

Nr 11**Lagutskottets betänkande med anledning av motion om skydd för arrendator mot vissa villkor i arrendeavtal****Motionen***Yrkande*

I motionen 1975:245 av herr Henmark (fp) yrkas att riksdagen hemställer hos regeringen att göra utredning och framlägga förslag som skyddar arrendatorer mot i god tro antagna bestämmelser som sedermera visar sig från markägarens sida till intet förpliktande.

Motivering

I motionen omtalas att det i arrendekontrakt för bostadsarrende då och då förekommer paragrafer som utlovar framtida förvärv av arrenderat område. I vissa fall har också intagits de betalningsvillkor under vilka köpet skall ske. Ett exempel på ett kontrakt av sådan art innehåller en paragraf av följande lydelse: "När det 49-åriga kontraktet utgår eller om arrendatorn tidigare så önskar, dock tidigast 5 år efter kontraktets upprättande, äger arrendatorn rätt att friköpa valfri del av det arrenderade markområdet till ett överenskommet pris av 1.25 per m² med indexberäkning enl. § 8."

Motionären anför att en sådan bestämmelse från juridisk synpunkt är värdelös, eftersom formen för avtal vid köp av fastighet är i lag fastställd och indispositiv. Detta förhållande är emellertid sannolikt föga känt av en presumtiv arrendator. Han arrenderar marken, bebygger tomten och gör andra investeringar, allt i god tro att när föreskriven tid gått till ända och avstyckning utförts han skall få äganderätt till tomten på i kontraktet givna villkor. Eftersom arrendekontraktet i aktuell del inte är juridiskt bindande kan markägaren i sådant fall antingen vägra att sälja eller vid eventuell försäljning ställa helt andra villkor än i kontraktet, påpekas det i motionen.

I nuläget med envars rätt att träffa avtal, och då sådant endast i vissa angivna fall är lagbundet till viss form, torde markägaren icke kunna fällas till ansvar för kontraktsbrott, anför motionären. Det är emellertid från såväl etisk som samhällssynpunkt fel att en markägare under falska förespeglingar skall kunna förmå en arrendator till investeringar o. d. som icke leder till det slutresultat som arrendatorn i god tro varit förvissad om att nå.

Hur ett sådant förfaringssätt skall förhindras och hur ett fullgott skydd för konsumenten, i detta fall arrendatorn, skall erhållas, finner motionären

kräva utredning. Det är angeläget att utredning sker och förslag framläggs beträffande denna fråga, betonar motionären.

Gällande ordning

Allmänt om formbundna avtal

I princip råder i svensk rätt formfrihet vid avtalsslut. Parterna är bundna av muntliga avtal. Vissa avtalstyper är emellertid kringgärdade med olika formföreskrifter (*formalavtal*). Dessa gäller bl. a. avtal om fastighetsköp och avtal om alla former av arrende utom lägenhetsarrende. Att brister i fråga om den föreskrivna formen då leder till avtalets ogiltighet är endast andra sidan av samma sak.

Enligt uttryckligt stadgande i 1 § tredje stycket avtalslagen (1915:218) är bestämmelserna i lagens första kapitel om slutande av avtal inte tillämpliga på formbundna avtal. Däremot är reglerna i lagens tredje kapitel om rättshandlingars ogiltighet tillämpliga även på formalavtal. Detta kapitel innehåller bestämmelser om klassiska ogiltighetsgrunder såsom tvång, svek, ocker, förklaringsmisstag, befodringsfel samt förfarande stridande mot tro och heder.

Formkravet vid fastighetsköp

Formkravet vid fastighetsköp är utformat så att formregler uppställts dels för vissa nödvändiga beståndsdelar av köpehandlingen, dels för vissa angivna avtalsbestämmelser.

Fastighetsköp skall enligt 4 kap. 1 § jordabalken (JB) slutas genom upprättande av köpehandling som underskrivs av säljaren och köparen. Handlingen skall uppta köpeskillingen och innehålla förklaring av säljaren att egendomen överläts på köparen. Köps utom fast egendom även annat mot gemensam köpeskillning är det tillräckligt att denna anges. Köp som icke uppfyller dessa minimiföreskrifter är ogiltigt.

Vid fastighetsköp gäller enligt JB liksom enligt äldre rätt den principen att ensidig bundenhet ej kan föreligga för någon part. Säljaren och köparen skall bli bundna av köpet samtidigt. Denna skillnad från allmänna regler om slutande av avtal får till konsekvens att parterna ej är bundna av anbud eller utfästelse att sälja eller köpa fastighet.

