande om i vilken ordning de utmäta fastigheterna skall säljas eller om utbudande av fastigheterna eller områdena till försäljning var för sig. Fastighetsägaren skall härvid upplysas om sina rättigheter och uppmanas att inom viss tid framställa eventuella yrkanden till auktionsförrättaren, vid äventyr att han annars förlorar sin rätt. Meddelandet kan också sändas med posten som vanligt brev.

21 §

I auktionskungörelsen skall borgenärerna uppmanas att i den partsförhandling som avses i 19 § eller därförrinnan skriftligen uppge sina fordringar samt förete skuldebrev eller andra fordringsbevis och till säkerhet givna pantbrev för auktionsförrättaren. De som innehar särskilda rättigheter i en fastighet skall uppmanas att uppge dessa samt att förete de handlingar som rättigheterna grundar sig på.

Fastighetsägare, gäldenärer, utsökningsborgenärer samt de kända innehavare av panträtt och särskilda rättigheter vilkas rätt till fastigheten har skrivits in i lagfarts- och in-teckningsregistret skall underrättas om partsförhandlingen och auktionen. Också den skall underrättas som har sytning, legorätt eller någon annan nyttjanderätt, om rättsinnehavaren före utmätningen har tagit fastigheten eller en del av den i sin besittning. Meddelandet kan delges också så att det sänds med posten som vanligt brev, varvid meddelandet skall postas minst fyra veckor före auktionsdagen.

26 §

Vid auktion på en fastighet har fordringar och särskilda rättigheter företräde i följande ordning:

- 1) verkställighetskostnader,

2) fordringar vilkas säkerhet utgörs av inskriven lagstadgad panträtt i fastigheten, med samma inbördes företråde,

3) fordringar vilkas säkerhet utgörs av in-teckningsbaserad panträtt i fastigheten och i fastigheten inskrivna särskilda rättigheter, med det inbördes företråde som framgår av lagfarts- och in-teckningsregistret,

4) icke inskrivna sytnings-, lego- och övriga nyttjanderätter i fastigheten, om rättsinnehavaren har tagit fastigheten eller en del av den i sin besittning före utmätningen så att tidigare upplåten rätt har företråde,

5) köpeskillingsfordran som avses i 32 a §, samt

6) de fordringar för vilka fastigheten utmätts med samma inbördes företråde, om inte annat stadgas i lagen om den ordning i vilken borgenärer skall få betalning (1578/92).

Om fastigheten hör till ett konkursbo, skall de nödvändiga kostnaderna för förvaltningen och försäljningen av fastigheten betalas till konkursboet omedelbart efter verkställighets-kostnaderna.

27 §

En pantfordran överförs inte på köparens ansvar i de fall som avses i 31 §. En fordran vars säkerhet utgörs av panträtt i olika fastig-heter får lämnas på köparens ansvar endast om alla gemensamt in-tecknade fastigheter har sålts tillsammans.

29 §

En bevakad fordran skall antecknas i borge-närsförteckningen med beaktande av räntor och övriga tillhörande kostnader räknade fram till auktionsdagen, dock högst till det belopp som pantbrevet anger. Om en fordran under-skrider det belopp som pantbrevet anger, skall skillnaden inte beaktas i borgenärsförteck-ningen eller vid fördelningen av medlen.

31 §

Har en fordran inte bevakats på grundval av en in-teckning som framgår av lagfarts- och in-teckningsregistret och är pantbrevet inte i gäldenärens besittning, skall pantbrevets be-lopp antecknas i borgenärsförteckningen. Är pan-trätten eller fordran villkorlig eller stridig till grunden eller beloppet, skall fordran an-tecknas enligt vad som yrkas.

En pantfordran eller särskild rättighet skall antecknas i borgenärsförteckningen också i det fall att in-tecknings- eller in-skrivningsärendet inte har avgjorts med ett beslut som vunnit laga kraft, om inte ansökan har lämnats vilande på grund av utmätning, någon säkringsåtgärd eller konkurs.

31 a §

En pantfordran som hänför sig också till en annan fastighet skall i sin helhet antecknas i borgenärsförteckningen och beaktas till fullt belopp när det lägsta godtagbara budet beräk-nas.

För fastigheter eller fastighetsdelar som en-ligt 36 eller 37 § skall bjudas ut till försäljning tillsammans, bestäms ett gemensamt lägsta godtagbart bud.

Om en fastighet i den ordning som stadgas i 37 a § säljs för indrivning av en pantfordran som grundar sig på gemensam in-teckning, skall något lägsta godtagbara bud inte beräknas.

32 a §

Om gäldenärens rätt till fastigheten är vill-korlig på det sätt som avses i 4 kap. 27 §, skall fastigheten säljas med bevarande av villkoret i överlåtelsehandlingen. Auktionsköparen svarar för gäldenärens på överlåtelsen grundade för-pliktelse mot den ursprunglige fastighetsöver-låtaren. Om den borgenär som ansökt om utmätningen har fastighetspanträtt, skall fastig-heten säljas villkorslöst.

Om betalning av köpeskillingen är ett villkor för att äganderätten skall övergå eller bestå, kan den som sålt fastigheten dock bevaka sin fordran och kräva betalning för köpeskillingen vid partsförhandlingen, med iakttagande av vad som stadgas om pantfordringar.

36 §

Om flera utmäta fastigheter tillhör samma ägare, får denne bestämma i vilken ordning fastigheterna säljs.

Gemensamt in-tecknade fastigheter som till-hör samma ägare skall bjudas ut till försäljning tillsammans. Om det enligt auktionsförrätta-rens bedömning är möjligt att få ut ett högre pris för fastigheterna om de säljs var för sig, eller om fastighetsägaren har yrkat detta, skall ett gemensamt bud godkännas villkorligt och fastigheterna bjudas ut till försäljning var för sig. De enskilda buden på fastigheterna skall godkännas, om summan av dem är högre än

det anbud som har gjorts på fastigheterna tillsammans. På yrkande av fastighetsägaren skall enskilda anbud godkännas också om de sammanlagt räcker till betalning av samtliga pantfordringar samt den fordran som har sökts ut.

Om en och samma ägares fastigheter utgör en bruksenhet får de säljas tillsammans, även om någon gemensam inteckning inte gäller i dem. Om det pris som bjudits för dem inte räcker till betalning av alla pantfordringar som hänförs till fastigheterna eller om det enligt auktionsförrättarens bedömning är möjligt att få ett högre pris för fastigheterna om de säljs var för sig eller om fastighetsägaren har yrkat detta, skall fastigheterna bjudas ut till försäljning var för sig. I fråga om godkännandet av buden gäller vad som stadgas i 2 mom. Köpeskillingen skall fördelas mellan fastigheterna i förhållande till de bud som gavs på dem då de bjöds ut till försäljning var för sig.

36 a §

Av en utmätt fastighet skall ett till gränserna bestämt område bjudas ut till försäljning separat, om fastighetsägaren, sökanden och övriga rättsinnehavare samtycker därtill eller om domstolen så bestämmer. Området skall bjudas ut till försäljning fritt från gravationer och utan att något lägsta godtagbart bud bestäms. Köpeskillingen fördelas, om annorlunda inte avtalas, så som köpeskillingen för fastigheten skulle fördelas.

En fastighet får också utan parternas samtycke bjudas ut till försäljning delad i områden, med iakttagande av 36 § 2 mom.

De inteckningar som har fastställts i en fastighet skall avlyftas från ett utbrutet område som har sålts från den. En inteckning i fastigheten skall dödas till den del som pantfordran har blivit betald.

37 §

En fastighet som ägs i kvotdelar skall säljas som en helhet med iakttagande av vad som stadgas i 36 § 3 mom., om panträtt i hela fastigheten utgör säkerhet för den fordran som har sökts ut. Fastighetsdelarna skall emellertid bjudas ut till försäljning var för sig endast om auktionsförrättaren eller någon samägare till fastigheten så yrkar.

37 a §

Fastigheter som tillhör olika ägare skall

säljas var för sig även om de har utmätts till betalning av en pantfordran som grundar sig på en gemensam inteckning. Först skall den fastighet säljas som gäldenären äger.

Om panträtten till följd av fastighetsbildning hänförs till flera fastigheter och annat inte följer av 1 mom., skall stomfastigheten säljas först och en avstyckad fastighet eller tomt endast om den för stomfastigheten erhållna köpeskillingen inte räcker till betalning av den fordran som har sökts ut. Har av en pantsatt fastighet bildats flera avstyckade fastigheter eller tomter som tillhör olika ägare, skall en fastighet som lagfarits senare säljas före en som har lagfarits tidigare. Om lagfart inte har sökts på någon av fastigheterna eller om lagfart samma dag har sökts på flera fastigheter, skall den fastighet som senare överlåtits till någon annan säljas först.

Om försäljningsordningen för fastigheter som tillhör olika ägare inte kan bestämmas enligt de grunder som anges i 1 eller 2 mom., får borgenären bestämma ur vilken fastighet fordran skall drivas in.

37 b §

Har en fastighet som i andra hand är ansvarig för en pantfordran som grundar sig på en gemensam inteckning sålts för indrivning av någon annan fordran utan iakttagande av den försäljningsordning som stadgas i 37 a § 1 och 2 mom., får auktionsgäldenären utan särskild förbindelse panträtt i den i första hand ansvariga fastigheten till säkerhet för sin regressfordran, för det belopp som av köpeskillingen har betalats till panträttshavaren.

37 c §

En gemensam inteckning skall avlyftas från en såld fastighet, om inte samtliga gemensamt intecknade fastigheter har sålts tillsammans till samma köpare. En gemensam inteckning som hänförs till andra fastigheter skall dödas till den del pantfordran har blivit betald, under förutsättning att auktionsgäldenären inte enligt 37 b § har fått panträtt för sin regressfordran.

37 d §

Pantsatt legorätt eller annan nyttjanderätt skall säljas sådan den framgår av det inskrivna avtalet, jämte tillhörande byggnader och anläggningar, även om nyttjanderätten har för-

ändrats eller upphört under den pågående avtalsperioden.

48 §

Auktionsförrättaren skall till köparen överlämna pantbrev på den panträtt som har förfallit vid auktionen, om inte teckningarna skall dödas.

50 §

När köparen har fullgjort sin betalningsskyldighet och auktionen vunnit laga kraft, ansvarar den sålda fastigheten inte för fordringar som inte i enlighet med 27 eller 48 § har övergått på köparen. Gälldenären ansvarar inte för fordran som har övergått på köparen.

Sedan köparen uppfyllt sin betalningsskyldighet och auktionen vunnit laga kraft, kan mot köparen inte framföras något påstående om bättre rätt till fastigheten, dess beståndsdelar eller tillbehör. Köpet blir emellertid inte bestående, om fastigheten av en sådan orsak som avses i 13 kap. 5 § jordabalken, har frånhänts rätte ägaren. Fastighetens rätte ägare eller en köpare vars rätt till fastigheten inte består, har rätt till ersättning av statens medel enligt vad som stadgas i 13 kap. 6—8 §§ jordabalken.

51 §

När utmätning av fast egendom har gått åter eller genom fullbordad försäljning upphört, skall auktionsförrättaren underrätta den behöriga inskrivningsmyndigheten därom. Till meddelandet skall fogas ett utdrag ur den förteckning som avses i 6 kap. 9 § samt, för att behövliga registeranteckningar skall kunna göras, uppgift om vilka panträtter och inskrivna särskilda rättigheter som har förfallit och vilka som består.

Auktionsförrättaren skall för dödande anmäla de teckningar som utgör grund för pant-rätten i fråga om fordringar som avses i 31 §

eller som skall ändras enligt 36 a eller 37 § samt tillställa inskrivningsmyndigheten de pantbrev som hänför sig till dem.

