

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om ändring av jordlegolagen och lag om upphävande av 25 kap. 1 b § 4 mom. i ärvdabalken

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att jordlegolagen och ärvdabalken ska ändras.

Det föreslås att den längsta tid som avtal om lega av bebyggd brukningsdel och avtal om lega av jord för lantbruksändamål får gälla ska förlängas. Legotiden för lega av bebyggd brukningsdel ska få vara högst 25 år och för lega av jord för lantbruksändamål högst 20 år.

Det föreslås att regleringen av ett jordlegoavtals upphörande ska kompletteras och ses över. Det föreslås att lagen ska kompletteras med övergripande bestämmelser om legotagarens rätt att häva legoavtalet på grund av avtalsbrott från legogivarens sida. Det föreslås också att till lagen ska fogas en bestämmelse om att legotagaren i vissa särskilda fall ska få ansöka hos domstol om tillstånd att säga upp ett tidsbestämt legoavtal eller överlåta det till någon annan. I fråga om lega av bebyggd brukningsdel och lega av jord för lantbruksändamål ska det bli möjligt att avta-

la om att legoavtalet får sägas upp eller hävas också på någon annan än en sådan grund som anges i jordlegolagen. Det föreslås dessutom ändringar av de bestämmelser som gäller legogivarens rätt att häva legoavtalet på grund av legotagarens konkurs eller på grund av avtalsbrott från legotagarens sida.

Det föreslås att jordlegolagens bestämmelser om avgörande av tvister genom medling som verkställs av kolonisationsnämnden och om syn som förrättas av kolonisationsnämnden ska upphävas som föråldrade. Den bestämmelse i jordlegolagen som gäller överensstämmelse med detaljplanen för ett område som upplåts på lega i boendesyfte föreslås bli upphävd som obehövlig.

I denna proposition föreslås dessutom att ärvdabalken ska ändras till följd av att jordlegolagen ändras.

Lagarna avses träda i kraft så snart som möjligt.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
INNEHÅLL	2
ALLMÅN MOTIVERING	3
1 INLEDNING.....	3
2 NULÅGE OCH BEDÖMNING AV NULÅGET	3
2.1 Jordlegolagen	3
2.2 Jordlegopraxis	3
Jordlegoavtalens utbredning	3
Utvecklingstrender för lega av jord för lantbruksändamål	3
2.3 Behov av att vidareutveckla lagen	3
Den längsta tid som avtal enligt 4 kap. i jordlegolagen får gälla	3
Reglering av ett jordlegoavtals upphörande	4
Bestämmelserna om medling och syn	4
Legoområdets överensstämmelse med detaljplanen.....	4
3 MÅLSÄTTNING OCH DE VIKTIGASTE FÖRSLAGEN	4
3.1 Den längsta tid som avtal enligt 4 kap. i jordlegolagen får gälla	4
3.2 Ett jordlegoavtals upphörande.....	5
Överenskommelse om grunderna för att ett avtal ska upphöra	5
Legotagarens rätt att avsluta ett legoavtal	5
Legogivarens rätt att avsluta ett legoavtal	5
Terminologi	6
3.3 Medling i tvister som gäller jordlega	6
3.4 Upphävande av 51 § 2 mom. i jordlegolagen.....	6
4 PROPOSITIONENS KONSEKVENSER	6
4.1 Ekonomiska konsekvenser	6
4.2 Konsekvenser för myndigheterna	6
4.3 Konsekvenser för miljön	6
4.4 Samhälleliga konsekvenser	7
5 BEREDNINGEN AV PROPOSITIONEN	7
DETALJMOTIVERING	8
1 LAGFÖRSLAG	8
1.1 Jordlegolagen	8
1.2 Ärvdabalken.....	19
2 IKRAFTTRÄDANDE	19
3 FÖRHÅLLANDE TILL GRUNDLAGEN SAMT LAGSTIFTNINGSORDNING	19
LAGFÖRSLAG	21
1. Lag om ändring av jordlegolagen.....	21
2. Lag om upphävande av 25 kap. 1 b § 4 mom. i ärvdabalken	25
BILAGA	26
PARALLELLTEXT	26
1. Lag om ändring av jordlegolagen.....	26

ALLMÄN MOTIVERING

1 Inledning

Enligt regeringsprogrammet ska arrendelagstiftningen revideras så att den svarar mot behovet av arrende för byggande och näringsverksamhet.

I syfte att genomföra det som skrivits in i regeringsprogrammet föreslås i denna proposition en delreform av jordlegolagen (258/1966).

2 Nuläge och bedömning av nuläget

2.1 Jordlegolagen

Jordlegolagen tillämpas på avtal varigenom en fastighet eller ett område för viss tid eller tills vidare upplåts på lega mot en bestämd avgift.

Den nuvarande jordlegolagen trädde i kraft 1966. Den har ändrats bara några gånger efter det. Enligt utredningar som gjorts vid justitieministeriet och enligt remisskommentarer fungerar jordlegolagen allmänt taget väl och det behövs inte någon fullständig omarbetning av den. Vissa missförhållanden som uppdragats vid tillämpningen föranleder dock att lagen ändras så som beskrivs längre fram.

2.2 Jordlegopraxis

Jordlegoavtalens utbredning

Jordlegoavtal är en allmänt utbredd avtalsform, och i praktiken är jordlega (arrendering) därför en mycket viktig grund för besittning och användning av fastigheter. På sidorna 14—15 i betänkandet av arbetsgruppen för översyn av jordlegolagen ges närmare uppgifter om antalet jordlegoavtal av olika typ och närmare uppgifter om avtalsparterna.

Utvecklingstrender för lega av jord för lantbruksändamål

Tidigare var jordägarna vanligen själva också aktiva jordbrukare. Vid sidan om de

aktiva jordbrukarna har det dock börjat förekomma åkerägare som inte är villiga att sälja sin åkermark utan bjuder ut den på lega (arrende). Åkerarrendering har därför blivit vanligare, och i dagens läge odlas redan nästan 800 000 hektar, alltså ungefär en tredjedel av åkerarealen i vårt land, som arrenderad jord.

Att åkerarrenderingen har vunnit terräng har möjliggjort en kraftig omstrukturering inom jordbruket och större gårdar, eftersom jordbrukarna inte har behövt binda kapital vid köp av åkrar utan har kunnat använda kapitalet för andra produktionsmässiga investeringar. En nackdel är dock att osäkerhetsmomenten i anslutning till arrendering, den korta tiden för nyttiggörande och kostnaderna inte sporrar arrendejordbrukarna att bevara åkrarnas kulturtillstånd.

2.3 Behov av att vidareutveckla lagen

Den längsta tid som avtal enligt 4 kap. i jordlegolagen får gälla

Enligt 4 kap. ska ett legoavtal som gäller lega av bebyggd brukningsdel ingås för viss tid, i regel för högst 15 år. Ett legoavtal som gäller lega av jord för lantbruksändamål ska ingås för viss tid, i regel för högst tio år. Dessa längsta tider för avtalen har ansetts vara alltför korta. De korta legotiderna försvårar möjligheterna till långsiktig näringsverksamhet och sporrar inte till grundlig förbättring av åkermark i tid. Med beaktande av att ungefär en tredjedel av åkerarealen redan är arrenderad, kommer uteblivna grundliga förbättringar att i omfattande grad försvaga åkrarnas kulturtillstånd och jordbrukets produktivitet.

De nuvarande längsta legotiderna försvårar, eller i värsta fall omintetgör, också möjligheterna att ingå vissa avtal om jordbruksstöd för arrenderad jord. Exempelvis vissa långvarigare stöd för icke-produktiva investeringar för att förbättra miljöns tillstånd genom anläggande av våtmark kan för närvarande omöjligt fås för legoområden eftersom det för stödordningen förutsätts legoavtal för

minst tolv år. Stödavtal av detta slag kan visserligen också för närvarande ingås för fem år, men eftersom anläggande av våtmark är en åtgärd av permanent karaktär är det i praktiken oändamålsenligt att ingå så pass korta stödavtal.

Reglering av ett jordlegoavtals upphörande

Regleringen av ett jordlegoavtals upphörande har visat sig vara bristfällig i synnerhet till den del det är fråga om legotagarens rätt att avsluta legoavtalet på grund av avtalsbrott från legogivarens sida. I rättslitteraturen har det av hävd ansetts att legotagaren har rätt att häva ett jordlegoavtal på grund av att legogivaren i väsentlig grad har brutit mot avtalet, till exempel när legogivaren helt försummar att överlåta besittningen av legoområdet till legotagaren. Någon sådan reglering ingår dock inte i jordlegolagen, vilket kan anses vara problematiskt med tanke på rättslägets överskådlighet och legotagarnas rättsskydd.

I praktiken har det konstaterats att det förekommer missförhållanden också i fråga om de bestämmelser i jordlegolagen som gäller legogivarens rätt att avsluta ett legoavtal på grund av avtalsbrott från legotagarens sida eller på grund av legotagarens konkurs.

Bestämmelserna om medling och syn

Tvister som gäller jordlegoärenden avgörs vanligen i tingsrätten. I 6 kap. i jordlegolagen bestäms också om möjligheten att lösa tvister genom medling som kolonisationsnämnden verkställer. Enligt lagen ska kolonisationsnämnden på begäran också förrätta syn för att utröna vissa omständigheter som gäller legoförhållandet.

Regleringen av medling och syn i kolonisationsnämndens regi är föråldrad och har i praktiken blivit betydelselös, eftersom kommunernas kolonisationsnämnder efterträddes av lantbruksnämnderna genom lagen om lantbruksnämnder, som numera är upphävd. Enligt den gällande lagen ansvarar ett kommunalt organ för de uppgifter som enligt bestämmelser eller föreskrifter hör till lantbruksnämnderna. I praktiken har kommunerna dock inte för närvarande några förutsättningar att sköta uppgifter som gäller medling

i rättstvister av detta slag. De ingår inte heller på ett naturligt sätt i kommunernas uppgifter.

Legoområdets överensstämmelse med detaljplanen

När ett legoavtal ingås i fråga om ett område som är beläget inom ett detaljplaneområde (tidigare stadsplaneområde) och som i enlighet med avtalets syfte ska bebyggas med byggnader som huvudsakligen uppförs av legotagaren, bör området enligt 51 § 2 mom. i jordlegolagen vara en bostadstomt enligt detaljplanen (tidigare stadsplanen). När jordlegolagen stiftades fogades bestämmelsen till lagen på grundval av stora utskottets betänkande. Enligt bedömningar som framförts i rättslitteraturen har syftet med bestämmelsen varit att trygga möjligheterna att genomföra detaljplanerna så effektivt som möjligt.

I dagens läge har bestämmelsen dock obetydlig faktisk relevans för säkerställandet av att detaljplanen genomförs och för fastighetssystemets överskådlighet. Det är alltså tvivelaktigt om bestämmelsen behövs. Med stöd av bestämmelserna i den gällande markanvändnings- och bygglagen (132/1999) kan man effektivt se till att detaljplanerna genomförs. Dessutom är det oklart vilken instans som ska övervaka efterlevnaden av bestämmelsen och vad brott mot bestämmelsen medför. Också ordalydelsen i 51 § 2 mom. är oklar, eftersom termen ”bostadstomt enligt stadsplanen” inte har någon motsvarighet i markanvändnings- och bygglagen.

3 Målsättning och de viktigaste förslagen

3.1 Den längsta tid som avtal enligt 4 kap. i jordlegolagen får gälla

I denna proposition föreslås att den längsta tid som avtal om lega av bebyggd brukningsdel får gälla ska förlängas till 25 år och att den längsta tid som avtal om lega av jord för lantbruksändamål får gälla ska förlängas till 20 år. Genom ändringen utvidgas avtalsfriheten, och på så vis förbättras legotagarnas möjligheter att bedriva långsiktigare näringsverksamhet. Avsikten är också att se till att

jordlegolagen inte innehåller onödiga hinder för beviljande av vissa jordbruksstöd.

3.2 Ett jordlegoavtals upphörande

Det föreslås att jordlegolagens reglering av ett jordlegoavtals upphörande ska kompletteras och ses över.

Överenskommelse om grunderna för att ett avtal ska upphöra

Enligt förslaget ska det i jordlegoavtal enligt 4 kap. i jordlegolagen bli möjligt att komma överens om att en avtalspart får säga upp eller häva avtalet också på någon annan grund än de grunder som anges i jordlegolagen.

När det föreslås att de längsta legotiderna för avtal enligt 4 kap. ska förlängas ökar behovet av att i dessa avtal kunna avtala om grunderna för avtalets upphörande.

Den utvidgning av avtalsfriheten som föreslås i fråga om legoavtal enligt 4 kap. motsvarar det som redan för närvarande sägs i jordlegolagen i fråga om överenskommelse om grunderna för upphörande av legoavtal enligt 5 kap. Jordbruket blir allt professionellare och i och med det är det befogat att anse att den nuvarande skarpa skillnaden i avtalsfrihetens omfattning mellan 4 och 5 kap. i jordlegolagen kan reduceras.

Legotagarens rätt att avsluta ett legoavtal

I lagen föreslås övergripande bestämmelser om legotagarens rätt att häva ett legoavtal på grund av avtalsbrott från legogivarens sida. Som omständigheter som berättigar till hävning av legoavtalet föreslås bland annat att legogivaren försummar att överlåta legoområdet till legotagaren vid avtalad tidpunkt eller att legoområdet vid överlåtelsepunkten inte är i det skick som avtalats. I enlighet med de allmänna avtalsrättsliga utgångspunkterna ska ett villkor för legotagarens rätt att häva avtalet dock vara att den omständighet som ligger till grund för hävningen är av väsentlig betydelse för legotagaren.

Så som konstaterats ovan föreslås det att den längsta tid som legoavtal enligt 4 kap. får gälla ska förlängas betydligt från den nuva-

rande tiden. Eftersom en legotagare i regel inte får överlåta en legorätt enligt 4 kap. till någon annan utan legogivarens samtycke, kan långvarigare legoavtal än för närvarande i vissa fall medföra oskäliga situationer för legotagaren, om legotagarens förhållanden exempelvis på grund av sjukdom eller handikapp har förändrats så att legotagaren inte kan utnyttja legoområdet på avsett sätt. I jordlegolagen föreslås därför en ny bestämmelse enligt vilken legotagaren i de beskrivna fallen ska få ansöka hos domstol om tillstånd att säga upp ett tidsbestämt legoavtal eller överlåta det till någon annan.