Det har i det praktiska rättslivet vid tillämpning av äldre rätts likartade bestämmelser visat sig föreligga ett behov av att konstruera avtal, som i realiteten innebär en bundenhet för fastighetsägare att i framtiden överlåta fastighet. Man har exempelvis laborerat med avtalskomplex, i vilka en utfästelse att sälja fastighet kombinerats med nyttjanderättsupplåtelse, försträckningsavtal och vitesförpliktelser och har enligt rättspraxis haft viss framgång i försök att på så sätt kringgå förbudet mot utfästelser att sälja fastighet.

Formkravet vid arrendeavtal

I 8 kap. 3 § JB ges regler om skriftlig form vid slutande av avtal om bl. a. bostadsarrende. De överensstämmer i allt väsentligt med vad som gällt redan förut. Avtalet i dess helhet skall upprättas skriftligen. Skriftlig form är också föreskriven för ändringar och tillägg till arrendeavtalet. Har arrendatorn tillträtt arrendestället utan att skriftligt avtal upprättats, blir han berättigad till skadestånd, om det ej beror på honom att skriftligt avtal inte kommer till stånd.

Tillämpningen av formregler

Den svenska rättens kasuistiska lagstiftningsteknik erbjuder särskilda svårigheter vid tillämpningen av formregler. Med undantag endast för *lagen (1946:805) med särskilda bestämmelser angående vittne vid vissa rätshandlingar* saknas allmänna regler om innebörden av formkrav. Det finns ej motsvarighet till i utländsk rätt förekommande bestämmelser som i olika avscenden begränsar rätten att åberopa formbrist eller göra denna rätt mindre effektiv. Hur långt man emellertid även i vårt land går i eliminerande av en formföreskrift, när dess tillämpning ur materiell synpunkt ter sig särskilt stötande, illustreras av de båda (med varandra sammanhängande) rättsfallen NJA 1935 s. 157 och 1938 s. 35.

Verkan av formfel

Såsom tidigare nämnts medför formbrist som huvudregel att ogiltighet redan från början vidlåder avtalet. Det finns dock inte något allmänt vedertaget ogiltighetsbegrepp. Ogiltighet är en påföljd i anledning av förekomsten av en ogiltighetsgrund. Vilken innebörd ogiltigheten har – vilket i sin tur kan kallas påföljden eller rättsverkan av fastslagen ogiltighet – kan inte anges i en enkel formel utom negativt på så sätt att avtalet inte kan göras gällande enligt sitt innehåll. I den mån ingen prestation ännu ägt rum enligt avtalet, behövs ingen särskild avveckling. Om avtalet redan börjat tillämpas, skall kontrahenternas sakprestationer på ömse sidor återgå. Därvid kan komplikationer uppkomma, såsom fråga om ersättning för nödiga och nyttiga kostnader som nedlagts på avtalsobjektet eller för dettas värdeminskning. De frågor som härvidlag uppkommer är således till stor del desamma som när avtal vid kontraktsbrott skall gå åter på grund av hävning.

Ogiltigheten utesluter i och för sig inte att skadestånd kan utkrävas, inte ens om ogiltigheten beror på förhållanden vid avtalets tillkomst. Att svek vid avtals ingående medför skadeståndsskyldighet – även utan samband med ansvarstalan för bedrägeri – torde exempelvis vara obestritt. Om man bortser från dylika grova ogiltighetsgrunder och vissa andra specialreglerade fall är emellertid eljest huvudregeln inom avtalsförhållanden att rätt till

skadestånd förutsätter vållande (culpa) hos medkontrahenten. Traditionellt avser culparegeln i kontraktsförhållanden endast förfaranden efter avtalets tillkomst (culpa in contractu) men i begränsad utsträckning är den tillämplig även på förfaranden vid avtalets ingående (culpa in contrahendo). Den grundläggande principen för beräkning av skadeståndets storlek är i överensstämmelse härmed att den skadelidande skall försättas i samma ekonomiska läge som om riktig uppfyllelse enligt avtalet skett. Enligt dessa allmänna regler saknas således förutsättningar för medgivande av skadeståndsrätt, när ogiltighetsanledningen är ett formfel.