6 kap.

Om redovisning och fördelning av vad till följd av utmätning influtit

12 §

Om utdelningen ur lös eller fast egendom har beräknats för en tvistig eller villkorlig fordran eller för en sådan fordran som avses i 5 kap. 31 §, skall dess belopp avsättas till dess att frågan om borgenärens rätt har blivit slutgiltigt avgjord eller till dess att villkoret har blivit uppfyllt eller bortfallit. Dödandet av teckningen påverkar inte borgenärens rätt till utdelning ur de avsatta medlen. Om en tvistig fordran inte prövas av en domstol skall borgenären hänvisas till att väcka talan. Talan får väckas också av någon annan vars rätt avgörandet påverkar.

13 §

När medel avsätts enligt 12 § skall det samtidigt bestämmas hur beloppet skall fördelas, om det senare framgår att borgenären inte har rätt till betalningen.

7 kap.

Om verkställighet av beslut om säkringsåtgärder

3 §

Kvarstad på fast egendom har de rättsverkningar som stadgas i 4 kap. 30 §.

Denna lag träder i kraft den 199 .

Den tidigare lagen skall iakttagas i det fall att utmätningen har verkställts innan denna lag trätt i kraft.

Har i samma ägares fastigheter fastställts teckningar som hänför sig till dem tillsammans och var för sig, och har teckningarna inte ombildats till sådana teckningar som avses i jordabalken, skall de tidigare stadgan-dena iakttagas vid försäljningen av fastigheterna.

15.

Lag
om ändring av 10 § konkursstadgan

I enlighet med riksdagens beslut
ändras 10 § 1 mom. konkursstadgan av den 11 november 1868, sådant det lyder i lag av den 26 april 1991 (759/91), som följer:

10 §

Om inteckning av egendom som hör till ett konkursbo och om inskrivning av rättigheter som hänför sig till sådan egendom stadgas särskilt.

Denna lag träder i kraft den 199 .

Helsingfors den 15 juni 1994

Republikens President
MARTTI AHTISAARI

Justitieminister *Anneli Jäätteenmäki*

3.

Lag**om ändring av 38 och 39 §§ äktenskapslagen**

I enlighet med riksdagens beslut upphävs i äktenskapslagen av den 13 juni 1929 (234/29) 39 § 1 mom. 1 punkten, sådan den lyder i lag av den 16 april 1987 (411/87), samt ändras 38 §, sådan den lyder i nämnda lag av den 16 april 1987, som följer:

Gällande lydelse

38 §

En make får inte utan den andra makens skriftliga samtycke överlåta, hyra ut eller upplåta rätt att nyttja eller besitta fast egendom som är avsedd att enbart eller huvudsakligen användas som makarnas gemensamma hem.

En rättshandling som en make företagit i strid med 1 mom. skall förklaras ogiltig, om den andra maken väcker talan därom inom tre månader från det han fick vetskap om rätts-handlingen. En överlåtelse av fast egendom blir dock giltig, om talan inte har väckts inom ett år från det lagfart på fastigheten första gången efter överlåtelsen meddelades.

39 §

En make får inte utan den andra makens samtycke överlåta eller till annan överföra

1) byggnad på annans grund och besittningsrätten till grunden, om byggnaden jämte grunden är avsedd att enbart eller huvudsakligen användas som makarnas gemensamma hem.

Föreslagen lydelse

38 §

En make får inte utan den andra makens skriftliga samtycke överlåta fast egendom som är avsedd att användas som makarnas gemensamma hem. Makens samtycke behövs dock inte, om den egendom som överlåts är avsedd att huvudsakligen användas för något annat ändamål och om en uteslutning av hemmet och därtill hörande markområde från överlåtelsen avsevärt skulle sänka den fasta egendomens värde. Vad som stadgas om fast egendom gäller också en byggnad på annans mark och nyttjanderätten till marken. Med överlåtelsen jämställs att fast egendom hyrs ut eller att annan nyttjanderätt upplåts i den.

En rättshandling som en make företagit i strid med 1 mom. skall förklaras ogiltig, om den andra maken väcker talan därom inom tre månader från det han fick vetskap om rätts-handlingen. En överlåtelse av fast egendom blir dock giltig, om lagfart beviljas på förvärvet och mottagaren när förvärvet skedde inte kände eller borde ha känt till att överlåtaren inte hade rätt att överlåta egendomen. Om verkningarna av inskrivning av legorätt eller annan nyttjanderätt i fast egendom gäller i tillämpliga delar vad som i detta moment stadgas om lagfart.

39 §

En make får inte utan den andra makens samtycke överlåta eller till annan överföra

(1 mom. 1 punkten upphävs)

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

*Denna lag träder i kraft den 199 .
På rättshandlingar som har slutits innan denna
lag trätt i kraft skall de tidigare stadgandena
tillämpas.*

4.

Lag

om ändring av 6 och 13 §§ förordningen om preskription i fordringsmål och om offentlig stämning på borgenärer

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i förordningen den 9 november 1868 om preskription i fordringsmål och om offentlig stämning på borgenärer 13 §, sådan den lyder i lag av den 5 februari 1965 (49/65), samt fogas till 6 § ett nytt 2 mom. som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

6 §

En borgenär med fastighetspanträtt har rätt att få betalning för sin fordran ur den egendom som utgör säkerhet, även om han inte har bevakat sin fordran i enlighet med 1 §.

13 §

Är fast egendom för borgenärs fordran intecknad eller lös egendom under panträtt till honom överlåten, njute han betalning ur egendomen, oaktat han ej efter offentlig stämning sin fordran angivit. Om rätt till kvitto för motfordran vare ock lag som i 5 § sägs, fastän denna fordran ej blivit efter offentlig stämning angiven.

13 §

Om en borgenär har fastighetspanträtt eller innehar lös egendom som pant, har han rätt att få betalning för sin fordran ur den egendom som utgör säkerhet, även om han inte efter offentlig stämning har uppgivit sin fordran. Vad som stadgas i 5 § gäller också kvittningsrätt på grundval av en sådan motfordran som inte har uppgivits efter offentlig stämning.

Denna lag träder i kraft den 199 .

5.

Lag**om ändring av lagen om dödande av urkunder**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen den 14 augusti 1901 om dödande av urkunder 3 § 2 mom. samt
fogas till 1 §, sådan den lyder i lag av den 28 maj 1937 (230/37), nya 4 och 5 mom. och till lagen
en ny 16 a § som följer:

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

1 §

Enligt denna lag kan också ett förkommet
eller förstört pantbrev dödas.

Ett pantbrev kan dödas på ansökan av en
fastighetsägare också i det fall att förfarandet
vid pantbrevets tillkomst var sådant att bindande
panträtt i en fastighet inte kan upplätas med
pantbrevet.

3 §

Är anspråket in-tecknad i fast egendom, vare
endast den underrätt, som meddelat in-teck-
ningen, behörig.

Ansökan om dödande av pantbrev skall göras
hos den tingsrätt inom vars domkrets fastigheten
är belägen.

16 a §

Om kungörelse i syfte att döda ett pantbrev
skall utöver vad som stadgas i 6 och 8 §§
dessutom den fastighetsägare eller pantbrevs-
innehavare underrättas som sist är antecknad
i lagfarts- och in-teckningsregistret. Domstolen
skall underrätta in-skrivningsmyndigheten om an-
sökan och om sitt beslut och denna skall införa
de behövliga anteckningarna i registret.

När pantbrevet har dödats skall in-skrivnings-
myndigheten på begäran ge sökanden ett nytt
pantbrev i stället för det dödade och göra en
anteckning om saken i registret. Om pantbrevet
har dödats med stöd av 1 § 5 mom., skall
in-skrivningsmyndigheten anteckna också in-teck-
ningen som dödad.

Denna lag träder i kraft den

199 .

6.

Lag

om ändring av 2 och 19 §§ förköpslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras 2 § 1 mom. och 19 § 1 mom. förköpslagen av den 5 augusti 1977 (608/77), av dessa lagrum 19 § 1 mom. sådant det lyder i lag av den 16 juli 1990 (654/90), samt fogas till 2 § ett nytt 3 mom. som följer:

Gällande lydelse

2 §

Med förköpsrätt avses kommuns rätt att inlösa såld fastighet. Då kommun nyttjar sin förköpsrätt (*förköp*) anses den, sedan förköpet slutförts, vid tidpunkten för köpslutet ha trätt i stället för den i överlåtelsebrevet angivna köparen, på där nämnda villkor.

Föreslagen lydelse

2 §

Med förköpsrätt avses en kommuns rätt att inlösa *en* såld fastighet. Då kommunen utnyttjar sin förköpsrätt (*förköp*) anses den, sedan förköpet slutförts, vid tidpunkten för köpslutet ha trätt i stället för den i överlåtelsebrevet angivna köparen, *på de vid köpet avtalade villkoren. Säljaren kan inte åberopa ett sådant köpvillkor som han inte trots uppmaning meddelat kommunen och som kommunen inte heller annars känt till när den beslutade om utnyttjandet av förköpsrätten. Kommunen intar samma ställning som köparen i förhållande till tredje man.*

Kommunen kan delge säljaren en uppmaning som avses i 1 mom. även genom att sända den med posten under den adress som säljaren uppgivit för köpvittnet. Säljaren anses ha tagit del av uppmaningen den sjunde dagen efter det handlingen postades. I uppmaningen kan säljaren åläggas att inom en tid om minst två veckor meddela köpvillkoren. I uppmaningen skall antecknas den dag då meddelandet senast skall ges in.

19 §

Lagfart får inte beviljas på fastighetsköp *och den tid inom vilken köparen är skyldig att söka lagfart börjar inte heller löpa före utgången av den tid som i 9 § 1 mom. anges för utnyttjande av förköpsrätten eller, om kommunen har beslutat utnyttja sin förköpsrätt, förrän det genom ett utslag som vunnit laga kraft har avgjorts att kommunen inte har en sådan rätt.*

19 §

Lagfart får inte beviljas på fastighetsköp *förrän den i 9 § 1 mom. för utnyttjande av förköpsrätten reserverade tiden har löpt ut eller, om kommunen har beslutat utnyttja sin förköpsrätt, förrän det genom ett beslut som vunnit laga kraft har blivit avgjort att kommunen inte har någon sådan rätt.*

Denna lag träder i kraft den

199 .

7.

Lag

om ändring av 8 § lagen om rätt att förvärva jord- och skogsbruksmark

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 8 § 1 och 2 mom. lagen den 26 maj 1978 om rätt att förvärva jord- och skogsbruksmark (391/78), av dessa lagrum 8 § 1 mom. sådant det lyder i lag av den 17 juni 1988 (538/88), som följer:

Gällande lydelse

8 §

Lagfart

Lagfart får inte meddelas på fång för vilket enligt denna lag fordras markförvärvstillstånd, och den tid inom vilken lagfart skalla sökas börjar inte heller löpa förrän markförvärvstillstånd har beviljats eller lantbruksdistriktet eller jordbruksstyrelsen har förverkat sin inlösningsrätt eller inlösningsrätten har förfallit. Uppvisar sökanden ett meddelande av det offentliga köpvittnet eller lantbruksdistriktet om att markförvärvstillstånd inte behövs, är lagfartsmyndigheten inte skyldig att undersöka om de förutsättningar för lagfart som avses i denna lag föreligger.

Då lagfart sökes på fång, som avses i 2 § 2 mom. 4 punkten, utan att i 1 mom. avsett meddelande från lantbruksbyrån företetts, skall för erhållande av lagfart företes av kommunstyrelsen utfärdat intyg eller länsstyrelsens beslut eller högsta förvaltningsdomstolens utslag om att markförvärvstillstånd icke erfordras. Den tid, inom vilken lagfart skall sökas, begynner icke före den dag då intyget utfärdats eller beslutet eller utslaget givits.

