

Lagrådsremiss

Några fastighetsrättsliga frågor

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 13 februari 2020

Morgan Johansson

Erik Hällströmer
(Justitiedepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår ett flertal åtgärder på fastighetsrättens område. Förslagen förenklar för privatpersoner och företag i deras kontakter med Lantmäteriet och effektiviserar lantmäterimyndigheternas och inskrivningsmyndighetens handläggning.

Bland åtgärderna kan följande nämnas.

- Registrering av en samfällighetsförening ska kunna göras elektroniskt.
- Inskrivningsmyndigheten ska ges möjlighet att besluta om vite och avvisning i inskrivningsärenden.
- Lantmäterimyndigheternas och inskrivningsmyndighetens beslut om vissa avgifter ska kunna verkställas enligt utsökningsbalken.
- Arrendenämnden ska kunna besluta att en kraftig höjning av arrendavgiften vid bostadsarrende ska fasas in successivt, om det finns särskilda skäl för det.
- En uppsägning eller begäran om villkorsändring vid jordbruksarrende eller bostadsarrende ska kunna skickas i ett rekommenderat brev, i stället för att delges motparten.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 juli 2020.

Innehållsförteckning

1	Beslut	4
2	Lagtext	5
2.1	Förslag till lag om ändring i jordabalken	5
2.2	Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)	13
2.3	Förslag till lag om ändring i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken	15
2.4	Förslag till lag om ändring i lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering	17
2.5	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	19
2.6	Förslag till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)	21
2.7	Förslag till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)	23
2.8	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter	24
3	Ärendet och dess beredning	26
4	Elektronisk registrering av samfällighetsföreningar	27
4.1	Elektronisk ansökan om registrering införs	27
4.2	Fler uppgifter ska lämnas av föreningen	30
4.3	Ingivning av handlingar	33
5	Vite och avvísning i inskrivningsärenden	34
6	Verkställighet av vissa avgiftsbeslut	36
7	Skyddsregel för bostadsarrendatorer	38
8	Uppsägning och villkorsändring vid jordbruks- och bostadsarrende	42
9	Andra förslag om bostadsarrende	45
10	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	47
11	Förslagens konsekvenser	50
12	Författningskommentar	53
12.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	53
12.2	Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)	61
12.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken	62
12.4	Förslaget till lag om ändring i lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering	63
12.5	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	64
12.6	Förslaget till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)	65

12.7	Förslaget till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)	66
12.8	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.....	66
Bilaga 1	Sammanfattning av promemorian Elektronisk anmälan av uppgifter till samfällighetsföreningsregistret.....	69
Bilaga 2	Lagförslag i promemorian Elektronisk anmälan av uppgifter till samfällighetsföreningsregistret.....	70
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna (promemorian Elektronisk anmälan av uppgifter till samfällighetsföreningsregistret)	72
Bilaga 4	Sammanfattning av promemorian Möjlighet att avvisa vissa inskrivningsärenden.....	73
Bilaga 5	Lagförslag i promemorian Möjlighet att avvisa vissa inskrivningsärenden.....	74
Bilaga 6	Förteckning över remissinstanserna (promemorian Möjlighet att avvisa vissa inskrivningsärenden).....	75
Bilaga 7	Sammanfattning av promemorian Indrivning av Lantmäteriets avgifter.....	76
Bilaga 8	Lagförslag i promemorian Indrivning av Lantmäteriets avgifter.....	77
Bilaga 9	Förteckning över remissinstanserna (promemorian Indrivning av Lantmäteriets avgifter).....	84
Bilaga 10	Sammanfattning av slutbetänkandet (SOU 2014:32) i nu aktuella delar	85
Bilaga 11	Lagförslag i slutbetänkandet (SOU 2014:32) i nu aktuella delar	89
Bilaga 12	Förteckning över remissinstanserna (slutbetänkandet SOU 2014:32).....	99

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988),
3. lag om ändring i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken,
4. lag om ändring i lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering,
5. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
6. lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144),
7. lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149),
8. lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹

dels att nuvarande 10 kap. 6 a § ska betecknas 10 kap. 6 b §,

dels att 8 kap. 8, 28 och 31 d §§, 9 kap. 3 §, 10 kap. 3 § och 19 kap. 1 och 14 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas sex nya paragrafer, 8 kap. 8 a §, 9 kap. 3 a §, 10 kap. 3 a och 6 a §§ och 19 kap. 4 och 5 §§, och närmast före 19 kap. 4 § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 kap.

8 §²

Uppsägning ska vara skriftlig, om inte skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. I fall som avses i 11 kap. 6 och 6 a §§ ska uppsägningen dock alltid *ske skriftligen*. *Uppsägning* får ske hos den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar.

Skriftlig uppsägning ska delges den som söks för uppsägning. Delgivning får inte ske enligt 34–38 och 48 §§ delgivningslagen (2010:1932).

Träffas inte den som söks i *sitt* hemvist, får uppsägningen *sändas* i rekommenderat brev *under* hans eller hennes vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen ska dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han eller hon tillhör eller, om han eller hon driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. *Påträffas inte* någon *som angivits nu*, ska uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om

En uppsägning ska vara skriftlig, om inte *ett* skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. I fall som avses i 11 kap. 6 och 6 a §§ ska uppsägningen dock alltid *vara skriftlig*. *En uppsägning* får ske hos den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar.

En skriftlig uppsägning ska delges den som söks för uppsägning. Delgivning får inte ske enligt 34–38 och 48 §§ delgivningslagen (2010:1932).

Om den som söks i *sin* hemvist *inte påträffas*, får uppsägningen *skickas* i rekommenderat brev *till* hans eller hennes vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen ska dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till *en* vuxen medlem i det hushåll som han eller hon tillhör eller, om han eller hon driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. *Om* inte någon *av de nämnda personerna påträffas* ska uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda,

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

Senaste lydelse av 10 kap. 6 a § 1984:678.

² Senaste lydelse 2010:1935.

sådan finns. Uppsägning har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

Har jordägare eller arrendator, hos vilken uppsägning ska ske, inte känt hemvist här i riket och finns inte heller känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom eller henne, får uppsägningen ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

En ansökan hos domstol med yrkande att arrendeförhållande ska upphöra eller att arrendator ska avhyas gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att arrendator ska avhyas.

Särskilda bestämmelser om innehåll i uppsägning av avtal om anläggningsarrende finns i 11 kap. 6 §.

om det finns en sådan. Uppsägning har skett när de nämnda åtgärderna har vidtagits.

Om en jordägare eller arrendator, hos vilken uppsägning ska ske, inte har någon känt hemvist i Sverige och det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom eller henne, får uppsägningen ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

En ansökan hos domstol med yrkande om att ett arrendeförhållande ska upphöra eller att en arrendator ska avhyas gäller som uppsägning när delgivning har skett i behörig ordning. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att en arrendator ska avhyas.

I fråga om jordbruksarrende eller bostadsarrende finns det ytterligare bestämmelser i 8 a § om sättet för uppsägning av ett sådant avtal. I fråga om anläggningsarrende finns det särskilda bestämmelser i 11 kap. 6 § om vad en uppsägning av ett sådant avtal ska innehålla.

8 a §

En uppsägning av ett avtal om jordbruksarrende eller bostadsarrende har, utöver vad som framgår av 8 §, också skett när uppsägningen har skickats i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.

Om jordägaren eller arrendatorn har uppgett en postadress som ska användas av motparten för meddelanden till honom eller henne, ska den adressen anses som hans eller hennes vanliga adress. I annat fall ska mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, den postadress som är registrerad i ett register som anges i 29 § delgivningslagen

(2010:1932) anses som mottagarens vanliga adress.

Denna paragraf gäller inte vid uppsägning i förtid enligt 23 §.

28 §³

Vid jordbruksarrende och bostadsarrende får avtal mellan *jordägare* och *arrendator*, att framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet *skall hänskjutas* till avgörande av skiljemän utan *förbehåll* om rätt för parterna att klandra skiljedomen, inte göras gällande i fråga om arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller *kvarsitta* på arrendestället, fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §. *I övrigt gäller skiljeavtalet inte såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock inte hinder för att i skiljeavtalet utse arrendenämnden till skiljenämnd eller bestämma viss tid för meddelande av skiljedom.*

Vid jordbruksarrende och bostadsarrende får *ett* avtal mellan *jordägaren* och *arrendatorn* om att en framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet *ska överlämnas* till avgörande av skiljemän utan *villkor* om rätt för parterna att klandra skiljedomen inte göras gällande i fråga om

1. arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller *sitta kvar* på arrendestället,

2. fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 b §, eller

3. bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

I övrigt gäller inte ett villkor i skiljeavtalet som innebär att skiljemän har utsetts. Inte heller gäller villkor om skiljemännens antal, sättet att utse dem eller förfarandet vid skiljenämnden. I dessa avseenden ska lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Detta hindrar dock inte att arrendenämnden i skiljeavtalet utses till skiljenämnd eller att det i avtalet bestäms en viss tid för meddelande av skiljedom.

³ Senaste lydelse 1999:119.

31 d §⁴

Ett beslut av hovrätten i fråga om uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b § eller 10 kap. 6 a §, såvitt avser hänvisningen till 9 kap. 12 b §, eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 21 a § eller 11 kap. 6 b § får inte överklagas. Hovrätten får dock tillåta att beslutet överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning av om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken.

Följande beslut av hovrätten får inte överklagas:

1. beslut i en fråga om uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b § eller 10 kap. 6 b §, när det gäller hänvisningen till 9 kap. 12 b §, eller

2. beslut i en fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 21 a § eller 11 kap. 6 b §.

Hovrätten får dock tillåta att ett beslut i en sådan fråga överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning av om tillstånd ska ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken.

9 kap.

3 §⁵

Vid arrende för viss tid som *ej* understiger ett år *skall* uppsägning alltid ske för att avtalet *skall* upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. *Vill jordägaren eller arrendatorn att arrendevillkoren ändras för en ny arrendeperiod, skall han meddela motparten detta i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Uppsägning och begäran om villkorsändring skall ske senast ett år före arrendetidens utgång, om avtalet träffats för minst fem år, och i annat fall senast åtta månader dessförinnan.*

Vid arrende för viss tid som *inte* understiger ett år *ska* uppsägning alltid ske för att avtalet *ska* upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. *En jordägare eller arrendator som vill att arrendevillkoren för en ny arrendeperiod ska ändras, ska meddela motparten detta skriftligt. Ett sådant meddelande får skickas till den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar. Uppsägning och begäran om villkorsändring ska göras senast ett år före arrendetidens utgång, om avtalet har träffats för minst fem år, och i annat fall senast åtta månader före arrendetidens utgång.*

Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid, anses det förlängt på en tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år, eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, på den tid och de villkor i övrigt som bestäms enligt 9 §.

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

Ett avtalsvillkor som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det *har* godkänts av arrendenämnden. *Om parterna*

⁴ Senaste lydelse 2005:1058.

⁵ Senaste lydelse 1984:678.

längre tid för förlängning av avtalet än som anges i andra stycket gäller utan sådant godkännande.

har avtalat om längre tid för förlängning än som anges i andra stycket gäller det villkoret utan sådant godkännande.

3 a §

En begäran om villkorsändring ska anses ha lämnats när den har skickats i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.

Om jordägaren eller arrendatorn har uppgett en postadress som ska användas av motparten för meddelanden till honom eller henne, ska den adressen anses som hans eller hennes vanliga adress. I annat fall ska mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, den postadress som är registrerad i ett register som anges i 29 § delgivningslagen (2010:1932) anses som mottagarens vanliga adress.

10 kap.

3 §⁶

Vid arrende för viss tid *skall* uppsägning alltid ske för att avtalet *skall* upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. *Vill jordägaren eller arrendatorn att arrendevillkoren ändras* för en ny arrendeperiod, *skall han* meddela motparten detta i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Uppsägning och begäran om villkorsändring *skall ske* senast ett år före arrendetidens utgång.

Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid, anses det förlängt på fem år eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, på den tid och de villkor i övrigt som bestäms enligt 6 a §.

Förbehåll som strider mot första eller andra stycket gäller mot

Vid arrende för viss tid *ska* uppsägning alltid ske för att avtalet *ska* upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. *En jordägare eller arrendator som vill att arrendevillkoren för en ny arrendeperiod ska ändras, ska* meddela motparten detta *skriftligt*. *Ett sådant meddelande får skickas till den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar*. Uppsägning och begäran om villkorsändring *ska göras* senast ett år före arrendetidens utgång.

Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid anses det förlängt på fem år eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, på den tid och de villkor i övrigt som bestäms enligt 6 b §.

Ett avtalsvillkor som strider mot första eller andra stycket gäller mot

⁶ Senaste lydelse 1984:678.

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

arrendatorn, om det *har* godkänts av arrendenämnden. *Om parterna har avtalat* om längre tid för förlängning än som anges i andra stycket gäller *det villkoret* utan sådant godkännande.

3 a §

En begäran om villkorsändring ska anses ha lämnats när den har skickats i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.

Om jordägaren eller arrendatorn har uppgett en postadress som ska användas av motparten för meddelanden till honom eller henne, ska den adressen anses som hans eller hennes vanliga adress. I annat fall ska mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, den postadress som är registrerad i ett register som anges i 29 § delgivningslagen (2010:1932) anses som mottagarens vanliga adress.

6 a §

Om den arrendeavgift som är att anse som skälig vid en prövning enligt 6 § är väsentligt högre än avgiften för den tidigare arrendeperioden ska arrendenämnden, om arrendatorn begär det och det finns särskilda skäl för det, bestämma att avgiften ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.

19 kap.

1 §⁷

Inskrivning enligt denna balk ska göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel. *Regeringen får meddela föreskrifter om expeditonsavgifter för bevis eller andra handlingar som utvisar inskrivningsåtgärd.*

Inskrivning enligt denna balk ska göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Bestämmelser om fastighetsregistret finns i lagen (2000:224) om fastighetsregister.

⁷ Senaste lydelse 2008:153.

Expeditionsavgifter

4 §⁸

Regeringen får meddela föreskrifter om expeditionsavgifter för bevis eller andra handlingar som visar en inskrivningsåtgärd.

5 §⁹

Om en expeditionsavgift inte har betalats i rätt tid ska inskrivningsmyndigheten lämna avgiften för indrivning. Regeringen får meddela föreskrifter om att indrivning inte behöver begäras för obetydliga belopp. Bestämmelser om indrivning finns i lagen (1993:891) om indrivning av statliga fordringar m.m. Vid indrivning får avgiftsbeslutet verkställas enligt utsökningsbalken.

14 §¹⁰

Om det är nödvändigt för utredningen, får inskrivningsmyndigheten besluta om uppskov i ett ärende till en viss senare inskrivningsdag. Detsamma gäller om en ansökan inte innehåller de uppgifter som anges i 11 § och ansökan på grund av detta inte kan tas upp till prövning utan väsentlig olägenhet.

Om uppskov beslutas enligt första stycket, får sökanden föreläggas att ge in den utredning eller de uppgifter som behövs. *I fall som avses i 16 § får sökanden även kallas till ett sammanträde. I fråga om ett sådant sammanträde gäller 16 § andra stycket.*

Om uppskov beslutas enligt första stycket, får sökanden föreläggas att ge in den utredning eller de uppgifter som behövs. *Föreläggandet får förenas med vite. Om sökanden inte följer föreläggandet, får ansökan avvisas. En upplysning om detta ska tas in i föreläggandet.*

I fall som avses i 16 § får sökanden även kallas till ett sammanträde. I fråga om ett sådant sammanträde gäller 16 § andra stycket.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2020.