Legogivarens rätt att avsluta ett legoavtal

Det föreslås dessutom vissa ändringar av de bestämmelser i jordlegolagen som gäller legogivarens rätt att avsluta ett legoavtal på grund av avtalsbrott från legotagarens sida. Det föreslås bland annat att den bestämmelse som gäller förfall av hävningsrätt på grund av försummelse av legoavgiften ska bli flexiblere. På motsvarande sätt föreslås att legogivarens rätt att häva ett legoavtal på grund av försummelse av den byggnadsskyldighet om vilken avtalats i legoavtalet inte ska förfalla även om avtalet inte har hävts inom en månad efter den tid som satts ut för fullgörande av byggnadsskyldigheten. Bestämmelsen har visat sig vara problematisk i praktiken och föreslås bli ersatt med en bestämmelse enligt vilken legogivarens rätt att häva legoavtalet förfaller, om legotagaren har rättat sin försummelse innan legogivaren har hävt legoavtalet. Det föreslås vidare att legogivarens hävningsrätt ska begränsas så att rätt att häva legoavtalet på grund av försummelse av byggnadsskyldigheten inte föreligger om försummelsen är ringa.

Det föreslås också att den bestämmelse som gäller legogivarens rätt att avsluta ett legoavtal på grund av legotagarens konkurs ska revideras. Enligt förslaget ska legogivarens rätt att avsluta legoavtalet på grundval av konkurs inte längre vara beroende av om legotagaren enligt legoavtalet får överlåta legorätten till en annan legotagare utan att höra legogivaren. Konkursboet ska ansvara för uppfyllandet av förpliktelserna enligt legoavtalet efter det att konkursen har börjat bara

om boet meddelar att det åtar sig ansvaret för förpliktelseerna eller om det använder legoområdet. Den föreslagna regleringen motsvarar 49 § i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) och 39 § i lagen om hyra av affärslokal (482/1995) samt de konkursrättsliga principer som framgår av 3 kap. 8 § i konkurslagen (120/2004).

Terminologi

Det föreslås att regleringen av ett avtalsupphörande görs tydligare också på så sätt att man i analogi med den övriga avtalsrättsliga lagstiftningen även i jordlegolagen använder termen "hävning" när ett legoförhållande upphör omedelbart efter avtalets upphörande och termen "uppsägning" i övriga fall.

3.3 Medling i tvister som gäller jordlega

I 6 kap. i jordlegolagen finns bestämmelser som gäller avgörande av tvister genom medling som verkställs av kolonisationsnämnden och bestämmelser om syn som förrättas av kolonisationsnämnden. Det föreslås att bestämmelserna ska upphävas som föråldrade. På så sätt undanröjs de oklarheter och praktiska problem som de föråldrade lagbestämmelserna medför för närvarande.

Parterna i ett jordlegoavtal har under vissa förutsättningar möjlighet att låta tvister förmedla av avtalet avgöras genom domstolsmedling. Eftersom möjligheten att få domstolsmedling ännu inte nödvändigtvis är känd i speciellt vida kretsar föreslås att jordlegolagen ska kompletteras med en hänvisningsbestämmelse till lagen om medling i tvistemål i allmänna domstolar (663/2005).

Om en konsument är legotagare och en näringsidkare är legogivare i ett jordlegoavtal kan meningsskiljaktigheter som hänför sig till jordlegan föras till konsumenttvistenämnden för behandling i stället för till tingsrätten. I praktiken har det dock ibland varit oklart om konsumenttvistenämnden har behörighet att åta sig behandlingen av tvister till följd av jordlegoavtal ens när en konsument är legotagare och en näringsidkare är legogivare. I jordlegolagen föreslås därför en informativ hänvisning till lagen om konsumenttvistenämnden (8/2007).

3.4 Upphävande av 51 § 2 mom. i jordlegolagen

Det föreslås att 51 § 2 mom. i jordlegolagen ska upphävas som föråldrat och obehövt. Avsikten är att skapa större klarhet i rättsläget och säkerställa att bestämmelserna i jordlegolagen inte i onödan begränsar avtalsfriheten och orsakar onödiga hinder för byggande enligt praktiska behov.

4 Propositionens konsekvenser

4.1 Ekonomiska konsekvenser

Det är svårt att bedöma vilka faktiska konsekvenser förlängningen av den längsta tid som avtal enligt 4 kap. får gälla har för avtalspraxisen. Utvidgad avtalsfrihet ökar de disponibla alternativen för parterna och möjliggör därigenom också långvariga legoavtal. Om parterna utnyttjar möjligheten att ingå långvarigare legoavtal, kan detta för sin del sporra legotagarna att genomföra grundliga förbättringar av åkrarna, vilket kommer att förbättra åkrarnas kulturtillstånd och jordbrukets produktivitet.

4.2 Konsekvenser för myndigheterna

De hänvisningsbestämmelser till lagen om medling i tvistemål i allmänna domstolar och till lagen om konsumenttvistenämnden som föreslås bli fogade till jordlegolagen förändrar inte det rådande rättsläget. Hänvisningsbestämmelserna bidrar dock till att göra avtalsparterna mera medvetna om dessa medel för lösning av tvister, vilket i någon mån kan öka antalet ärenden som förs till domstolsmedling och till konsumenttvistenämnden. Detta påverkar inte tilldelningen av resurser till domstolarna och konsumenttvistenämnden.

4.3 Konsekvenser för miljön

Förlängningen av den längsta tid som avtal enligt 4 kap. i jordlegolagen får gälla kan ha gynnsamma konsekvenser för miljön. Tack var längre legoavtal kan bland annat vissa stöd för icke-produktiva investeringar fås även för arrendemark, exempelvis stöd för

anläggande av våtmark. Med hjälp av våtmark kan man minska på urlakningen av näringsämnen till vattendragen.

4.4 Samhälleliga konsekvenser

Genom ändringarna av regleringen av ett avtals upphörande förbättras rättsskyddet för både legotagarna och legogivarna. I synnerhet legotagarens ställning i legoförhållandet förbättras när det i lagen skrivs in att legotagaren har rätt att häva legoavtalet på grund av att legogivaren i väsentlig grad har brutit mot avtalet.

Genom upphävandet av 51 § 2 mom. i jordlegolagen utvidgas parternas avtalsfrihet, eftersom jordlegolagen i fortsättningen inte medför några begränsningar för byggandet och därigenom eventuellt för möjligheterna att ingå legoavtal på detaljplaneområden. Frågor kring genomförande av planen och byggande kommer att avgöras utslutande med stöd av markanvändnings- och bygglagen. Upphävandet av bestämmelsen försämrar inte möjligheterna att genomföra detaljplanerna, eftersom man också i fortsättningen kommer att sörja för genomförandet med stöd av markanvändnings- och bygglagen. Upphävandet kommer snarare att skapa större klarhet i förhållandet mellan jordlegolagen och markanvändnings- och bygglagen.

Upphävandet av bestämmelsen hindrar dock inte att de kommuner som arrenderar ut mark, på samma sätt som hittills sörjer för att legoområdet stämmer överens med detaljplanen.

5 Beredningen av propositionen

På våren 2007 lämnade jord- och skogsbruksministeriet in en motion till justitieministeriet om ändring av jordlegolagen. Vid justitieministeriet inleddes i november

2007 ett projekt för kartläggning av jordlegoavtal och villkor som ställs i dem. Vid justitieministeriet upprättades också en promemoria om bedömning av behoven av att revidera jordlegolagen. Bedömningspromemorian av den 3 februari 2009 sändes på remiss till 30 myndigheter och organ. Det gjordes ett sammandrag över remissvaren (justitieministeriets utlåtanden och utredningar 2009:16).

Enligt bedömningspromemorian och remisskommentarerna till den fungerar jordlegolagen allmänt taget bra och behöver inte omarbetas fullständigt. Det ansågs dock vara nödvändigt att bestämmelserna om den längsta tid som legoavtal enligt 4 kap. får gälla och bestämmelserna om upphörande av avtal ses över och att möjligheten att upphäva de föråldrade bestämmelserna om medling i 6 kap. övervägs.

Den 24 september 2009 tillsatte justitieministeriet en arbetsgrupp med uppgift att bereda ett förslag till ändring av jordlegolagen. Arbetsgruppen bestod av företrädare för justitieministeriet, jord- och skogsbruksministeriet, Finlands Kommunförbund, Maa- ja metsätäloustuottajain Keskusliitto MTK ry och Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund SLC rf.

Arbetsgruppens betänkande publicerades den 19 mars 2010 (justitieministeriets betänkanden och utlåtanden 25/2010). Betänkandet åtföljdes av reservationer av MTK ry:s och SLC rf:s representanter.

Arbetsgruppens betänkande sändes på remiss till 41 myndigheter och organ. Det gavs 33 remissvar. Ett sammandrag över remissyttrandena har sammanställts (justitieministeriets betänkanden och utlåtanden 66/2010).

Regeringspropositionen har beretts vid justitieministeriet. Propositionen motsvarar i sak arbetsgruppens förslag. Utifrån remisskommentarerna har bara några smärre ändringar gjorts i arbetsgruppens förslag.

DETALJMOTIVERING

1 Lagförslag

1.1 Jordlegolagen

4 §. Det föreslås att *1 mom.* ska ändras så att avtalsfriheten i fråga om lega av bebyggd brukningsdel och lega av jord för lantbruksändamål utvidgas. Enligt förslaget ska ett villkor som tagits in i ett legoavtal enligt 4 kap. och enligt vilket legogivaren eller legotagaren har rätt att häva eller säga upp legoavtalet på annan än i jordlegolagen angiven grund inte längre vara ogiltigt. Om en lantbruksproducent till exempel arrenderar åkermark för att på legoområdet odla en viss gröda, kommer bestämmelserna i jordlegolagen inte i fortsättningen att hindra parterna från att avtala om att legotagaren har rätt att säga upp legoavtalet i händelse av att den fabriek där skörden avses bli förädlad läggs ned.

Om tillämpningen av ett hävnings- eller uppsägningsvillkor i avtalet bedöms strida mot god sed i jordlegoförhållanden eller annars vara oskälig, kan villkoret enligt 4 § 2 mom. jämkas eller lämnas utan avseende.

Det föreslås att ordalydelsen i momentet görs tydligare för att det bättre ska framgå att ett legoavtal som gäller tills vidare kan sägas upp utan någon grund som anges i lagen. Till denna del innebär förslaget inte i sak någon ändring av den gällande lagen, eftersom ett legoavtal som gäller tills vidare redan nu får sägas upp utan någon särskild grund med stöd av 22 § 2 mom.

Det föreslås att momentet ska ändras också så att legotagarens ovillkorliga rätt att kvitta legan med en motfordran hos legogivaren inte längre ska begränsas till fordringar som har sin grund i legoförhållandet, utan kvittningsrätten ska gälla alla sinsemellan kvittningsskilda fordringar. Motsvarande kvittningsrätt gäller för närvarande hyra för bostadslägenhet och hyra för affärslokal.

I momentet har dessutom gjorts terminologiska ändringar.

19 §. Paragrafen innehåller bestämmelser som gäller eventuell konkurs för legotagaren. Det föreslås att innehållet i paragrafen ska omarbetas fullständigt.

I *1 mom.* bestäms om legogivarens rätt att häva ett legoavtal när legotagarens egendom har avträtts till konkurs. Vid konkurs är det viktigt att legogivaren så snabbt som möjligt får veta om förpliktelseerna enligt legoavtalet kommer att uppfyllas, framför allt om legoavgiften kommer att betalas. Enligt momentet kan detta ske antingen så att konkursboet åtar sig ansvaret för legotagarens förpliktelser eller så att legotagaren ställer säkerhet för uppfyllande av förpliktelseerna. Det föreslås dock att legotagarens rätt att ställa säkerhet ska begränsas till att gälla endast för sådana legoavtal som inte får överlåtas till någon annan utan legogivarens samtycke. Jordlegoavtal som inte får överlåtas ingår inte i konkurstillgångarna och kan inte omsättas i pengar vid konkurs. Om konkursboet inte vill åta sig ansvaret för legotagarens förpliktelser exempelvis för att fortsätta affärsverksamheten på legoområdet, anses det vara nödvändigt att legotagaren själv kan ställa säkerhet och på så vis förhindra att legoavtalet hävs på grund av konkursen.

Innan legogivaren får häva legoavtalet ska legogivaren höra sig för hos konkursboet om boet åtar sig ansvaret för legotagarens förpliktelser. Om legoavtalet inte får överlåtas, ska legogivaren dessutom fråga legotagaren om denne ställer säkerhet för uppfyllande av förpliktelseerna. Det ska ges minst en månad svarstid. Om inget svar ges inom den utsatta tiden eller om svaret är nekande, ska legogivaren ha rätt att häva legoavtalet. Ett undantag är en situation där legotagaren inte ställer säkerhet inom den utsatta tiden men trots allt ställer säkerhet innan legogivaren har delgett legotagaren meddelandet om hävning.

Enligt *2 mom.* har legogivaren inte rätt att häva legoavtalet av den anledningen att det finns lega som är obetald för tiden före kon-

kursens början. För att få legorna måste legogivaren i stället bevaka sina fordringar i samband legotagarens konkurs. Begränsningen behövs eftersom legogivaren i annat fall med hot om hävning av avtalet skulle kunna kräva att konkursboet ska betala också de fordringar som ska bevakas när boet vill fortsätta legoförhållandet, vilket skulle gynna legogivaren i förhållande till de övriga borgenärerna.

Däremot finns det inga hinder för att legogivaren i en konkurssituation säger upp eller häver legoavtalet på någon annan grund. I en konkurssituation får legogivaren alltså till exempel häva legoavtalet med stöd av 21 § 1 mom. 3 punkten på den grunden att legotagaren har åsidosatt sin underhållsskyldighet, eller med stöd av 22 § 2 mom. säga upp ett i 5 kap. avsett legoavtal som gäller tills vidare.

I 3 mom. bestäms om konkursboets ansvar för uppfyllande av förpliktelse enligt legoavtalet. Om konkursboet i själva verket använder legoområdet, ansvarar det under sin användningstid för uppfyllande av förpliktelserna, trots att det inte har åtagit sig att svara för dem. Som användning av legoområdet betraktas till exempel att konkursboet fortsätter med affärsverksamhet på en industrifastighet eller på legoområdet förvarar egendom som tillhör konkursboet.

I 4 mom. bestäms om legogivarens rätt att få ersättning för skada när legogivaren häver ett legoavtal med anledning av att legotagarens konkursbo inte åtar sig ansvaret för legotagarens förpliktelser. En motsvarande bestämmelse finns också i hyreslagarna.