Föreslagen lydelse

8 §

Lagfart

Lagfart får inte meddelas på fång för vilket enligt denna lag fordras markförvärvstillstånd, förrän markförvärvstillstånd har beviljats eller jordbygdsnäringsdistriktet eller jord- och skogsministeriet har förverkat sin inlösningsrätt eller inlösningsrätten har förfallit. Uppvisar sökanden ett meddelande av det offentliga köpvittnet eller landsbygdsnäringsdistriktet om att markförvärvstillstånd inte behövs, är inskrivningsmyndigheten inte skyldig att undersöka om de förutsättningar för lagfart som avses i denna lag föreligger.

Då lagfart söks på ett fång som avses i 2 § 2 mom. 4 punkten, utan att något sådant meddelande från landsbygdsnäringsdistriktet som avses i 1 mom. har företetts, skall för erhållande av lagfart företes ett av kommunstyrelsen utfärdat intyg eller länsstyrelsens eller högsta förvaltningsdomstolens beslut om att markförvärvstillstånd inte behövs.

Denna lag träder i kraft den

199 .

8.

Lag**om ändring av lagen om lagfarts- och inteckningsregister**

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen den 27 mars 1987 om intecknings- och lagfartsregister (353/87) 1—14, 19 och 20 §§ samt mellanrubrikerna före 1, 4, 10, 14, 16, 18, 23 och 27 §§,
ändras 15, 16, 21 och 22 §§ samt
fogas till lagen en ny 26 a § som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

Allmänna stadganden

1 §

Lagfart och inteckning, som hänför sig till en fastighet vilken är införd i det fastighetsregister som avses i fastighetsregisterlagen (392/85), antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret i den ordning som stadgas i denna lag.

Inteckning, som avses i 2 § 1 mom. förordningen om inteckning i fast egendom och som är fastställd i lego- eller annan nyttjanderätt till fast egendom och i rättsinnehavarens byggnader på området, antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret vid den fastighet som är i fråga. Detsamma gäller inteckning då föremålet för den nämnda rättigheten är en annan jord- eller vattenområdesenhet.

I lagfarts- och inteckningsregistret antecknas också de rättigheter, begränsningar i rådighetsrätten och övriga härmed jämförbara uppgifter, som avser respektive fastighet eller i 2 mom. nämnt föremål för inteckning och som enligt annan lag eller en förordning skall antecknas i lagfartsregistret, inteckningsregistret eller protokollet över inteckningsärenden.

2 §

Till lagfarts- och inteckningsregistret ansluter sig ett åtkomstregister, i vilket antecknas uppgifter om fastighetsöverlåtelse som kompletterar ägaruppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret. I åtkomstregistret kan också införas andra uppgifter om ägoförhållandena i fråga om en fastighet än sådana som grundar sig på överlåtelse.

3 §

I ärenden som gäller lagfarter och inteckningar vilka skall införas i lagfarts- och inteckningsregistret samt i fråga om de anteckningar som

1 §

(upphävs)
 (se 5 kap. 1 § och 7 kap. 1 § jordabalken)

2 §

(upphävs)
 (se 7 kap. 5 § jordabalken)

3 §

(upphävs)

Gällande lydelse

avses i 1 § 3 mom. och ändringar av dem (inskrivningsärenden) skall iakttas vad som där- om stadgas i annan lag eller i en förordning som givits innan denna lag träder i kraft, om inte annat stadgas i denna lag.

Inskrivningsförfarandet

4 §

Inskrivningsärenden behandlas i underrättens kansli. De myndigheter som behandlar inskrivningsärenden kallas i denna lag inskrivningsmyndigheter.

På inskrivningsärenden tillämpas lagen om insändande av vissa handlingar till domstolar (248/65).

Ett inskrivningsärende blir anhängigt då ansökan har lämnats in till kansliet eller med posten eller genom bud tillställts detta. Anteckningar om en anhängig ansökan skall utan dröjsmål göras i registret.

5 §

Inskrivningsmyndigheten skall självant skaffa upplysningar om sådana omständigheter som måste utredas för att ärendet skall kunna avgöras och om vilka uppgifter kan fås ur lagfarts- och inteckningsregistret eller ur andra register som ansluter sig till det.

6 §

Är ansökan bristfällig, skall sökanden uppmanas att komplettera den och vid behov inställa sig hos inskrivningsmyndigheten för att höras, om ansökan inte skall avvisas eller genast avslås. Sökanden skall meddelas på vilket sätt ansökan är bristfällig, vilken dag han senast skall komplettera den och påföljderna av underlåtelse att iaktta en kompletteringsuppmaning. Vid behov kan sökanden ges en ny uppmaning.

Kompletterar sökanden inte senast den dag som avses i 1 mom. sin ansökan på det sätt som krävs, skall den avvisas eller avslås. Återtar sökanden sin ansökan, skall den konstateras ha förfallit.

Om behandlingen av bristfälligt stämpelbelagda ansökningshandlingar gäller vad som stadgas i lagen angående stämpelskatt (662/43). Då handlingar returneras skall till dem bifogas en uträkning, av vilken framgår till vilket belopp handlingarna skall stämpelbeläggas.

Föreslagen lydelse

4 §

(upphävs)

(se 5 kap. 2 § och 6 kap. 3 § jordabalken)

5 §

(upphävs)

(se 6 kap. 4 § jordabalken)

6 §

(upphävs)

(se 6 kap. 5 § jordabalken)

Gällande lydelse

7 §

Lagfart och inteckning meddelas genom att avgörandet i saken antecknas i registret. Avgörandets innehåll skall framgå av registret. Det samma gäller förnyande och dödande av inteckning, ändring av förmånsrättsordningen samt andra ändringar eller preciseringar av ett avgörande som har antecknats i registret. Då en ansökan helt eller delvis avvisas eller avslås, skall detta införas vid anteckningen om ansökan och ett särskilt beslut ges därom. På samma sätt skall inskrivningsmyndigheten förfara, om den beslutar att andra parter än sökanden skall höras eller om det i ärendet meddelas ett därmed jämförbart avgörande som gäller ärendets behandling.

Som expedition skall sökanden få ett bevis över anteckningarna i registret om avgörandet i ärendet eller ett sådant särskilt beslut som anges i 1 mom.

8 §

I inskrivningsärenden förs inte protokoll.

Av de handlingar som uppkommit under behandlingen av inskrivningsärendet bildas en akt. Då grunderna för avgörandet inte tillräckligt tydligt framgår av det material som ingår i akten eller då det annars finns särskilda skäl därtill, skall till akten fogas motiven till avgörandet.

Då ändrings söks i avgörandet i ett inskrivningsärende, skall inskrivningsmyndigheten sända en kopia av akten till hovrätten.

9 §

Fullföljdsdomstolen skall utan dröjsmål underätta inskrivningsmyndigheten om sitt avgörande så att denna kan göra de registeranteckningar som nämns i 7 §.

Inskrivningsmyndigheten skall utan dröjsmål självant till ny behandling uppta ett ärende som enligt vad fullföljdsdomstolen har bestämt skall behandlas på nytt.

Korrigerig av avgörande i inskrivningsärende och av registeruppgifter

10 §

Grundar sig inskrivningsmyndighetens beslut i ett inskrivningsärende på uppenbart felaktiga eller bristfälliga uppgifter eller på uppenbart oriktig tillämpning av lag, kan myndigheten undanröja sitt felaktiga avgörande och avgöra ärendet på nytt.

Föreslagen lydelse

7 §

(upphävs)
(se 6 kap. 9 § jordabalken)

8 §

(upphävs)
(se 6 kap. 11 § jordabalken)

9 §

(upphävs)
(se 6 kap. 13 § jordabalken)

10 §

(upphävs)
(se 8 kap. 1 § jordabalken)

Gällande lydelse

En förutsättning för korrigerings av sakfel är att alla de vilkas rätt den gäller har hörts och att alla de vilkas rätt till följd härav försämras har samtyckt till korrigeringen.

11 §

Finns det i de anteckningar som gjorts i lagfarts- och inteckningsregistret ett uppenbart skriv- eller räknefel, ett fel som beror på en teknisk brist eller något annat fel eller någon annan brist som kan jämföras härmed, skall inskrivningsmyndigheten korrigera anteckningarna på behövligt sätt.

Inskrivningsmyndigheten skall innan felet korrigeras bereda de sakägare som den känner till och som kan lida men av korrigeringen tillfälle att bli hörda.

12 §

Vid korrigerings av fel skall iakttas vad som i 7 § stadgas om avgörande och om anteckning i registret. Om ett korrigeringsärende inte genast avgörs, skall i registret antecknas att det är anhängigt.

Är sökande av ändring i ett avgörande som meddelats i ett inskrivningsärende anhängigt, skall fullföljdsdomstolen underrättas om att ärendet har blivit anhängigt och tillställas det avgörande som meddelats.

Ändring i ett beslut, genom vilket en inskrivningsmyndighet har avslagit en ansökan om korrigerings av fel, får inte sökas genom besvär.

13 §

Om korrigerings av fel skall så snart som möjligt göras anteckning i den expedition som utgivits till följd av det felaktiga avgörandet eller en ny expedition utges i stället. Den som har en felaktig expedition är på uppmaning skyldig att för korrigerings lämna in den till inskrivningsmyndigheten inom en bestämd tid. Myndigheten får vid vite förplikta honom att inom utsatt tid fullgöra sin skyldighet. Om han försummar detta, får myndigheten döma ut vitet.

Inskrivningsmyndigheten skall dessutom om möjligt korrigera de felaktiga intyg som givits på grundval av lagfarts- och inteckningsregistret eller ge ett nytt intyg i stället.

För sådan korrigerings av anteckningar samt för sådana expeditioner och intyg som avses i denna paragraf skall avgift inte uppbäras.

Föreslagen lydelse

11 §

(upphävs)
(se 8 kap. 2 § jordabalken)

12 §

(upphävs)
(se 8 kap. 3 § jordabalken)

13 §

(upphävs)
(se 8 kap. 4 § jordabalken)

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

Skadestånd

14 §

Lider någon skada genom sådant fel eller sådan brist i lagfarts- och inteckningsregisteruppgifterna som avses i 11 § eller genom fel eller brist i intyg som utfärdas på grundval av registret, skall staten ersätta skadan även om ett sådant fel eller en sådan försummelse som avses i 3 kap. 2 § skadeståndslagen (412/74) inte skulle föreligga. Beror skadan på att fastighetsuppgifterna i fastighetsregistret är felaktiga eller bristfälliga, skall skadan ersättas av den registerförare som avses i 5 § fastighetsregisterlagen.

Då ett intyg ur ett register har utfärdats av någon annan myndighet än inskrivningsmyndigheten, och det belastas av ett fel eller en brist som inte beror på att uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret är oriktiga, skall skadan ersättas av respektive offentliga samfunds medel.

I övrigt skall på skadestånd som avses i denna paragraf tillämpas vad som stadgas i skadeståndslagen.

15 §

Har den skadelidande med stöd av ett avtalsförhållande eller på annan särskild grund rätt att få ersättning av någon för skada som avses i 14 §, övergår den skadelidandes rätt att få ersättning till det offentliga samfundet i den mån detta enligt 14 § har betalt skadestånd.

Rätten att kräva ersättning som avses i 1 mom. uppkommer den dag då det offentliga samfundet har betalt skadeståndet eller då samfundet enligt domstols laga kraft vunna beslut ålagts betala skadestånd. Samfundet kan helt eller delvis avstå från ersättning, om det med beaktande av skadans storlek och övriga omständigheter vore oskäligt att kräva sådan.