2. De nya bestämmelserna i 8–10 kap. gäller även för arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Om ett avtal om bostadsarrende har sagts upp eller om en begäran om villkorsändring av ett sådant avtal har gjorts före ikraftträdandet, tillämpas dock 10 kap. 6 a § på avtalet först efter det

⁸ Tidigare 19 kap. 4 § upphävd genom 2008:153.

⁹ Tidigare 19 kap. 5 § upphävd genom 2008:153.

¹⁰ Senaste lydelse 2015:369.

att frågan om förlängning eller villkoren för förlängningen är slutligt avgjord.

3. Bestämmelserna i 19 kap. 5 § ska inte tillämpas på beslut om expediti-
tionsavgift som har meddelats före ikraftträdandet.

2.2 Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 6 § och 8 kap. 7 § fastighetsbildningslagen (1970:988)¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

6 §

Kostnaderna för genomförande av fastighetsbildning betalas enligt de bestämmelser som gäller för den *fastighetsbildningsåtgärd om vilken är fråga*. Kostnader som är gemensamma för skilda åtgärder fördelas på dessa efter vad som är skäligt.

Avvisas ansökan eller *inställes förrättning*, skall sökanden betala uppkomna kostnader, om *icke* särskilda omständigheter *föranleder* att betalningsskyldigheten fördelas mellan samtliga sakägare eller vissa av dem. Har förrättningen enligt 5 kap. 3 § fjärde stycket *påkallats* av länsstyrelsen, skall sådana kostnader betalas av staten.

Överenskommelse mellan sakägarna om fördelning av förrättningskostnaderna på annat sätt än som följer av lagen skall gälla, om det *icke* är uppenbart att överenskommelsen tillkommit i otillbörligt syfte.

Till förrättningskostnader hänföres taxeavgift, ersättning till sakkunnig och syssloman, utgift för hantlangning som *ej* ingår i taxeavgiften samt ersättning för skada enligt 4 kap. 38 § tredje stycket.

Kostnaderna för genomförande av fastighetsbildning betalas enligt de bestämmelser som gäller för den *aktuella fastighetsbildningsåtgärden*. Kostnader som är gemensamma för skilda åtgärder fördelas på dessa efter vad som är skäligt.

Om en ansökan avvisas eller *om en förrättning ställs in* ska sökanden betala uppkomna kostnader, om *inte* särskilda omständigheter *motiverar* att betalningsskyldigheten fördelas mellan samtliga sakägare eller vissa av dem. Har förrättningen enligt 5 kap. 3 § fjärde stycket *begärts* av länsstyrelsen, *ska* sådana kostnader betalas av staten.

En överenskommelse mellan sakägarna om fördelning av förrättningskostnaderna på *något* annat sätt än som följer av lagen *ska* gälla, om det *inte* är uppenbart att överenskommelsen *har* tillkommit i otillbörligt syfte.

Som förrättningskostnader räknas taxeavgift, ersättning till sakkunnig och syssloman, utgift för hantlangning som *inte* ingår i taxeavgiften samt ersättning för skada enligt 4 kap. 38 § tredje stycket.

Om förrättningskostnaderna inte har betalats inom den tid som lantmäterimyndigheten har beslutat ska myndigheten begära indrivning. Regeringen får meddela föreskrifter om att indrivning inte behöver begäras för obetydliga belopp.

¹ Lagen omtryckt 1992:1212.

Bestämmelser om indrivning finns i lagen (1993:891) om indrivning av statliga fordringar m.m. Vid indrivning får verkställighet enligt utsökningsbalken ske.

8 kap.

7 §²

Vad som sägs i 5 § andra–fjärde styckena och 6 § gäller också om anläggningen inte har uppförts inom den tid som har beslutats enligt 4 kap. 25 § *andra stycket*.

Det som sägs i 5 § andra–fjärde styckena och 6 § gäller också om anläggningen inte har uppförts inom den tid som har beslutats enligt 4 kap. 25 *a* §.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2020.
 2. Bestämmelserna i 2 kap. 6 § femte stycket ska inte tillämpas på beslut om förrättningskostnader som har meddelats före ikraftträdandet.

2.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken

Härigenom föreskrivs att 38 och 45 §§ lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

38 §²

Bestämmelserna i 8 kap. 8, 25 och 26 §§ nya balken *äger tillämpning* även på arrendeavtal som träffats före balkens ikraftträdande, om *ej* annat följer av andra och tredje styckena.

Har avtalet *uppsagts* före nya balkens ikraftträdande, *äger* äldre bestämmelser om sättet för uppsägning och om arrenderättens förverkande *alltjämt tillämpning*.

I fråga om avtal, som upphört att gälla före nya balkens ikraftträdande, *äger* äldre bestämmelser *tillämpning* vid beräkning av den tid inom vilken jordägare eller arrendator har att vid talans förlust göra fordringsanspråk på grund av arrendeförhållandet gällande.

Bestämmelserna i 8 kap. 17 och 18 §§ samt 9 kap. 30 § nya balken tillämpas när arrendator försatts i konkurs på grund av ansökan som gjorts efter balkens ikraftträdande.

Bestämmelserna i 8 kap. 8, 8 a, 25 och 26 §§ nya balken *ska tillämpas* även på arrendeavtal som *har* träffats före balkens ikraftträdande, om *inte något* annat följer av andra och tredje styckena.

Om avtalet *har sagts upp* före nya balkens ikraftträdande *ska* äldre bestämmelser om sättet för uppsägning och om arrenderättens förverkande *fortfarande tillämpas*.

I fråga om avtal som *har* upphört att gälla före nya balkens ikraftträdande *ska* äldre bestämmelser *tillämpas* vid beräkning av den tid inom vilken *en* jordägare eller arrendator har att vid talans förlust göra fordringsanspråk på grund av arrendeförhållandet gällande.

Bestämmelserna i 8 kap. 17 och 18 §§ samt 9 kap. 30 § nya balken tillämpas när *en* arrendator *har* försatts i konkurs på grund av *en* ansökan som gjorts efter balkens ikraftträdande.

45 §

Bestämmelserna i 10 kap. 5 och 6 §§ nya balken *äger tillämpning* även på arrendeavtal som träffats före balkens ikraftträdande, om 2 kap. 75–80 §§ lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom gäller för avtalet. *Har* arrendeavtalet *uppsagts* före ikraftträdandet, *äger* äldre bestämmelser dock *alltjämt tillämpning*.

Bestämmelserna i 10 kap. 5, 6 och 6 a §§ nya balken *ska tillämpas* även på arrendeavtal som *har* träffats före balkens ikraftträdande, om 2 kap. 75–80 §§ lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom gäller för avtalet. *Om* arrendeavtalet *har sagts upp* före ikraftträdandet, *ska äldre bestämmelser* dock *fortfarande tillämpas*.

¹ Lagen omtryckt 1971:1210.

² Senaste lydelse 1976:194.

Förlänges arrendeavtal till följd av första stycket, *äger* därefter 7, 8 och 10 kap. nya balken i sin helhet *tillämpning* på avtalet.

Om ett arrendeavtal *förlängs* till följd av första stycket, *ska* därefter 7, 8 och 10 kap. nya balken i sin helhet *tillämpas* på avtalet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2020.

2.4 Förslag till lag om ändring i lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering

Härigenom föreskrivs att 1, 26, 26 a och 30 §§ lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §¹

Äganderättsutredning enligt denna lag får *ske beträffande* område där äganderätten till fast egendom är oviss, om det från allmän och enskild synpunkt är av väsentlig betydelse att ovissheten *undanröjes* och åtgärder *härför* lämpligen bör *vidtagas* i ett sammanhang. *Sådan* utredning får även *eljest ske beträffande* område där fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart. Äganderättsutredning får också *ske beträffande* en enstaka fastighet, om den som gör anspråk på fastigheten inte kan *erhålla* lagfart på grund av oklarhet om eller brist i föregående ägares åtkomst.

Förordnande om äganderättsutredning meddelas av länsstyrelsen. *Uppkommer* fråga om utredning enligt första stycket tredje meningen i en pågående fastighetsbildningsförrättning meddelas i stället förordnande av lantmäterimyndigheten. Innan *förordnande* enligt detta stycke meddelas, *skall* den beslutande myndigheten samråda med inskrivningsmyndigheten och övriga myndigheter *vilkas hörande* kan vara av betydelse *för avgörandet*.

Framkommer skilda uppfattningar vid samråd enligt andra stycket eller *är ärendet* av annan anledning svårbedömt, *skall* det överlämnas till *Lantmäteriverket* för avgörande.

En äganderättsutredning enligt denna lag får *genomföras i fråga om ett* område där äganderätten till fast egendom är oviss, om det från allmän och enskild synpunkt är av väsentlig betydelse att ovissheten *undanröjs* och åtgärder *för detta* lämpligen bör *vidtas* i ett sammanhang. *En sådan* utredning får även *genomföras i fråga om ett* område där fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart. *En äganderättsutredning* får också *genomföras i fråga om* en enstaka fastighet, om den som gör anspråk på fastigheten inte kan *få* lagfart på grund av oklarhet om eller brist i föregående ägares åtkomst.

Ett beslut om äganderättsutredning meddelas av länsstyrelsen. *Om det uppkommer en fråga* om utredning enligt första stycket tredje meningen i en pågående fastighetsbildningsförrättning meddelas i stället *ett sådant beslut* av lantmäterimyndigheten. Innan *ett beslut* enligt detta stycke meddelas, *ska* den beslutande myndigheten samråda med inskrivningsmyndigheten och övriga myndigheter *som det* kan vara av betydelse *att höra*.

Om det framkommer skilda uppfattningar vid *ett* samråd enligt andra stycket eller *om ärendet* av någon annan anledning *är* svårbedömt, *ska* det överlämnas till *den statliga lantmäterimyndigheten* för avgörande.

¹ Senaste lydelse 1995:1401.

26 §

Inställes förrättning som påbörjats utan ansökan, betalas förrättningskostnaderna av staten. I annat fall fördelas kostnaderna mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Bestämmelserna i 2 kap. 6 § tredje och fjärde styckena fastighetsbildningslagen (1970:988) äger motsvarande tillämpning på förrättning enligt denna lag.

Om en förrättning som har påbörjats utan ansökan ställs in, ska förrättningskostnaderna betalas av staten. I annat fall fördelas kostnaderna mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Bestämmelserna i 2 kap. 6 § tredje–femte styckena fastighetsbildningslagen (1970:988) ska tillämpas på en förrättning enligt denna lag.

26 a §²

Beslut av en länsstyrelse enligt denna lag får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol. Detsamma gäller Lantmäteriverkets beslut enligt 1 §.

Ett beslut av en länsstyrelse enligt denna lag får överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Detsamma gäller den statliga lantmäterimyndighetens beslut enligt 1 §.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

30 §³

För var och en som i äganderättsförteckning upptagits som ägare till fast egendom skall på grund av förteckningen lagfart beviljas på egendomen, om ej annat följer av 31 §. Ny lagfart behövs dock ej för den som redan har lagfart på samma egendom.

Lagfart ska beviljas för var och en som i en äganderättsförteckning har tagits upp som ägare till fast egendom, om inte något annat följer av 31 §. Ny lagfart behövs dock inte för den som redan har lagfart på samma egendom.

Lagfart skall anses sökt på andra inskrivningsdagen efter det att tiden för fullföljd av talan mot förrättningen utgått. Har förordnande enligt 19 kap. 24 § jordabalken meddelats för inskrivningsmyndighets område eller del därav, skall lagfarten dock anses sökt på tionde inskrivningsdagen efter fullföljdstidens utgång.

Lagfart ska anses vara sökt på andra inskrivningsdagen efter det att tiden för fullföljd av talan mot förrättningen har gått ut.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2020.

² Senaste lydelse 1998:375.

³ Senaste lydelse 1973:101.

2.5 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 1 och 11 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §²

Arrendenämnd som avses i 8 kap. 29 § jordabalken har till uppgift att

En arrendenämnd som avses i 8 kap. 29 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i arrendetvist,
2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 12 b, 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b §, 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § samma balk ankommer på arrendenämnd,

2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 12 b, 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b §, 10 kap. 6 b § eller 11 kap. 6 b § samma balk ankommer på en arrendenämnd,

3. pröva fråga om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § jordabalken eller 3–6 § lagen (1957:390) om fiskearrenden,

4. vara skiljenämnd i arrendetvist,

5. pröva frågor enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Ärende upptages av den arrendenämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Ett ärende ska tas upp av den arrendenämnd inom vars område fastigheten ligger.

11 §³

Om ett ärende som har avskrivits enligt 10 § första stycket första meningen rör tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 a § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 2 kap. 10 § och 4 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) eller 4 kap. 6 § lagen (2002:93) om

Om ett ärende som har avskrivits enligt 10 § första stycket första meningen rör en tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 b § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 2 kap. 10 § och 4 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) eller 4 kap. 6 § lagen (2002:93) om

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 2000:594.

³ Senaste lydelse 2002:95.

kooperativ hyresrätt, *skall* nämnden återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Om sökanden uteblir ännu en gång, får ärendet inte tas upp på nytt.

kooperativ hyresrätt, *ska* nämnden återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Om sökanden uteblir ännu en gång får ärendet inte tas upp på nytt.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2020.

2.6 Förslag till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)

Härigenom föreskrivs att 15 och 27 §§ ledningsrättslagen (1973:1144) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

15 §¹

Ledningsrättsfråga upptages efter ansökan. Har vid fastighetsreglering förordnats att ledningsrättsfråga skall prövas enligt denna lag, får frågan dock upptagas utan ansökan.

Ledningsrättsfråga får prövas gemensamt med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning. Sådan gemensam förrättning får åter delas upp på skilda förrättningar.

Är ledningen eller sådan anordning som avses i 2 a § av större omfattning får, om det är lämpligt, prövningen av en ledningsrättsfråga delas upp på skilda förrättningar, var och en avseende en viss sträcka av ledningen eller anordningen.

Om det behövs vid en förrättning enligt denna lag, får lantmäterimyndigheten förordna om prövning enligt 14 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988).

En ledningsrättsfråga tas upp efter ansökan. Om det vid fastighetsreglering har beslutats att en ledningsrättsfråga ska prövas enligt denna lag, får frågan dock tas upp utan ansökan.

En ledningsrättsfråga får prövas gemensamt med en fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning. En sådan gemensam förrättning får åter delas upp på skilda förrättningar.

Om det behövs vid en förrättning enligt denna lag får lantmäterimyndigheten besluta om prövning enligt 14 kap. 1 a § fastighetsbildningslagen (1970:988).

27 §²

Ledningsrättshavaren ska svara för förrättningskostnaderna i den mån inte annat följer vid en motsvarande tillämpning av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken.

Om en ledningsrättsfråga har tagits upp utan ansökan eller, i fall som avses i 33 §, på ansökan av någon annan sakägare än ledningsrättshavaren, ska förrättningskostnaderna fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Till den del förrättningen avser upphävande av en ledningsrätt som inte längre behövs gäller dock första stycket. Första stycket gäller också om förrättningen endast sker för att ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt som avser rätt att dra fram och behålla en ledning ska förändras till ledningsrätt.

Ledningsrättshavaren ska svara för förrättningskostnaderna om inte något annat följer av en tillämpning av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken.

¹ Senaste lydelse 2006:43.

² Senaste lydelse 2013:491.

Om en ledningsrättsfråga handläggs gemensamt med en fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning, ska kostnader som är gemensamma för skilda åtgärder fördelas på dessa efter vad som är skäligt.