Skada som ska ersättas med stöd av momentet kan utgöras av till exempel uteblivna legor och kostnader för att legoområdet arrenderas ut på nytt. I enlighet med den allmänna avtalsrättsliga principen är legogivaren skyldig att försöka begränsa den skada legogivaren vållas, till exempel genom att arrendera ut området så snart som möjligt.

20 §. Paragrafen är ny. Den innehåller bestämmelser om legotagarens rätt att häva ett legoavtal. Paragrafen gäller hävning av både tidsbestämda legoavtal och legoavtal som gäller tills vidare.

I 1 mom. anges på vilka grunder legotagaren ska få häva legoavtalet. Hävningsgrunderna kan tillämpas både när legogivarens

försummelse enligt momentet eller en i momentet avsedd brist i legoområdet gäller marken på legoområdet och när försummelsen eller bristen gäller legogivarens byggnader, anordningar eller annan egendom som hör till legoområdet eller är avsedda att stå till legotagarens förfogande.

För legotagaren är det viktigt att få legoområdet i sin besittning vid den överenskomna tidpunkten. I ett legoförhållande har överlåtelse av legoområdet så central betydelse att det är motiverat att legogivarens försummelse på den punkten anges som en hävningsgrund. En bestämmelse om detta föreslås i 1 punkten i momentet.

Legogivaren ska anses ha överlåtit legoområdet till legotagaren på tillbörligt sätt när området står till förfogande för legotagaren vid den överenskomna tidpunkten. En förutsättning för detta kan vara till exempel att legogivaren ser till att legoområdet frigörs från legogivarens eller någon annans användning före den överenskomna tidpunkten.

Enligt 2 punkten har legotagaren rätt att häva legoavtalet, om det efter det att legoavtalet har ingåtts framgår att legoområdet trots allt inte får användas för det syfte som avsetts eller att användningen av legoområdet för ett sådant syfte försvåras på grund av ett myndighetsbeslut eller en myndighetsföreskrift. Bestämmelsen gäller sådana myndighetsbeslut och myndighetsföreskrifter som har nära anknytning till jordlega, såsom byggnadsförbud eller planbestämmelser. För tydlighetens skull kan det konstateras att med beslut och föreskrifter inte avses beslut och föreskrifter som gäller verksamhet som bedrivs på legoområdet, såsom miljötillstånd. Dessutom ska beslutet eller föreskriften gälla vid den tidpunkt då avtalet ingås. I 16 § bestäms om hur senare beslut eller föreskrifter påverkar legoförhållandet. För att hävningsrätt ska inträda förutsätts dessutom att legogivaren har försummat att underrätta legotagaren om beslutet eller föreskriften och att legotagaren inte heller annars känt till beslutet eller föreskriften.

Av bestämmelsen följer att legogivaren är skyldig att ta reda på myndighetsbeslut och myndighetsföreskrifter som gäller användningen av legoområdet. Legogivaren kan alltså inte på giltigt sätt åberopa att denne

inte har känt till besluten eller föreskrifterna. Dessutom är legogivaren skyldig att lämna legotagaren information. Trots att informationsskyldigheten har försumrats har legotagaren dock inte rätt att häva avtalet på den grund som nämns i bestämmelsen, om legotagaren i själva verket kände till myndighetsbeslutet eller myndighetsföreskriften.

Frågan om huruvida möjligheten att använda legoområdet har förhindrats eller försvårats så som avses i bestämmelsen bedöms i förhållande till vad som i legoavtalet har avtalats om legoområdets användningsändamål eller för vilket syfte legotagaren annars med hänsyn till omständigheterna av grundad anledning har kunnat förutsätta att legoområdet ska kunna användas för.

I 3 punkten anges som hävningsgrund att legoområdet vid överlåtelsepunkten inte är i det skick som avtalats. Om det i legoavtalet har avtalats någonting om legoområdets skick, svarar legogivaren för att legoområdet är i avtalsenligt skick.

Bestämmelsen i 4 punkten gäller hävning av avtalet på grund av att legoområdet är i bristfälligt skick när det i legoavtalet inte har tagits in några villkor om legoområdets skick. Vid bedömning av om hävningsgrunden finns är det då viktigt att ta hänsyn till om legoområdet lämpar sig för det planerade användningsändamålet. Dessutom har avtalsvillkoren relevans. Om det i ett legoavtal som gäller ett område som upplåtits på lega för byggande har avtalats om till exempel att legotagaren för säkerställande av rätt byggnadssätt ska låta utföra en markundersökning på legoområdet, ska det villkoret uppmärksammas när det bedöms om hävningsgrunden finns. När det bedöms om hävningsgrunden finns ska dessutom övriga förhållanden beaktas, till exempel vad legogivaren eventuellt har informerat legotagaren om legoområdets skick innan avtalet ingicks. I allmänhet kan man dock anse att också legotagaren själv har en viss skyldighet att ta reda på i hurdant skick legoområdet är och hur det lämpar sig för det planerade användningsändamålet, det vill säga legotagaren ska också själv bekanta sig med föremålet för legen.

De föreslagna bestämmelserna i 3 och 4 punkten gäller legoområdets bristfälliga skick vid överlåtelsepunkten. Om legoom-

rådet under tiden för legoförhållandet blir i bristfälligt skick av orsaker som inte beror på parterna, exempelvis till följd av en naturtilldragelse, bestäms legotagarens rättigheter enligt 16 § 1 mom. i stället för enligt den aktuella bestämmelsen. I fråga om legoavtal enligt 4 kap. ska dessutom 61 § tillämpas.

Enligt 5 punkten får legotagaren häva legoavtalet, om legogivaren försummar sin överenskomna skyldighet att sätta eller hålla legoområdet i ett visst skick. Här handlar det om bristfälligt skick hos legoområdet till följd av att legogivaren har försummat den överenskomna underhållsskyldigheten under tiden för legoförhållandet. Hävningsgrunden enligt 3 eller 4 punkten kan tillämpas på brister som finns vid överlåtelsepunkten.

En situation enligt punkten kan föreligga till exempel när legogivaren i samband med avtal om lega av bebyggd bruksningsdel har förbundit sig att uppföra eller reparera en byggnad på legoområdet vilken legogivaren äger och ska ställas till förfogande för legotagaren så att byggnaden är i ett visst skick före en i legoavtalet avtalad senare tidpunkt än överlåtelsepunkten. Om legogivaren försummar detta får legotagaren häva legoavtalet. Den föreslagna hävningsgrunden ersätter den uppsägningsgrund som för närvarande anges i 60 §.

I 2 mom. begränsas legotagarens rätt att häva ett legoavtal med stöd av 1 mom. 3—5 punkten. För rätt att häva avtalet krävs det i dessa fall att legotagaren har uppmanat legogivaren att avhjälpa bristen i legoområdet inom skäligen tid och legogivaren har underlåtit att göra detta. Den skäligen tiden enligt uppmaningen att avhjälpa bedöms från fall till fall. Legoavtalet kan dock hävas direkt utan någon uppmaning, om bristen inte kan avhjälpas.

I paragrafen föreslås inte någon bestämmelse om inom vilken tid legotagaren ska framställa sin uppmaning till legogivaren. Av de allmänna avtalsrättsliga principerna följer dock att legotagaren ska åberopa en brist i legoområdets skick inom skäligen tid efter det att legotagaren upptäckte eller borde ha upptäckt bristen. I annat fall kan det anses att legotagaren genom sin passivitet har godtagit bristen. Om en legotagare exempelvis vid lega av ett bostadsområde har tagit emot le-

goområdet utan anmärkningar och uppfört en bostadsbyggnad på området, har legotagaren inte längre rätt att åberopa en sådan brist i legoområdets skick som legotagaren har upptäckt eller med hänsyn till förhållandena borde ha upptäckt redan innan byggarbetet inleddes.

Om legogivaren underlåter att avhjälpa bristen, får legotagaren i stället för att häva legoavtalet avhjälpa bristen på legogivarens bekostnad. Också då förutsätts det att legotagaren först har uppmanat legogivaren att avhjälpa bristen. Legotagaren har dock inte rätt att avhjälpa bristen på legogivarens bekostnad, om bristen beror på att den byggnad som finns på legoområdet är halvfärdig eller en myndighet har förbjudit att legoområdet eller egendom som hör till legoområdet används.

För tydlighetens skull kan det konstateras att den grundläggande konstellationen vid jordlega är att legogivaren arrenderar ut enbart marken och legotagaren uppför byggnader i sin ägo på legoområdet och att legotagaren svarar för byggnadernas skick. I samband med jordlega bär legogivaren bara i undantagsfall ansvar för byggnadernas skick.

När legotagaren utför reparationsarbete på legogivarens bekostnad ska legotagaren se till att de kostnader som avhjälpandet av bristen orsakar legogivaren förblir skäligen. Skäligheten bedöms med hänsyn till bland annat bristens art och omfattning. Vid större reparationsarbeten kan det i allmänhet förutsättas att legotagaren låter reparationsarbetet bli föremål för anbudsförfarande. Om legogivaren kan påvisa att legotagarens reparationsarbete har kostat mer än vad det skulle ha kostat om det hade skötts på ett ändamålsenligt sätt, ska legotagaren svara för den del av kostnaderna som överstiger det skäligen beloppet.

Den i 1 mom. avsedda försummelsen från legogivarens sida eller bristen i legoområdet kan vara av ringa betydelse, och då är hävning av legoavtalet en oskälig påföljd för legotagaren och också mera generellt för legoförhållandenas beständighet. Som en förutsättning för hävning anges i 3 mom. därför att den omständighet som ligger till grund för hävningen är av väsentlig betydelse för legotagaren. Väsentlighetskravet gäller alla hävningsgrunder enligt 1 mom. Väsentligheten

bedöms objektivt med beaktande av föremålet för legoavtalet, legoområdets användningsändamål, den överenskomna giltighetstiden för avtalet och övriga förhållanden. Enbart legotagarens egen uppfattning om hur pass väsentlig försummelsen eller bristen är har alltså inte någon avgörande betydelse.

När väsentligheten hos en faktor som ligger till grund för hävning bedöms har giltighetstiden för avtalet relevans i synnerhet när legotiden är klart kortare än vanligt. Om ett avtal ingås för tillfällig användning av ett område, till exempel för bara några veckor eller några månader, kan också en i och för sig kortvarig fördröjning med överlåtelsen av legoområdet medföra att hela syftet med avtalet äventyras. Fördröjningen kan då ofta anses vara av väsentlig betydelse för legotagaren.

I 4 mom. finns bestämmelser om när rätten att häva förfaller. På skälighetsgrunder föreslås för det första att legotagarens rätt att häva ett legoavtal förfaller, om legogivaren rättar sin försummelse eller en brist som gäller legoområdet avhjälpas innan legotagaren häver legoavtalet.

För det andra gäller enligt momentet att rätten att häva kan förfalla till följd av legotagarens passivitet. Rätten att häva förfaller, om legotagaren inte häver legoavtalet inom skälig tid från det att han fick kännedom om det beslut eller den föreskrift som avses i 1 mom. 2 punkten eller från det att den tid som getts i en i 2 mom. avsedd uppmaning löpte ut. Den skäligen tiden bedöms från fall till fall.

Om legotagaren efter den ursprungliga uppmaningen har beviljat legogivaren tilläggstid för att avhjälpa bristen, ska som den i bestämmelsen avsedda angivna tidens utgång betraktas den tid då tilläggstiden löper ut. Beviljande av tilläggstid kan alltså inte leda till att rätten att häva går förlorad.

Bestämmelser om legotagarens rätt att avsluta ett legoavtal i förtid finns förutom i den föreslagna paragrafen också i 15 § 3 mom., 16 § 1 mom., 17 § 1 mom. och 61 § i jordlegolagen. Dessutom kan legotagarens död leda till att legoavtalet upphör i förtid så som bestäms i 53 § 3 mom. och 58 § 3 mom.

Av 4 § 1 mom. följer att man i ett legoavtal dessutom kan avtala om övriga än de grunder

för upphörande som nämns i lagen, om det handlar om lega som avses i 4 och 5 kap.

20 a §. Paragrafen är ny. I paragrafen anges tidpunkten för legoförhållandets upphörande när legotagaren häver legoavtalet. Utgångspunkten är att legoförhållandet upphör omedelbart när hävningen har skett. Här avses den tidpunkt då det hävningsmeddelande som avses i 23 a § har delgetts legogivaren i enlighet med 23 § 3 mom.

Utän hinder av den nya paragrafen kan legotagaren på det sätt som avses i 23 a § 1 mom. meddela att han vill att legoförhållandet ska upphöra senare än omedelbart när hävningsmeddelandet delges.

20 b §. Paragrafen är ny. I den bestäms om de ekonomiska gottgörelser som legotagaren kan vara berättigad till med anledning av en sådan försummelse från legogivarens sida som avses i 20 § 1 mom. 1 punkten eller en sådan brist i legoområdet som avses i 2—5 punkten i det momentet och som legogivaren ansvarar för.

Den föreslagna paragrafen är dispositiv, det vill säga den tillämpas bara om inte något annat följer av villkoren i legoavtalet. Om tillämpningen av ett avtalsvillkor som begränsar legotagarens rättigheter enligt paragrafen bedöms strida mot god sed i jordlegoförhållanden eller annars vara oskälig, kan villkoret enligt 4 § 2 mom. jämkas eller lämnas utan avseende.

I 1 mom. bestäms om legotagarens rätt att få befrielse från betalning av lega eller nedsättning av legoavgift för den tid under vilken en i 20 § 1 mom. avsedd försummelse eller brist har hindrat eller försvårat användningen av legoområdet. Om legogivaren till exempel blir försenad med att överlåta besittningen av legoområdet, är legotagaren inte skyldig att betala lega för förseningstiden.

Om det bristfälliga skick hos legoområdet som avses i 20 § 1 mom. 4 punkten åberopas som grund för nedsättning av legoavgiften, ska legotagarens rätt att få nedsättning av legoavgiften bedömas från fall till fall med hänsyn till i hur pass betydande grad bristen försvårar möjligheterna att använda legoområdet för det avtalsenliga syftet. Det bör dock noteras att om villkoren enligt 1 mom. 4 punkten inte uppfylls till exempel därför att

legotagaren har försummat sin skyldighet att ta reda på, har legotagaren inte heller rätt till nedsättning av lega eller till befrielse från betalning av lega.