Då två eller flera till följd av regressrätt är skyldiga att ersätta ett offentligt samfund för det belopp som samfundet har betalt, svarar de solidariskt härför. Den som inte har dömts att betala full ersättning svarar dock endast för det utdömda beloppet. På fördelningen av ersättningsbeloppet mellan de ersättningsskyldiga tillämpas dessutom vad som stadgas i 6 kap. 3 § skadeståndslagen.

14 §

(upphävs)
(se 7 kap. 4 § jordabalken)

15 §

Lagfarts- och inteckningsregistret förs av justitieministeriet. Inskrivningsärendena skall handläggas och avgöras av inskrivningsmyndigheterna.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

Utlämnande av registeruppgifter

16 §

Uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret samt i åtkomstregistret är offentliga. Inskrivningsmyndigheten skall på begäran utfärda intyg på grundval av registren. Om övriga myndigheters rätt att utfärda sådana intyg stadgas genom förordning.

Myndigheterna inom justitieförvaltningen, de myndigheter som sköter uppgifter inom fastighetsbildningen och kommunerna har rätt att för eget bruk utan avgift få uppgifter ur registren. Justitieministeriet beslutar om motsvarande rätt för andra myndigheter att få uppgifter.

Justitieministeriet kan också till andra som behöver uppgifter än de myndigheter som avses i 2 mom. för godtagbart ändamål lämna ut på lämpligt sätt grupperade uppgifter ur registren. Uppgifterna kan också lämnas i en form som lämpar sig för automatisk databehandling. Genom förordning stadgas om de avgifter som skall betalas för uppgifterna.

Särskilda stadganden

19 §

Vad som i denna lag sägs om fastighet gäller också viss kvotdel av fastighet och i fråga om åtkomstregistret även outbrutet område.

20 §

I lagfarts- och inteckningsregistret antecknas också tomtlegoavtal.

Vid registrering av tomtlegoavtal skall utöver vad som stadgas i jordlegolagen (258/66) i tillämpliga delar iakttas de stadganden i denna lag som gäller inskrivningsärenden.

21 §

Fastighetsregisterföraren skall se till att inskrivningsmyndigheterna får de uppgifter om fastigheter och andra jord- och vattenområdesenheter som de behöver för att inrätta och föra lagfarts- och inteckningsregister samt åtkomstregister i en form som lämpar sig för lagfarts- och inteckningsregistret samt för åtkomstregistret. De som lämnar uppgifter skall också se till att uppgifterna om fastighetsindelningen stämmer överens i fastighetsregistret, lagfarts- och inteckningsregistret och åtkomstregistret samt att uppgifterna är uppdaterade.

16 §

Domstolarna och övriga rättsförvaltningsmyndigheter, de myndigheter som sköter fastighetsbildningsuppgifter samt kommunerna i fråga om de fastigheter över vilka de för fastighetsregister, har rätt att för eget bruk utan avgift få uppgifter ur lagfarts- och inteckningsregistret.

19 §

(upphävs)

20 §

(upphävs)

21 §

Lagfarts- och inteckningsregistrets uppgifter om fastighetsindelningen baserar sig på det fastighetsregister som avses i fastighetsregisterlagen (392/85). Lagfarts- och inteckningsregisterföraren har rätt att för inrättandet och upprätthållandet av lagfarts- och inteckningsregistret avgiftsfritt ur fastighetsregistret få uppgifter om fastigheter samt övriga jord- och vattenområdesenheter.

Gällande lydelse

22 §
 Närmare stadganden om lagfarts- och inteckningsregistret och om åtkomstregistret samt stadganden om förande av dagbok i inskrivningsärenden och om verkställigheten av denna lag i övrigt utfärdas genom förordning.

Föreslagen lydelse

Till lagfarts- och inteckningsregistret kan genom justitieministeriets beslut för upprätthållande av registret, från befolkningsdatasystemet överföras identifieringsuppgifter om personer samt uppgifter om sådan rätt att förfoga över fastigheter och särskilda rättigheter som tillkommer fastighetsägare eller innehavare av särskilda rättigheter. Motsvarande uppgifter kan överföras också från handelsregistret och de övriga register som förs över sammanslutningar och stiftelser samt från företagsinteckningsregistret.

Lantmäteribyrån skall, efter att ha kontrollerat uppgifterna om överlåtelseobjektet, för anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret tillställa registerföraren uppgifter om fastighetsöverlåtelser som grundar sig på köpvittnets meddelanden.

22 §
 Närmare stadganden om verkställigheten av denna lag utfärdas genom förordning.

26 a §
 Justitieministeriet skall ombesörja att de säkerhetskopior som gjorts av anteckningarna i lagfarts- och inteckningsregistret bevaras.

Om förändret eller användningen av lagfarts- och inteckningsregistret med hjälp av automatisk databehandling förhindras eller försvåras annat än tillfälligt på grund av avbrott i telekommunikationsförbindelserna eller en driftstörning i datasystemen eller av någon annan därmed jämförbar orsak, kan justitieministeriet besluta hur registret skall föras under den tid som nämns i beslutet. Beslutet kan gälla vissa inskrivningsmyndigheters verksamhetsområde helt eller delvis eller endast en del av uppgifterna i registret. Justitieministeriet skall ombesörja att inskrivningsmyndigheterna får de uppgifter om tidigare inskrivningsanteckningar som är nödvändiga för att ett provisoriskt register skall kunna föras.

Justitieministeriet kan i sitt beslut förlänga de frister som nämns i 7 kap. 3 § och 17 kap. 10 § jordabalken (/) och som anger inom vilken tid en anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret anses ha kommit någon till kännedom. I beslutet kan även bestämmas hur uppgifter skall lämnas ur lagfarts- och inteckningsregistret och hur meddelanden skall tillställas inskrivningsmyndigheten eller den registerförare.

9.

Lag

om ändring av jordlegolagen

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i jordlegolagen av den 29 april 1966 (258/66) 13, 14, 25, 46 och 48 §§ samt ändras 12 § som följer:

Gällande lydelse

12 §

Då legogivaren mot vederlag överlåter legoområdet eller del därav i annans ägo, är legoavtalet gällande mot den till vilken området överlåtits, såframt i överlåtelsehandlingen intagits förbehåll om avtalets bestånd eller legotagaren före överlåtelsen tillträtt legoområdet. Säljes området på exekutiv auktion, gäller legoavtalet mot köparen endast om försäljningen skett med förbehåll därom.

Legoavtal, som enligt 1 mom. icke är gällande mot den till vilken området överlåtits, förblir likväl i kraft, såframt icke denne inom en månad från förvärvet eller, om han vid förvärvet icke ägde kännedom om legoavtalet, inom samma tid från det han fick kännedom om avtalet meddelar legotagaren, att han önskar att avtalet skall upphöra. Meddelandet har samma verkan som uppsägning.

Vad i 1 mom. är stadgat om överlåtelse av äganderätt äger motsvarande tillämpning på överlåtelse av sådan annan rätt, med stöd varav område upplåtits på lega.

Angående in-tecknat eller registrerat legoavtals bestånd är dock särskilt stadgat.

13 §

Om fastighet eller område, som redan givits på lega, upplåtes till annan på lega, äger den tidigare upplåtelsen företräde. Registrering av tomtlegoavtal medför dock företräde framom tidigare legoavtal.

Har legogivaren belastat legoområdet genom att till någon upplåta sådan rättighet, som hindrar legotagaren att utöva honom med stöd av legoavtalet tillkommande rätt, skall vad i 1 mom. är stadgat äga motsvarande tillämpning.

Föreslagen lydelse

12 §

Om legorättens bestånd gentemot den som förvärvat fastigheten, andra innehavare av legorätt och övriga särskilda rättigheter samt gentemot fastighetens rätte ägare gäller vad som stadgas i jordabalken (/). Legorätten binder senare förvärvare av fastigheten och övriga konkurrerande rättsinnehavare, om legotagaren har fått fastigheten i sin besittning före överlåtelsen eller upplåtelsen av rättigheten. När området säljs på exekutiv auktion är legorätten bindande för köparen endast i det fall att försäljningen har förenats med sådana villkor.

Legorätten förblir utan hinder av 1 mom. i kraft, om inte fastighetsägaren lämnar meddelande om att legoavtalet upphör till legotagaren inom tre månader från förvärvet eller från det då en dom angående åtkomstklander vunnit laga kraft eller, om han då inte kände till legoavtalet, inom samma tid från det att han fick vetskap om avtalet. Meddelandet har samma verkan som en uppsägning.

Om inskrivning av legorätt och pantsättning av den stadgas i jordabalken.

13 §

(upphävs)

(se 3 kap. 7 § och 13 kap. 3 § jordabalken)

Gällande lydelse

14 §

Har legoområde eller del därav genom klandertalan frånvunnits den, som upplåtit området på lega, eller den, som härleder sin rätt från upplåtaren, gäller legoavtalet icke mot den, som tillvunnit sig området. Avtalet förblir dock i kraft, om den, som tillvunnit sig området, icke inom sex månader från det den med anledning av klandertalan givna domen vunnit laga kraft eller, om han icke då ägde kännedom om legoavtalet, inom samma tid från det han fick kännedom om avtalet meddelat legotagaren, att han önskar att avtalet skall upphöra. Meddelandet har samma verkan som uppsägning.

Vad i 1 mom. är stadgat om förslut av äganderätt äger motsvarande tillämpning på förlust av sådan annan rätt, med stöd varav område upplåtits på lega.

Angående återvinning vid utmätning och konkurs är särskilt stadgat.

25 §

Då bestämd legotid utgår, förfaller inteckning som fastställts i legorätten och i legotagaren tillhöriga byggnader och anläggningar på legoområdet, såframt icke tiden förlänges jämlikt 9 § 2 mom. eller området omedelbart ånyo upplåtes på lega till den förra legotagaren samt utredning om den nya legotiden och därom, att inteckning till säkerhet för legorättens bestånd fortfarande är i kraft, före utgången av den tidigare legotiden förebringas rätten eller härads-hövdingen eller fastighetsdomaren; i legorätt och anläggning fastställd inteckning skall härvid fortfarande vara gällande under den nya legotiden med samma förmånsrätt som tidigare.

Om äganderätten till legoområde och legorätten till området förenas hos samma person, upphör legorätten icke att gälla, förrän till säkerhet för dess bestånd fastställd inteckning dödsats.

Upphör legorätten före legotidens utgång till följd av uppsägning eller annan därmed jämförlig åtgärd, äger den, till säkerhet för vars fordran inteckning fastställts i legorätten och i legotagaren tillhöriga byggnader och anläggningar på legoområdet, rätt att påyrka omedelbar betalning, även om fordran eljest icke vore förfallen, och att till gäldande av sin fordran med samma förmånsrätt som inteckningen medförde utfå betalning ur byggnader och anläggningar eller ur köpeskillingen för dessa, såvitt denna ännu är

Föreslagen lydelse

14 §

(upphävs)
(se 13 kap. 4 och 5 § jordabalken)

25 §

(upphävs)
(se 14 kap. 13 och 14 § jordabalken)

Gällande lydelse

ogulden. Fordran anses dock ej förfallen till betalning, om borgenären icke söker betalning inom tre månader från det han fick kännedom om uppsägningen eller åtgärden.

Överenskomma sakägarna under legotiden om ändring i eller tillägg till legoavtalet, är ändringen eller tillägget, utom i fråga om förlängning av legotiden, utan verkan mot den som då har inteckning i legorätten och i legotagaren tillhöriga byggnader och anläggningar på legoområdet, såframt icke inteckningshavaren skriftligen godkänt ändringen eller tillägget.