Till förrättningskostnader hänförs taxeavgift, ersättning till sakkunnig, utgift för hantlangning som inte ingår i taxeavgiften *samt* ersättning för sådan skada som avses i 4 kap. 38 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

Som förrättningskostnader räknas taxeavgift, ersättning till sakkunnig, utgift för hantlangning som inte ingår i taxeavgiften *och* ersättning för sådan skada som avses i 4 kap. 38 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

I fråga om möjlighet till indrivning av förrättningskostnader enligt denna lag ska 2 kap. 6 § femte stycket fastighetsbildningslagen tillämpas.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2020.

2.7 Förslag till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)

Härigenom föreskrivs att 17 § och rubriken närmast före 17 § anläggningslagen (1973:1149)¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Påkallande av förrättning

Begäran om förrättning

17 §²

Anläggningsfråga upptages efter ansökan. *Har* vid fastighetsreglering *förordnats* att anläggningsfråga *skall* prövas enligt denna lag, får frågan dock *upptagas* utan ansökan.

Anläggningsfråga får prövas gemensamt med annan anläggningsfråga eller med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning. *Sådan* gemensam förrättning får åter delas upp på skilda förrättningar.

Om det behövs vid en förrättning enligt denna lag, får lantmäterimyndigheten *förordna* om prövning enligt 14 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988).

En anläggningsfråga tas upp efter ansökan. *Om det* vid fastighetsreglering *har beslutats* att *en* anläggningsfråga *ska* prövas enligt denna lag, får frågan dock *tas upp* utan ansökan.

En anläggningsfråga får prövas gemensamt med *en* annan anläggningsfråga eller med *en* fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning. *En sådan* gemensam förrättning får åter delas upp på skilda förrättningar.

Om det behövs vid en förrättning enligt denna lag får lantmäterimyndigheten *besluta* om prövning enligt 14 kap. 1 a § fastighetsbildningslagen (1970:988).

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2020.

¹ Lagen omtryckt 1992:1148.

² Senaste lydelse 2001:892.

2.8 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter¹

dels att 26, 52, 59 och 63 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas en ny paragraf, 65 a §, och närmast före 65 a § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

26 §²

Registrering av en samfällighetsförening sker på ansökan av *föreningens styrelse*. Har sammanträde för bildande av föreningen hållits enligt 20 § andra stycket andra meningen eller 20 a § andra stycket, får registrering *ske också* på ansökan av den som har hållit sammanträdet.

Vid ansökningshandlingen ska fogas två bestyrkta kopior av stadgarna samt en bestyrkt kopia av protokoll från sammanträde enligt 20 §.

Ansökningshandlingen ska innehålla uppgift om föreningens postadress samt styrelseledamöternas fullständiga namn, bostads- och postadress och telefon. Om särskild firmatecknare har utsetts, ska uppgift lämnas också om denne.

Registrering av en samfällighetsförening görs på ansökan av *föreningen*. Om ett sammanträde för bildande av föreningen *har* hållits enligt 20 § andra stycket andra meningen eller 20 a § andra stycket, får registrering *också göras* på ansökan av den som har hållit sammanträdet.

Till ansökan ska bestyrkta kopior av föreningens stadgar och protokollet från sammanträdet enligt 20 § bifogas.

Föreningen ska för registrering anmäla uppgifter om föreningens postadress samt styrelseledamöternas fullständiga namn, postadress och personnummer eller, om sådant saknas, något annat identifieringsnummer. Om en styrelsesuppleant eller särskild firmatecknare har utsetts ska motsvarande uppgifter lämnas också om den personen.

52 §

Vid omröstning i fråga om ändring av föreningens stadgar har varje röstberättigad medlem, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. *För beslut om sådan ändring fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna.*

Vid omröstning i *en* fråga om ändring av föreningens stadgar har varje röstberättigad medlem, oavsett om han *eller hon* äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. *Ett beslut om ändring av stadgarna är giltigt om minst två tredjedelar av*

¹ Lagen omtryckt 1987:128.

² Senaste lydelse 2009:184.

Föreskrives strängare villkor i stadgarna, skall det gälla.

Beslut enligt första stycket skall genom styrelsens försorg genast anmälas för registrering. Vid anmälan skall fogas två bestyrkta avskrifter av protokoll över beslutet. Beslutet får ej tillämpas innan registrering skett.

de röstande har röstat för det, om inte längre gående villkor har bestämts i stadgarna.

Styrelsen ska se till att ett beslut enligt första stycket genast anmäls för registrering. Till anmälan ska bestyrkta kopior av protokollet över beslutet och av de nya stadgarna bifogas. Beslutet får inte tillämpas innan det har registrerats.

59 §

Den överlåtande föreningens styrelse skall anmäla fusionsavtal för registrering. Vid anmälan skall fogas bestyrkt avskrift av fusionsavtalet samt av protokoll över föreningsstämmans beslut att godkänna avtalet.

Registrering av fusionsavtalet får ske endast i samband med registrering av beslutet om ändring i den övertagande föreningens stadgar. När registrering skett, är fusionen genomförd.

Den överlåtande föreningens styrelse ska se till att ett fusionsavtal anmäls för registrering. Till anmälan ska bestyrkta kopior av fusionsavtalet och av protokollet över föreningsstämmans beslut att godkänna avtalet bifogas.

Fusionsavtalet får endast registreras i samband med registrering av beslutet om ändring av den övertagande föreningens stadgar. När registrering har gjorts är fusionen genomförd.

63 §

När samfällighetsförening upplösts, skall detta genom styrelsens försorg anmälas för registrering. Har skifte av tillgångarna skett, skall vid anmälan fogas bestyrkt avskrift av skifteshandlingen.

När en samfällighetsförening upplösts, ska styrelsen se till att detta anmäls för registrering. Har skifte av tillgångarna gjorts ska en bestyrkt kopia av skifteshandlingen bifogas till anmälan.

Bestyrkta kopior

65 a §

När en handling ges in i bestyrkt kopia får den statliga lantmäterimyndigheten begära att originalhandlingen visas upp.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2020.

2. En förening som har registrerats före den 1 juli 2020 behöver inte anmäla de nya uppgifter som anges i 26 § tredje stycket för registrering förrän föreningen anmäler en ändring av något annat förhållande som avses i den bestämmelsen. En sådan förening ska dock senast den 31 december 2021 anmäla samtliga uppgifter som anges i 26 § tredje stycket och som inte redan har anmälts för registrering.

3 Ärendet och dess beredning

Elektronisk registrering av samfällighetsföreningar

Lantmäteriet gav i juli 2017 till Justitiedepartementet in promemorian Elektronisk anmälan av uppgifter till samfällighetsföreningsregistret. En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 1*. Promemorians lagförslag finns i *bilaga 2*.

Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Remissyttrandena finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (Ju2017/05905/L1).

I lagrådsremissen behandlas promemorians förslag i de delar som avser lagstiftningsåtgärder. Under lagstiftningsarbetet har Justitiedepartementet inhämtat synpunkter från Lantmäteriet. Synpunkterna finns tillgängliga i lagstiftningsärendet.

Vite och avvisning i vissa inskrivningsärenden

Lantmäteriet gav i maj 2018 till Justitiedepartementet in promemorian Möjlighet att avvisa vissa inskrivningsärenden. En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 4*. Promemorians lagförslag finns i *bilaga 5*.

Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 6*. Remissyttrandena finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (Ju2018/02239/L1).

Verkställighet av vissa avgiftsbeslut

Lantmäteriet gav i april 2018 till Justitiedepartementet in promemorian Indrivning av Lantmäteriets avgifter. En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 7*. Promemorians lagförslag finns i *bilaga 8*.

Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 9*. Remissyttrandena finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (Ju2018/02239/L1).

Skyddsregel för bostadsarrendatorer och förenklade regler om uppsägning och villkorsändring vid jordbruks- och bostadsarrende

Regeringen beslutade i juni 2011 att ge en särskild utredare i uppdrag att utreda vissa frågor om tomträtt och arrende (dir. 2011:60). I februari 2012 utvidgades uppdraget till att omfatta frågan om arrendatorns rätt till avtalsförlängning vid sådana jordbruksarrenden som utgör s.k. sidoarrenden (dir. 2012:8). Utredningen antog namnet Tomträtts- och arrendeutredningen.

Uppdraget om tomträtt redovisades i oktober 2012 i delbetänkandet Tomträttsavgäld och friköp (SOU 2012:71). Uppdraget om arrende redovisades i juni 2014 i slutbetänkandet Jordbruks- och bostadsarrende – några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd (SOU 2014:32). En sammanfattning av slutbetänkandet i nu aktuella delar finns i *bilaga 10*. Betänkandets lagförslag i nu aktuella delar finns i *bilaga 11*.

Slutbetänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 12*. Remissyttrandena finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (Ju2014/04181/L1).

I lagrådsremissen behandlas de förslag i slutbetänkandet som avser bostadsarrende och förenklade regler om uppsägning och begäran om villkorsändring vid jordbruks- och bostadsarrende. Delbetänkandet samt slutbetänkandets övriga förslag om ändring i reglerna om jordbruksarrende bereds vidare inom Regeringskansliet.

4 Elektronisk registrering av samfällighetsföreningar

4.1 Elektronisk ansökan om registrering införs

Regeringens förslag: Det ska införas en möjlighet att ge in en ansökan om registrering av en samfällighetsförening elektroniskt.

Regeringens bedömning: Det krävs inga författningsändringar för att en anmälan om ändring av uppgifter i samfällighetsföreningsregistret ska kunna ges in elektroniskt.

Närmare bestämmelser om hur en elektronisk ansökan eller anmälan ska upprättas, undertecknas och ges in bör tas in i förordning eller myndighetsföreskrifter.

Förslagen i promemorian Elektronisk anmälan av uppgifter till samfällighetsföreningsregistret: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. I promemorian föreslås det att bestämmelser om hur elektroniska ansökningar och anmälningar ska upprättas, undertecknas och ges in ska tas in i lag.

Remissinstanserna: Remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har inga invändningar mot dem.

Skälen för regeringens förslag och bedömning

Målet för regeringens digitaliseringspolitik

Den övergripande målsättningen för digitaliseringspolitiken är att Sverige ska vara bäst i världen på att använda digitaliseringens möjligheter (prop. 2011/12:1 utg.omr. 22, bet. 2011/12:TU:1, rskr. 2011/12:82). För digitaliseringen av den offentliga förvaltningen är regeringens mål en enklare vardag för medborgare, en öppnare förvaltning som stöder innovation och delaktighet samt högre kvalitet och effektivitet i förvaltningen. Regeringen har uttalat att digitalt ska vara förstahandsval i den offentliga förvaltningens verksamhet och i kontakter med privatpersoner och företag (prop. 2019/20:1 utg.omr. 2 s. 91).

I takt med att digitala kontaktvägar i många fall har blivit vardag i samhället har medborgarnas förväntningar på tillgänglig digital service ökat. Digitalt som förstahandsval för medborgarnas kontakter med myndigheter är en central del i detta. Genom digitala lösningar effektiviseras myndigheternas verksamhet, och servicen gentemot medborgarna ökar. Digital information är lättare att kvalitetssäkra och hålla aktuell. Den kan också lättare utbytas mellan olika aktörer.

Ansökan om registrering kan i dag endast göras i pappersform

En samfällighet är en egendom som tillhör flera fastigheter gemensamt. Vanliga samfälligheter är vägar, vatten- och avloppsanläggningar, garage, parkeringsplatser, båtbyggor och lekplatser. Regler om samfälligheter finns i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Delägarna i en samfällighet utgörs av ägarna till de fastigheter som har del i samfälligheten (1 § andra stycket). Förvaltningen av en samfällighet utförs antingen direkt av delägarna själva eller genom en samfällighetsförening (4 §). En samfällighetsförening är en sammanslutning som bildas av delägarna i syfte att förvalta en samfällighet. Om en samfällighetsförening har bildats blir den som förvärvar en fastighet som har del i samfälligheten automatiskt medlem i föreningen.

När en samfällighetsförening har bildats ska den registreras i samfällighetsföreningsregistret. En ansökan om registrering ska innehålla föreningens postadress samt styrelseledamöternas fullständiga namn, bostads- och postadress och telefonnummer. Om en särskild firmatecknare har utsetts ska motsvarande uppgifter lämnas också om den personen. Till ansökan ska föreningen bifoga kopior av stadgarna och av protokollet från det sammanträde då föreningen bildades (26 §). Registrering görs hos Lantmäteriet på ansökan av styrelsen eller i vissa fall av den tjänsteman som har hållit i sammanträdet för bildande av föreningen (25 § första stycket och 26 § första stycket).

Ändringar som berör föreningen ska också registreras. Det gäller när någon av de uppgifter som har lämnats i samband med registreringen ändras, t.ex. vid byte av en styrelseledamot och vid antagande av nya stadgar (39 och 52 §§).

I dag krävs det att en ansökan om registrering av en samfällighetsförening undertecknas av samtliga styrelseledamöter (se prop. 1973:160 s. 422). Traditionellt har undertecknanden av detta slag gjorts genom namnteckning på en pappershandling och i vissa fall har något annat sätt för undertecknande inte ansetts vara möjligt (se bl.a. prop. 2013/14:236 s. 10 och 2017/18:126 s. 21 f., Ds 2003:29 s. 90 f. och SOU 2018:25 s. 462 f.). Ett sådant krav har därför inneburit att elektroniska rutiner vid undertecknande har varit uteslutna. Av den anledningen görs i dag inte ansökningar om registrering av samfällighetsföreningar elektroniskt.

En anmälan om ändring av uppgifter i registret omfattas däremot inte av något formkrav. Sådana ändringar kan alltså redan i dag göras med elektroniska medel. Det finns dock andra krav som i praktiken försvårar en digital hantering vid ingivning av handlingar även i samband med ändringsanmälningar, se vidare avsnitt 4.3.

Ökad effektivitet och bättre kvalitet med elektronisk ansökan

Registrering av en samfällighetsförening innebär att föreningen blir en juridisk person som får rättskapacitet att handla för egen räkning (27 § första stycket lagen om förvaltning av samfälligheter). De uppgifter som registreras kan därefter kontrolleras av andra aktörer som på olika sätt har ett intresse i föreningen. Mot den bakgrunden är registrets innehåll en viktig informationskälla. Registrets funktion och tillförlitlighet bygger på att registret innehåller korrekta uppgifter.

Uppgifter i samfällighetsföreningsregistret används i dag av många olika aktörer i samhället utöver föreningarna själva, bl.a. statliga och kommunala myndigheter och företag. Detta har bl.a. sin bakgrund i att samfällighetsföreningar ofta är uppdragsgivare för olika bygg-, väg- och skogsentreprenader. *Trafikverket* lyfter särskilt fram att samfällighetsföreningar ofta förekommer som sakägare eller i andra egenskaper i myndighetens verksamhet. Ett register med aktuella uppgifter underlättar i samtliga dessa fall kontroller vid olika avtalsförhållanden.

Enligt promemorian är emellertid uppgifterna i registret ofta felaktiga och inaktuella. Denna bild stöds av bl.a. *Villaägarnas Riksförbund* och *Riksförbundet Enskilda Vägar (REV)*. Sådana brister gör det svårt att kontakta styrelseledamöter och att kontrollera vem som är firmatecknare för föreningen. Enligt regeringens mening kan åtgärder som förenklar ansöknings- och anmälningsförfarandet antas bidra till att höja registerkvaliteten.