För rätt till nedsättning av legoavgiften förutsätts inte legogivarens vållande. Det förutsätts inte heller att försummelsen eller bristen är av väsentlig betydelse för legotagaren så som avses i 20 § 3 mom. Med andra ord kan också en försummelse eller brist där hävningströskeln inte överskrids berättiga till nedsättning av legoavgiften. För att berättiga till nedsättning ska försummelsen eller bristen dock faktiskt inverka negativt på möjligheterna att använda området för det syfte om vilket avtalats i legoavtalet.

Det kan anses vara skäligt för legogivaren att legotagaren genast underrättar legogivaren om en brist som legotagaren upptäckt för att legogivaren ska kunna konstatera bristen och vid behov vidta åtgärder för att avhjälpa den. Det föreslås därför en bestämmelse enligt vilken legotagarens rätt att få befrielse från betalning av lega eller nedsättning av legoavgiften på grund av en brist i legoområdet ska inträda tidigast vid den tidpunkt då legogivaren fått kännedom om bristen.

I 2 mom. bestäms om legotagarens rätt att få ersättning av legogivaren för skada som vållats legotagaren av den försummelse eller brist som avses i 20 § 1 mom. Legogivaren är dock inte skyldig att betala ersättning, om inte försummelsen eller bristen beror på vårdslöshet från legogivarens sida.

Om exempelvis en fördröjning med att överlåta legoområdet inte beror på felaktigt förfarande från legogivarens sida, utan på att den förra legotagaren har underlåtit att lämna legoområdet när legotiden löpt ut, är legogivaren inte med stöd av 2 mom. skyldig att betala den nya legotagaren ersättning för skada som denne vållats på grund av detta. Med stöd av 1 mom. har legotagaren dock också i ett fall av detta slag rätt att få befrielse från betalning av lega för fördröjningstiden.

Skada som ska ersättas med stöd av momentet kan utgöras av till exempel kostnader som orsakas legotagaren när legotagaren till följd av hävning av legoavtalet blir tvungen att byta bostad eller förflytta den närings-

verksamhet som bedrivs på legoområdet till en annan plats.

Legotagarens rätt till ersättning för skada på grundval av den försummelse eller brist som nämns i 20 § 1 mom. är inte beroende av om legotagaren häver legoavtalet eller inte. För rätten att få ersättning för skada förutsätts inte heller att försummelsen eller bristen är av väsentlig betydelse för legotagaren så som avses i 20 § 3 mom. Legogivaren kan alltså vara skyldig att ersätta skada som vållats legotagaren trots att hävningströskeln inte överskrids.

I 3 mom. föreslås för tydlighetens skull en bestämmelse om att när legotagaren har hävt legoavtalet i enlighet med 20 § har legotagaren rätt att enligt de grunder som anges någon annanstans i jordlegolagen av legogivaren få lösen och ersättning för sina förbättringar på legoområdet. När legoförhållandet upphör med hävning ska legotagaren i sin tur vara skyldig att ersätta den skada som legotagaren vållat legoområdet under den tid som det varit i hans besittning. Momentet motsvarar i sak de motsvarande bestämmelserna i 15 § 4 mom. och 17 § 1 mom.

Den bestämmelse som nu behandlas är till sin karaktär en informativ hänvisningsbestämmelse. Den medför alltså inte i och för sig rätt till lösen eller ersättning, om inte den som är part i legoavtalet har denna rätt med stöd av bestämmelser någon annanstans i jordlegolagen. I 34, 55, 62—64 och 76 § finns bestämmelser om inlösen av byggnader och annan egendom på legoområdet och bestämmelser om ersättning för förbättringar som utförts på legoområdet. I 10 § 2 mom. och 11 § finns bestämmelser om legotagarens skyldighet att ersätta skada som legotagaren förorsakat på legoområdet.

När legoavtalet upphör i förtid kan det hända att legotagaren med stöd av allmänna obligationsrättsliga principer har rätt att få också någon annan gottgörelse än en sådan som explicit framgår av lagen. Om exempelvis en legotagare som arrenderat en bebyggd brukningsdel för 15 år vid ingången av legoförhållandet utan legogivarens skriftliga tillstånd har låtit utföra en sådan kalkning av åkermark vars nytta legotagaren beräknat kunna få till godo under legotiden, är legotagaren enligt 63 § 1 mom. i princip inte berätt-

tigad att få ersättning för kalkningen av legogivaren när legoförhållandet upphör. Om legotagaren dock på grund av avtalsbrott från legogivarens sida blir tvungen att häva avtalet så snabbt att nyttan av kalkningen trots allt inte tillfaller legotagaren utan legogivaren, kan legotagaren ha rätt att av legogivaren få gottgörelse för kalkningskostnaderna med stöd av principerna om återbäring av obehörig vinst.

20 c §. Paragrafen är ny. I paragrafen finns bestämmelser om den rätt som legotagaren ska ha att säga upp ett tidsbestämt legoavtal eller överlåta den på avtalet baserade legorätten till någon annan, om det i legotagarens personliga förhållanden har skett sådana förändringar som gör att det vore uppenbart oskäligt för legotagaren att legoförhållandet fortsätter till utgången av den avtalade tiden. För att den uppsägning eller överlåtelse av legoavtalet som avses i paragrafen ska vara giltig förutsätts det att domstolen på ansökan av legotagaren meddelar legotagaren tillstånd att säga upp ett tidsbestämt legoavtal eller överföra det.

Trots att det för uppsägning eller överlåtelse av ett legoavtal enligt paragrafen förutsätts tillstånd av domstolen, kan legogivaren naturligtvis självmant ge tillstånd att överlåta legoavtalet eller kan legotagaren och legogivaren sinsemellan komma överens om att legoförhållandet ska upphöra i förtid. Det är meningen att paragrafen ska tillämpas i sådana fall där man inte har nått överenskommelse om att överlåta legoavtalet eller avsluta legoförhållandet.

När en legotagare hos domstolen ansöker om att få överlåta legorätten är det inte nödvändigt att i ansökan eller domstolens beslut individualisera den person till vilken legotagaren får överlåta legorätten. Det är alltså tänkbart att domstolen på förhand meddelar tillstånd att överlåta legoavtalet och att den som tar emot överlåtelsen preciseras först efter det.

I 55 § i lagen om hyra av bostadslägenhet ingår reglering som har motsvarande syfte. Med hänsyn till att jordlegoförhållanden och hyresförhållanden som gäller bostadslägenheter i många avseenden avviker från varandra till sin karaktär avviker detaljerna i den

föreslagna paragrafen från bestämmelserna i lagen om hyra av bostadslägenhet.

I 1 mom. anges de villkor som ska uppfyllas för att domstolen ska kunna ge legotagaren tillstånd att säga upp ett tidsbestämt legoavtal eller överlåta det till någon annan.

Så som konstaterats ovan handlar paragrafen om hur förändringar i legotagarens personliga förhållanden påverkar legoförhållandet. Enligt förslaget ska paragrafen därför bara gälla situationer där legotagaren är en fysisk person eller ett dödsbo. Paragrafen kan också tillämpas i situationer där flera fysiska personer tillsammans är legotagare. Tillämpningen av paragrafen hindras inte av att legotagarna skattemässigt behandlas som en sammanslutning.

Om legotagaren får överlåta legorätten till någon annan utan att höra legogivaren, kan legotagaren genom att överlåta legorätten frigöra sig från ett legoavtal som blivit oändamålsenligt för denne. I fråga om legoavtal av detta slag är det alltså onödigt att ge legotagaren rätt att säga upp legoavtalet på grund av förändringar i de personliga förhållandena. Enligt förslaget ska paragrafen därför gälla bara fall där legotagaren inte har rätt att överlåta legorätten till någon annan utan att höra legogivaren. Med anledning av begränsningen kommer paragrafen i praktiken sannolikt oftast att tillämpas på legoförhållanden enligt 4 kap.

För domstolens tillstånd att säga upp eller överlåta förutsätts enligt 1 punkten att legotagarens möjlighet att använda legoområdet för det avtalsenliga syftet har upphört eller väsentligt försvårats på grund av sjukdom eller handikapp hos legotagaren eller en familjemedlem till denne eller av någon annan därmed jämförbar orsak. Förutsättningar för att meddela tillstånd att säga upp eller överlåta kan finnas till exempel när legoavtalet gäller lega av bebyggd brukningsdel eller lega av jord för lantbruksändamål och den lantbruksföretagare som är legotagare på grund av sjukdom eller handikapp förlorar sin arbetsförmåga permanent eller för en längre tid.

Som familjemedlemmar till legotagaren enligt bestämmelsen kan betraktas till exempel legotagarens make eller maka eller sambo, legotagarens barn och legotagarens föräldrar.

När en familjemedlems handikapp eller sjukdom eller en därmed jämförbar förändring i förhållandena i väsentlig grad kommer att påverka möjligheterna att använda legoområdet kan det i allmänhet handla bara om en sådan familjemedlem till legotagaren som bor på legoområdet tillsammans med legotagaren eller vars arbetsinsats har haft betydelse för att det har kunnat bedrivas jordbruk eller annan näringsverksamhet på legoområdet.

Exempelvis legotagarens skilsmässa eller legotagarens makes eller makas död kan vara i bestämmelsen avsedda förändringar i förhållandena som är jämförbara med sjukdom eller handikapp hos legotagaren eller en familjemedlem till denne.

Om ett dödsbo är legotagare ska den sjukdom, det handikapp och de därmed jämförbara förändringarna i förhållandena som avses i bestämmelsen gälla en delägare i dödsboet eller en familjemedlem till denne.

Domstolen kan inte med stöd av den aktuella paragrafen ge tillstånd att säga upp eller överlåta ett legoavtal exempelvis på den grunden att de allmänna förutsättningarna för den jordbruksnäring som idkas på legoområdet har försämrats så att verksamheten har blivit olönsam. Om villkoren i legoavtalet blivit oskäligen av en orsak av detta slag, kan det motivera att villkoren i legoavtalet jämkas med stöd av 4 § 2 mom.

Enligt 2 punkten ska en förutsättning för domstolens tillstånd att säga upp eller överlåta dessutom vara att det vore uppenbart oskäligt för legotagaren att legoförhållandet fortgår till utgången av den avtalade tiden. Oskäligheten ska bedömas från fall till fall. Som exempel på omständigheter som ska beaktas vid bedömningen kan nämnas legans storlek, den återstående legotidens längd och i hur pass betydande grad en i 1 punkten avsedd förändring i förhållandena begränsar möjligheterna att använda legoområdet.

I 2 mom. bestäms om legotagarens skyldighet att betala legogivaren skälig ersättning för den skada som vållas legogivaren genom att avtalet upphör i förtid med stöd av den aktuella paragrafen. Skada som ska ersättas kan utgöras av till exempel uteblivna legor och kostnader för att legoområdet arrenderas ut på nytt.

Ersättningskyldigheten enligt momentet begränsas till ett skäligt belopp. Legotagarens skyldighet att ersätta till exempel legor som uteblir med anledning av att legoförhållandet upphör kan i allmänhet omspänna bara den tid inom vilken legogivaren skäligen kan ha möjlighet att få en ny legotagare i stället för den ursprungliga legotagaren. Det är domstolens sak att pröva vilken ersättning som i varje situation är skälig för den skada som vållats.

I 3 mom. föreslås en bestämmelse enligt vilken legogivaren inte är skyldig att lösa in byggnader eller annan egendom på legoområdet när legoavtalet sägs upp med stöd av 1 mom. I de fall som avses i paragrafen baserar sig ett förtida upphörande av legoavtalet på förändringar i legotagarens personliga förhållanden. Till följd av uppsägningen kan inlösningskyldigheten i vissa fall bli verklighet mycket tidigare än vad som förutsetts. Det har därför ansetts vara oskäligt att legogivaren åläggs att lösa in legotagarens egendom på legoområdet när legoavtalet upphör. Bestämmelsen är ett undantag från de bestämmelser om legogivarens inlösningskyldighet som finns någon annanstans i lagen.

Av bestämmelsen följer i praktiken att det i de situationer som omfattas av paragrafens tillämpningsområde i allmänhet är ändamålsenligare för legotagaren att hos domstolen ansöka om rätt att överlåta legoavtalet än om rätt att säga upp det, om det på legoområdet finns betydande egendom som legotagaren äger.

I fråga om ersättning för förbättringar som har utförts på legoområdet och skada som orsakats av legoområdet gäller 20 b § 3 mom.

En i paragrafen avsedd ansökan av legotagaren handläggs i tingsrätten i enlighet med 8 kap. i rättegångsbalken. I 4 mom. föreslås för tydlighetens skull en bestämmelse om att domstolen ska ge legotagaren tillfälle att bli hörd i ett ärende som avses i paragrafen.

20 d §. Paragrafen är ny. Enligt paragrafen ska ett avtalsvillkor som begränsar de rättigheter som legotagaren har enligt 19, 20, 20 a eller 20 c § vara ogiltigt. Legotagaren kan alltså inte i legoavtalet på ett bindande sätt avstå från till exempel sin rätt att häva jordlegoavtalet. Inte heller de rättigheter som legotagarens konkursbo har enligt 19 § kan be-

gränsas på ett effektivt sätt genom villkor i avtalet.

Ett ogiltigt avtalsvillkor ska beaktas i domstolen och konsumenttvistenämnden på tjänstens vägnar.

Med anledning av 4 § 1 mom. kan legotagarens rätt att häva eller säga upp ett avtal inte heller på avtalsväg utvidgas från det som anges i lagen, med undantag för avtal enligt 4 och 5 kap.

21 §. I paragrafen anges på vilka grunder legogivaren har rätt att häva ett legoavtal. Med undantag för tomtlegoavtal gäller paragrafen alla typer av legoavtal. Det föreslås att innehållet i paragrafen ska moderniseras.

Bestämmelsen 1 mom. 1 punkten motsvarar i sak den nuvarande 1 punkten.

I 2 punkten bestäms om hävningsrätt när legotagaren har underlåtit att betala legoavgiften inom den tid som anges i jordlegolagen eller i legoavtalet. För att legogivaren ska kunna häva legoavtalet av denna anledning ska legogivaren först uppmana legotagaren att fullgöra sin skyldighet inom en för legotagaren utsatt tid, som omfattar minst en månad. Legotagaren ska då antingen betala legan eller ställa godtagbar säkerhet för betalningen. Legogivaren har rätt att häva legoavtalet först efter den utsatta tiden, om legan då fortfarande är obetald eller ingen säkerhet har ställts.