Möjligt är emellertid att verkningarna av ogiltighet på grund av formfel i svensk rätt under vissa betingelser kan mildras på så sätt att den part, mot vilken talan om avtalets återgång förs, kan medges en mera begränsad rätt till skadestånd. Den ovannämnda bestämmelsen i 8 kap. 3 § JB om arrendators rätt att under vissa betingelser erhålla ersättning för det s. k. *positiva kontraktsintresset* avser endast ett specialfall och kan otvivelaktigt inte tillämpas analogt i andra situationer eller vid andra formalavtal. Såväl i tysk som i schweizisk rätt kan däremot i varje fall part, som avsiktligt har förebyggt att formföreskrift iakttagits för att därigenom bereda sig möjlighet att i framtiden frånträda avtalet, bli skyldig att ersätta motparten det s. k. *negativa kontraktsintresset*. Det torde icke heller för svensk rätts del vara uteslutet att i detta läge grunda skyldighet att erlagga ett sålunda begränsat skadestånd på dylikt förfarande från ena partens sida.

Beträffande *utfästelse att sälja fastighet* märks några rättsfall där domstolarna tillagt förbindelsen viss skadeståndsverkan vid bristande uppfyllelse (NJA 1903 s. 148, 1926 s. 336). Vilken räckvidd dessa prejudikat kan ha, är vanskligt att avgöra. Även beträffande *utfästelse att köpa fastighet* förekommer rättsfall (angående s. k. handpenningsavtal) som kan sägas ge visst stöd för uppfattningen att domstolarna, när köpet inte kommit till stånd, har utgått från det negativa kontraktsintresset som norm för ersättningens storlek (t. ex. NJA 1947 s. 215). Inte heller beträffande denna situation kan läget i rättspraxis dock sägas vara klart.

Förköpsrätt m. m.

I JB finns inte någon motsvarighet till den förköpsrätt för arrendator som förelåg på de s. k. sociala arrendena enligt 2 kap. 57 § *nyttjanderättslagen*. Så länge äldre bestämmelser gäller beträffande ett arrendeavtal som slutits före JB:s ikraftträdande kan dock förköpsrätt göras gällande. På grund av bestämmelserna i 39 § JP är i regel äldre lag tillämplig på ett arrendeavtal endast under återstoden av den arrendeperiod som löper vid ikraftträdandet.

Enligt *ensittarlagen* (1925:334) har nyttjanderättshavare rätt att i vissa fall inlösa under nyttjanderätt upplåtet område. Ensittarlagen äger giltighet endast till utgången av år 1976.

Åtgärder för ökat konsumentskydd vid fastighetsköp m. m.

Vid 1974 års vårriksdag behandlades en motion om ökat skydd för konsumenter vid köp av egna hem (LU 1974:8). I sitt av riksdagen godkända betänkande hänvisade utskottet till att frågan redan var aktualiserad i en rad olika sammanhang och att något initiativ därför ej borde tagas av riksdagen.

Sedan frågan senast behandlades av riksdagen har *konsumentombudsmannen (KO)* i skrivelse till regeringen föreslagit att tillämpningsområdet för *avtalsvillkorlagen (1972:112)* vidgas så att lagen ger möjlighet till ingripande mot avtalsvillkor som används vid försäljning av fast egendom. Enligt KO:s mening bör avtalsvillkorlagen också utvidgas så att den blir tillämplig även på sådan försäljning från privatpersoner som förmedlas av näringsidkare. I en annan skrivelse till regeringen har KO begärt utredning angående kontroll av fastighetsmäklarnas verksamhet m. m.

Vidare har KO och Sveriges trähusfabrikers riksförbund (STR) under år 1973 haft omfattande överläggningar om de avtalsvillkor som branschen använder vid försäljning av monteringsfärdigt trähusmaterial till konsumenter. Redan 1971 skedde en första förhandlingsomgång mellan KO och branschen. Parterna har nu kommit fram till en uppgörelse som innebär att de hittills gällande leveransbestämmelserna ytterligare förbättrats för konsumenten. I liknande syfte har KO nyligen inlett förhandlingar med Svenska byggnadsentreprenörföreningen rörande AB 72 (Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader, Svenska teknologföreningens formulär 20/72).

En probleminventering avseende förvärv av småhus samt reparation och underhåll av bostaden har nyligen publicerats av konsumentverket (Rapport 1975:1).