Samfällighetsföreningsregistret innehåller personuppgifter bl.a. i form av styrelseledamöternas och eventuella särskilda firmatecknares namn och kontaktuppgifter. Även ur ett dataskyddsperspektiv är det därför viktigt att uppgifterna i registret är korrekta och uppdaterade, jämför artikel 5.1 d i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning).

Ett elektroniskt förfarande underlättar också föreningens eget arbete genom att det i regel kräver mindre arbete än motsvarande pappersbaserade förfarande. Exempelvis försvinner behovet av att skicka handlingar med post. Benägenheten för föreningarna att uppdatera sina uppgifter kan öka när hanteringen blir enklare.

Ett elektroniskt förfarande ger dessutom möjlighet till inbyggda kontroller och stödfunktioner som hjälper sökanden och förebygger risker för fel. Behovet för Lantmäteriet att begära kompletteringar från föreningen minskar om de uppgifter som lämnas är korrekta från början. Bland annat därför kräver ett elektroniskt förfarande mindre resurser än dagens pappersbaserade rutiner. En möjlighet till elektronisk ansökan och anmälan kan därför bidra till att effektivisera Lantmäteriets arbete och minska kostnaderna.

En möjlighet till elektronisk ansökan finns redan hos många myndigheter. På det fastighetsrättsliga området finns sedan tidigare rutiner för bl.a. elektronisk ansökan om lantmäteriförrättning (se 4 kap. 8 § fastighetsbildningslagen [1970:988]) och elektronisk ansökan om lagfart (se 2 § inskrivningsförordningen [2000:309]). Hos Bolagsverket är det sedan länge möjligt att anmäla uppgifter elektroniskt. Det gäller bl.a. för aktiebolagsregistret och föreningsregistret, två register som i flera avseenden liknar samfällighetsföreningsregistret.

Enligt regeringens mening talar starka skäl för att det ska inrättas ett elektroniskt förfarande även för samfällighetsföreningsregistrets del. Det bör kunna tillämpas både vid ansökan om registrering och vid anmälan om ändrade uppgifter.

Det elektroniska förfarandet bör utgöra ett alternativ till det pappersbaserade förfarandet. Förslaget hindrar därmed inte föreningar eller perso-

ner som saknar möjlighet att använda elektroniska resurser att även fortsättningsvis lämna in ansökningar och anmälningar i pappersform.

Utformningen av det elektroniska förfarandet

För att skapa en säker hantering av ansökningar och anmälningar som görs elektroniskt måste förfarandet uppfylla högt ställda krav på informations-säkerhet och rättssäkerhet. Förfarandet måste även motsvara de tekniska och organisatoriska krav som ställs för behandling av personuppgifter. Som *E-legitimationsnämnden* framhåller är särskilt den elektroniska identifieringen av central betydelse för en fungerande e-förvaltning.

I promemorian anger Lantmäteriet att det tänkta förfarandet vid ansökningar och anmälningar består i att sökanden fyller i ett elektroniskt formulär som finns tillgängligt via internet. Eftersom ansökningar och anmälningar endast kan göras av vissa utpekade personer avser Lantmäteriet att skapa en verifieringsmetod som bygger på e-legitimation. Till processen ska det även skapas ett eget utrymme där endast sökanden har åtkomst. När ansökan eller anmälan är färdig kan sökanden ge in den till det mottagningsställe som Lantmäteriet har anvisat.

Lantmäteriet föreslår i promemorian att de närmare detaljerna i förfarandet ska regleras i lag. Lantmäteriet föreslår även att det i lag ska anges att ansökningar och anmälningar ska vara skriftliga. Enligt regeringens mening är det dock lämpligare att reglera dessa frågor genom verkställighetsföreskrifter på förordningsnivå eller, efter bemyndigande från regeringen, i myndighetsföreskrifter (jfr 25 § tredje stycket lagen om förvaltning av samfälligheter).

4.2 Fler uppgifter ska lämnas av föreningen

Regeringens förslag: En samfällighetsförening ska för registrering anmäla uppgifter om styrelseledamöternas personnummer eller, om sådant saknas, något annat identifieringsnummer. Detsamma ska gälla för en särskild firmatecknare, om en sådan har utsetts.

Om en styrelsesuppleant har utsetts ska föreningen även anmäla uppgifter om styrelsesuppleantens fullständiga namn, postadress och personnummer eller, om sådant saknas, något annat identifieringsnummer.

Vid registrering av en stadgeändring ska föreningens nya stadgar bifogas anmälan.

Regeringens bedömning: Den samfällighetsförening som så vill bör kunna registrera ett telefonnummer eller en e-postadress till föreningen. Detta bör regleras på förordningsnivå.

Förslagen i promemorian Elektronisk anmälan av uppgifter till samfällighetsföreningsregistret: Överensstämmer med regeringens förslag. I promemorian finns det inget uttalande om möjligheten att registrera ett telefonnummer eller en e-postadress för föreningen.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har inga invändningar mot dem. *Datainspektionen* avstyrker förslagen och efterfrågar en djupare analys av hur de förhåller sig till data-

skyddsbestämmelserna. *Riksförbundet Enskilda Vägar (REV)* föreslår att även föreningens e-postadress ska kunna föras in i registret.

Skälen för regeringens förslag och bedömning

Elektronisk ansökan förutsätter tillgång till personnummer

Tjänster som tillhandahålls elektroniskt kan ha olika metoder för inloggning beroende på hur säkert användarens identitet behöver fastställas. Enklare tjänster kan t.ex. tillhandahållas mot inloggning med användarnamn och lösenord medan andra tjänster kräver inloggning med e-legitimation.

I dag används ofta e-legitimation vid inloggning och vid elektronisk underskrift av handlingar i myndigheternas e-tjänster. Så är fallet bl.a. för Lantmäteriets tjänster för ansökan om lantmåteriförrättning och lagfart. Detsamma gäller även för registrering av uppgifter om företag genom webbplatsen verksamt.se, en tjänst som drivs av Arbetsförmedlingen, Bolagsverket, Tillväxtverket och Skatteverket.

Lantmäteriet aviserar i sin promemoria att även förfarandet för elektronisk registrering i samfällighetsföreningsregistret bör basera sig på e-legitimation för att på så vis säkerställa sökandens identitet. Användning av e-legitimation förutsätter att användarens identitet verifieras t.ex. genom användarens personnummer. I dag samlas inte uppgifter om personnummer eller något annat identifieringsnummer in för en samfällighetsförenings företrädare. Det innebär att ett förfarande som bygger på e-legitimation med den hittillsvarande regleringen inte kan användas för samfällighetsföreningsregistret. Redan av den anledningen finns det skäl att införa ett krav på registrering av personnummer för föreningens företrädare.

Till detta kommer att samfällighetsföreningsregistret, som anförts i avsnitt 4.1, har en viktig funktion som informationskälla och att användningen till stor del är beroende av vilken kvalitet och aktualitet som registret håller. Att uppgifterna är korrekta är även viktigt i förhållande till de personuppgifter som ingår i registret. Ett krav på personnummer höjer registrets kvalitet och skapar även bättre förutsättningar att motverka kapning av föreningar genom att identiteten på den som ansöker om registrering säkrare kan fastställas. Registret bör därför kompletteras med uppgifter om personnummer eller något annat identifieringsnummer för föreningens styrelseledamöter och eventuella särskilda firmatecknare. Med annat identifieringsnummer avses t.ex. samordningsnummer eller födelsedatum.

Även andra uppgifter bör lämnas till Lantmäteriet

För att ytterligare förbättra möjligheterna att använda ett elektroniskt förfarande och för att höja registerkvaliteten bör samma uppgifter som lämnas om styrelseledamöter och särskilda firmatecknare även lämnas om styrelsesuppleanter. Det innebär att uppgifter om namn, postadress och personnummer eller något annat identifieringsnummer ska lämnas även om eventuella styrelsesuppleanter.

Enligt de hittillsvarande reglerna ska föreningens stadgar ges in när en förening anmäls för registrering. Det är naturligt att föreningens nya

stadgar ges in när föreningen anmäler en stadgeändring. Detta gäller redan för bl.a. ekonomiska föreningar (2 kap. 8 § förordningen [2018:759] om ekonomiska föreningar).

Det underlättar både för Lantmäteriet och föreningarna om föreningarna kan kontaktas genom telefon eller e-post. Regeringen anser därför i likhet med *REV* att även sådana uppgifter ska kunna föras in i registret, om föreningen vill det. En bestämmelse som möjliggör detta bör därför införas på förordningsnivå.

Behandling av personuppgifter i samfällighetsföreningsregistret

Datainspektionen efterfrågar en djupare analys av hur förslaget förhåller sig till dataskyddsbestämmelserna. Bestämmelser om samfällighetsföreningsregistrets innehåll och om behandling av personuppgifter i registret finns i förordningen (1993:1270) om förande av samfällighetsföreningsregister m.m. Enligt den hittillsvarande regleringen ska registret innehålla personuppgifter i form av namn på styrelseledamöter och deras postadress. Om föreningen har utsett en särskild firmateknare innehåller registret även uppgifter om den personen (5 §). Med förslagen i denna lagrådsremiss utökas registerinnehållet med uppgifter om eventuella styrelsesuppleanter och med personnummer för alla registrerade företrädare för en förening.

Samfällighetsföreningsregistrets ändamål är att samla in, lagra och bearbeta uppgifter för handläggningen av registreringsärenden och att tillhandahålla uppgifter till myndigheter och till allmänheten om registrerade föreningar (3 §). Lantmäteriet får även sälja uppgifterna i registret, om inte uppgifterna ska användas för direktreklam och den enskilde har begärt att hans eller hennes personuppgifter inte ska få användas på det sättet (14 §). Bestämmelser som reglerar behandling av personuppgifter för ändamålet direkt marknadsföring finns även i dataskyddsförordningen (artikel 21).

Samfällighetsföreningsregistret har genom sitt ändamål funktionen att ge offentlighet åt de ingående uppgifterna. Registreringen av behöriga företrädare för föreningen har stor betydelse som informationskälla för myndigheter, företag och enskilda om vem som har rätt att företräda föreningen. Samma funktion har även andra liknande register, t.ex. aktiebolagsregistret och föreningsregistret. Dessa register innehåller uppgifter om personnummer eller något annat identifieringsnummer för de personer som är företrädare för respektive bolag och förening.

Lantmäteriet är personuppgiftsansvarigt för samfällighetsföreningsregistret. Det innebär att Lantmäteriets behandling av personuppgifter i registret måste följa den aktuella dataskyddsregleringen. Behandling av personuppgifter är tillåten om det finns en rättslig grund för behandlingen och om behandlingen uppfyller de övriga krav som ställs i dataskyddsförordningen och annan dataskyddslagstiftning. Särskilda begränsningar gäller för behandling av uppgifter om personnummer och samordningsnummer. Sådana uppgifter får utan samtycke endast behandlas när det är klart motiverat med hänsyn till ändamålet med behandlingen, vikten av en säker identifiering eller något annat beaktansvärt skäl (3 kap. 10 § lagen [2018:218] med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning).

De nya uppgifter som tillförs registret enligt förslaget i lagrådsremissen kommer att omfattas av registrets ändamål. Det innebär att Lantmäteriet kommer att få bedöma t.ex. i vilka situationer som en uppgift om personnummer kan tillhandahållas från registret. Det finns inte någonting som tyder på att Lantmäteriet inte skulle kunna uppfylla sitt personuppgiftsansvar i förhållande till den behandling av personuppgifter som föreslås.

Regeringen föreslår i avsnitt 10 att redan registrerade samfällighetsföreningar med vissa undantag under en övergångsperiod inte ska vara skyldiga att anmäla de nya uppgifterna för registrering. Övergångsregleringen innebär också att Lantmäteriet inte kan göra en sådan insamling av personnummer från andra register (s.k. datafångst) som beskrivs i promemorian. Om myndigheten överväger att vidta sådana åtgärder när övergångsperioden har löpt ut, måste den självklart bedöma om åtgärderna är tillåtna och motiverade i förhållande till dataskyddsregleringen.

Den *kommunala lantmäterimyndigheten i Hässleholm* anför att vissa personer kanske drar sig för att kandidera till styrelseuppdrag om fler personuppgifter ska rapporteras in till offentliga register. *Kungliga Tekniska Högskolan* anför å andra sidan att en digital hantering förmodligen bidrar till att fler kan tänka sig att arbeta med styrelseuppdrag. Enligt regeringens mening finns det i vart fall inte skäl att tro att förslagen får någon märkbar negativ effekt av det slag som lantmäterimyndigheten befarar.

4.3 Ingivning av handlingar

Regeringens förslag: Bestyrkta kopior som bifogas en ansökan eller anmälan om registrering ska endast behöva lämnas i ett exemplar.

När en handling ges in i form av en bestyrkt kopia ska Lantmäteriet få begära att originalhandlingens visas upp.

Regeringens bedömning: Bestämmelser om bestyrkande av elektroniska handlingar bör tas in i förordning eller myndighetsföreskrifter.

Förslagen i promemorian Elektronisk anmälan av uppgifter till samfällighetsföreningsregistret: Överensstämmer med regeringens förslag.

Remissinstanserna: Remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har inga invändningar mot dem.

Skälen för regeringens förslag och bedömning: Enligt den hittillsvarande regleringen finns det inte något krav på viss form för de handlingar som ska lämnas in i samband med registrering i samfällighetsföreningsregistret. Däremot finns det krav på att kopior av stadgar och protokoll ska vara bestyrkta och lämnas in i två exemplar. Kravet på att handlingar ska lämnas in i två exemplar har tidigare fyllt en praktisk funktion. Kravet innebär dock ett krångligare förfarande för föreningarna samtidigt som det är inriktat mot en pappersbaserad hantering. Det saknas i dag behov för Lantmäteriet att ta emot två exemplar av handlingarna. Det bör därför räcka att ett bestyrkt exemplar lämnas in. Detta bör gälla såväl handlingar som lämnas i pappersform som handlingar som lämnas i elektronisk form.

För att handlingarna i praktiken ska kunna ges in i elektronisk form är det nödvändigt att handlingarna kan bestyrkas elektroniskt. Enligt rege-

ringens mening bör sådana frågor regleras genom verkställighetsföreskrifter på förordningsnivå eller, efter bemyndigande från regeringen, i myndighetsföreskrifter (jfr 25 § tredje stycket lagen om förvaltning av samfälligheter).

Förutom regleringen i förordning eller föreskrifter kan Lantmäteriet i sin elektroniska tjänst tydliggöra hur ett elektroniskt bestyrkande ska gå till. Det är därför inte sannolikt att det blir oklart för den enskilde hur en elektronisk handling ska bestyrkas, något som *Förvaltningsrätten i Uppsala* har uttryckt oro för.

Om en handling ges in i form av en bestyrkt kopia bör Lantmäteriet få begära att originalhandlingen visas upp. Detta kan t.ex. behövas när det finns misstankar om oegentligheter. Motsvarande regler finns i bl.a. 4 kap. 8 e § fastighetsbildningslagen, som gäller vid elektronisk ansökan om lantmåteriförrättning.

5 Vite och avvisning i inskrivningsärenden

Regeringens förslag: Det ska införas en möjlighet för inskrivningsmyndigheten att efter ett beslut om utredningsuppskov i ett inskrivningsärende förena ett föreläggande om komplettering med vite. En ansökan ska också kunna avvisas om föreläggandet inte följs.

En upplysning om följderna av att inte följa föreläggandet ska tas in i föreläggandet.

Förslagen i promemorian Möjlighet att avvisa vissa inskrivningsärenden: Överensstämmer med regeringens förslag.