Punkten motsvarar i sak den gällande lagen, bortsett från att det i stället för längden på betalningstiden med början från betalningsuppmaningen (i dagens läge en månad) i lagen ska anges bara att den betalningstid som anges i uppmaningen ska vara minst en månad.

I 3 punkten bestäms om hävningsrätt när legotagaren i väsentlig grad har åsidosatt skyldigheten att underhålla legoområdet och egendom som hör till legoområdet eller när legotagaren har använt legoområdet eller egendom som hör till legoområdet i strid med jordlegolagen eller legoavtalet. Inte heller i ett fall av detta slag har legogivaren omedelbar hävningsrätt, utan det ska först utsättas en skälig tid för legotagaren inom vilken försummelsen eller förfarandet ska rättas. Hävningsrätt uppkommer först om förfarandet eller försummelsen inte har rättats ens inom den utsatta tiden. På grund av mångfal-

den av situationer är det inte ändamålsenligt att i lagen ange en fast tidsfrist inom vilken åtgärden ska genomföras. Tidsfristen bör bestämmas från fall till fall så att legotagaren med hänsyn till försummelsens art och omfattning, rättelseåtgärderna och de övriga omständigheterna har faktiska möjligheter att rätta sitt förfarande eller sin försummelse. Hävningsgrunden enligt punkten motsvarar i sak den gällande lagen.

I punkten föreslås inte någon explicit bestämmelse om den tid inom vilken legogivaren ska förelägga legotagaren sin rättelseuppmaning. Av de allmänna avtalsrättsliga principerna följer dock att legogivaren ska åberopa en brist i legoområdets skick eller användning av legoområdet i strid med legoavtalet inom skäligen tid efter det att legogivaren upptäckte eller borde ha upptäckt detta. I annat fall kan det anses att legotagaren genom sin passivitet har godtagit försummelsen eller förfarandet.

I 10 § 1 mom. finns en allmän bestämmelse om legotagarens skyldighet att se till att hålla legoområdet och därtill hörande odlingar samt byggnader som tillhör legogivaren och legogivarens övriga egendom på området i stånd. Legotagarens underhållsskyldighet har dessutom kunnat preciseras i legoavtalet. Exempelvis när det gäller lega av jord för lantbruksändamål har det kunnat avtalas om att legotagaren ska sköta legoområdet så att det bevaras i god jordbrukshävd eller som stödberättigande. Också väsentlig försummelse av en särskilt överenskommen underhållsskyldighet av detta slag kan berättiga till att häva legoavtalet med stöd av det aktuella lagrummet.

På skälighetsgrunder bestäms i 2 mom. att legogivarens hävningsrätt förfaller, om legotagaren har rättat sin försummelse eller sitt lagstridiga eller avtalsstridiga förfarande innan legogivaren har hävt legoavtalet på en i 1 mom. avsedd grund. En motsvarande bestämmelse finns i 21 § 2 mom. i den gällande lagen.

I 3 mom. bestäms om hur hävningsrätten förfaller med anledning av tidens gång. Enligt förslaget ska hävningsrätten förfalla, om legogivaren inte har hävt legoavtalet inom skäligen tid efter att ha fått kännedom om att legorätten har överlåtit eller att besittningen

av legoområdet eller en del av det har upplåtits eller i de fall som avses i 1 mom. 2 eller 3 punkten från det att den för legotagaren utsatta skäligen tiden har löpt ut.

Enligt den gällande lagen ska hävningsgrunden åberopas inom tre månader vid äventyr att hävningsrätten förfaller. Enligt förslaget kommer regleringen att göras smidigare så att tiden tre månader ersätts med uttrycket ”skäligen tid”. På så vis kan de rådande förhållandena vid respektive tidpunkt beaktas bättre än för närvarande. Det är inte meningen att ändringen ska medföra att legogivarens hävningsrätt i fortsättningen vid äventyr att hävningsrätten förfaller ska tillgripas inom en kortare tid än för närvarande. Den skäligen tiden kan därför i praktiken inte vara kortare än den nuvarande tiden tre månader.

Det föreslås dessutom att sättet att räkna ut den skäligen tiden ska ändras för situationer där legoavgiften har försummats. Den nuvarande tidsfristen tre månader räknas från det att legotagaren fått kännedom om betalningsuppmaningen. Enligt förslaget ska den skäligen tiden i dessa fall börja löpa först när den tid som utsatts för legotagaren i betalningsuppmaningen har löpt ut.

Om legogivaren efter att ha framställt den uppmaning som avses i 1 mom. 2 eller 3 punkten har beviljat legotagaren tilläggstid för att rätta försummelsen, ska som den i bestämmelsen avsedda angivna tidens utgång betraktas den tid då tilläggstiden löper ut. Beviljande av tilläggstid kan alltså inte leda till att hävningsrätten går förlorad.

Enligt 4 mom. upphör legoförhållandet omedelbart efter det att hävningen har skett. I momentet bestäms dessutom om legogivarens rätt att av legotagaren få ersättning för den skada som vållas legogivaren genom att legoförhållandet upphör i förtid. Momentet motsvarar i sak den gällande lagen.

I enlighet med de allmänna avtalsrättsliga principerna är legogivaren skyldig att försöka begränsa skadan, till exempel genom att arrendera ut området på nytt så snart som möjligt.

23 §. Paragrafen gäller förfarandet när ett legoavtal sägs upp. Det föreslås att innehållet i paragrafen ska moderniseras.

Bestämmelserna i 1 mom. gäller det förfarande som ska iaktas vid uppsägning när le-

gogivaren säger upp ett legoavtal. Legogivaren ska ge legotagaren ett skriftligt uppsägningsmeddelande där det nämns vid vilken tidpunkt legoförhållandet upphör. I 12 § i lagen om tillhandahållande av informations-samhällets tjänster (458/2002) bestäms om rätt att på elektronisk väg meddela om uppsägning.

Vid uppsägning av ett tidsbestämt legoavtal ska också grunden för uppsägningen nämnas i uppsägningsmeddelandet. Grunden behöver däremot inte nämnas vid uppsägning av ett avtal som gäller tills vidare eftersom ett sådant avtal enligt 22 § 2 mom. kan sägas upp när som helst. Som uppsägningsmeddelande gäller också en stämning där det yrkas att legoförhållandet ska upphöra.

Bestämmelserna i 2 mom. gäller det förfarande som ska iaktas vid uppsägning när legotagaren säger upp ett legoavtal. Också då ska uppsägningen meddelas skriftligt. Vid uppsägning av ett tidsbestämt legoavtal ska också grunden för uppsägningen nämnas. Vid uppsägning av ett legoavtal som gäller tills vidare är legotagaren däremot inte skyldig att uppge grunden för uppsägningen. På samma sätt som för närvarande kan uppsägningsmeddelandet ges förutom till legogivaren också till den som legogivaren har gett i uppdrag att ta ut lega, dock inte till en penninginrättning.

I 3 mom. finns bestämmelser om delgivning av uppsägning.

Det är tänkbart att legogivaren inte vet vem som är legotagare. Med tanke på fall av det slaget föreslås i 4 mom. bli bestämt om möjligheten att delge legotagaren uppsägningsmeddelandet så att meddelandet publiceras i den officiella tidningen. Om det finns en byggnad på legoområdet, ska dessutom ett tillkännandegivande om uppsägningen lämnas byggnaden. Uppsägningsmeddelandet anses då ha kommit till legotagarens kännedom den dag då tidningen kommer ut.

Enligt 5 mom. är uppsägningen utan verkan, om den inte har verkställts i enlighet med paragrafen. En avtalspart behöver alltså inte på något sätt reagera på en uppsägning som har verkställts på felaktigt sätt.

23 a §. Paragrafen är ny. Den innehåller bestämmelser om förfarandet vid hävning av ett legoavtal.

Enligt 1 mom. ska ett hävningsmeddelande lämnas skriftligt och ska det i meddelandet nämnas vad hävningen av avtalet grundar sig på. När ett legoavtal hävs upphör legoförhållandet i princip omedelbart då hävningsmeddelandet har kommit till den andra partens kännedom. Om den som åberopat hävningsgrunden trots allt vill att legoförhållandet ska upphöra vid en senare tidpunkt, ska dessutom tidpunkten för när legoförhållandet upphör nämnas i hävningsmeddelandet. Som hävningsmeddelande gäller också en stämning där hävning av legoavtalet yrkas.

I 2 mom. ingår en hänvisningsbestämmelse till bestämmelserna om uppsägning av ett legoavtal i 23 § 3—5 mom., som ska tillämpas i tillämpliga delar i fråga om hävning av legoavtal.

24 §. Paragrafen motsvarar i huvudsak 24 § i den gällande lagen. Med anledning av införandet av termen "hävning" har hänvisningen till 21 § 1 mom. strukits. Det föreslås dessutom att ordalydelsen i paragrafen ska ändras så att det tydligare än för närvarande framgår att längre uppsägningstid än vad som anges i paragrafen ska tillämpas när den avtalsenliga legotiden överstiger två år.

51 §. På de grunder som nämnts i allmänna motiveringen föreslås att 2 mom. ska upphävas.

54 §. Paragrafen gäller legogivarens rätt att häva ett legoavtal på grund av försummelse av byggnadsskyldigheten. Det föreslås att innehållet i paragrafen ska moderniseras.

I avtal om lega för bostadsområde avtalas rätt så ofta om legotagarens byggnadsskyldighet och dess omfattning och om den tid inom vilken skyldigheten ska fullgöras. Om legotagaren underlåter att fullgöra skyldigheten inom utsatt tid, har legogivaren enligt 1 mom. rätt att häva legoavtalet. Den utsatta tiden omspannar förutom den tid som utsatts i det ursprungliga legoavtalet också den tilläggstid som legogivaren eventuellt beviljar legotagaren.

Till skillnad från den gällande lagen anges inte i den nya paragrafen någon explicit tid inom vilken avtalet ska hävas, utan utgångspunkten är att hävningsrätten kvarstår så länge försummelsen av byggnadsskyldigheten fortgår.

I momentet föreslås en begränsning enligt vilken legogivaren inte har rätt att häva legoavtalet med anledning av försummelse av byggnadsskyldigheten, om legotagarens försummelse är ringa. Som ringa försummelse kan betraktas till exempel att byggarbetet visserligen är något försenat men det är uppenbart att det kommer att slutföras. På motsvarande sätt kan det handla om ringa försummelse till exempel när byggnaden är bara en aning mindre än avtalat.

Försummelsen kan anses vara mer än ringa till exempel när man av omständigheterna kan sluta sig till att ett halvfärdigt bygge inte kommer att slutföras inom skälig tid. Hävningsrätt kan uppkomma också till exempel när en byggnad visserligen är färdig men det är uppenbart att byggnaden inte kan användas för det avtalsenliga syftet.

Det skulle vara oskäligt för legotagaren om legogivaren kunde häva avtalet så sent som när byggandet visserligen har fördröjts men byggnadsskyldigheten till sist har fullgjorts. Enligt 2 mom. gäller därför att legogivarens hävningsrätt förfaller, om legotagaren har rättat sin försummelse innan legogivaren har hävt legoavtalet med anledning av att byggnadsskyldigheten har försummats.

57 §. Det föreslås att 1 mom. ska ändras så att den längsta tid som avtal om lega av brukningsdel får gälla förlängs till 25 år. I övrigt motsvarar momentet i sak den gällande lagen.

60 §. Det föreslås att paragrafen ska upphävas eftersom den blir obehövlig till följd av den hävningsgrund som föreslås i 20 § 1 mom. 5 punkten.

69 §. Det föreslås att paragrafen ska upphävas. Den hänvisning till bestämmelserna om syn i 6 kap. som finns i den andra meningen i paragrafen förlorar sin betydelse eftersom de nämnda bestämmelserna föreslås bli upphävda. Paragrafen kan också i övrigt upphävas som obehövlig eftersom det redan utan lagbestämmelser är klart att parterna i ett legoavtal kan ta in en utredning om legoområdets skick i legoavtalet eller upprätta en separat handling om detta.

71 §. Paragrafen motsvarar i övrigt 1 mom. i den gällande paragrafen bortsett från att det föreslås att den längsta tid som avtalen får gälla ska förlängas till 20 år. Det nuvarande

2 mom. utgår eftersom det blir obehövligt med anledning av den föreslagna ändringen av 1 mom.

74 §. Det föreslås att paragrafen ska upphävas. Ordalydelsen i den gällande paragrafen blir föråldrad med anledning av att det föreslås att termen ”hävning” i fortsättningen ska användas i jordlegolagen när ett avtal upphör omedelbart efter det att avtalet har avslutats. Det har inte ansetts vara ändamålsenligt att ändra terminologin i paragrafen eftersom paragrafen i sig är onödig. Det framgår nämligen redan av 4 § 1 mom. att det är möjligt att i ett legoavtal enligt 5 kap. ta in villkor som gäller andra än i lagen nämnda grunder för hävning och uppsägning av ett avtal.

78 §. Paragrafen innehåller informativa hänvisningsbestämmelser. I 1 mom. nämns möjligheten att föra tvister som gäller legoavtal till allmän domstol för medling. I 2 mom. hänvisas i sin tur till lagen om konsumenttvistenämnden.

79—83 §. Paragraferna föreslås bli upphävda på de grunder som nämnts i allmänna motiveringen.

84 §. Bestämmelsen i 1 mom. motsvarar i sak det gällande 1 mom.

I 2 mom. ingår en informativ hänvisning till 12 kap. 1 d § i konsumentskyddslagen (38/1978). I 1 mom. i den nämnda paragrafen sägs att ett villkor enligt vilket en tvist mellan en näringsidkare och en konsument ska behandlas genom skiljeförfarande inte binder konsumenten, om villkoret är en del av ett avtal som ingåtts innan tvisten uppstått.

Övergångsbestämmelser. Enligt förslaget ska de nya bestämmelserna i regel tillämpas också på jordlegoavtal som gäller när lagen träder i kraft. I synnerhet den reglering som gäller legotagarens rätt att häva ett legoavtal med anledning av ett avtalsbrott från legogivarens sida är för närvarande mycket bristfällig. Det kan inte anses vara tillbörligt för legotagarens rättsskydd att de nya bestämmelserna inte skulle gälla avtal som ingåtts före lagens ikraftträdande, särskilt med hänsyn till att avtalen kan gälla flera tiotals år efter det att den föreslagna lagen har trätt i kraft.