46 §

Tomtlegoavtal samt ändring däri eller tillägg därtill anses registrerade, då beslut om beviljande av registrering fattats.

48 §

Fastighetsdomare och häradshövding skola över registreringsärenden föra dagbok och protokoll samt tomtlegoregister.

Utdrag ur protokollet skall endast på anhållan utgivas åt sakägare.

Föreslagen lydelse

46 §

(upphävs)
(se 6 kap. 9 § jordabalken)

48 §

(upphävs)

Denna lag träder i kraft den 199 .
Om fastigheten har överlåtits eller en annan konkurrerande rättighet har upplåtits innan denna lag trätt i kraft skall på legorättens bestånd tillämpas de tidigare stadgandena.

10.

Lag**om ändring av lagen om konsumentklagonämnden**

I enlighet med riksdagens beslut

fogas till lagen den 20 januari 1978 om konsumentklagonämnden (42/78) en ny 9 d § som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

9 d §

Den tidsfrist som anges i 2 kap. 2 § 2 mom., 4 § 2 mom. och 34 § 3 mom. jordabalken (/) anses inte löpa under den tid då ett ärende som gäller fastighetsköp är anhängigt vid nämndens avdelning för bostadsköp.

Talan i ärendet får väckas vid domstol inom tre månader efter att nämndens avdelning för bostadsköp har meddelat sitt beslut, även om tidsfristen enligt 1 mom. löper ut tidigare än detta.

Nämnden skall underrätta inskrivningsmyndigheten på den ort där fastigheten är belägen om sådana anhängiga ärenden som gäller hävning av fastighetsköp eller återbördande av fastighet samt om sina rekommendationer.

Denna lag träder i kraft den

199 .

11.

Lag**om ändring av lagen om skifte**

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen den 14 december 1951 om skifte (604/51) 26 kap. och 340 d § 4 mom.,
 dessa lagrum sådana de lyder, 26 kap. delvis ändrat genom lag av den 1 juli 1988 (625/88) och
 340 d § 4 mom. i lag av den 6 november 1992 (977/92),
ändras 21 §, 183 § 1—3 mom. samt 186 § 2 mom.,
 av dessa lagrum 21 § sådan den lyder i lag av den 31 januari 1975 (52/75) samt 183 § 2 och 3
 mom. och 186 § 2 mom. sådana de lyder i nämnda lag av den 1 juli 1988, samt
fogas till lagen i stället för 178 och 195 §§ som upphävts genom nämnda lag av den 31 januari
 1975 nya 178 och 195 §§ som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

I Avdelningen

Skiftesförrättningar

3 kap.

Klyvning

21 §
 Rätt att få lägenhet delad genom klyvning
 tillkommer den som äger lägenheten och viss
 andel däri.

21 §
 Rätt att få *en* lägenhet delad genom klyvning
 tillkommer den som äger lägenheten *eller en*
kvotdel av den och som har lagfart på lägenheten
eller kvotdelen.

II Avdelningen

Förfarandet vid skiftesförrättning

24 kap.

Särskilda stadganden

178 §

*Om vid skiftesförrättningen har utretts att en
 legorätt eller annan särskild rättighet som är
 inskriven i den fastighet som omfattas av skiftet
 avser endast en viss fastighet som har bildats vid
 förrättningen, skall inskrivningsmyndigheten un-
 derrättas om detta.*

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

III Avdelningen

Styckning

25 kap.

Förutsättningarna för och verkställande av styckning

183 §

Rätt att få område avskilt från lägenhet genom styckning tillkommer lägenhetens ägare.

Har ägaren överlåtit ett visst område av sin lägenhet till någon annan, har även denne rätt att låta avskilja området genom styckning, om lägenheten fortfarande tillhör överlåtaren eller någon som har godkänt överlåtelsen eller som, medveten om överlåtelsen, har fått den i sin ägo eller en sådan ägares arvinge. Samma rätt har den som vid överlåtelse av en lägenhet till någon annan har förbehållit sig ett visst område av den för att avskiljas till en lägenhet. Vad detta moment stadgar om rätten att låta avskilja ett visst område gäller även en från lägenhet överlåtten andel i samfällt område och viss del av sådan andel.

Har överlåtelsen intecknats på det sätt som stadgas i 202 §, utgör inte överlåtelse av lägenheten till tredje man, när detta skett efter det inteckningsansökan inlämnades till rätten, något hinder för avskiljande av området eller andelen.

183 §

Rätt att få ett område avskilt från en lägenhet genom styckning tillkommer den som äger lägenheten eller ett outbrutet området av den och som har lagfart på lägenheten eller det outbrutna området.

Styckningsförrättningen blir anhängig när inskrivningsmyndighetens meddelande om lagfarten på förvärvet av det outbrutna området har inkommit till lantmäteribyrån i fråga, om inte det outbrutna området enligt stadsplanen ligger inom ett område som skall avsättas till tomtmark eller allmänt område. Styckningsförrättningen skall avbrytas, om ägaren till det outbrutna området företer utredning om att avsikten inte är att bilda den avstyckade lägenheten enbart av det outbrutna området eller om det finns någon annan grundad anledning att avbryta förrättningen.

Vad som i 1 och 2 mom. stadgas om rätten att avstycka ett outbrutet område från en lägenhet gäller i tillämpliga delar samfällda områden samt outbrutna områden och andelar av sådana. Om lagfart inte kan meddelas på ett samfällt område eller en del av ett sådant, skall sökanden förete annan behövlig utredning om delägarnas äganderätt till det samfällda området samt om den rätt till ett outbrutet område eller en andel i ett samfällt område som tillkommer dess ägare.

186 §

Enas sakägarna under pågående styckningsförrättning om något sådant tillägg till eller någon sådan ändring i den till grund för förrättningen liggande handlingen som inte avser överlåtelse av tillskottsområde eller tillskottsandel, skall 52 § tillämpas på överenskommelsen.

Om parterna under styckningsförrättningen avtalar om tillägg till eller ändring i den handling som ligger till grund för förrättningen, skall på avtalet tillämpas vad som stadgas i 52 §. Om tillägget eller ändringen avser överlåtelse av ett tillskottsområde eller en tillskottsandel, skall avtalet upprättas i enlighet med 2 kap. 1 § jordabalken (/). Det utgör inte något hinder för styckningen att lagfart inte har meddelats på förvärvet av tillskottsområdet eller tillskottsandelen, om sådan utredning företes om förvärvet som skulle ha behövts för lagfart på det.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

195 §

Vid styckningen skall konstateras vilken av de bildade lägenheterna som är stomlägenhet. Den lägenhet skall bestämmas vara stomlägenhet som har bildats för den i lagfarts- och inteckningsregistret angivne ägaren till den lägenhetsom skall styckas. Om flera outbrutna områden avstyckas, skall vid förrättningen konstateras av vilket område varje avstyckad lägenhet har bildats.

Om det vid styckningsförrättningen har utretts att en inskriven legorätt eller en annan särskild rättighet hänför sig endast till stomlägenheten eller en avstyckad lägenhet, skall inskrivningsmyndigheten underrättas om detta.

26 kap.

Inteckning av utbrytningsrätt

202 §

Den som har rätt att utbryta ett visst område skall på ansökan erhålla inteckning till säkerhet för denna rätt, om lägenheten då ansökan görs innehas av överlåtaren eller av någon annan gentemot vilken utbrytningsrätten enligt 183 § 2 mom. är gällande. Detsamma gäller en från lägenheten överlåten andel i ett samfällt område och en viss del av sådan andel.

(upphävs)

202 §

203 §

Inteckning, varom i 202 § stadgas, är gällande i tio år och må ej förnyas förutom i det fall, att områdets utbrytande icke utan inteckningshavarens förskyllan slutförts.

Har ett överlåtet område eller en överlåten andel utbrutits genom styckning innan inteckningen upphörde, är styckningen gällande gentemot var och en som sedan inteckningen sökts har blivit ägare av den lägenhet från vilken området eller andelen utbrutits eller erhållit nyttjanderätt eller inteckning i den, så som om utbrytning hade ägt rum då inteckningen söktes.

(upphävs)

203 §

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

VIII Avdelningen
Särskilda stadganden

42 kap.

Särskilda stadganden

340 d §

När ett område som avses i 3 mom. har införlivats med en statlig skogsmark, skall den myndighet som besitter skogsmarken inom 30 dagar från det förrättningen antecknades i fastighets- eller jordregistret tillkännage införlivandet på kommunens anslagstavla under tre månader enligt vad som gäller om offentliga kungörelser. De klandertider som anges i 20 och 21 § lagen om lagfart och tiden för klander av fastighetsfång (86/30) börjar löpa vid utgången av den nämnda kungörelsetiden.

(4 mom. upphävs)

Denna lag träder i kraft den 199 .
Vid förrättningar som har blivit anhängiga innan denna lag trätt i kraft skall de tidigare stadgandena tillämpas.

12.

Lag

om ändring av lagen om skifte inom planläggningsområde

I enlighet med riksdagens beslut upphävs i lagen den 20 februari 1960 om skifte inom planläggningsområde (101/60) 30 §, 83 § 2 och 3 mom. samt 131 §, av dessa lagrum 30 § sådan den lyder delvis ändrad genom lag av den 9 juli 1976 (612/76) samt 83 § 2 mom. och 131 § i lag av den 8 mars 1991 (502/91), ändras 64 § 2 mom. sådant det lyder i nämnda lag av den 8 mars 1991, samt fogas till 49 §, sådan den lyder i nämnda lag av den 8 mars 1991, ett nytt 2 mom., till 116 §, sådan den lyder delvis ändrad genom lag av den 12 januari 1990 (29/90), ett nytt 3 mom., till lagen en ny 116 a § och till 117 §, sådan den lyder delvis ändrad genom nämnda lag av den 8 mars 1991, ett nytt 3 mom. som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

30 §

Inställes med stöd av stadgandena i detta kapitel styckning av område, som överlåtits från lägenhet den 1 april 1960 eller därefter, är den till vilken överlåtelsen skett eller den till vilken dennes rätt övergått berättigad att få överlåtelseavtalet hävt.

(upphävs)

30 §

Gällande lydelse

Talan om överlåtelsens hävande skall vid äventyr av talans förlust anhängiggöras vid underrätten på den ort där fastigheten är belägen, inom ett år från det beslutet om inställande av styckningen vann laga kraft.

Föreslagen lydelse

49 §

Om ett outbrutet område som har överlåtits från en fastighet eller ett samfällt område motsvarar en tomts område enligt tomtindelningen, blir tomtmätning anhängig när inskrivningsmyndighetens meddelande om att lagfart meddelats på förvärvet av det outbrutna området har inkommit till den fastighetsingenjör som saken gäller.

64 §

Har tomtmätningen verkställt utan ansökan på förordnande av byggnadsnämnden, skall tomtens ägare betala kostnaderna. Har andelar eller områden av tomten skilda ägare, deltar dessa i kostnaderna i förhållande till sina andelar eller till arealen av sina områden.

Om tomtmätningen har förrättats utan ansökan på förordnande av byggnadsnämnden eller på basis av inskrivningsmyndighetens meddelande, skall tomtägaren betala kostnaderna. Om andelar eller områden av tomten tillhör olika ägare, skall ägarna betala kostnaderna i förhållande till andelarnas eller områdenas areal.

83 §

Har kommunen blivit ägare av ett allmänt område genom något annat fång än inlösen eller med stöd av 46 § eller 47 § 1 mom. byggnadslagen, skall ett meddelande om detta inom 30 dagar från det förrättningen infördes i registret över allmänna områden sättas upp på kommunens anslagstavla för tre månader enligt vad som stadgas om offentliga kungörelser. Meddelandet behövs likväl inte om kommunen har fått lagfart på det område av vilket det allmänna området har bildats.