Remissinstanserna: Remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har inga invändningar mot dem. *Sveriges Jordägareförbund* föreslår att det införs en möjlighet att få anstånd med begärd komplettering.

Skälen för regeringens förslag

Inte längre stöd för vite och avvisning

Inskrivningsärenden är ärenden om lagfart, inteckning och annan inskrivning samt ärenden om anteckning i fastighetsregistret. Ett inskrivningsärende kan bl.a. gälla att en köpare av en fastighet ansöker om lagfart för att registrera sitt ägande (20 kap. jordabalken). Ett annat vanligt inskrivningsärende är när en fastighetsägare ansöker om inteckning i sin fastighet (22 kap. jordabalken). De allmänna reglerna om inskrivning finns i 19 kap. jordabalken. Lantmäteriet är inskrivningsmyndighet.

Ibland finns det en brist i ett inskrivningsärende som bara kan läkas med kompletterande utredning i någon form. I dessa fall kan inskrivningsmyndigheten besluta om utredningsuppskov till en viss senare inskrivningsdag (19 kap. 14 § jordabalken). Majoriteten av besluten om utredningsuppskov gäller enklare kompletteringar där sökanden behöver lämna in ytterligare handlingar, exempelvis en fullmakt. Andra fall kan gälla att det finns oklarheter eller motstridigheter i ansökan som kräver ett förtyd-

ligande. Lantmäteriet anger i promemorian att det årligen fattas omkring 30 000 beslut om utredningsuppskov.

Om inskrivningsmyndigheten beslutar om utredningsuppskov får den förelägga sökanden att inkomma med den utredning eller de uppgifter som behövs i ärendet. Fram till en lagändring som trädde i kraft den 1 juli 2015 kunde myndigheten förena ett sådant föreläggande med vite och avvisa en ansökan, om nödvändig komplettering inte lämnades in. I samband med att det i lagtexten förtydligades att sökanden och andra får delta i ett sammanträde inför inskrivningsmyndigheten genom ljudöverföring eller ljud- och bildöverföring togs möjligheten att använda vite och avvísning vid kompletteringsföreläggande bort (se prop. 2014/15:73). Allt tyder på att detta var ett förbiseende.

Högre registerkvalitet, ökad rättssäkerhet och effektivare handläggning

Syftet med utredningsuppskov är bl.a. att motverka att en köpare undandrar sig lagfartsplikten genom att fördröja inlämnandet av relevanta handlingar och att säkerställa att rättighetshavare inte hamnar i sämre ställning på grund av svårigheter att fatta ett slutligt beslut i ärendet (se prop. 1970:20 del B s. 508 f.).

Möjlighet till vite och avvísning finns i dag i andra liknande situationer. När inskrivningsmyndigheten håller sammanträde till följd av att sökandens återopade förvärv kan vara ogiltigt eller när den sökta åtgärden på annat sätt kan kränka någon annans rätt, får myndigheten förelägga sökanden eller någon annan som ska yttra sig att inställa sig vid sammanträdet. Om sökanden inte följer föreläggandet får ansökan avvisas. Också vitesföreläggande kan användas för att förmå sökanden eller någon annan att inställa sig (19 kap. 16 § jordabalken). Sammanträden av detta slag får hållas också efter ett beslut om utredningsuppskov (19 kap. 14 § jordabalken). Om det däremot inte finns skäl att hålla något sammanträde, gäller de vanliga reglerna om utredningsuppskov. Då saknas det alltså numera stöd för inskrivningsmyndigheten att förena ett föreläggande med vite eller att avvisa en ansökan.

Det är viktigt att inskrivningsmyndigheten kan använda ett effektivt påtryckningsmedel för att få in den utredning eller de uppgifter som behövs i ett ärende. Om nödvändiga kompletteringar inte lämnas in finns det en risk för att fastighetsregistret blir ofullständigt. Genom ett ökat incitament för sökanden att lämna in fullständiga uppgifter i ett ärende kan kvaliteten i fastighetsregistret höjas.

Lantmäteriet uppskattar att det i ca 2 000 ärenden om året krävs att upprepade beslut om utredningsuppskov fattas. Med effektivare verktyg för att föra handläggningen av ärendena framåt kan det antalet sannolikt minska. Det minskar i sin tur kostnaderna hos Lantmäteriet.

Regeringen föreslår därför att ett föreläggande vid utredningsuppskov återigen ska kunna förenas med vite och att en ansökan ska kunna avvisas om nödvändig komplettering inte lämnas in. För att sökanden ska förstå följden av att inte följa föreläggandet bör en upplysning om detta tas in i föreläggandet.

Sveriges Jordägareförbund föreslår att anstånd med begärd komplettering ska kunna beviljas vid synnerliga skäl. Det finns emellertid i regel inget hinder mot att ett nytt beslut om utredningsuppskov meddelas om

sökanden exempelvis är i behov av längre tid för att ta fram handlingar som efterfrågas. Ett sådant beslut får i praktiken samma innebörd som ett anstånd. Det finns därför inte skäl att införa en uttrycklig bestämmelse om möjlighet till anstånd.

6 Verkställighet av vissa avgiftsbeslut

Regeringens förslag: Beslut om förrättningskostnader och beslut om expeditonsavgifter i inskrivningsärenden ska utgöra exekutionstitlar som kan verkställas enligt utsökningsbalken.

Förslagen i promemorian Indrivning av Lantmäteriets avgifter: Överensstämmer med regeringens förslag.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har inga invändningar mot dem. *Villaägarnas Riksförbund* avstyrker förslaget i fråga om avgifter vid lantmäteriförrättningar och anför bl.a. att direkt verkställbara beslut kan ge enskilda intrycket att det inte är lönt att överklaga. *Sveriges Jordägareförbund* anser att avgiftsbesluten endast bör vara verkställbara om de har fått laga kraft.

Skälen för regeringens förslag

Avgiftsbeslut vid lantmäteriförrättningar

Genom en lantmäteriförrättning kan fastighetsrättsliga förhållanden förändras på olika sätt. Fastighetsindelningen kan ändras genom att fastigheter nybildas eller ombildas. Vidare kan servitut bildas, ändras eller upphävas. Även ärenden om fastighetsbestämning och särskild gränsmärkning liksom frågor om att bilda en gemensamhetsanläggning eller att upplåta en ledningsrätt prövas vid en förrättning. Lantmäteriförrättningar handläggs av Lantmäteriet eller någon av de 39 kommunala lantmäterimyndigheterna.

Förrättningsverksamheten finansieras i allt väsentligt genom avgifter som tas ut av lantmäterimyndigheterna. Avgifterna ska i de flesta fall betalas av sakägarna och beräknas normalt efter det antal timmar som ärendet har krävt. Om förrättningen berör flera sakägare, vilket ofta är fallet, fastställs fördelningen av kostnaderna i ett kostnadsfördelningsbeslut. Själva debiteringen av förrättningskostnaden beslutas särskilt i en räkning där det belopp som en sakägare ska betala anges. En räkning ska betalas även om förrättningsbeslutet eller räkningen överklagas (8 § andra stycket förordningen [1995:1459] om avgifter vid lantmäteriförrättningar).

Beslut om expeditonsavgifter i inskrivningsärenden

När inskrivningsmyndigheten har fattat beslut i vissa ärenden ska myndigheten ta ut en expeditonsavgift (21 § inskrivningsförordningen). Vilka ärenden som avses och vilka belopp som gäller framgår av bilagan till förordningen. En expeditonsavgift ska t.ex. betalas efter en underrättelse om beslut om beviljande av inskrivning av lagfart.

Expeditionsavgiften ska betalas inom en månad från beslutet om expeditionssavgift (22 § inskrivningsförordningen). Beslutet kan överklagas till Skatteverket inom ett år från den dag då avgiften betalades. Skatteverkets beslut är inte överklagbart (24 § inskrivningsförordningen).

Avgiftsbesluten är inte exekutionstitlar

I de allra flesta fall betalar de som berörs av en räkning för en förrättningskostnad eller en expeditionssavgift sin skuld till den aktuella myndigheten. Men om så inte sker kan myndigheten vara tvungen att få till stånd verkställighet enligt utsökningsbalken. För att beslut av en förvaltningsmyndighet ska kunna verkställas enligt utsökningsbalken krävs att det finns en särskild föreskrift som medger detta (3 kap. 1 § första stycket 6 utsökningsbalken). Beslutet är då en exekutionstitel som kan användas för att driva in den underliggande fordran.

Lantmäterimyndigheternas beslut om förrättningskostnader och inskrivningsmyndighetens beslut om expeditionssavgifter är i dag inte exekutionstitlar som är verkställbara enligt utsökningsbalken. För att få en exekutionstitel behöver den berörda myndigheten därför ansöka om betalningsföreläggande hos Kronofogdemyndigheten eller väcka talan vid allmän domstol. Tidigare fanns det föreskrifter om att dessa beslut var direkt verkställbara i lantmäteritaxan (1971:1101) och i inskrivningsförordningen.

Föreskrifter om verkställighet enligt utsökningsbalken finns för andra skatter och avgifter som hanteras av Lantmäteriet. Som exempel kan nämnas stämpelskatt och kostnad för lagfartssammanträde (35 § lagen [1984:404] om stämpelskatt hos inskrivningsmyndigheter respektive 20 kap. 12 a § jordabalken).

En enhetlig och effektiv reglering med direkt verkställbara beslut

Det är viktigt att de avgifter som beslutas av myndigheterna kan drivas in på ett ändamålsenligt sätt. För Lantmäteriets del finns redan föreskrifter om verkställighet enligt utsökningsbalken för andra skatter och avgifter. Till exempel kan beslut om stämpelskatt verkställas enligt utsökningsbalken (35 § lagen om stämpelskatt hos inskrivningsmyndigheter). Det innebär att stämpelskatten kan drivas in direkt medan Lantmäteriet först måste skaffa en exekutionstitel för den expeditionssavgift som tas ut för handläggningen av samma fastighetsförvärv eller inteckning. Den enskilde kan i de fallen alltså få två krav som har sin bakgrund i samma ärende, där verkställighet sker vid olika tidpunkter. För den enskilde måste detta framstå som ologiskt och onödigt krångligt. Genom en särskild föreskrift som medger verkställighet enligt utsökningsbalken av lantmäterimyndigheternas beslut om förrättningskostnader effektiviseras processen även när det gäller sådana beslut. Som nämns ovan har sådana föreskrifter funnits tidigare. För Lantmäteriets del skulle direkt verkställbara beslut innebära en administrativ förenkling som reducerar myndighetens kostnader med för närvarande minst en årsarbetskraft.

Mot denna bakgrund anser regeringen att föreskrifter om verkställbarhet av beslut om förrättningskostnader i lantmäteriförrättningar och expeditionssavgifter bör återinföras.

Förslaget påverkar inte möjligheten att överklaga. Såväl kostnadsfördelningsbesluten som räkningarna vid lantmäteriförrättningar kan även fortsättningsvis överklagas till mark- och miljödomstol. För beslut om expeditionsavgifter gäller även fortsättningsvis att de kan överklagas till Skatteverket. Risken för sådana följder som *Villaägarnas Riksförbund* befarar är därför försumbar.

Sveriges Jordägareförbund anser att besluten endast bör vara verkställbara om de har fått laga kraft. Detta är emellertid uteslutet när det gäller expeditionsavgifterna eftersom överklagandefristen inte börjar löpa förrän avgiften betalas. En sådan ordning skulle dessutom avvika från det som gäller för de av Lantmäteriets avgiftsbeslut som i dag är verkställbara enligt utskönningsbalken. Enligt regeringens mening finns det inte skäl att reglera verkställbarheten på något annat sätt i de nu aktuella fallen.

Svea hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen, anser att det finns anledning att överväga om det bör införas ökade möjligheter till anstånd med betalning när en räkning har överklagats. Enligt regeringens mening är det emellertid tillräckligt att möjligheterna till anstånd även fortsättningsvis regleras i Lantmäteriets föreskrifter (LMFS 2017:6). Enligt dessa föreskrifter får anstånd med betalning mot dröjsmålsränta medges bl.a. om en räkning har överklagats. Regeringen utgår från att Lantmäteriet följer och utvärderar tillämpningen av möjligheten att medge anstånd.

7 Skyddsregel för bostadsarrendatorer

Regeringens förslag: Vid bostadsarrende ska arrendenämnden kunna besluta att den arrendeavgift som ska gälla för en ny arrendeperiod ska införas successivt. Om den arrendeavgift som bestäms är väsentligt högre än den tidigare avgiften i arrendeförhållandet ska arrendenämnden, om arrendatorn begär det och det finns särskilda skäl för det, bestämma att avgiften ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. Utredningen föreslår att skyddsregeln ska tillämpas om det inte finns särskilda skäl som talar emot det (se SOU 2014:32 s. 154).

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inga invändningar mot det. *Lantbrukarnas Riksförbund*, som *Sveriges Jordägareförbund* ansluter sig till, är kritiskt och anser att regeln riskerar att slå orättvist, särskilt inom områden där avgiftsnivåerna har släpat efter och är alltför låga. Även *Kungliga Tekniska Högskolan (KTH)* är kritisk till förslaget eftersom det innebär att jordägarna inte kan få en arrendeavgift motsvarande arrenderättens värde. Om en skyddsregel ändå införs anser KTH att den bara bör kunna tillämpas om det finns särskilda skäl för det. Flera andra remissinstanser, däribland *Sveaskog Förvaltnings AB* och *SCA Skog AB*, för fram liknande synpunkter.

Skälen för regeringens förslag

Avgiftsbestämningen vid bostadsarrende

Bostadsarrende är en arrendeform som innebär att mark upplåts till en arrendator för något annat ändamål än för jordbruk och att arrendatorn har rätt att ha ett bostadshus på marken (10 kap. 1 § jordabalken). En stor del av de bostadsarrenden som finns avser fritidsbostäder, men det finns även bostadsarrenden som avser permanentboende för arrendatorn. Utredningens uppgifter tyder på att det kan finnas omkring 8 000–9 000 sådana arrenden (se SOU 2014:32 s. 139 och 141).

När arrendeavgiften och övriga avtalsvillkor ska fastställas är förutsättningarna delvis olika beroende på om det är fråga om en ny upplåtelse eller förlängning av ett redan ingånget arrendeavtal.

När jordägaren och arrendatorn ingår ett nytt avtal om bostadsarrende råder det avtalsfrihet angående arrendeavgiftens storlek. Detsamma gäller vid förlängning av ett arrendeavtal som inte är förenat med besittningsskydd för arrendatorn. Även när arrendeavtalet är förenat med besittningsskydd gäller en mellan parterna träffad överenskommelse om villkoren för förlängning av avtalet (10 kap. 6 § fjärde stycket jordabalken). Om parterna i det senare fallet inte kan enas om villkoren kan den av dem som har tagit initiativ till villkorsändringen dock begära att arrendenämnden ska pröva villkoren. Avgiften ska då fastställas till ett skäligt belopp. Det preciseras i lagtexten så att avgiften ska bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt (10 kap. 6 § första stycket jordabalken).

När reglerna om bostadsarrende infördes framhölls i lagförarbetena att effekten av ett besittningsskydd i hög grad beror på hur arrendeavgiften och andra villkor ska bestämmas för en ny period, i de fall då parterna inte kan komma överens själva. Det konstaterades att utan närmare bestämmelser om detta kan besittningsskyddet lätt omintetgöras genom att jordägaren kräver en för hög avgift. Det var alltså behovet av besittningsskydd för arrendatorn som motiverade bestämmelser om möjlighet till opartisk prövning av villkoren för det fortsatta arrendet. Men det framhölls också att likaväl som arrendatorn bör vara skyddad mot oskäliga höjningar av arrendeavgiften, bör jordägaren ha rätt till den ersättning för upplåtelsen som han eller hon skulle kunna få vid ett fritt val av arrendator (se prop. 1968:19 s. 84 f.).