Det föreslås att bara de bestämmelser som gäller den längsta tid som avtal om lega av bebyggd brukningsdel och avtal om lega av

jord för lantbruksändamål får gälla inte ska tillämpas på avtal som ingåtts före ikraftträdandet. Det här anses vara motiverat förutom av skäl som hänför sig tydligheten också för att säkerställa den offentliga tillförlitligheten hos fastighetsdatasystemet. Nämligen, om det i ett avtal som ingåtts före lagens ikraftträdande har avtalats om en längre legotid än lagen medger, medför 9 § 1 mom. i jordlegolagen att legoförhållandet till skillnad från det som avtalats i avtalet upphör sedan den längsta medgivna legotiden löpt ut. Också inskrivningsmyndigheten antecknar att en rätt av detta slag gäller den längsta tid som lagen medger.

Om parterna vid den föreslagna lagens ikraftträdande i enlighet med 9 § 2 mom. avtalar om förlängning av legotiden enligt ett legoavtal som ingåtts före ikraftträdandet, ska den föreslagna lagen tillämpas i fråga om den längsta tid som legoförhållandet får fortgå. Det här innebär i praktiken till exempel att legotiden enligt ett avtal om lega av jord för lantbruksändamål som före lagens ikraftträdande ingåtts för tio år kan förlängas med tio år när den föreslagna lagen är i kraft.

Om ett legoavtal som ingåtts innan den föreslagna lagen har trätt i kraft ersätts med ett helt nytt legoavtal när den nya lagen är i kraft, är det klart att den nya lagen till alla delar ska tillämpas i fråga om det nya legoavtalet.

1.2 Ärvdabalken

1 §. Enligt 25 kap. 1 b § 4 mom. i ärvdabalken (40/1965) kan det utan hinder av vad som i 71 § i jordlegolagen bestäms om den längsta tiden för jordlega ingås avtal om odlingsarrangemang för högst 15 år. Eftersom det föreslås att den längsta tid som avtal om lega av jord för lantbruksändamål får gälla ska förlängas till 20 år blir det nämnda momentet i ärvdabalken obehövt och föreslås därför bli upphävt.

2 §. I 1 mom. ingår en sedvanlig ikraftträdandebestämmelse.

I 2 mom. ingår övergångsbestämmelser. På sådana avtal om odlingsarrangemang som har ingåtts innan den föreslagna lagen har trätt i kraft tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet. Om ett avtal om

odlingsarrangemang som ingåtts innan den föreslagna lagen har trätt i kraft förlängs när den föreslagna lagen är i kraft, tillämpas dock den föreslagna lagen i fråga om den längsta tid som legoförhållandet får fortgå. Motsvarande övergångsbestämmelser ingår i det första lagförslaget.

2 Ikraftträdande

Lagarna föreslås träda i kraft så snart som möjligt efter det att de har antagits och blivit stadfästa.

3 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning

Enligt övergångsbestämmelsen i det första lagförslaget är huvudregeln att de nya bestämmelserna ska tillämpas också i fråga om jordlegoavtal som gäller när lagen träder i kraft, det vill säga den föreslagna lagen inverkar delvis retroaktivt på gällande avtalsförhållanden. Förslaget bör därför bedömas enligt bestämmelserna om egendomsskydd i 15 § i grundlagen.

Grundlagsutskottet har av hävd ansett att rättsförhållandena kan förtydligas och kompletteras genom vanlig lag också så att gällande avtalsförhållanden påverkas, förutsatt att inget väsentligt nytt innehåll införs i den materiella rätten (till exempel GrUU 28/1994 rd). Enligt förslaget ska jordlegolagen kompletteras med en bestämmelse som gäller legotagarens rätt att häva ett jordlegoavtal på grund av att legogivaren i väsentlig grad har brutit mot avtalet. Bestämmelsen ska tillämpas även på avtal som ingåtts före lagens ikraftträdande. Regleringen är visserligen ny, men den inför inte något väsentligt nytt innehåll i den materiella rätten. I rättslitteraturen har det nämligen av hävd ansetts att legotagaren redan för närvarande har rätt att häva ett jordlegoavtal på grund av att legogivaren i väsentlig grad har brutit mot avtalet. Den föreslagna regleringen bidrar närmast till att skapa större klarhet i rättsläget och därigenom förbättra avtalsparternas rättskydd.

Enligt förslaget ska jordlegolagen också kompletteras med en bestämmelse enligt vilken domstolen kan berättiga en legotagare att

säga upp ett tidsbestämt legoavtal eller överlåta det till någon annan. För detta förutsätts dock bland annat att det vore uppenbart oskäligt för legotagaren att legoförhållandet fortgår till utgången av den avtalade tiden. Grundlagsutskottet har av hävd ansett att oskäliga villkor inte är grundlagsskyddade (GrUU 27/2004 rd, GrUU 5/2002 rd, GrUU

3/1982 rd och GrUU 10/1973 rd). Det krävs inte heller till denna del någon exceptionell lagstiftningsordning.

Lagarna kan stiftas i vanlig lagstiftningsordning.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs Riksdagen följande lagförslag:

Lagförslag

1.

Lag**om ändring av jordlegolagen**

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i jordlegolagen (258/1966) 51 § 2 mom. samt 60, 69, 74 och 79—83 §,
ändras 4 § 1 mom., 19, 21, 23, 24 och 54 §, 57 § 1 mom., 71, 78 och 84 § samt
fogas till lagen en ny 20 § i stället för den 20 § som upphävts genom lag 1578/1992 samt
 nya 20 a—20 d och 23 a § som följer:

4 §

Ett legoavtal får hävas och ett tidsbestämt legoavtal sägas upp endast på grunder som anges i denna lag. Ett avtalsvillkor som strider mot detta är ogiltigt, utom i legoavtal som avses i 4 och 5 kap. Ogiltig är också en bestämmelse i avtalet om att inskrivning av en legorätt inte får sökas, att ett tomtlegoavtal inte får registreras eller att legotagaren inte får kvitta en legoavgift med en motfordran.

Ett avträdande av legotagarens egendom till konkurs hindrar inte att legoavtalet sägs upp eller hävs på någon annan i denna lag angiven grund. Sedan konkursen börjat har legogivaren emellertid inte rätt att häva avtalet av den anledningen att det finns lega som är obetald för tiden före konkursens början.

Om konkursboet använder legoområdet, ansvarar boet under den tiden för uppfyllande av förpliktelserna enligt legoavtalet, trots att det inte åtagit sig att svara för dem.

När ett legoavtal hävs på den grund som nämns i 1 mom. har legogivaren rätt att få ersättning för den skada som vållats honom.

19 §

Legogivaren har rätt att häva legoavtalet, om legotagarens egendom avträds till konkurs och konkursboet inte inom en av legogivaren utsatt tid om minst en månad meddelar att boet åtar sig ansvaret för de förpliktelser som följer av legoavtalet efter det att konkursen har börjat. Om legorätten inte får överlåtas till någon annan utan legogivarens tillstånd, förutsätter legogivarens hävningsrätt dessutom att legotagaren inte inom nämnda utsatta tid ställt säkerhet för fullgörande av förpliktelserna. Om legotagaren ställer säkerheten senare än vad som föreskrivs i detta moment men före delfående av meddelandet om hävning, har legogivaren dock inte rätt att häva legoavtalet.

20 §

En legotagare har rätt att häva legoavtalet, om

1) legogivaren inte överlåter legoområdet till legotagaren vid avtalad tidpunkt,

2) ett myndighetsbeslut eller en myndighetsföreskrift som gällde när avtalet ingicks, förhindrar eller försvårar användningen av legoområdet för det syfte som anges i avtalet och legogivaren inte har underrättat legotagaren om beslutet eller föreskriften som legotagaren inte heller annars haft kännedom om,

3) legoområdet vid överlåtelse tidpunkten inte är i det skick som avtalats,

4) legoområdet, om inget har avtalats om dess skick, inte är i ett sådant skick som legotagaren med beaktande av legoområdets användningsändamål, avtalsvillkoren och övriga förhållanden skäligen kan kräva, eller

5) legogivaren underlåter att sätta eller hålla legoområdet i ett visst skick trots en utfästelse om detta.

För att legotagaren ska ha rätt att häva legoavtalet i de fall som avses i 1 mom. 3—5 punkten krävs det dessutom att legotagaren har uppmanat legogivaren att avhjälpa bristen inom skälig tid och legogivaren har underlåtit att göra detta, eller att bristen inte kan avhjälpas. Om legogivaren inte avhjälpes bristen inom utsatt tid, får legotagaren i stället för att häva legoavtalet avhjälpa bristen på legogivarens bekostnad. Legotagaren får dock inte göra detta, om bristen beror på att den byggnad som finns på legoområdet är halvfärdig eller en myndighet har förbjudit användningen av legoområdet eller egendom som hör till legoområdet. Legotagaren ska se till att de kostnader som avhjälpandet av bristen orsakar legogivaren förblir skäliga.

För att legotagaren ska ha rätt att häva legoavtalet krävs det dessutom att den omständighet som ligger till grund för hävningen är av väsentlig betydelse för legotagaren med beaktande av föremålet för legoavtalet, legoområdets användningsändamål, den överenskomna giltighetstiden för avtalet och övriga förhållanden.

Legotagarens rätt att häva legoavtalet förfaller, om legogivarens försummelse rättas eller en brist som gäller legoområdet avhjälpas innan legotagaren häver legoavtalet på en i 1 mom. avsedd grund. Legotagarens rätt att häva legoavtalet förfaller också, om legotagaren inte häver legoavtalet inom skälig tid från det att han fick kännedom om det beslut eller den föreskrift som avses i 1 mom. 2 punkten eller från det att den i 2 mom. angivna tiden löpte ut.

20 a §

Legoförhållandet upphör omedelbart när legotagaren häver legoavtalet.

20 b §

Legotagaren har rätt att få befrielse från betalning av lega eller skälig nedsättning av

lega för den tid under vilken legoområdet inte kan användas eller användningen försvåras på grund av en sådan försummelse från legogivarens sida som avses i 20 § 1 mom. 1 punkten eller en sådan brist i legoområdet som avses i 2—5 punkten i nämnda moment. Om det är fråga om en brist i legoområdet, får legotagaren dock inte den rätt som avses i detta moment förrän legogivaren får kännedom om bristen.

Om den försummelse eller brist som avses i 20 § 1 mom. beror på vårdslöshet från legogivarens sida, har legotagaren dessutom rätt att få ersättning av legogivaren för skada som vållats av försummelsen eller bristen.

När ett legoavtal hävs i enlighet med 20 § har legotagaren rätt att enligt de grunder som anges i denna lag av legogivaren få lösen och ersättning för sina förbättringar på legoområdet och legotagaren är skyldig att ersätta den skada som legotagaren vållat legoområdet under den tid som det varit i hans besittning.

20 c §

Om legotagaren är en fysisk person eller ett dödsbo och legotagaren inte utan legogivarens samtycke får överlåta legorätten till någon annan, kan domstolen på ansökan berättiga legotagaren att säga upp ett tidsbestämt legoavtal eller överlåta det till någon annan, om

1) legotagarens möjlighet att använda legoområdet för det syfte som anges i avtalet har upphört eller väsentligt försvårats på grund av sjukdom eller handikapp hos legotagaren eller en familjemedlem till denne eller av någon annan därmed jämförbar orsak, och

2) det vore uppenbart oskäligt för legotagaren att avtalet fortsätter till utgången av den avtalade tiden.

Legogivaren har rätt att få skälig ersättning av legotagaren för den skada som vållats legogivaren genom att avtalet upphör i förtid.

När legoavtalet sägs upp med stöd av 1 mom. är legogivaren inte skyldig att lösa in byggnader eller annan egendom på legoområdet. I fråga om ersättning för förbättringar som har utförts och skada som orsakats legoområdet gäller 20 b § 3 mom.

Legogivaren ska ges tillfälle att bli hörd i ett ärende som avses i denna paragraf.

20 d §

Ett avtalsvillkor som begränsar de rättigheter som legotagaren har enligt 19, 20, 20 a eller 20 c § är ogiltigt.

21 §

En legogivare kan häva ett legoavtal, dock inte ett tomtlegoavtal, om

1) legotagaren har överlåtit legorätten eller upplåtit legoområdet eller en del av det i någon annans besittning i strid med denna lag eller legoavtalet,

2) legotagaren har underlåtit att betala legoavgiften inom den tid som anges i denna lag eller i legoavtalet och inte efter uppmaning fullgör sin betalningsskyldighet inom en för honom utsatt tid, som omfattar minst en månad, eller ställer godtagbar säkerhet inom samma tid, eller

3) legotagaren i väsentlig grad har åsidosatt skyldigheten att underhålla legoområdet och egendom som hör till legoområdet eller om legotagaren har använt legoområdet eller egendom som hör till legoområdet i strid med denna lag eller legoavtalet och inte efter uppmaning inom en för honom utsatt skäligen tid rättar sin försummelse eller sitt förfarande.

Legogivarens rätt att häva legoavtalet förfaller, om legotagaren har rättat sin försummelse eller sitt lagstridiga eller avtalsstridiga förfarande innan legogivaren har hävt legoavtalet på en i 1 mom. avsedd grund.

Legogivarens rätt att häva legoavtalet förfaller också om legogivaren inte har hävt legoavtalet inom skäligen tid efter att ha fått kännedom om den hävningsgrund som avses i 1 mom. 1 punkten eller från det att den i 2 eller 3 punkten angivna tiden löpte ut.

När ett legoavtal hävs på en i 1 mom. avsedd grund upphör legoförhållandet omedelbart och legogivaren har rätt att få ersättning av legotagaren för den skada som vållas legogivaren genom att legoförhållandet upphör i förtid.

23 §

När legogivaren säger upp ett legoavtal ska legotagaren lämna ett skriftligt uppsägningsmeddelande där det nämns vid vilken tidpunkt legoförhållandet upphör. Vid uppsägning av ett tidsbestämt legoavtal ska

dessutom grunden för uppsägningen nämnas i uppsägningsmeddelandet. Som uppsägningsmeddelande gäller också en stämning där det yrkas att legoförhållandet ska upphöra.

När legotagaren säger upp legoavtalet ska legogivaren ges ett skriftligt uppsägningsmeddelande. Uppsägningsmeddelandet kan också ges till den som legogivaren har gett i uppdrag att ta ut lega, dock inte till en penninginrättning. Vid uppsägning av ett tidsbestämt legoavtal ska grunden för uppsägningen nämnas i uppsägningsmeddelandet.