I fall, som avses i 2 mom., begynner den i 20 eller 21 § lagen den 28 februari 1930 om lagfart och tiden för klander av fastighetsfång stadgade klandertiden löpa, så snart den i sagda moment nämnda kungörelsetiden utgått.

(2 och 3 mom. upphävs)

116 §

En förutsättning för anteckning av tomtmätningen i fastighetsregistret är att den som är ägare till tomtområdet har lagfart på den fastighet eller det outbrutna område som tomten

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

bildas av. Detsamma gäller om tomten omfattar områden av två eller flera fastigheter eller outbrutna områden eller samfällda områden. Lagfart behövs inte till den del området har förvärvats genom inlösning.

116 a §

Vid registreringen av tomten skall i fastighetsregistret antecknas vilken av fastigheterna som är stomfastighet och det outbrutna område av vilket tomten har bildats. Som stomfastighet antecknas den återstående delen av den fastighet varav tomten har bildats. Om fastigheten i sin helhet bildas till tomter, skall den tomt antecknas som stomfastighet som har bildats för den i lagfarts- och inteckningsregistret angivna fastighetsägaren. Om flera tomter har bildats för fastighetsägaren, skall den tomt han anger antecknas som stomfastighet.

Om det vid registreringen av tomten kan redas ut att den inskrivna legorätten eller någon annan särskild rättighet hänför sig endast till en viss lägenhet eller tomt, skall inskrivningsmyndigheten underrättas om detta.

117 §

En förutsättning för att mätning av allmänt område skall kunna antecknas i fastighetsregistret är att kommunens äganderätt till området har utretts på det sätt som stadgas i 116 § 3 mom., såvida det inte är fråga om sådan gatumark som avses i 47 § 1 mom. byggnadslagen.

131 §

Har en del av en tomt, som har införts i tomtregistret eller i fastighetsregistret enligt ett förordnande av byggnadsnämnden med stöd av 71 § eller med stöd av ett i 100 § nämnt medgivande av fastighetsdomaren, förvärvats genom ett fång som skall lagfaras, skall hela tomten lagfaras i föreskriven ordning.

131 §

(upphävs)

Denna lag träder i kraft den 199 .
Vid förrättningar som har blivit anhängiga innan denna lag trätt i kraft skall de tidigare stadgandena tillämpas.

13.

Lag**om ändring av lagen innefattande bestämmingar om råskilnad i vatten och skifte av vattenområde**

I enlighet med riksdagens beslut

fogas till lagen den 23 juli 1902 innefattande bestämmingar om råskilnad i vatten och skifte av vattenområde, i stället för den 10 § som upphävts gemon förordningen den 26 oktober 1916 angående skiftesväsendet, en ny 10 § som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

10 §

Höjning eller sänkning av vatten- eller marknivån inverkar inte på en fastighets gräns mot en annan fastighets eller en bys samfällda vattenområde.

Denna lag träder i kraft den

199 .

14.

Lag**om ändring av utsökningslagen**

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i utsökningslagen av den 3 december 1895 5 kap. 54 § och 7 kap. 8 § 4 mom., dessa lagrum sådana de lyder, 5 kap. 54 § i lag av den 18 maj 1973 (389/73) och 7 kap. 8 § 4 mom. i lag av den 22 juli 1991 (1066/91),

ändras 4 kap. 26 §, 30 § 1 och 2 mom. och 32 §, 5 kap. 7 § 2 mom., 21 och 26 §§, 27 § 2 mom., 29, 31, 36, 37, 50 och 51 §§, 6 kap. 12 och 13 §§ samt 7 kap. 3 § 2 mom.,

av dessa lagrum 4 kap. 30 § 1 mom. sådant det lyder i lag av den 30 december 1992 (1586/92) och 2 mom. sådant det lyder i lag av den 28 juni 1993 (600/93), 32 § sådan den lyder ändrad genom nämnda lag av den 18 december 1973 och lag av den 14 december 1984 (867/84), 5 kap. 7 § 2 mom. sådant det lyder i nämnda lag av den 18 maj 1973, 5 kap. 21, 31 och 51 §§ sådana de lyder i lag av den 12 mars 1909 samt 7 kap. 3 § 2 mom. sådant det lyder i ovan nämnda lag av den 22 juli 1991, samt

fogas till lagen i stället för 4 kap. 27 § som upphävts genom nämnda lag av den 14 december 1984 en ny 27 § samt till 5 kap. 17 §, sådan den lyder i sist nämnda lag, ett nytt 2 mom., till kapitlet nya 31 a, 32 a, 36 a och 37 a—37 d §§, till kapitlets 48 §, sådan den lyder ändrad i lag av den 27 oktober 1933 (267/33), ett nytt 3 mom. som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.

Om utmätning

26 §

Öfverlåter någon sin fasta egendom till annan, må, innan nye egaren sökt lagfart, öfverlåtelsern icke utgöra hinder för egendomens utmätande för förre egarens gäld.

26 §

Om gäldenären har lagfart på en fastighet, får denna mätas ut för hans skuld, ifall det inte är uppenbart att fastigheten tillhör någon annan. Om tredje man påstår sig vara ägare till

Gällande lydelse

Sökes å öfverlåtelse, som före utmätning skett, lagfart sist å det ting eller, i stad, å den allmänna rättegångsdag för lagfartsärenden, som näst efter trettio dagar från utmätningen infaller; då gånge utmätningen åter, såframt ej fordran, som utsökes, är i egendomen intecknad eller eljest sådan att, efter ty i lag i öfrigt stadgas, egendomen derför häftar, ändå att den kommit ur gäldenärens hand; vare dock nya egaren pliktig att hos den, å hvilken förrättandet af auktion å egendomen ankommer, om öfverlåtelsen anmäla och sin åtkomsthändling i hufvudskrift eller besannad afskrift uppte. Har, innan tiden för sökande af lagfart gått till ända, anmälan skett eller öfverlåtelsen eljest blifvit för auktionsförrättaren kunnig, låte han med vidare verkställighet anstå till dess sig visat, om lagfart sökes.

Varder öfverlåtelsen af nye egaren anmäld först efter det egendomen blifvit såld, vare försäljningen emot honom gällande, ändå att lagfart sökts eller sökes inom tid som förut är sagd; och anwise auktionsförrättaren honom att sin rätt till köpeskillingen vid fördelning deraf bevaka.

30 §

Då utmätning av lös egendom har verkställts så som i 14 § och 16—18, 18 a, 19 eller 20 § och stadgas får gäldenären inte till skada för borgenären överlåta eller pantsätta den egendom som har utmätts eller i övrigt förfoga över den. En åtgärd i strid med förbudet är utan

Föreslagen lydelse

fastigheten, skall 10 § iakttas i tillämpliga delar. Fastigheten får oavsett sådana invändningar mätas ut för en fordran för vilken fastighetspanträtt utgör säkerhet.

Vad som stadgas i 1 mom. skall tillämpas också när tredje man påstår sig vara ägare till något som, på grund av att det är hans egendom, inte hör till fastigheten som beståndsdel eller tillbehör.

Ett outbrutet område eller en kvotdel som har överlåtit från en fastighet före utmätningen, får inte vara föremål för utmätning av fastigheten. För indrivning av en pantfordran får utöver fastigheten mätas ut också outbrutna områden och kvotdelar som har överlåtit från den och vari panträtt gäller, varvid fastigheten samt varje outbrutet område och kvotdel skall utmätas separat.

27 §

En fastighet får mätas ut för förvärvarens skuld, också om fastighetsöverlåtelsen eller dess bestånd enligt avtal har förenats med villkor. Om förvärvet hävs gäller utmätningen förvärvarens rättigheter gentemot den som har överlåtit fastigheten.

Om borgenären inte har fastighetspanträtt, får i det fall som avses i 1 mom. för fastighetsöverlåtarens skuld utmätas endast köpeskillingsfordran och andra rättigheter som han har mot förvärvaren.

30 §

Gäldenären får inte förstöra eller till skada för borgenären, överlåta eller pantsätta den egendom som har utmätts eller i övrigt förfoga över den. En åtgärd i strid med förbudet är utan verkan. Mottagaren eller panttagaren eller den till vilken förfogandeåtgärden riktar sig

Gällande lydelse

verkan. Mottagaren eller panttagaren eller den till vilken förfogandeåtgärden riktar sig kan dock förvärva godtrosskydd i enlighet med vad som särskilt stadgas.

När fast egendom har mätts ut eller när domstolen har bestämt att en fordran skall betalas ur fast egendom, skall i fråga om denna i tillämpliga delar iakttas vad 7 kap. 3 § 2 mom. stadgar om kvarstad i fast egendom.

32 §

Stadgandena i denna lag angående fast egendom tillämpas även på jordlegorätt och på legotagaren tillhöriga, på legoområdet befintliga byggnader, vilka enligt 2 § förordningen om inteckning i fast egendom kunna intecknas, om egendomen besväras av inteckning. Stadgandet i 26 § i detta kap. angående utmätning av egendom för förre ägarens gäld tillämpas dock icke på sådan egendom.

På tomtlegorätt tillämpas stadgandena i denna lag rörande fast egendom, oberoende av om denna besväras av inteckning eller ej. Även på annan i 1 mom. nämnd egendom tillämpas likaså, oberoende av inteckningar, stadgandena om fastighet i 28 § i detta kapitel.

Föreslagen lydelse

kan dock förvärva godtrosskydd i enlighet med vad som särskilt stadgas.

Vad som stadgas i 1 mom. gäller också den fastighet ur vilken domstolen har bestämt att fordran skall betalas. Om inteckning av utmäta fastigheter eller annan utmätt egendom och om inskrivning av däri upplåtna rättigheter stadgas särskilt.

32 §

Denna lags stadganden om fastigheter tillämpas även på outbrutna områden och kvotdelar av fastigheter. Vad som stadgas om det ansvar som belastar en avstyckad fastighet som har bildats av en pantsatt fastighet gäller också outbrutna områden som överläts från pantsatta fastigheter.

Vid utsökning av sådan jordlegorätt eller annan nyttjanderätt som enligt 19 kap. 1 § jordabalken (/) kan intecknas skall i tillämpliga delar iakttas vad som stadgas om fastigheter. Inskrivning av nyttjanderätt har vid tillämpning av 26 § samma verkan som lagfart.

Om en i lagfarts- och inteckningsregistret inskriven särskild rättighet utmäts, gäller om utmätningensmannens anmälningsskyldighet vad som stadgas i 28 §.

5 kap.

Om utmätt egendoms förvandlande i penningar

7 §

Försäljning av fordran och annan rättighet samt outbrutet område skall kungöras minst två veckor före auktionen. Skall före utmätningen i 4 kap. 18 § avsett förbud utfärdas, må kungörelse icke äga rum, förrän delgivning av förbudet skett.

Försäljning av fordran och annan rättighet skall kungöras minst två veckor före auktionen. Skall före utmätningen utfärdas sådant förbud som avses i 4 kap. 18 §, får kungörelsen inte äga rum förrän delgivningen av förbudet har skett.

17 §

Om flera fastigheter har utmätts hos en gäldenär eller om auktionsförrättaren bedömer att ett område av en utmätt fastighet med stöd av 36 a § kan säljas separat, skall auktionsför-

Gällande lydelse

21 §
Kungörelse om auktion å fast egendom skall äfven innehålla, att samtliga sakesgare hafva att vid auktionen eller, där enligt 19 § särskildt sammanträde för förhandling emellan dem är utsatt, å detta sin rätt bevaka, samt att fordran eller legorätt, som jämlikt 26 och 32 §§ bör anmälas, skall hos auktionsförrättaren senast vid förhandlingen uppgifvas äfvensom att legorättsinnehafvaren därvid jämväl bör förete legokontraktet eller styrkt afskrift däraf.