Behovet av en skyddsregel mot kraftiga avgiftshöjningar

Det grundläggande elementet i avgiftsbestämningen är att avgiften ska vara skälig. Skälighetsbedömningen tar inte sin utgångspunkt i den enskilda arrendatorns ekonomiska förhållanden, utan i vad som objektivt sett får anses vara ett skäligt belopp på arrendemarknaden. En på detta sätt fastställd skälig avgift kan visserligen i det enskilda fallet framstå som för hög för t.ex. arrendatorn. Om en arrendator finner att avgiften har kommit att överstiga en för honom eller henne rimlig nivå, bör detta emellertid som utgångspunkt hanteras på något annat sätt än genom att frånta jordägaren rätten till en objektivt sett skälig avgift.

Även om den nya avgiften i och för sig är skälig kan det dock ifrågasättas om det i alla lägen är rimligt att en mycket kraftig avgiftshöjning får slå

igenom omedelbart. Risken för en kraftig avgiftshöjning utgör en otrygghet i boendet, som bostadsarrendatorn i dag saknar skydd för.

De flesta bostadsarrenden avser fritidsboenden. Det finns dock ett relativt stort antal bostadsarrenden med permanentboende. Inte minst i de fallen kan det finnas behov av ett starkare bostadssocialt skydd. Enligt regeringens mening finns det därför skäl att införa en regel som underlättar för bostadsarrendatorer att hantera mycket kraftiga avgiftshöjningar. En sådan regel kan dessutom bidra till att stärka besittningsskyddet.

En skyddsregel för bostadsarrendatorn bör införas

En skyddsregel bör ta sikte på att minska risken för att enskilda bostadsarrendatorer får sådana kraftiga avgiftshöjningar som, om de genomförs på en gång, urholkar det praktiska värdet av besittningsskyddet. Samtidigt bör en skyddsregel inte utformas så att den hindrar att en jordägare får en skäligen avgift inom rimlig tid.

En skyddsregel kan utformas på flera sätt, t.ex. genom en särskild spärr mot oskäligen avgifter. En invändning som kan anföras mot en spärrregel är att en sådan bestämmelse tar sikte på att hindra för höga avgifter, vilket inte är förenligt med den arrenderättsliga grundregeln att avgiften i det enskilda fallet ska bestämmas till skäligt belopp. Ett annat alternativ som utredningen överväger är att införa en lagreglerad indexering av arrendavgifterna. Enligt utredningen tillämpas en indexering redan i dag i de allra flesta bostadsarrendeavtal. Det förefaller därför vara överflödigt att införa ett lagstadgat krav på indexering.

Enligt regeringens bedömning är en s.k. trappregel en lämpligare lösning. En sådan regel innebär att en avgiftshöjning för en ny arrendeperiod införs successivt så att den nya högre avgiften får fullt genomslag först en tid in i arrendeperioden. Det framstår som lämpligt med en infasning av höjningen på ett liknande sätt som det som gäller vid hyra (se 12 kap. 55 § femte stycket jordabalken och prop. 2009/10:185 s. 68 f. och 91 f.). En förutsättning för tillämpning av de hyresrättsliga reglerna är att den nya hyran är väsentligt högre än den tidigare hyran. Om en successiv höjning av hyran ska ske eller inte kan därmed avgöras med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet. En sådan reglering är flexibel och riskerar inte att innebära en statlig styrning av avgiftsnivån. En liknande regel bör därför införas även för bostadsarrenden.

Lantbrukarnas Riksförbund, som *Sveriges Jordägareförbund* instämmer med, anser att en arrendator som haft en mycket låg avgift under många år, måste vara beredd att betala ett marknadsvärde för arrendet. Även *KTH* kritiserar förslaget med liknande argument och menar att regeln strider mot principerna för fastställande av arrendeavgift, eftersom jordägaren under en period inte får en arrendeavgift motsvarande arrenderättens värde. Enligt regeringens mening kan emellertid jordägarens intresse beaktas i tillräcklig utsträckning vid utformningen av skyddsregeln. Även om den hyresrättsliga skyddsregeln alltså kan tjäna som förebild för den arrenderättsliga motsvarigheten, bör givetvis hänsyn tas till de skillnader som finns mellan de två upplåtelseformerna. Några sådana skillnader är att bostadsarrenden ofta avser fritidsboenden och att de bostadssociala skälen i ett sådant fall inte är lika starka som i ett typiskt hyresförhållande samt

att arrendeavgiften typiskt sett är betydligt lägre i kronor räknat än en genomsnittlig hyra.

Trappregeln bör, liksom den hyresrättsliga motsvarigheten, kunna tillämpas vid kraftiga avgiftshöjningar. Om arrendenämnden vid en avgiftsprövning finner att den nya skäligen avgiften är väsentligt högre än den tidigare avgiften, bör det vara möjligt att bestämma att avgiften ska höjas till den skäligen nivån i flera steg. Regeln bör vara dispositiv och det bör alltså stå parterna fritt att avstå från en upptrappning av avgiften. En tillämpning av regeln bör förutsätta att arrendatorn begär det.

Enligt den hyresrättsliga regleringen ska skyddsregeln inte tillämpas om särskilda skäl talar emot det. Det är troligt att det oftare blir aktuellt att underlåta tillämpning av den arrenderättsliga skyddsregeln. Detta bör, som *KTH* berör, komma till uttryck i lagtexten på så sätt att en tillämpning ska förutsätta att det finns särskilda skäl för ett sådant beslut.

De närmare förutsättningarna för skyddsregelns tillämpning

Viktiga frågor vid tillämpningen av skyddsregeln är vad som kan anses utgöra en väsentligt högre avgift, vad som utgör särskilda skäl för en tillämpning av regeln och vad en rimlig tid för anpassning till den nya avgiften kan anses vara. Frågeställningarna är beroende på omständigheterna i det enskilda fallet och det är svårt att fastställa några generella riktlinjer. Den närmare innebörden av regeln måste därför överlämnas till rättstillämpningen. Det bör dock i normalfallet inte bestämmas en övergångstid som är längre än några år och endast i undantagsfall bör det anses vara motiverat med en övergångstid som är längre fem år. Arrendeavtalets längd sätter den yttersta gränsen för övergångstiden, men typiskt sett bör den större delen av höjningen slå igenom tidigt i avtalsperioden. Vidare bör utgångspunkten i allmänhet vara att antalet stegvisa höjningar inte bestäms till fler än ett per år. Viss ledning för tillämpningen bör kunna hämtas från den rättspraxis som finns beträffande skyddsregeln vid hyreshöjningar (se t.ex. rättsfallet RH 2013:9 [I–III]).

En särskild fråga är om skyddsregeln bör vara tillämplig på alla avgiftshöjningar som är väsentliga. Arrendatorn har naturligtvis ett starkt intresse av ett skydd mot kraftiga avgiftshöjningar, även om höjningen t.ex. beror på att jordägaren under lång tid har avstått från att begära avgiftshöjning. Ett absolut undantag från regelns tillämpningsområde i ett eller annat avseende skulle dessutom innebära en onödig begränsning av möjligheten att ta hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Regeln bör därför vara generellt tillämplig på alla avgiftshöjningar.

I författningskommentaren beskrivs närmare hur regeln är avsedd att tillämpas, se avsnitt 12.1.

8 Uppsägning och villkorsändring vid jordbruks- och bostadsarrende

Regeringens förslag: Vid jordbruks- och bostadsarrende ska en part som vill att villkoren ska ändras inför en ny arrendeperiod meddela motparten detta skriftligen.

Om en uppsägning eller begäran om villkorsändring skickas i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress, ska handlingen anses ha lämnats när den skickades. Detta ska dock inte gälla vid uppsägning i förtid på grund av förverkande.

Om jordägaren eller arrendatorn har angett en postadress som ska användas för meddelanden till honom eller henne, ska den anses som hans eller hennes vanliga adress. Har någon adressuppgift inte lämnats, ska mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, den registrerade postadressen anses som mottagarens vanliga adress.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. Utredningen föreslår att det ska införas ett undantagslöst skriftlighetskrav även för uppsägningar. Vidare föreslår utredningen inget undantag för uppsägning i förtid på grund av förverkande (se SOU 2014:32 s. 173).

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har inga invändningar mot dem. *Statens jordbruksverk* pekar på den osäkerhet som förslaget medför i fråga om huruvida mottagaren faktiskt har tagit del av en försändelse.

Skälen för regeringens förslag

Den hittillsvarande ordningen för uppsägning och begäran om villkorsändring

Enligt de hittillsvarande reglerna ska en jordägare eller arrendator som vill säga upp avtalet eller ändra arrendevillkoren för en ny arrendeperiod meddela motparten detta i särskild ordning (se 8 kap. 8 §, 9 kap. 3 § och 10 kap. 3 § jordabalken). I huvudsak innebär detta att uppsägningen eller begäran om villkorsändring ska vara skriftlig, om inte ett skriftligt erkännande av uppsägningen eller begäran lämnas av motparten. Vidare gäller att meddelandet ska delges på visst sätt. I undantagsfall får dock meddelandet skickas i rekommenderat brev till den söktes vanliga adress eller kungöras i Post- och Inrikes Tidningar.

Reglerna tillkom 1985 som en del av en större förändring av förfarandet vid förlängnings- och villkorstvister (se prop. 1983/84:136). Dessförinnan fanns det inte någon särskild ordning för villkorsändring, utan uppsägning skulle ske även om avsikten endast var att ändra arrendevillkoren. Utan närmare motivering föreskrevs det vid 1985 års reform att en skriftlig begäran om villkorsändring skulle delges motparten på samma sätt som gäller för uppsägning (se prop. 1983/84:136 s. 77).

Förfarandet vid villkorsändring bör förenklas

Enligt utredningen kan bestämmelserna om hur en begäran om villkorsändring ska meddelas motparten genom delgivning orsaka en betydande arbetsinsats för den part som vill åstadkomma förändringen. Delgivningsförfarandet som sådant medför dessutom ofta en viss irritation hos motparten. Det senare beskrivs som ett större problem och innebär att förutsättningarna för att komma överens om en ny avgift eller andra avtalsvillkor försämrats. Problemen förekommer både vid jordbruks- och bostadsarrende.

Avsikten med att ett meddelande om villkorsändring ska skickas är att få igång en förhandling mellan parterna om avtalsvillkoren. Förhoppningen är att förhandlingen ska kunna slutföras innan tvisten måste överlämnas till arrendenämnden för rättslig prövning. Åtgärder som kan bidra till ett gott förhandlingsklimat mellan parterna framstår därmed som särskilt angelägna. Vidare är det angeläget att förfarandet inte är mer resurskrävande än nödvändigt.

Mot denna bakgrund anser regeringen att det finns behov av att förenkla förfarandet vid begäran om villkorsändring vid jordbruks- och bostadsarrende. Detta bör ske genom att kravet på delgivning för dessa meddelanden tas bort. En sådan ordning motsvarar det som redan gäller som huvudregel vid ändring av hyresvillkor för bostadslägenheter, när förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) saknas (12 kap. 54 och 63 §§ jordabalken). Det ligger nära till hands att hämta vägledning från den regleringen.

Enligt 12 kap. 54 § jordabalken ska hyresvärden eller hyresgästen skriftligen meddela motparten om han eller hon vill ändra hyresvillkoren. Ett krav på skriftlig form är teknikneutralt och innebär att ett meddelande kan skickas med vanligt brev, via e-post eller på något annat sätt. Detsamma bör gälla villkorsändringar vid jordbruks- och bostadsarrende.

I likhet med det som gäller vid ändring av hyresvillkor bör utgångspunkten vara att det är avsändaren som i händelse av tvist ska visa att ett meddelande har kommit mottagaren till handa. För att underlätta detta bör det införas en regel som anger hur en begäran om villkorsändring ska skickas för att meddelandet ska anses ha lämnats till motparten. Enligt den regel som gäller vid ändring av hyresvillkor för bostadslägenheter ska ett meddelande anses ha kommit motparten till handa när det har skickats med rekommenderat brev till motpartens vanliga adress (12 kap. 63 § jordabalken). Huruvida mottagaren faktiskt kvitterar ut det rekommenderade brevet saknar betydelse. Motsvarande ordning bör gälla vid jordbruks- och bostadsarrende.

Som är fallet enligt hyresreglerna bör det även i arrendelagstiftningen anges vad som avses med motpartens vanliga adress. Om jordägaren eller arrendatorn har lämnat uppgift om en postadress, som ska användas för meddelanden till honom eller henne, är det naturligt att den adressen anses vara hans eller hennes vanliga adress.

Om mottagaren inte har lämnat någon adressuppgift, bör meddelandet i stället kunna skickas till den adress som har registrerats som mottagarens postadress. Ett meddelande till en fysisk person skulle därmed kunna skickas till mottagarens folkbokföringsadress. Eftersom juridiska personer saknar folkbokföringsadress måste en annan alternativ adress gälla för dem. I 29 § delgivningslagen (2010:1932) anges under vilka förutsätt-

ningar som särskild delgivning med juridisk person får användas. Bestämmelserna anknyter till den adress som finns registrerad för den juridiska personen i vissa utpekade register, t.ex. aktiebolag som är registrerade i aktiebolagsregistret, ekonomiska föreningar som är registrerade i föreningsregistret samt handelsbolag, kommanditbolag och ideella föreningar som är registrerade i handelsregistret. Samtliga dessa register förs av Bolagsverket. Delgivning anses, enligt 29 § delgivningslagen, ha skett viss tid efter det att ett meddelande skickades till den i det aktuella registret angivna adressen. En sådan ordning bör även gälla vid begäran om villkorsändring på arrendeområdet. Om exempelvis ett meddelande med begäran om villkorsändring ska skickas till ett aktiebolag och bolaget inte har anmält någon särskild adress, bör alltså meddelandet kunna skickas till den postadress som är registrerad i aktiebolagsregistret.

Även förfarandet vid uppsägning bör förenklas

Enligt regeringens mening bör i huvudsak samma regler som gäller vid begäran om villkorsändring gälla även vid uppsägning. Annars riskerar regelverket nämligen att bli onödigt komplicerat och svåröverskådligt.

Liksom hittills bör utgångspunkten vara att även en uppsägning ska lämnas skriftligt till motparten. Det saknas dock anledning att ta bort möjligheten att underrätta motparten på något annat sätt, om motparten bekräftar uppsägningen skriftligt (8 kap. 8 § första stycket jordabalken). Den möjligheten finns även vid vissa uppsägningar av hyresavtal, nämligen när det är hyresgästen som säger upp avtalet (12 kap. 8 § första stycket jordabalken).

I likhet med det som föreslås för begäran om villkorsändring bör en uppsägning anses ha kommit motparten tillhanda när den har skickats med rekommenderat brev till motpartens vanliga adress. Detta motsvarar också det som gäller vid uppsägning av ett hyresavtal (12 kap. 8 § fjärde stycket jordabalken). Samma regler om vad som ska anses vara motpartens vanliga adress som vid begäran om villkorsändring, bör gälla även vid uppsägning.