Mot bakgrund av det sålunda påvisade behovet av att stärka konsumenternas skydd mot en alltför stark säljardominans inom fastighets- och byggbranschen har statsrådet Lidbom den 6 mars 1975 bemyndigats att tillkalla sakkunniga för att utreda frågan om förstärkt konsumentskydd vid förvärv av småhus m. m. Vid utskottets behandling av detta ärende har direktiven för utredningen ännu inte offentliggjorts.

Utskottet

Karaktäristiskt för *bostadsarrende* är att upplåtelsen ger arrendatorn rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus. Till denna arrendeform hänförs avtal om nyttjanderätt till bl. a. fritidshus.

I motionen påtalas ett problem som i vissa fall gjort sig gällande vid arrendekontrakt om bostadsarrende. Enligt motionären innehåller sådana kontrakt stundom en utfästelse från jordägarens sida om att arrendatorn efter viss angiven tid skall få rätt att köpa valfri del av det arrenderade markområdet. I ett av motionären anfört exempel på en sådan avtalsbe-

stämmelse har även de närmare betalningsvillkoren angivits. Eftersom arrendekontraktet i denna del inte är juridiskt bindande kan jordägaren ändock vägra att sälja eller vid en eventuell försäljning ställa helt andra villkor än som angetts i kontraktet, framhåller motionären. Det är otillfredsställande att en bostadsarrendator, som i god tro förlitat sig på en sådan avtalsbestämmelse och som måhända gjort stora investeringar vid bebyggelse av markområdet, inte kan förvärva äganderätt på i kontraktet angivna villkor. Motionären finner det angeläget att man utreder och framlägger förslag om hur konsumenten i detta fall skall få ett fullgott skydd.

Utskottet delar motionärens uppfattning att det materiella resultatet i ett fall sådant som det relaterade framstår som stötande för rättskänslan. Utskottet erinrar också om att det normalt gäller som en princip vid lösningen av tvistesituationer inom förmögenhetsrätten att stor hänsyn tas till den part som i sitt handlande på grundval av avtalet förlitar sig på vad som beträffande parternas mellanhavande synes framgå av omständigheterna vid en objektiv bedömning. Om han sålunda är vad man med ett tekniskt uttryck kallar *i god tro*, avgörs tvisten enligt avtalsrättens regler i allmänhet till hans förmån (den s. k. *tillitsprincipen*). Motivet till denna prioritering är att lösningen anses främja säkerheten i det ekonomiska livet och omsättningsintressen.

Utskottet vill emellertid fästa uppmärksamheten på att tillitsprincipen av naturliga skäl får föga utrymme när brister i fråga om formen föreligger hos avtal, som enligt lag kräver särskild form för att vara bindande (*formalavtal*). Att brister med avseende på formkravet då medför avtalets ogiltighet är endast andra sidan av samma sak.

Såsom framgår av den föregående redogörelsen föreligger vid fastighetsköp inte något bindande köpeavtal förrän säljaren underskrivit en i vederbörlig form upprättad köpehandling och denna godkänts av köparen. Vid fastighetsköp kan således ensidig bundenhet från ena partens sida genom avgivet anbud ej förekomma, för säljarens del inte ens om han utfärdat formenlig köpehandling. Den princip om samtidigt inträde av bundenheten å ömse sidor, som kan kallas *ömsesidighetsprincipen*, har stor räckvidd och den innebär även att s. k. *pacta de contrahendo* (dvs. "förkontrakt") – oavsett formen – ej är bindande vare sig utfästelsen går ut på att sälja eller köpa fastighet.

Utskottet måste således konstatera att upprätthållandet av formkravet vid fastighetsköp oundvikligen medför att bostadsarrendatorn inte framdeles med stöd av en avtalsklausul av här förevarande slag kan framtvunga en äganderättsövergång på i kontraktet stipulerade villkor. Detta är dock inte detsamma som att klausulen – såsom anförs i motionen – är till intet förpliktande för jordägaren. Under åberopande av den bristande uppfyllelsen av avtalsvillkoret torde arrendatorn till en början enligt allmänna avtalsrättsliga principer kunna göra gällande vissa påföljder inom ramen för arrendeavtalet. Det är vidare möjligt att arrendator kan åberopa att vissa själv-