De, hvilka vunnit utmätning eller in-teckning i egendomen eller fått legorätt i densamma inregistrerad eller hafva fordran eller annan rättighet, hvarför egendomen enligt stadgan- den om oguden köpeskillings rätt eller eljest häftar, eller ega rätt till ränta eller annan afgäld, som bör ur egendomen utgå med förmånsrätt, skola därjämte, så vidt de och deras boningsorter äro kända, om auktionsför- handlingen och auktionen underrättas genom särskilda kallelsebref. Sådan underrättelse skall, där särskildt erkännande om dess emot- tagande ej inkommit, anses vara behörigen meddelad, såframt brefvet minst fyra veckor före auktionen blifvit för postbefordran under rekommendation inlämnadt.

26 §
Med rätt till betalning ur köpeskillingen för den utmäta egendomen och med det företräde inbördes, som dem enligt lag tillkommer, skola i borgenärsförteckningen upptagas: fordran, för hvars gäldande egendomen säljes, jemte utmätnings- och öfriga kostnader; fordran, för hvilken egendomen enligt de i 16 och 17 §§ omförmälda handlingarna är in-tecknad eller eljest utgör underpant; samt annan fordran, som bör ur den utmäta egendomen med förmånsrätt gäldas och vid förhandlingen eller

Föreslagen lydelse

rättaren före kungörelsen utreda om fastighets- ägaren ämnar framställa något yrkande om i vilken ordning de utmäta fastigheterna skall säljas eller om utbudande av fastigheterna eller områdena till försäljning var för sig. Fastighets- ägaren skall härvid upplysas om sina rättigheter och uppmanas att inom viss tid framställa eventuella yrkanden till auktionsförrättaren, vid äventyr att han annars förlorar sin rätt. Med- delandet kan också sändas med posten som vanligt brev.

21 §
I auktionskungörelsen skall borgenärerna upp- manas att i den partsförhandling som avses i 19 § eller därförinnan skriftligen uppge sina fordringar samt förete skuldebrev eller andra fordringsbevis och till säkerhet givna pantbrev för auktionsförrättaren. De som innehar särskil- da rättigheter i en fastighet skall uppmanas att uppge dessa samt att förete de handlingar som rättigheterna grundar sig på.

Fastighetsägare, gäldenärer, utsökningsborge- närer samt de kända innehavare av panträtt och särskilda rättigheter vilkas rätt till fastigheten har skrivits in i lagfarts- och in-teckningsregistret skall underrättas om partsförhandlingen och auktionen. Också den skall underrättas som har sytning, legorätt eller någon annan nyttjanderätt, om rättsinnehavaren före utmätningen har tagit fastigheten eller en del av den i sin besittning. Meddelandet kan delges också så att det sänds med posten som vanligt brev, varvid meddelandet skall postas minst fyra veckor före auktionsda- gen.

26 §
Vid auktion på en fastighet har fordringar och särskilda rättigheter företräde i följande ordning:
1) verkställighets- kostnader,
2) fordringar vilkas säkerhet utgörs av inskri- ven lagstadgad panträtt i fastigheten, med sam- ma inbördes företräde,
3) fordringar vilkas säkerhet utgörs av in- teckningsbaserad panträtt i fastigheten och i fastigheten inskrivna särskilda rättigheter, med det inbördes företräde som framgår av lagfarts- och in-teckningsregistret,

Gällande lydelse

skriftligen derförinnan hos auktionsförrättaren blifvit anmäld; och varde dervid ränta, samt årlig afkomst eller annan sådan förmån, som upplåtits att af egendomen utgå, beräknade till auktionsdagen.

Fordran, som bör utan föregående anmälan i borgenärsförteckningen införas, skall, om fordringsbeviset ej företes, i förteckningen upptagas till det belopp, som ofvannämnda handlingar utvisa. Ränta derå, så ock årlig afkomst eller annan förmån beräknas för ett år, der ej anmältd blifvit, att de för annan tid innestå.

Intecknad gäld, hvarom i 29 och 31 §§ nämnes, må ej sålunda öfvertagas; dock ege öfvertagande rum, der för samma fordran intecknade fastigheter enligt 36 och 37 §§ gå i en försäljning och tillfalla samma köpare.

29 §

Uti den i 25 § nämnda borgenärsförteckning och vid beräkandet af det lägsta bud, som får antagas, varde vilkorligt eller tvistigt anspråk upptaget såsom ovilkorligt eller ostridigt, fordran, hvarför endast ett högsta belopp är uppgifvet, till detta belopp, samt intecknad fordringsbelopp, för hvilket inteckning är gällande äfven i annan fastighet, till hela beloppet. Skola dock flere fastigheter säljas för samma fordringsbelopp, och häfta de för gemensamt intecknad fordran med bättre rätt än det belopp, som utsökts; då varde det lägsta antagliga anbudet beräknadt för alla fastigheterna tillsammans, så ock, med hänsigt till att försäljning af någon bland dem enligt 37 § 4 mom. kan förfalla, för de öfriga fastigheterna gemensamt.

31 §

Är fråga om giltigheten af inteckning eller inregistrering, som blifvit för fordran eller annan rättighet beviljad, beroende på särskild

Föreslagen lydelse

4) icke inskrivna sytnings-, lego- och övriga nyttjanderätter i fastigheten, om rättsinnehavaren har tagit fastigheten eller en del av den i sin besittning före utmätningen så att tidigare upplåten rätt har företräde,

5) köpeskillingsfordran som avses i 32 a §, samt

6) de fordringar för vilka fastigheten utmätts med samma inbördes företräde, om inte annat stadgas i lagen om den ordning i vilken borgenärer skall få betalning (1578/92).

Om fastigheten hör till ett konkursbo, skall de nödvändiga kostnaderna för förvaltningen och försäljningen av fastigheten betalas till konkursboet omedelbart efter verkställighetskostnaderna.

27 §

En pantfordran överförs inte på köparens ansvar i de fall som avses i 31 §. En fordran vars säkerhet utgörs av panträtt i olika fastigheter får lämnas på köparens ansvar endast om alla gemensamt intecknade fastigheter har sålts tillsammans.

29 §

En bevakad fordran skall antecknas i borgenärsförteckningen med beaktande av räntor och övriga tillhörande kostnader räknade fram till auktionsdagen, dock högst till det belopp som pantbrevet anger. Om en fordran underskrider det belopp som pantbrevet anger, skall skillnaden inte beaktas i borgenärsförteckningen eller vid fördelningen av medlen.

31 §

Har en fordran inte bevakats på grundval av en inteckning som framgår av lagfarts- och inteckningsregistret och är pantbrevet inte i

Gällande lydelse

pröfning eller afgjord genom beslut, som ej vunnit laga kraft, eller är sådan inteckning eller registrering sökt, men ansökningen ännu icke pröfvad, varde äfven den fordran eller rättighet i borgenärsförteckningen upptagen och vid bestämmandet af lägsta budet beräknad.

Föreslagen lydelse

gäldenärens besittning, skall pantbrevets belopp antecknas i borgenärsförteckningen. Är pant-rätten eller fordran villkorlig eller stridig till grunden eller beloppet, skall fordran antecknas enligt vad som yrkas.

En pantfordran eller särskild rättighet skall antecknas i borgenärsförteckningen också i det fall att intecknings- eller inskrivningsärendet inte har avgjorts med ett beslut som vunnit laga kraft, om inte ansökan har lämnats vilande på grund av utmätning, någon säkringsåtgärd eller konkurs.

31 a §

En pantfordran som hänför sig också till en annan fastighet skall i sin helhet antecknas i borgenärsförteckningen och beaktas till fullt belopp när det lägsta godtagbara budet beräknas.

För fastigheter eller fastighetsdelar som enligt 36 eller 37 § skall bjudas ut till försäljning tillsammans, bestäms ett gemensamt lägsta godtagbart bud.

Om en fastighet i den ordning som stadgas i 37 a § säljs för indrivning av en pantfordran som grundar sig på gemensam inteckning, skall något lägsta godtagbara bud inte beräknas.

32 a §

Om gäldenärens rätt till fastigheten är villkorlig på det sätt som avses i 4 kap. 27 §, skall fastigheten säljas med bevarande av villkoret i överlåtelsehandlingen. Auktionsköparen svarar för gäldenärens på överlåtelsen grundade förpliktelser mot den ursprunglige fastighetsöverlåtaren. Om den borgenär som ansökt om utmätningen har fastighetspanträtt, skall fastigheten säljas villkorslöst.

Om betalning av köpeskillingen är ett villkor för att äganderätten skall övergå eller bestå, kan den som sålt fastigheten dock bevaka sin fordran och kräva betalning för köpeskillingen vid partsförhandlingen, med iakttagande av vad som stadgas om pantfordringar.

36 §

Äro flere fastigheter gemensamt utmäta för samma fordran, eller skola flere för samma fordringsbelopp intecknade fastigheter till gäldande deraf användas, böra de alla gå i en försäljning, på sätt i 37 § sägs.

36 §

Om flera utmäta fastigheter tillhör samma ägare, får denne bestämma i vilken ordning fastigheterna säljs.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

Gemensamt intecknade fastigheter som tillhör samma ägare skall bjudas ut till försäljning tillsammans. Om det enligt auktionsförrättarens bedömning är möjligt att få ut ett högre pris för fastigheterna om de säljs var för sig, eller om fastighetsägaren har yrkat detta, skall ett gemensamt bud godkännas villkorligt och fastigheterna bjudas ut till försäljning var för sig. De enskilda buden på fastigheterna skall godkännas, om summan av dem är högre än det anbud som har gjorts på fastigheterna tillsammans. På yrkande av fastighetsägaren skall enskilda anbud godkännas också om de sammanlagt räcker till betalning av samtliga pantfordringar samt den fordran som har sökts ut.

Om en och samma ägares fastigheter utgör en bruksenhet får de säljas tillsammans, även om någon gemensam inteckning inte gäller i dem. Om det pris som bjudits för dem inte räcker till betalning av alla pantfordringar som hänför sig till fastigheterna eller om det enligt auktionsförrättarens bedömning är möjligt att få ett högre pris för fastigheterna om de säljs var för sig eller om fastighetsägaren har yrkat detta, skall fastigheterna bjudas ut till försäljning var för sig. I fråga om godkännandet av buden gäller vad som stadgas i 2 mom. Köpeskillingen skall fördelas mellan fastigheterna i förhållande till de bud som gavs på dem då de bjöds ut till försäljning var för sig.

36 a §

Av en utmätt fastighet skall ett till gränserna bestämt område bjudas ut till försäljning separat, om fastighetsägaren, sökanden och övriga rättsinnehavare samtycker därtill eller om domstolen så bestämmer. Området skall bjudas ut till försäljning fritt från gravationer och utan att något lägsta godtagbart bud bestäms. Köpeskillingen fördelas, om annorlunda inte avtalas, så som köpeskillingen för fastigheten skulle fördelas.

En fastighet får också utan parternas samtycke bjudas ut till försäljning delad i områden, med iakttagande av 36 § 2 mom.

De inteckningar som har fastställts i en fastighet skall avlyftas från ett utbrutet område som har sålts från den. En inteckning i fastigheten skall dödas till den del som pantfordran har blivit betald.

Gällande lydelse

37 §

När flere fastigheter gå i en försäljning, skall såframt de hafva samme egare, först utrop af hvarje fastighet för sig och sedan af alla gemensamt ega rum samt, der det gemensamma utropet högre utfallit, detta gälla; och varde i ty fall erhållet öfverskott på de gemensamt utropade fastigheterna fördeladt efter den för hvarje fastighet bjudna köpeskillning.