När det är fråga om uppsägning i förtid enligt 8 kap. 23 § jordabalken bör dock den hittillsvarande ordningen med krav på delgivning gälla även fortsättningsvis. I dessa fall kan det annars finnas en risk för rättsförlust för motparten. Så kan exempelvis vara fallet om arrendatorn inte har betalat arrendeavgiften och arrenderätten därför är förverkad. Arrendatorn kan då återvinna arrenderätten genom att betala arrendeavgiften inom viss tid från uppsägningen (8 kap. 25 § jordabalken).

Statens jordbruksverk påpekar att förslaget medför att det blir osäkert om mottagaren faktiskt har tagit del av en försändelse. Att slopa delgivningskravet, på det sätt som föreslås här, är dock enligt regeringens mening inte förenat med någon risk för rättsförlust för motparten. Både vid begäran om villkorsändring och vid uppsägning av ett avtal som omfattas av besittningsskydd gäller nämligen att det är den part som vill åstadkomma förändringen som måste agera om motparten inte besvarar det skickade meddelandet. Det är således den som begär villkorsändring som inom viss tid måste hänskjuta frågan till arrendenämndens prövning. Detsamma gäller vid uppsägning, om det är jordägaren som har sagt upp avtalet (9 kap. 10 § och 10 kap. 6 a § jordabalken).

9 Andra förslag om bostadsarrende

Regeringens bedömning: Det finns inte tillräckliga skäl för att genomföra följande förslag om ändringar i reglerna om bostadsarrende:

1. en mer detaljerad avgiftsreglering,
2. en möjlighet för en motpart att lämna en anslutande begäran om villkorsändring, och
3. en begränsning av möjligheten att ändra ett yrkande i arrendenämnden.

Utredningens förslag: Avgiften vid bostadsarrende ska i första hand bestämmas genom en jämförelse med avgiften vid nyupplåtelse eller förlängning av andra bostadsarrenden på orten. Om en sådan jämförelse inte kan göras ska avgiften bestämmas efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala eller, i sista hand, efter vad som med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt är skäligt (se SOU 2014:32 s. 153 f.).

Om ett bostadsarrende har sagts upp eller om villkorsändring har begärts, ska motparten ha rätt att anslutningsvis begära villkorsändring (se SOU 2014:32 s. 178).

Ett yrkande som en part i ett avtal om bostadsarrende framställer i samband med hänskjutande av en tvist om uppsägning eller villkorsändring eller som framställs anslutningsvis ska inte få ändras till nackdel för motparten efter det att denne har besvarat yrkandet (se SOU 2014:32 s. 180).

Remissinstanserna: Förslagen har fått ett blandat mottagande. Förslaget om en mer detaljerad avgiftsreglering tillstyrks av bl.a. *Växjö tingsrätt, Hyres- och arrendenämnderna i Göteborg och Umeå* och *Boverket*. Flera av remissinstanserna, däribland *Svea hovrätt, Hovrätten för Västra Sverige, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Statens fastighetsverk, Kungliga Tekniska Högskolan (KTH), Lantbrukarnas Riksförbund (LRF), Fulleröstrands arrendatorsförening* och *Bostadsarrendatorernas Riksorganisation (BARO)*, ser hellre att avgiftsregleringen utformas på något annat sätt eller att andra lagändringar genomförs för att åstadkomma en mer enhetlig avgiftsbestämning. Flera av dessa remissinstanser ifrågasätter behovet av förslaget. Bland andra *Hyres- och arrendenämnden i Jönköping* och *Länsstyrelsen i Skåne* avstyrker förslaget.

Förslaget om anslutande begäran om villkorsändring tillstyrks av bl.a. *Villaägarnas Riksförbund* och *Koloniträdgårdsförbundet*. De flesta av de remissinstanser som yttrar sig över förslaget avstyrker emellertid det. Bland dessa finns *Hyres- och arrendenämnderna i Malmö, Jönköping, Sundsvall* och *Västerås, LRF* och *Sveriges Jordägareförbund*. De kritiska remissinstanserna hänvisar bl.a. till att förslaget komplicerar förfarandet och riskerar att försvåra möjligheten att handlägga flera ärenden gemensamt. Vidare framhålls att liknande regler saknas på hyresrättens område och att det då blir olika processuella regler för arrendefrågor och hyresfrågor.

Förslaget om en begränsning av möjligheten att ändra ett yrkande tillstyrks av bl.a. *Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, LRF* och *Sveriges Jordägareförbund*. Förslaget avstyrks av bl.a. *Hyres- och arrendenämnderna i Jönköping, Malmö* och *Sundsvall*. De anför bl.a. att förslaget

inte bör genomföras förrän det har gjorts en mer generell översyn av nämndernas processuella regler eftersom problemen inte är typiska för just ärenden om bostadsarrende.

Skälen för regeringens bedömning

En mer detaljerad avgiftsreglering

Reglerna om avgiftsbestämning för bostadsarrende beskrivs översiktligt i avsnitt 7. Här kan framhållas att reglerna är allmänt hållna och att det i hög utsträckning har överlåtits till rättstillämpningen att dra upp närmare riktlinjer. I lagförarbetena framhålls dock att viss vägledning kan fås genom en jämförelse med ortens pris för likvärdiga arrenden. Om det inte finns något sådant jämförelsematerial, uttalas att frågan i stället kan avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala (prop. 1968:19 s. 86). I avsaknad av annat underlag kan det bli aktuellt att göra en skälighetsuppskattning av avgiften.

Utredningens förslag innebär i korthet att reglerna om avgiftsbestämning blir mer detaljerade. Utgångspunkten ska i första hand vara den avgift som gäller för andra nya eller förlängda arrenden på orten. I andra hand ska bedömningen ske efter vad arrendatorer i allmänhet kan tänkas betala och i sista hand ska avgiften bedömas efter en skälighetsbedömning som beaktar arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Enligt regeringens mening är det tveksamt om utredningens förslag – som i hög grad innebär en kodifiering av hittillsvarande praxis – skulle leda till en mer enhetlig och transparent tillämpning. Ett stort antal remissinstanser invänder dessutom mot hela eller delar av förslaget. Bland dessa finns såväl myndigheter som representanter för jordägar- och arrendatorsintressen. Till detta kommer att arrendenämndernas avgöranden sedan 2006 överprövas av hovrätterna och Högsta domstolen. Eventuell kommande praxis från högsta instans torde bidra till en mer enhetlig vägledning för bestämning av arrendeavgiften. Regeringen bedömer därför att det inte finns tillräckliga skäl för att genomföra utredningens förslag i denna del.

Anslutande begäran om villkorsändring

Enligt den hittillsvarande regleringen gäller normalt att den part som vill ändra villkoren vid bostadsarrende ska meddela motparten detta senast ett år före arrendetidens utgång. Om en ändring av arrendevillkoren inte påkallas ska samma villkor som förut gälla för den kommande arrendeperioden (10 kap. 3 och 6 §§ jordabalken).

Utredningen påtalar att det inte är ovanligt att bostadsarrendatorer har invändningar mot arrendevillkoren men avvaktar med att driva en fråga om ändring av villkoren till dess att jordägaren säger upp avtalet eller begär villkorsändring. I den situationen kanske arrendatorerna inte hinner begära villkorsändring eftersom jordägaren kan delge arrendatorerna uppsägningen eller begäran om villkorsändring kort tid innan tidsfristen löper ut. Utredningen föreslår därför att det blir möjligt att framställa en anslutande begäran om villkorsändring senast då en part första gången för talan vid arrendenämnden.

Det är viktigt att frågan om villkoren för arrendet kan tas upp av den part som önskar en förändring. Som flera remissinstanser påpekar kan den lösning som utredningen föreslår dock riskera att förfarandet blir mer komplicerat och att handläggningen av ärendena försvåras. Det är inte heller klarlagt hur omfattande de problem som förslaget syftar till att lösa är, eller om de enbart förekommer vid bostadsarrende. Enligt regeringens mening finns det därför inte tillräckliga skäl för att genomföra förslaget.

Begränsning av möjligheten att ändra ett yrkande vid tvist

Den som inleder en tvist om uppsägning eller villkorsändring i arrendenämnden ska i sin ansökan ange vad som yrkas (8 § lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder). Parterna är oförhindrade att ändra sina yrkanden senare under processen.

Utredningen föreslår att möjligheterna för parterna att ändra talan under processens gång ska begränsas. Den part som har framställt ett yrkande ska inte få ändra det till nackdel för motparten efter det att motparten har fått svara på yrkandet. Det innebär t.ex. att en jordägare inte i efterhand får framställa ett högre yrkande om arrendeavgift än det som framfördes från början. Förslaget syftar bl.a. till att skapa bättre förutsättningar i medlingsförfarandet och mindre otrygghet för arrendatorn. Det har sin förebild i liknande bestämmelser vid lokalhyra (se 12 kap. 58 § jordabalken).

Nämndernas medlingsförmåga är ett viktigt inslag i processen. Det är viktigt att nya bestämmelser på området är väl avvägda för att tillgodose de intressen som både jordägare och arrendatorer har för att nå ett fungerande arrendeförhållande. Nya processuella bestämmelser bör även vara enhetliga där det behövs. Det finns en risk att utredningens förslag skapar ett incitament för parterna att framställa orealistiska yrkanden som försvårar möjligheten till förlikning. Vidare är det inte heller beträffande detta förslag klarlagt hur omfattande de problem som förslaget syftar till att lösa är, eller om de enbart förekommer vid bostadsarrende. Enligt regeringens mening finns det därför inte tillräckliga skäl för att genomföra förslaget.

10 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag: Lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2020.

En samfällighetsförening som är registrerad vid ikraftträdandet ska inte behöva registrera uppgifter om bl.a. styrelseledamöternas personnummer förrän den 1 januari 2022. Om en förening före det datumet anmäler någon annan ändring för registrering, ska föreningen dock vara skyldig att anmäla även de nya uppgifterna för registrering.

De nya bestämmelserna om verkställighet av beslut om förrättningskostnader och beslut om expeditionsavgifter ska tillämpas på beslut som meddelas efter ikraftträdandet. För beslut som meddelats före ikraftträdandet ska äldre bestämmelser gälla.

Den nya skyddsregeln vid bostadsarrende ska tillämpas både på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet och på avtal som ingås efter det datumet. Om en uppsägning eller begäran om villkorsändring har gjorts före ikraftträdandet, ska däremot äldre bestämmelser gälla för avtalet till dess att frågan om uppsägning eller villkorsändring är slutligt avgjord.

Förslagen i Lantmäteriets promemorior: Överensstämmer inte med regeringens förslag. Förslagen bör enligt promemoriorna träda i kraft den 1 april 2018 (elektronisk registrering i samfällighetsföreningsregistret) respektive den 30 november 2018 (vite och avvisning i inskrivningsärenden och verkställighet av avgiftsbeslut). I promemoriorna föreslås det inte några övergångsbestämmelser.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. Bestämmelserna bör dock enligt utredningen träda i kraft den 1 juli 2016 (SOU 2014:32 s. 183 f.).

Remissinstanserna: Remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har inga invändningar mot dem.

Skälen för regeringens förslag

Ikraftträdande

Förslagen bör träda i kraft så snart som möjligt. Det bedöms vara den 1 juli 2020.

Elektronisk registrering av samfällighetsföreningar

Ett elektroniskt förfarande för registrering i samfällighetsföreningsregistret förutsätter att de tekniska och organisatoriska rutinerna finns på plats vid Lantmäteriet. De föreslagna lagändringarna möjliggör en elektronisk hantering men hindrar inte att ansökningar och anmälningar ges in i pappersform. Lantmäteriet kan därför även utan en särskild övergångsreglering använda tid också efter ikraftträdandet till att anpassa sina rutiner och färdigställa tekniken, om det behövs.

Under en övergångsperiod bör de nya kraven på uppgifter i en ansökan eller anmälan om registrering inte gälla för redan registrerade föreningar. En sådan förening bör kunna avvakta med att registrera de nya uppgifterna till dess att den anmäler en annan ändring av sina uppgifter. Det innebär att en förening som exempelvis anmäler en ändring av styrelsens sammansättning, också ska ange personnummer för alla styrelseledamöter och särskilda firmatecknare samt uppgifter om eventuella styrelsesuppleanter. De nya kraven bör tillämpas fullt ut för alla föreningar efter den 31 december 2021.

Vite och avvisning i inskrivningsärenden

De nya möjligheterna att vitesförelägga och att avvisa en ansökan bör gälla även i de ärenden där utredningsuppskov har beslutats före ikraftträdandet. Det innebär att ett föreläggande som skickas ut efter ikraftträdandet får förenas med vite och att ansökningar får avvisas om föreläggandet inte följs. Några övergångsbestämmelser behövs inte.

Verkställighet av vissa avgiftsbeslut

De nya bestämmelserna om verkställighet bör tillämpas på beslut som meddelas efter ikraftträdandet. Det innebär att ett beslut bör utgöra en exekutionstitel även om de åtgärder som föranleder avgiften har vidtagits före ikraftträdandet. I en övergångsbestämmelse bör det dock anges att de nya bestämmelserna inte gäller i fråga om ett beslut som har meddelats före ikraftträdandet. Övergångsbestämmelserna bör tas in i lagen om ändring i jordabalken respektive lagen om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988). Av hänvisningarna till fastighetsbildningslagen i lagen om äganderättsutredning och legalisering, ledningsrättslagen och anläggningslagen följer att övergångsbestämmelsen blir tillämplig även på beslut om förrättningskostnader enligt de lagarna.

Skyddsregel för bostadsarrendatorer och förenklade regler om uppsägning och villkorsändring vid jordbruks- och bostadsarrende

De nya bestämmelserna om sättet för uppsägning och begäran om villkorsändring bör tillämpas på alla avtal om jordbruks- och bostadsarrende som ingås efter ikraftträdandet. På motsvarande sätt bör den föreslagna regeln om successiv höjning av arrendeavgiften vid bostadsarrende tillämpas på alla avtal om bostadsarrende som ingås efter ikraftträdandet. Detta kräver inga övergångsbestämmelser.

I fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller som en allmän princip att nya civilrättsliga regler inte ska ges retroaktiv verkan, om inte starka skäl talar för något annat. Detta gäller dock inte generellt. På arrendeområdet har övergångsbestämmelser i vissa fall utformats så att de nya reglerna har blivit omedelbart tillämpliga även på avtal som har ingåtts före de nya reglernas ikraftträdande. En annan lagstiftningsmodell på området är att nya bestämmelser görs tillämpliga på redan ingångna avtal, fast först från den tidpunkt då avtalet tidigast kan fås att upphöra på grund av uppsägning som sker efter de nya bestämmelsernas ikraftträdande.

Vad gäller uppsägning och begäran om villkorsändring innebär förslagen att ordningen för sådana åtgärder blir betydligt enklare för såväl jordbruks- som bostadsarrenden. Fördelarna är sådana att det inte bör komma i fråga att tillämpa de nya bestämmelserna enbart på nya avtal. Även förslaget om en skyddsregel vid bostadsarrende bör bedömas på samma sätt. Antalet nyupplåtelser för bostadsarrende är begränsat och de föreslagna förändringarna skulle därför få mycket liten betydelse om de enbart skulle tillämpas på nya avtal.

Mot denna bakgrund är det naturligt att de nya bestämmelserna får gälla även för äldre avtal. I ett avseende bör dock undantag göras. Om en uppsägning eller begäran om villkorsändring har gjorts före ikraftträdandet, är det olämpligt att nya materiella bestämmelser börjar tillämpas på avtalet under förhandlingarna mellan parterna eller under den tid som saken handläggs av arrendenämnden eller domstolen. I sådana fall bör därför inte den föreslagna skyddsregeln bli tillämplig på avtalet om bostadsarrende förrän frågan om uppsägning eller villkorsändring är slutligt avgjord. Detta kräver en särskild övergångsbestämmelse.