Uppsägning ska ske bevisligen. Uppsägningen har också skett på behörigt sätt, om det som gäller vid delgivning av stämning har iakttagits vid delgivningen av uppsägningen.

Om legotagaren inte är känd, får uppsägningsmeddelandet också delges legotagaren så att meddelandet publiceras i den officiella tidningen. Om det finns en byggnad på legoområdet, ska dessutom ett tillkännagivande om uppsägningen lämnas i byggnaden. Meddelandet anses ha kommit till legotagarens kännedom den dag då tidningen kommer ut.

Om uppsägningen inte har verkställts så som föreskrivs i denna paragraf, är uppsägningen utan verkan.

23 a §

En legogivare eller legotagare som vill utnyttja rätten enligt denna lag att häva legoavtalet ska lämna ett skriftligt hävningsmeddelande. I det ska nämnas hävningsgrunden och tidpunkten när legoförhållandet upphör, om avsikten är att legoförhållandet ska upphöra senare än vid den tidpunkt då hävningsmeddelandet delges. Som hävningsmeddelande gäller också en stämning där hävning av legoavtalet yrkas.

I fråga om hävning av legoavtal gäller i tillämpliga delar vad som föreskrivs om uppsägning i 23 § 3—5 mom.

24 §

När ett legoavtal har sagts upp upphör legoförhållandet, om inte något annat har avtalats:

1) tre månader från början av den kalendermånad som infaller närmast efter uppsäg-

ningen, om den avtalsenliga legotiden överstiger två år, och

2) två veckor från uppsägningen, om den avtalsenliga legotiden är två år eller mindre eller avtalet gäller tills vidare.

54 §

Om det i legoavtalet har avtalats om omfattningen av legotagarens byggnadsskyldighet och om den tid inom vilken den ska fullgöras, men legotagaren inte inom utsatt tid har fullgjort sin skyldighet, har legogivaren rätt att häva legoavtalet. Legogivaren har dock inte rätt att häva legoavtalet, om legotagarens försummelse är ringa.

Legogivarens rätt att häva legoavtalet förfaller, om legotagaren har rättat sin försummelse innan legogivaren har hävt legoavtalet på den grund som avses i 1 mom.

57 §

En bruksdel där det finns bostads- och ekonomibyggnader som behövs för att bedriva lantbruk kan för viss tid, högst 25 år, upplåtas på lega för att användas huvudsakligen för bedrivande av lantbruk. På lega av en sådan bebyggd bruksdel tillämpas förutom detta kapitel bestämmelserna i 1, 6 och 7 kap.

71 §

Jord där det inte finns bostads- och ekonomibyggnader som behövs för att bedriva lantbruk eller där byggnaderna är otillräckliga för detta ändamål, kan för viss tid, högst 20 år, upplåtas på lega för att användas huvudsakligen för bedrivande av lantbruk. I

fråga om lega av sådan jord gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som föreskrivs ovan i detta kapitel.

78 §

Tvister som gäller legoavtal kan föras till domstol för medling på det sätt som föreskrivs i lagen om medling i tvistemål i allmänna domstolar (663/2005).

Bestämmelser om hur meningsskiljaktigheter som gäller avtal mellan konsument och näringsidkare förs till konsumenttvistenämnden för behandling finns i lagen om konsumenttvistenämnden (8/2007).

84 §

Det kan avtalas att tvistefrågor som beror på legoavtalet ska avgöras av skiljemän på det sätt som föreskrivs i lagen om skiljeförfarande (967/1992).

Bestämmelser om bindande verkan för ett villkor om skiljeförfarande i ett avtal mellan en konsument och en näringsidkare finns i 12 kap. 1 d § i konsumentskyddslagen.

Denna lag träder i kraft den 20 .

På legoavtal som gäller när denna lag träder i kraft tillämpas i stället för bestämmelserna i 57 § 1 mom. och 71 § de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet. Om det efter ikraftträdandet av denna lag avtalas om förlängning av legotiden för ett legoavtal som gällde vid ikraftträdandet, tillämpas dock denna lag i fråga om den längsta tid som legoförhållandet får fortgå.

2.

Lag

om upphävande av 25 kap. 1 b § 4 mom. i ärvdabalken

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §
Genom denna lag upphävs i ärvdabalken (40/1965) 25 kap. 1 b § 4 mom., sådant det lyder i lag 612/1989.

2 §
Denna lag träder i kraft den 20 .

På sådana avtal om odlingsarrangemang som gällde när denna lag trädde i kraft tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet. Om det efter ikraftträdandet av denna lag avtalas om förlängning av legotiden för ett avtal som gällde vid ikraftträdandet, tillämpas dock denna lag i fråga om den längsta tid som legoförhållandet får fortgå.

Helsingfors den 17 september 2010

Republikens President

TARJA HALONEN

Justitieminister *Tuija Brax*

1.

Lag**om ändring av jordlegolagen**

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i jordlegolagen (258/1966) 51 § 2 mom. samt 60, 69, 74 och 79—83 §,
ändras 4 § 1 mom., 19, 21, 23, 24 och 54 §, 57 § 1 mom., 71, 78 och 84 § samt
fogas till lagen en ny 20 § i stället för den 20 § som upphävts genom lag 1578/1992 samt
nya 20 a—20 d och 23 a § som följer:

Gällande lydelse

4 §

Legoavtal må icke uppsägas på annan än i denna lag stadgad grund; häremot stridande förbehåll är ogiltigt utom såvitt angår i 5 kap. avsedd jordlega. Ogiltigt är även i legoavtal intaget förbehåll, att in-teckning icke får sökas till säkerhet för legorätt, att tomtlegorätt icke får registreras eller att legotagare icke äger kvitta legoavgift mot genfordran, som härrör av legoförhållandet.

Föreslagen lydelse

4 §

Ett legoavtal får hävas och ett tidsbestämt legoavtal sägas upp endast på grunder som anges i denna lag. Ett avtalsvillkor som strider mot detta är ogiltigt, utom i legoavtal som avses i 4 och 5 kap. Ogiltig är också en bestämmelse i avtalet om att inskrivning av en legorätt inte får sökas, att ett tomtlegoavtal inte får registreras eller att legotagaren inte får kvitta en legoavgift med en motfordran.

19 §

Har legotagares egendom upplåtits till konkurs och är legorätten sådan, att den icke får överlåtas till annan utan legogivarens tillstånd, äger legogivaren rätt att kräva tillräcklig säkerhet för legovillkorens uppfyllande. Ställes icke säkerhet inom en månad från det kravet delgavs, äger legogivaren rätt att uppsäga legoavtalet. Rätten till uppsägning är dock förfallen, även om säkerhet ställes senare, blott detta sker innan uppsägning ägt rum.

19 §

Legogivaren har rätt att häva legoavtalet, om legotagarens egendom avträds till konkurs och konkursboet inte inom en av legogivaren utsatt tid om minst en månad meddelar att boet åtar sig ansvaret för de förpliktelser som följer av legoavtalet efter det att konkursen har börjat. Om legorätten inte får överlåtas till någon annan utan legogivarens tillstånd, förutsätter legogivarens hävningsrätt dessutom att legotagaren inte inom nämnda utsatta tid ställt säkerhet för fullgörande av

*förpliktelse*na. Om legotagaren ställer säkerheten senare än vad som föreskrivs i detta moment men före delfäende av meddelandet om hävning, har legogivaren dock inte rätt att häva legoavtalet.

Ett avträdande av legotagarens egendom till konkurs hindrar inte att legoavtalet sägs upp eller hävs på någon annan i denna lag angiven grund. Sedan konkursen börjat har legogivaren emellertid inte rätt att häva avtalet av den anledningen att det finns lego som är obetald för tiden före konkursens början.

Om konkursboet använder legoområdet, ansvarar boet under den tiden för uppfyllande av förpliktelse

na enligt legoavtalet, trots att det inte åtagit sig att svara för dem.

När ett legoavtal hävs på den grund som nämns i 1 mom. har legogivaren rätt att få ersättning för den skada som vållats honom.

20 §

En legotagare har rätt att häva legoavtalet, om

1) legogivaren inte överlåter legoområdet till legotagaren vid avtalad tidpunkt,

2) ett myndighetsbeslut eller en myndighetsföreskrift som gällde när avtalet ingicks, förhindrar eller försvårar användningen av legoområdet för det syfte som anges i avtalet och legogivaren inte har underrättat legotagaren om beslutet eller föreskriften som legotagaren inte heller annars haft kännedom om,

3) legoområdet vid överlåtelse

tidpunkten inte är i det skick som avtalats,

4) legoområdet, om inget har avtalats om dess skick, inte är i ett sådant skick som legotagaren med beaktande av legoområdets användningsändamål, avtalsvillkoren och övriga förhållanden skäligen kan kräva, eller

5) legogivaren underlåter att sätta eller hålla legoområdet i ett visst skick trots en utfästelse om detta.

För att legotagaren ska ha rätt att häva legoavtalet i de fall som avses i 1 mom. 3—5 punkten krävs det dessutom att legotagaren har uppmanat legogivaren att avhjälpa bristen inom skälig tid och legogivaren har underlåtit att göra detta, eller att bristen inte kan avhjälpas. Om legogivaren inte avhjälp-

per bristen inom utsatt tid, får legotagaren i stället för att häva legoavtalet avhjälpa bristen på legogivarens bekostnad. Legotagaren får dock inte göra detta, om bristen beror på att den byggnad som finns på legoområdet är halvfärdig eller en myndighet har förbjudit användningen av legoområdet eller egendom som hör till legoområdet. Legotagaren ska se till att de kostnader som avhjälpandet av bristen orsakar legogivaren förblir skäliga.

För att legotagaren ska ha rätt att häva legoavtalet krävs det dessutom att den omständighet som ligger till grund för hävningen är av väsentlig betydelse för legotagaren med beaktande av föremålet för legoavtalet, legoområdets användningsändamål, den överenskomna giltighetstiden för avtalet och övriga förhållanden.

Legotagarens rätt att häva legoavtalet förfaller, om legogivarens försummelse rättas eller en brist som gäller legoområdet avhjälps innan legotagaren häver legoavtalet på en i 1 mom. avsedd grund. Legotagarens rätt att häva legoavtalet förfaller också, om legotagaren inte häver legoavtalet inom skälig tid från det att han fick kännedom om det beslut eller den föreskrift som avses i 1 mom. 2 punkten eller från det att den i 2 mom. angivna tiden löpte ut.

20 a §

Legoförhållandet upphör omedelbart när legotagaren häver legoavtalet.

20 b §

Legotagaren har rätt att få befrielse från betalning av lega eller skälig nedsättning av lega för den tid under vilken legoområdet inte kan användas eller användningen försvåras på grund av en sådan försummelse från legogivarens sida som avses i 20 § 1 mom. 1 punkten eller en sådan brist i legoområdet som avses i 2—5 punkten i nämnda moment. Om det är fråga om en brist i legoområdet, får legotagaren dock inte den rätt som avses i detta moment förrän legogivaren får kännedom om bristen.

Om den försummelse eller brist som avses i 20 § 1 mom. beror på vårdslöshet från legogivarens sida, har legotagaren dessutom rätt

att få ersättning av legogivaren för skada som vållats av försummelsen eller bristen.

När ett legoavtal hävs i enlighet med 20 § har legotagaren rätt att enligt de grunder som anges i denna lag av legogivaren få lösen och ersättning för sina förbättringar på legoområdet och legotagaren är skyldig att ersätta den skada som legotagaren vållat legoområdet under den tid som det varit i hans besittning.

20 c §

Om legotagaren är en fysisk person eller ett dödsbo och legotagaren inte utan legogivarens samtycke får överlåta legorätten till någon annan, kan domstolen på ansökan berättiga legotagaren att säga upp ett tidsbestämt legoavtal eller överlåta det till någon annan, om

1) legotagarens möjlighet att använda legoområdet för det syfte som anges i avtalet har upphört eller väsentligt försvårats på grund av sjukdom eller handikapp hos legotagaren eller en familjemedlem till denne eller av någon annan därmed jämförbar orsak, och

2) det vore uppenbart oskäligt för legotagaren att avtalet fortsätter till utgången av den avtalade tiden.

Legogivaren har rätt att få skälig ersättning av legotagaren för den skada som vållats legogivaren genom att avtalet upphör i förtid.

När legoavtalet sägs upp med stöd av 1 mom. är legogivaren inte skyldig att lösa in byggnader eller annan egendom på legoområdet. I fråga om ersättning för förbättringar som har utförts och skada som orsakats legoområdet gäller 20 b § 3 mom.

Legogivaren ska ges tillfälle att bli hörd i ett ärende som avses i denna paragraf.

20 d §

Ett avtalsvillkor som begränsar de rättigheter som legotagaren har enligt 19, 20, 20 a eller 20 c § är ogiltigt.

21 §

Legogivare må utöver vad annorstädes i

21 §

En legogivare kan häva ett legoavtal, dock

denna lag är stadgat uppsäga legoavtalet, dock ej tomtlegoavtal, på följande grunder:

1) om legotagaren i strid med denna lag eller legoavtalet överlåtit legorätten eller upplåtit legoområdet eller del därav i annans besittning;

2) om legotagaren underlåtit att erlægga legoavgiften inom fastställd tid och icke efter erhållen anmaning fullgör sin betalningsskyldighet inom en månad från det anmaningen gavs eller inom samma tid ställer godtagbar säkerhet; eller

3) om legotagaren väsentligen åsidosatt skyldigheten att underhålla legoområdet och därtill hörande egendom eller om han nyttjat legoområdet eller därtill hörande egendom i strid med denna lag eller legoavtalet och icke efter erhållen anmaning inom honom förelagd skälig tid rättar sin försummelse eller sitt förfarande.

Har legotagaren, innan legogivaren på i 1 mom. nämnda grunder uppsagt legoavtalet, rättat sin försummelse eller sitt lag- eller avtalsstridiga förfarande eller har legogivaren icke uppsagt legoavtalet inom tre månader från det han erhöll kännedom om i 1 mom. 1 punkten avsedd uppsägningsgrund eller från det han gav i 2 punkten avsedd anmaning eller från utgången av i 3 punkten avsedd tid, förfaller hans här nämnda uppsägningsrätt.

Då legoavtal uppsagts på ovan nämnd grund, upphör legoförhållandet omedelbart efter skedd uppsägning, och äger legogivaren rätt att av legotagaren utfå ersättning för den skada, som tillskyndats honom genom att legoförhållandet i förtid upphört.