Tillhöra fastigheterna skilde egare, skall hvarje fastighet för sig till försäljning utropas. Stiga ej dervid fastigheterna till så högt belopp, att den utsökta fordringen eller anna sämre rätt egande, i dem gemensamt intecknad fordran fullt kan gäldas eller stiga de till detta belopp eller högre och har ej egare af någon bland fastigheterna för denna gjort högsta anbudet; då varde alla fastigheterna gemensamt utropade. Gå ej vid det gemensamma utropet fastigheterna öfver sammanlagda beloppet af det, som bjudits vid de särskilda utropen; eller gå de högre, och erlägger någon, som vid första försäljningen stannat för högsta budet å honom tillhörig fastighet, genast till auktionsförrättaren hvad af öfverskottet tillkommer borgenären eller annan, som efter honom har gemensam inteckning i fastigheterna; stånde vid första försäljningen fast. I annat fall gälle sista försäljningen, och varde öfverskottet fördeladt såsom nyss är sagdt.

Hafva två eller flera af fastigheterna samme egare, skall ock, der han det äskar, gemensamt utrop af de honom tillhöriga fastigheterna ega rum.

Betäcker ej köpeskillingen för någon bland fastigheterna belopp, som derur bör utgå med företräde framför den utsökta fordringen; skall försäljningen af den fastighet förfalla.

Föreslagen lydelse

37 §

En fastighet som ägs i kvotdelar skall säljas som en helhet med iakttagande av vad som stadgas i 36 § 3 mom., om panträtt i hela fastigheten utgör säkerhet för den fordran som har sökts ut. Fastighetsdelarna skall emellertid bjudas ut till försäljning var för sig endast om auktionsförrättaren eller någon samägare till fastigheten så yrkar.

37 a §

Fastigheter som tillhör olika ägare skall säljas var för sig även om de har utmätts till betalning av en pantfordran som grundar sig på en gemensam inteckning. Först skall den fastighet säljas som gäldenären äger.

Om panträten till följd av fastighetsbildning hänför sig till flera fastigheter och annat inte följer av 1 mom., skall stomfastigheten säljas först och en avstyckad fastighet eller tomt endast om den för stomfastigheten erhållna köpeskillingen inte räcker till betalning av den fordran som har sökts ut. Har av en pantsatt fastighet bildats flera avstyckade fastigheter

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

eller tomter som tillhör olika ägare, skall en fastighet som lagfarits senare säljas före en som har lagfarits tidigare. Om lagfart inte har sökts på någon av fastigheterna eller om lagfart samma dag har sökts på flera fastigheter, skall den fastighet som senare överlåtits till någon annan säljas först.

Om försäljningsordningen för fastigheter som tillhör olika ägare inte kan bestämmas enligt de grunder som anges i 1 eller 2 mom., får borgenären bestämma ur vilken fastighet fordran skall drivas in.

37 b §

Har en fastighet som i andra hand är ansvarig för en pantfordran som grundar sig på en gemensam inteckning sålts för indrivning av någon annan fordran utan iakttagande av den försäljningsordning som stadgas i 37 a § 1 och 2 mom., får auktionsgäldenären utan särskild förbindelse panträtt i den i första hand ansvariga fastigheten till säkerhet för sin regressfordran, för det belopp som av köpeskillingen har betalats till panträttshavaren.

37 c §

En gemensam inteckning skall avlyftas från en såld fastighet, om inte samtliga gemensamt intecknade fastigheter har sålts tillsammans till samma köpare. En gemensam inteckning som hänför sig till andra fastigheter skall dödas till den del pantfordran har blivit betald, under förutsättning att auktionsgäldenären inte enligt 37 b § har fått panträtt för sin regressfordran.

37 d §

Pantsatt legorätt eller annan nyttjanderätt skall säljas sådan den framgår av det inskrivna avtalet, jämte tillhörande byggnader och anläggningar, även om nyttjanderätten har förändrats eller upphört under den pågående avtalsperioden.

48 §

Auktionsförrättaren skall till köparen överlämna pantbrevet på den panträtt som har förfallit vid auktionen, om inte inteckningarna skall dödas.

50 §

Sedan köpeskillingen blivit gulden, vare egendomen i köparens hand fri från utskyld eller annan för egendomen utgående afgift, som

50 §

När köparen har fullgjort sin betalningsskyldighet och auktionen vunnit laga kraft, ansvarar den sålda fastigheten inte för fordringar som inte

Gällande lydelse

före försäljningsdagen till betalning förfallit, så ock från annan förre egarens gäld, der den ej enligt 27 eller 46 § å köparen öfvergått.

För gäld, som å köparen öfvergått, vare förre egaren fri.

51 §

Då utmätning af fast egendom gått åter eller genom fullbordad försäljning upphört, anmäla auktionsförrättaren genast därom, på landet hos domaren och i stad hos rätten; bilägg ock, då försäljning af in-tecknad egendom skett, i afseende å såväl anteckning om hvilka in-teckningar och inregistreringar bibehållits som ock förfallna in-teckningars och inregistreringars dödande, erforderligt utdrag ur den i 6 kap. 9 § omförmälda längd jämte in-tecknings-handlingarna rörande den gäld, som blifvit ur köpeskillingen betald, samt uppgift å bibehållna och förfallna nyttjande- och afkomst- eller andra rättigheter.

54 §

Då outbrutet område sålts i utsökningsväg, skall utmätningssmannen till köparen utfärda köpebrev, vari köpeskillingen och övriga köpevillkor skola upptagas. Köpebrevet behöver icke bestyrkas på sätt i jordabalken stadgas.

Utmätningssmannen skall underrätta vederbörande häradshövding eller fastighetsdomare om försäljningen.

Är in-teckning icke fastställd till säkerhet för utbrytningsrätt i fråga om outbrutet område, men söker köparen in-teckning inom 30 dagar från auktionen, skola rättsverkningarna av den fastställda in-teckningen anses ha inträtt den dag anteckning om utmätningen gjorts i för-teckningen öfver utmätta fastigheter.

Föreslagen lydelse

i enlighet med 27 eller 48 § har öfvergått på köparen. Gälldenären ansvarar inte för fordran som har öfvergått på köparen.

Sedan köparen uppfyllt sin betalningsskyldighet och auktionen vunnit laga kraft, kan mot köparen inte framföras något påstående om bättre rätt till fastigheten, dess beståndsdelar eller tillbehör. Köpet blir emellertid inte bestående, om fastigheten av en sådan orsak som avses i 13 kap. 5 § jordabalken har frånhänts rätt ägaren. Fastighetens rätt ägare eller en köpare vars rätt till fastigheten inte består, har rätt till ersättning av statens medel enligt vad som stadgas i 13 kap. 6—8 § § jordabalken.

51 §

När utmätning av fast egendom har gått åter eller genom fullbordad försäljning upphört, skall auktionsförrättaren underrätta den behöriga in-skrivningsmyndigheten därom. Till meddelandet skall fogas ett utdrag ur den för-teckning som avses i 6 kap. 9 § samt, för att behöfliga registeranteckningar skall kunna göras, uppgift om vilka panträtter och in-skrivna särskilda rättigheter som har förfallit och vilka som består.

Auktionsförrättaren skall för dödande anmäla de in-teckningar som utgör grund för panträtten i fråga om fordringar som avses i 31 § eller som skall ändras enligt 36 a eller 37 § samt tillställa in-skrivningsmyndigheten de pantbrev som hänföra sig till dem.

54 §

(upphävs)

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

6 kap.

Om redovisning och fördelning av vad till följd
av utmätning influtit

12 §

Är för tvistigt eller villkorligt anspråk, eller för intecknad fordran i fall, som i 5 kap. 31 § sagts, utdelning ur lös eller fast egendom beräknad, skall beloppet afsättas, intill dess frågan om borgenärens rätt blifvit slutligen afgjord, eller villkoret gått i fullbordan eller bortfallit. Der tvistig fordran ej redan är under domstols pröfning, varde borgenären hänvisad att sin talan efter stämning anhängiggöra. Vill annan, hvars rätt är af frågan beroende, sjelf stämma, stånde det honom fritt.

13 §

Då på grund af 5 kap. 26 § utdelning för fordran beräknas, utan att fordringsbeviset blifvit företedt, så ock då enligt 12 § här ofvan medel afsättas, varde tillika bestämdt, huru beloppet skall fördelas i det fall, att detsamma eller någon del deraf sedermera finnes ej böra tillkomma den borgenär, för hvars fordran det blifvit beräknadt eller afsatt.

7 kap.

Om verkställighet av beslut om säkringsåtgärder

3 §

Sedan fast egendom kommit under skingringsförbud, må ej inteckning deri meddelas, såframt icke anspråket på dylik säkerhet grundas å tidigare gjord ansökan eller å stadgandena om ogulden köpeskillings rätt, eller ock å upplåtelse af nyttjanderätt eller annan rättighet eller å domstols förordnande, som tidigare egt rum. Under förbudstiden skedd öfverlåtelse, så ock inteckning, som i strid häremot meddelats, vare utan verkan, så vidt ej i 8 § 3 mom. annorlunda sägs.

8 §

Innan ett förbud enligt denna paragraf som gäller fast egendom har antecknats i registret enligt 4 kap. 28 §, gäller det inte mot en person

12 §

Om utdelningen ur lös eller fast egendom har beräknats för en tvistig eller villkorlig fordran eller för en sådan fordran som avses i 5 kap. 31 §, skall dess belopp avsättas till dess att frågan om borgenärens rätt har blifvit slutgiltigt avgjord eller till dess att villkoret har blifvit uppfyllt eller bortfallit. Dödandet av inteckningen påverkar inte borgenärens rätt till utdelning ur de avsatta medlen. Om en tvistig fordran inte prövas av en domstol skall borgenären hänvisas till att väcka talan. Talan får väckas också av någon annan vars rätt avgörandet påverkar.

13 §

När medel avsätts enligt 12 § skall det samtidigt bestämmas hur beloppet skall fördelas, om det senare framgår att borgenären inte har rätt till betalningen.

(4 mom. upphävs)

Gällande lydelse

som i god tro har förvärvat egendomen eller beviljats inteckning i den. Om ett förbud som nämns i denna paragraf upphävs eller återkallas, skall registermyndigheten underrättas om detta.

Föreslagen lydelse

*Denna lag träder i kraft den 199 .
Den tidigare lagen skall iakttas i det fall att utmätningen har verkställts innan denna lag trätt i kraft.*

Har i samma ägares fastigheter fastställts inteckningar som hänför sig till dem tillsammans och var för sig och har inteckningarna inte ombildats till sådana inteckningar som avses i jordabalken, skall de tidigare stadgandena iaktas vid försäljningen av fastigheterna.

15.

Lag**om ändring av 10 § konkursstadgan**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras 10 § 1 mom. konkursstadgan av den 11 november 1868, sådant det lyder i lag av den 26 april 1991 (759/91), som följer:

Gällande lydelse

10 §

I fast egendom som hör till ett konkursbo får inteckning fastställas endast om inteckningsansökan grundar sig på stadgandena om ogulden köpeskillings rätt eller inteckningen har sökts före konkursens början och, när den söks till säkerhet för betalning av en skuld, ansökan kan grundas på en utfästelse vid skuldens tillkomst. En inteckning som har fastställts i strid härmed är utan verkan.

Föreslagen lydelse

10 §

Om inteckning av egendom som hör till ett konkursbo och om inskrivning av rättigheter som hänför sig till sådan egendom stadgas särskilt.

Denna lag träder i kraft den

199 .