ständiga rättsverkningar är förbundna med den gjorda utfästelsen att framdeles ingå köpeavtal. Utskottet kan emellertid inte gå närmare in på de komplicerade rättsfrågor som härvidlag aktualiseras. Beträffande frågan om rätt till skadestånd kan anses föreligga i sistnämnda hänseende vill utskottet endast erinra om ett uttalande av 1947 års lagberedning (SOU 1947:38 s. 161). Lagberedningen anförde att, om underlåtenhet att uppfylla en utfästelse att sälja fastighet skulle medföra skadeståndsskyldighet, detta i realiteten skulle kunna vara liktydigt med att överlåtelsen framtvingades. Däremot skulle enligt beredningen principen om ogiltighet av *pacta de contrahendo* inte utesluta, att den som gjort sådan utfästelse ansågs skyldig att ersätta kostnader och annan direkt förlust av underlåtenheten att infria densamma (ersättning för det s. k. *negativa kontraktintresset*). En sådan skyldighet skulle enligt beredningen kunna godtas såvida den hade karaktären av ett självständigt betalningsåtagande. Utskottet erinrar också om att det förekommit i rättspraxis att utfästelse att sälja eller köpa fastighet tillagts viss effekt i form av skadeståndsskyldighet vid bristande uppfyllelse (se ovan s. 4). Utskottet vill emellertid understryka att beträffande nu berörda spörsmål kan gällande rätts ståndpunkt inte anses vara klar. I JB finns således inte, lika litet som i tidigare rätt, någon reglering av hur kontrahenternas inbördes rättsförhållanden skall avvecklas vid återgång av ogiltigt köp. Inte heller blev i propositionen 1970:20 frågan om utfästelse att framdeles sälja en fastighet upptagen till behandling.

Sammanfattningsvis vill utskottet således framhålla att det med hänsyn till formkravet vid fastighetsköp synes vara svårt att f. n. komma till rätta med det speciella problem som uppmärksammats i motionen. Enligt utskottets uppfattning bör detta problem – med hänsyn till bl. a. det ringa antalet fall det torde röra sig om – snarare söka lösas informationsvägen än genom lagstiftningsåtgärder. Hur erforderlig information skall kanaliseras är emellertid en annan svårlost fråga. Enligt vad utskottet inhämtat förekommer det endast i obetydlig utsträckning att bostadsarrendatorer är medlemmar i Sveriges villaägareförbund eller annan liknande intresseorganisation. Utskottet förutsätter emellertid att lantmätare, byggnadsnämnder, arrendenämnder m. fl. som kan tänkas komma i kontakt med avtalsfrågor av detta slag söker sprida kännedom om reglerna angående fastighetsköp samt att de i förekommande fall söker hjälpa parterna att i efterhand nå en uppgörelse i godo.

Utskottet vill till sist också erinra om att konsumentskyddslagstiftningen hittills i endast ringa utsträckning berört fast egendom. Ett genombrott för konsumentpolitiken på detta rättsområde är emellertid snart att vänta. Som framgår av den föregående redogörelsen har regeringen i dagarna beslutat att tillsätta en utredning angående förstärkt konsumentskydd vid förvärv av småhus m. m. (se ovan s. 5). Visserligen torde man inte genom konsumentskyddslagstiftning i traditionell mening kunna lösa det problem som motionären berört. Det torde i dessa fall i allmänhet röra sig om arrendeavtal,

som träffats direkt mellan privatpersoner utan förmedling av näringsidkare såsom ombud. Sådana avtal har hittills fallit utanför tillämpningsområdet för den civilrättsliga regleringen av konsumentskyddet. Sett ur ett längre tidsperspektiv kan det emellertid inte uteslutas att den av statsmakterna nu inledda aktiviteten för att bättre tillvarata konsumenternas intressen gentemot alltför stark säljardominans inom fastighetssektorn och byggbranschen så småningom även kan leda till en uppmjukning av JB:s regler om fastighetsköp i mera konsumentvänlig riktning.

På grund av vad sålunda anförts hemställer utskottet
att riksdagen avslår motionen 1975:245.

Stockholm den 13 mars 1975

På lagutskottets vägnar
IVAN SVANSTRÖM

Närvarande: herrar Svanström (c), Hammarberg (s), Sundelin (s), Börjesson i Falköping (c)*, fru Åsbrink (s), herrar Sjöholm (fp), Andersson i Södertälje (s)*, Torwald (c), Olsson i Timrå (s), Winberg (m), fru Nilsson i Sunne (s), herrar Olsson i Sundsvall (c), Israelsson (vpk), fru Fredgardh (c) och fru Jacobsson (m)*.

*Ej närvarande vid betänkandets justering.