23 §

Uppsägning av legoavtal skall, där skriftligt erkännande ej erhålles, ske i vittnens närvaro eller annorledes bevisligen, och skall därvid tillika angivas den tidpunkt, då legoförhållandet är avsett att upphöra. Den hos vilken upp-

inte ett tomtlegoavtal, om

1) legotagaren har överlåtit legorätten eller upplåtit legoområdet eller en del av det i någon annans besittning i strid med denna lag eller legoavtalet,

2) legotagaren har underlåtit att betala legoavgiften inom den tid som anges i denna lag eller i legoavtalet och inte efter uppmaning fullgör sin betalningsskyldighet inom en för honom utsatt tid, som omfattar minst en månad, eller ställer godtagbar säkerhet inom samma tid, eller

3) legotagaren i väsentlig grad har åsidosatt skyldigheten att underhålla legoområdet och egendom som hör till legoområdet eller om legotagaren har använt legoområdet eller egendom som hör till legoområdet i strid med denna lag eller legoavtalet och inte efter uppmaning inom en för honom utsatt skälig tid rättar sin försummelse eller sitt förfarande.

Legogivarens rätt att häva legoavtalet förfaller, om legotagaren har rättat sin försummelse eller sitt lagstridiga eller avtalsstridiga förfarande innan legogivaren har hävt legoavtalet på en i 1 mom. avsedd grund.

Legogivarens rätt att häva legoavtalet förfaller också om legogivaren inte har hävt legoavtalet inom skälig tid efter att ha fått kännedom om den hävningsgrund som avses i 1 mom. 1 punkten eller från det att den i 2 eller 3 punkten angivna tiden löpte ut.

När ett legoavtal hävs på en i 1 mom. avsedd grund upphör legoförhållandet omedelbart och legogivaren har rätt att få ersättning av legotagaren för den skada som vållas legogivaren genom att legoförhållandet upphör i förtid.

23 §

När legogivaren säger upp ett legoavtal ska legotagaren lämnas ett skriftligt uppsägningsmeddelande där det nämns vid vilken tidpunkt legoförhållandet upphör. Vid uppsägning av ett tidsbestämt legoavtal ska

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

sägning skett, skall tillställas skriftligt bevis över uppsägningen, om han det begär.

Anträffas ej den, hos vilken uppsägning skall ske, i sin bostad eller, om han utövar rörelse på sin boningsort, i sin affärslokal på tid för dess öppethållande, skall avskrift av uppsägningen tillställas hans husfolk eller den, som i hans frånvaro sköter rörelsen, såframt de kunna anträffas. Sedan så förfarits, skall uppsägningen tillsändas den, hos vilken uppsägning skall ske, med posten i rekommenderat brev under hans vanliga adress; och anses uppsägningen hava skett, då brevet inlämnats till posten för befordran.

Har den, hos vilken uppsägning skall ske, ej känd boningsort i Finland och finnes vederlig ej heller ombud, som äger rätt att för hans räkning mottaga uppsägningen, må densamma ske genom kungörelse i officiella tidningen.

Har någon fått i uppdrag att på legogivarens vägnar uppbära legoavgift, må uppsägning meddelas även honom, dock ej penninginrättning.

Stämning, vari upphörande av legoförhållande yrkas, så ock ansökan om legotagares avhysning gälla som uppsägning, om stämningen eller ansökan, delgivits på sätt därom stadgats.

dessutom grunden för uppsägningen nämnas i uppsägningsmeddelandet. Som uppsägningsmeddelande gäller också en stämning där det yrkas att legoförhållandet ska upphöra.

När legotagaren säger upp legoavtalet ska legogivaren ges ett skriftligt uppsägningsmeddelande. Uppsägningsmeddelandet kan också ges till den som legogivaren har gett i uppdrag att ta ut lega, dock inte till en penninginrättning. Vid uppsägning av ett tidsbestämt legoavtal ska grunden för uppsägningen nämnas i uppsägningsmeddelandet.

Uppsägning ska ske bevisligen. Uppsägningen har också skett på behörigt sätt, om det som gäller vid delgivning av stämning har iakttagits vid delgivningen av uppsägningen.

Om legotagaren inte är känd, får uppsägningsmeddelandet också delges legotagaren så att meddelandet publiceras i den officiella tidningen. Om det finns en byggnad på legoområdet, ska dessutom ett tillkännagivande om uppsägningen lämnas i byggnaden. Meddelandet anses ha kommit till legotagarens kännedom den dag då tidningen kommer ut.

Om uppsägningen inte har verkställts så som föreskrivs i denna paragraf, är uppsägningen utan verkan.

23 a §

En legogivare eller legotagare som vill utnyttja rätten enligt denna lag att häva legoavtalet ska lämna ett skriftligt hävningsmeddelande. I det ska nämnas hävningsgrunden och tidpunkten när legoförhållandet upphör, om avsikten är att legoförhållandet ska upphöra senare än vid den tidpunkt då hävningsmeddelandet delges. Som hävningsmeddelande gäller också en stämning där hävning av legoavtalet yrkas.

I fråga om hävning av legoavtal gäller i tillämpliga delar vad som föreskrivs om uppsägning i 23 § 3—5 mom.

24 §

Har legoavtal uppsagts på annan grund än i 21 § 1 mom. sägs, skall legoförhållandet, såframt icke annat är stadgat eller avtalat, upphöra, då legotiden överstiger två år, efter förloppet av tre månader räknat från ingången av den kalendermånad, som infaller näst efter uppsägningen, samt i annat fall och då avtalet är gällande tills vidare, två veckor efter uppsägningen.

24 §

När ett legoavtal har sagts upp upphör legoförhållandet, om inte något annat har avtalats:

1) tre månader från början av den kalendermånad som infaller närmast efter uppsägningen, om den avtalsenliga legotiden överstiger två år, och

2) två veckor från uppsägningen, om den avtalsenliga legotiden är två år eller mindre eller avtalet gäller tills vidare.

51 §

Skall i 52 § 2 mom. avsett område upplåtas på lega och är det beläget inom stadsplaneområde, bör området enligt stadsplanen utgöra en bostadstomt.

(upphävs)

54 §

Har i legoavtalet överenskommit angående omfattningen av legotagarens byggnadsskyldighet och om den tid, inom vilken den skall fullgöras, men har legotagaren icke inom utsatt tid fullgjort sin skyldighet, må legogivaren inom en månad från utgången av sagda tid uppsäga legoavtalet.

54 §

Om det i legoavtalet har avtalats om omfattningen av legotagarens byggnadsskyldighet och om den tid inom vilken den ska fullgöras, men legotagaren inte inom utsatt tid har fullgjort sin skyldighet, har legogivaren rätt att häva legoavtalet. Legogivaren har dock inte rätt att häva legoavtalet, om legotagarens försummelse är ringa.

Legogivarens rätt att häva legoavtalet förfaller, om legotagaren har rättat sin försummelse innan legogivaren har hävt legoavtalet på den grund som avses i 1 mom.

57 §

Brukningsdel, som är bebyggd med sådana bostads- och ekonomibyggnader, som erfordras för bedrivande av lantbruk, må för viss tid, högst femton år, upplåtas på lega för bedrivande av i huvudsak lantbruk. På lega av sådan bebyggd bruksdel skola jämte stadgandena i detta kapitel stadgandena i 1, 6 och 7 kap. tillämpas.

57 §

En bruksdel där det finns bostads- och ekonomibyggnader som behövs för att bedriva lantbruk kan för viss tid, högst 25 år, upplåtas på lega för att användas huvudsakligen för bedrivande av lantbruk. På lega av en sådan bebyggd bruksdel tillämpas förutom detta kapitel bestämmelserna i 1, 6 och 7 kap.

60 §

Försummar legogivare, som i legokontrak-

(upphävs)

tet förbundet sig att uppföra eller iståndsätta byggnad eller att eljest försätta legoområdet i visst skick, att inom skälig tid fullgöra det på honom ankommande arbetet, och är olägenhet som av försummelsen förorsakas legotagaren ej ringa, äger legotagaren rätt att uppsäga legoavtalet och utfå ersättning jämväl för den skada honom tillskyndats på grund av att legoförhållandet upphör tidigare än överenskommet. För den tid bruksdel till följd av legogivarens försummelse befinner sig i bristfälligt skick, är arrendetagaren berättigad till sakenlig nedsättning av legoavgiften.

69 §

För fastställande av legoområdets skick må sakägarna därom intaga utredning i legokontraktet eller uppgöra en särskild av dem undertecknad avhandling. Om syn stadgas i 6 kap.

(upphävs)

71 §

Jord, som helt saknar för lantbruks bedrivande erforderliga lantbruks- och bostadsbyggnader eller på vilken byggnaderna äro otillräckliga därtill, må för viss tid, högst tio år upplåtas på lega för jordens nyttjande huvudsakligen till lantbruksändamål. Angående lega av sådan jord gäller i övrigt i tillämpliga delar, vad ovan i detta kapitel är stadgat.

Naturäng i Uleåborgs och Lapplands län, som på grund av sin sankhet eller sitt för översvämningar utsatta läge kan användas huvudsakligen endast för höproduktion eller såsom betesmark, må med avvikelser från vad i 1 mom. är stadgat upplåtas på lega för högst tjugufem år.

74 §

I legoavtal, som är ingånget för viss tid, må sakägare förbehålla sig rätt att uppsäga avtalet även på annan än i denna lag stadgad grund.

(upphävs)

78 §

Har mellan sakägarna uppstått meningskiljaktighet i angelägenhet, som härrör av

71 §

Jord där det inte finns bostads- och ekonomibyggnader som behövs för att bedriva lantbruk eller där byggnaderna är otillräckliga för detta ändamål, kan för viss tid, högst 20 år, upplåtas på lega för att användas huvudsakligen för bedrivande av lantbruk. I fråga om lega av sådan jord gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som föreskrivs ovan i detta kapitel.

78 §

Twister som gäller legoavtal kan föras till domstol för medling på det sätt som före-

legoförhållandet, skall kolonisationsnämnd på sakägarnas gemensamma anhållan verkställa medling. Uppnås förlikning, skall kolonisationsnämnden upprätta förlikningsavhandling, vilken sakägarna skola underteckna. Kolonisationsnämnden skall i avhandlingen därjämte anteckna, att denna utgör sådan förlikningsavhandling, som avses i detta lagrum.

skrivs i lagen om medling i tvistemål i allmänna domstolar (663/2005).

Bestämmelser om hur meningsskiljaktigheter som gäller avtal mellan konsument och näringsidkare förs till konsumenttvistenämnden för behandling finns i lagen om konsumenttvistenämnden (8/2007).

79 §

Angående verkställigheten av ovan i 78 § avsedd förlikning gäller, vad om verkställighet av skiljedom är stadgat.

(upphävs)

80 §

På anhållan av någondera sakägaren eller av domstolen, där tvist angående legoförhållandet är anhängig, skall kolonisationsnämnd förrätta syn för utrönande av legoområdets skick, för bestämmande av värdet av därpå uppförda byggnader, anordningar och anläggningar och för utredande av andra sådana omständigheter rörande legoförhållandet. Synen förrättas av ordföranden och två ledamöter i nämnden, och däröver skall upprättas utlåtande, som intages i nämndens protokoll.

(upphävs)

81 §

Kolonisationsnämnd skall på anmälan av sakägarna till handläggning upptaga i 78 § och på anmälan av någondera sakägaren eller av domstol i 80 § avsett ärende så snart sig göra låter och årstiden, med beaktande av sakens beskaffenhet, det medgiver.

(upphävs)

Kolonisationsnämndens ordförande skall utsätta plats och tid för ärendets handläggning samt tillställa sakägarna meddelande därom i rekommenderat brev, som skall inlämnas till posten för befordran minst fjorton dagar före handläggningsdagen, eller på annat bevisligt sätt.

82 §

Den som icke nöjes med kolonisationsnämndens efter verkställd syn upprättade utlåtande angående sådan legoförhållandet rörande omständighet, varav hans rätt beror, eller med nämndens på syn grundade värdering, må draga saken under domstols prövning. Sådan talan skall anhängiggöras inom sextio dagar från det synen slutförts.

(upphävs)

83 §

Angående ordförande och ledamöter i kolonisationsnämnd för ovan nämnda uppdrag tillkommande arvoden och dagtraktamenten samt resekostnadsersättningar ävensom angående lösen för kolonisationsnämndens expeditioner gäller vad därom är särskilt stadgat.

(upphävs)

Har kolonisationsnämnden förrättat syn på domstols begäran, skola därav föranledda dagtraktamenten och resekostnader ersättas kolonisationsnämndens ordförande och ledamöter. Därom, vem ersättningsskyldigheten åligger, är särskilt stadgat.

I andra än i 2 mom. nämnda fall skola nämndens dagtraktamenten och resekostnader i ärenden, som avses i 78 och 80 §§, bestridas av sakägarna till hälften var, men om sakägare befinnes hava utan skäl anhållit om anställande av syn eller gjort sig skyldig till åsidosättande av sina av legoförhållandet härflytande förpliktelser, må han åläggas att ensam bestrida kostnaderna.

Nämnden skall, sedan ärendet handlagts, besluta, vem som skall bestrida i 3 mom. avsedda kostnader, samt fastställa dessas belopp. Ändring i beslutet må, såframt ej den av legoförhållandet härrörande tvisten är anhängig vid domstol, sökas hos kolonisationsstyrelsen på sätt om sökande av ändring i kolonisationsnämnds beslut är stadgat.

84 §

I legokontrakt må avtalas, att meningsskiljaktigheter med anledning av legoavtalet skola avgöras av skiljemän, såsom i lagen den 4 februari 1928 om skiljemannaförfarande (46/28) är stadgat.

Ärende, beträffande vilket skiljeavtal gäller, må icke upptagas till medling av kolonisa-

84 §

Det kan avtalas att tvistefrågor som beror på legoavtalet ska avgöras av skiljemän på det sätt som föreskrivs i lagen om skiljeförfarande (967/1992).

Bestämmelser om bindande verkan för ett villkor om skiljeförfarande i ett avtal mellan

tionsnämnd.

en konsument och en näringsidkare finns i 12 kap. 1 d § i konsumentskyddslagen.

Denna lag träder i kraft den 20 .

På legoavtal som gäller när denna lag träder i kraft tillämpas i stället för bestämmelserna i 57 § 1 mom. och 71 § de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet. Om det efter ikraftträdandet av denna lag avtalas om förlängning av legotiden för ett legoavtal som gällde vid ikraftträdandet, tillämpas dock denna lag i fråga om den längsta tid som legoförhållandet får fortgå.