11 Förslagens konsekvenser

Regeringens bedömning: Förslagen medför förenklingar för privatpersoner och företag. Till exempel kan elektroniska ansökningar om registrering i samfällighetsföreningsregistret upprättas och ges in enklare och snabbare än ansökningar i pappersform. Ett förenklat förfarande vid begäran om uppsägning och villkorsändring av arrende innebär en minskad arbetsinsats för parterna och kan även leda till ett bättre förhandlingsklimat.

Den föreslagna trappregeln vid ändringar av avgiften för bostadsarrende underlättar i vissa fall för arrendatorerna att anpassa sig till en kraftig avgiftshöjning. Samtidigt innebär förslaget att jordägaren i dessa fall först efter en tid får ersättning med fullt belopp.

Flera av förslagen leder till effektivare handläggning hos Lantmäteriet och de kommunala lantmäterimyndigheterna. Detta sänker myndigheternas kostnader. Förslaget om direkt verkställbara beslut om förrättningskostnader och beslut om expeditiionsavgifter leder dessutom till en viss minskning av antalet ärenden hos Kronofogdemyndigheten och de allmänna domstolarna. Den föreslagna trappregeln väntas medföra att antalet ärenden vid arrendenämnderna ökar med ett fåtal ärenden per år. Den eventuella kostnadsökningen för nämnderna ryms inom befintliga ramar.

Förslaget om elektronisk registrering i samfällighetsföreningsregistret medför vissa utvecklingskostnader hos Lantmäteriet. Kostnaderna ryms inom befintliga ramar.

Bedömningarna i Lantmäteriets promemorior och i betänkandet: Överensstämmer med regeringens bedömning.

Remissinstanserna: Remissinstanserna delar bedömningarna eller har inga invändningar mot dem.

Skälen för regeringens bedömning

Konsekvenser för enskilda

Samtliga förslag medför förenklingar eller andra positiva effekter för privatpersoner och företag som berörs av förslagen.

Möjligheten att ge in en ansökan om registrering av en samfällighetsförening elektroniskt leder till ett enklare och snabbare förfarande än med dagens krav på ansökan i pappersform. Dessutom minskar behovet av att komplettera ansökan i efterhand genom att funktioner som hjälper sökanden att upprätta ansökan kan byggas in i det elektroniska förfarandet. Om det ändå uppstår behov av kompletteringar kan kommunikationen mellan Lantmäteriet och sökanden göras enklare. Att färre handlingar behöver skickas per post sänker också kostnaderna för föreningarna.

Det kommer även fortsättningsvis att vara möjligt att ge in ansökningar och anmälningar i pappersform. Förslaget försvårar därför inte för enskilda som inte har möjlighet att använda sig av elektroniska resurser.

Möjligheten för inskrivningsmyndigheten att efter ett beslut om utredningsuppskov förena ett föreläggande med vite kan bl.a. bidra till att minska risken för att någon undandrar sig lagfartsplikten. Detta är positivt

för motparten vid en fastighetsöverlåtelse. Möjligheten att avvisa en ansökan i ett inskrivningsärende leder också till att det mer sällan uppstår hinder mot vissa åtgärder, t.ex. inteckning i en fastighet.

Möjligheten att förena ett förläggande med vite får ekonomiska konsekvenser för den som inte följer föreläggandet. Kraven på ett fastighetsregister med riktiga uppgifter och andra krav från bl.a. rättighetshavare får dock i sammanhanget anses motivera att enskilda kan drabbas av vite. Enskilda som inte följer ett föreläggande kan också få sin ansökan avvisad. Även detta är motiverat med hänsyn till de intressen som förslaget ska ta till vara. Det kan framhållas att den som har fått sin ansökan avvisad är förhindrad att göra en ny ansökan.

När beslut om förrättningskostnader vid lantmåteriförrättningar och expeditionsavgifter blir verkställbara exekutionstitlar kan enskildas kostnader bli lägre genom att avgiften för ansökan om betalningsföreläggande kan undvikas. Detsamma gäller eventuella rättegångskostnader. Avgiftsbesluten kan även fortsättningsvis överklagas och någon ökad risk för rättsförluster finns därför inte.

Förslaget om en s.k. trappregel vid ändring av avgiften för bostadsarrende gör det möjligt att besluta om en successiv avgiftshöjning. Det innebär att bostadsarrendatorer ges ett visst skydd mot kraftiga och språngvisa avgiftshöjningar. För jordägare innebär det följaktligen att full avgift i vissa fall kan tas ut först efter en tid.

Förslaget om ett förenklat förfarande för uppsägning och begäran om villkorsändring vid jordbruks- och bostadsarrende bedöms i någon mån minska parternas administrativa arbetsinsats vid omförhandling av avtalet. Den enklare ordningen kan också bidra till att skapa ett bättre förhandlingsklimat mellan parterna. Det kan i sin tur öka förutsättningarna att slutföra förhandlingar om nya villkor innan en tvist måste hänskjutas till arrendenämnden för rättslig prövning.

Konsekvenser för staten och kommunerna

Elektronisk registrering i samfällighetsföreningsregistret gör Lantmäteriets handläggning av registreringsärenden effektivare. Behovet av kompletteringar minskar och hanteringen av de kompletteringar som behövs blir enklare i elektronisk form. Ett minskat antal frågor till Lantmäteriets kundcenter och andra delar av myndigheten är också att vänta. Lantmäteriet uppskattar i sin promemoria att ungefär 700 arbetstimmar per år kan sparas in hos myndigheten om hälften av antalet anmälningar av ändringar i registret görs elektroniskt. Det motsvarar en kostnadsminskning med ca 200 000 kronor per år.

Med ett elektroniskt förfarande som förenklar för enskilda kan fler föreningar väntas uppdatera sina uppgifter i registret. Detta, tillsammans med inbyggda hjälp- och stödfunktioner, innebär att fler uppgifter kommer att lämnas in för registrering och att uppgifterna i större utsträckning kommer att vara korrekta. Kvaliteten i samfällighetsföreningsregistret höjs och registrets funktion som informationskälla till samhället förbättras.

Inledningsvis kan det elektroniska förfarandet medföra kostnader, bl.a. för uppbyggnad av en ny teknisk miljö och informationsinsatser gentemot föreningar. Kostnaderna för detta kan hanteras inom Lantmäteriets befintliga budgetramar.

Möjligheten för inskrivningsmyndigheten att efter ett beslut om utredningsuppskov förena ett föreläggande med vite och att avvisa en ansökan där nödvändiga kompletteringar inte lämnas in leder till en effektivare handläggning. Med vitesföreläggande ökar incitamentet att lämna in de uppgifter som efterfrågas. Med möjligheten att avvisa en ofullständig ansökan minskar även behovet av att fatta upprepade beslut om utredningsuppskov. Lantmäteriet uppskattar i sin promemoria att det årligen fattas ca 30 000 beslut om utredningsuppskov och att det i ca 2 000 av dessa ärenden är nödvändigt att fatta upprepade beslut. Lantmäteriet bedömer att en ökad följsamhet från sökanden är att vänta i ca 500 av dessa, vilket innebär en besparing på 75 000 kronor, där kostnaden per upprepat beslut bedöms vara 150 kronor. Förslaget höjer också fastighetsregistrets kvalitet genom att rätt uppgifter oftare kan föras in i registret.

När avgifter vid lantmåteriförrättningar och expeditonsavgifter i inskrivningsärenden blir direkt verkställbara effektiviserar myndigheternas handläggning. Fastighetsbildningsdivisionen vid Lantmäteriet lämnar ca 300 ärenden per år för indrivning, till ett värde om ca 1 200 000 kronor. Inskrivningsdivisionen vid Lantmäteriet lämnar ca 400 ärenden per år för indrivning, till ett värde om ca 350 000 kronor. Lantmäteriet bedömer att förslaget leder till en administrativ besparing med minst en årsarbetskraft. Utöver detta bedömer Lantmäteriet att förslaget innebär att myndigheten inte behöver utveckla nya tekniska system för hantering av ärendena om indrivning.

För de kommunala lantmåterimyndigheterna leder förslaget sannolikt inte till mer än marginella besparingar. Kronofogdemyndigheten och de allmänna domstolarna kommer också att få färre ärenden att handlägga. Besparingen blir sannolikt även här marginell.

Förslaget att införa en möjlighet till successiv höjning av avgiften vid bostadsarrende väntas medföra att antalet ärenden vid arrendenämnderna ökar med ett fåtal ärenden per år. Den eventuella kostnadsökningen för nämnderna ryms inom befintliga ramar.

Övriga konsekvenser

Förslagen kan inte antas få några konsekvenser för det kommunala självstyret eller för jämställdheten mellan kvinnor och män. De strider inte mot de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen.

Behov av informationsinsatser

Det finns behov av särskilda insatser för att sprida information till sällskapsföreningar om möjligheten att göra registreringar i elektronisk form. Det behövs också information om de nya uppgifterna som ska registreras. Lantmäteriet har för avsikt att göra dessa insatser inom ramen för sin ordinarie verksamhet. Några särskilda kostnader uppstår därför inte.

De förslag som rör jordbruks- och bostadsarrende kan medföra vissa mindre kostnader för genomförande av informationsinsatser hos Hyres- och arrendenämnderna och berörda branschorganisationer.

12 Författningskommentar

12.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

8 kap. Arrende i allmänhet

Sättet för uppsägning

8 § *En uppsägning ska vara skriftlig, om inte ett skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. I fall som avses i 11 kap. 6 och 6 a §§ ska uppsägningen dock alltid vara skriftlig. En uppsägning får ske hos den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar.*

En skriftlig uppsägning ska delges den som söks för uppsägning. Delgivning får inte ske enligt 34–38 och 48 §§ delgivningslagen (2010:1932).

Om den som söks i sin hemvist inte påträffas, får uppsägningen skickas i rekommenderat brev till hans eller hennes vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen ska dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till en vuxen medlem i det hushåll som han eller hon tillhör eller, om han eller hon driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Om inte någon av de nämnda personerna påträffas ska uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om det finns en sådan. Uppsägning har skett när de nämnda åtgärderna har vidtagits.

Om en jordägare eller arrendator, hos vilken uppsägning ska ske, inte har någon känd hemvist i Sverige och det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom eller henne, får uppsägningen ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

En ansökan hos domstol med yrkande om att ett arrendeförhållande ska upphöra eller att en arrendator ska avhysas gäller som uppsägning när delgivning har skett i behörig ordning. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att en arrendator ska avhysas.

I fråga om jordbruksarrende eller bostadsarrende finns det ytterligare bestämmelser i 8 a § om sättet för uppsägning av ett sådant avtal. I fråga om anläggningsarrende finns det särskilda bestämmelser i 11 kap. 6 § om vad en uppsägning av ett sådant avtal ska innehålla.

Paragrafen innehåller bestämmelser om formerna för uppsägning av ett arrendeavtal. Övervägandena finns i avsnitt 8.

I sjätte stycket tas det in en upplysning om de nya kompletterande bestämmelserna om sättet för uppsägning av avtal om jordbruksarrende och bostadsarrende som finns i 8 a §.

8 a § *En uppsägning av ett avtal om jordbruksarrende eller bostadsarrende har, utöver vad som framgår av 8 §, också skett när uppsägningen har skickats i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.*

Om jordägaren eller arrendatorn har uppgett en postadress som ska användas av motparten för meddelanden till honom eller henne, ska den adressen anses som hans eller hennes vanliga adress. I annat fall ska mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, den postadress som är registrerad i ett register som anges i 29 § delgivningslagen (2010:1932) anses som mottagarens vanliga adress.

Denna paragraf gäller inte vid uppsägning i förtid enligt 23 §.

Genom paragrafen, som är ny, skapas ett nytt sätt för uppsägning av ett avtal om jordbruksarrende eller bostadsarrende. Övervägandena finns i avsnitt 8.

Som framgår av *första stycket* ska uppsägning anses ha skett när ett meddelande om uppsägning har skickats till mottagarens vanliga postadress med rekommenderat brev. Huruvida mottagaren kvitterar ut brevet eller inte saknar betydelse.

Paragrafen medför alltså att uppsägning kan göras på ett enklare sätt än enligt 8 §. Den avtalspart som har skickat uppsägningen på det sätt som anges i denna paragraf, ska anses ha fullgjort sin skyldighet att meddela motparten att uppsägning sker.

I *andra stycket* finns en definition av uttrycket mottagarens vanliga adress som gäller när en uppsägning görs enligt första stycket. Huvudregeln är att den postadress som mottagaren har uppgett för meddelanden till honom eller henne ska anses vara hans eller hennes vanliga adress. Huvudregeln blir tillämplig både om det i parternas avtal anges att meddelanden ska skickas till en viss adress och om den ena parten vid något annat tillfälle ger motparten ett uttryckligt besked om att handlingar med anledning av arrendeförhållandet ska skickas till honom eller henne på en viss adress.

Om mottagaren inte har lämnat någon uppgift om en postadress dit meddelanden ska skickas, anses mottagarens folkbokföringsadress vara dennes vanliga adress. Om mottagaren är en juridisk person anses mottagarens vanliga adress i stället vara den postadress som är registrerad i ett sådant register som anges i 29 § delgivningslagen. De register som anges i den paragrafen är bl.a. aktiebolags-, förenings- och handelsregistren, som förs av Bolagsverket.

Vissa juridiska personer omfattas inte av 29 § delgivningslagen. Så är fallet för t.ex. dödsbon, stiftelser och icke-näringsdrivande ideella föreningar. För att första stycket i denna paragraf ska kunna tillämpas i förhållande till en sådan juridisk person måste denna således ha lämnat en uppgift om en postadress som ska användas för meddelanden med anledning av arrendeförhållandet.

När det är fråga om uppsägning i förtid på grund av att arrenderätten är förverkad enligt 23 § gäller inte den nya möjligheten för uppsägning. Detta framgår av *tredje stycket*. Det betyder att en sådan uppsägning fortfarande måste meddelas i den ordning som anges i 8 §.

Särskilda bestämmelser

28 § Vid jordbruksarrende och bostadsarrende får *ett* avtal mellan *jordägaren* och *arrendatorn* om att *en* framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet *ska överlämnas* till avgörande av skiljemän utan *villkor* om rätt för parterna att klandra skiljedomen inte göras gällande i fråga om

1. arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller *sitta kvar* på arrendestället,

2. fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 b §, eller

3. bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

I övrigt gäller inte ett villkor i skiljeavtalet som innebär att skiljemän har utsetts. Inte heller gäller villkor om skiljemännens antal, sättet att utse dem eller förfarandet vid skiljenämnden. I dessa avseenden ska lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Detta hindrar dock inte att arrendenämnden i skiljeavtalet utses till skiljenämnd eller att det i avtalet bestäms en viss tid för meddelande av skiljedom.

I paragrafen finns det bestämmelser om skiljeavtal.

I *första stycket* görs en följdändring med anledning av att den hittillsvarande 10 kap. 6 a § får beteckningen 10 kap. 6 b §.

Det nya *andra stycket* motsvarar de hittillsvarande andra och tredje meningarna i paragrafen.

Förfarandet i vissa arrendetvister

31 d § *Följande beslut av hovrätten får inte överklagas:*

1. *beslut i en fråga om uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b § eller 10 kap. 6 b §, när det gäller hänvisningen till 9 kap. 12 b §, eller*

2. *beslut i en fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 21 a § eller 11 kap. 6 b §.*

Hovrätten får dock tillåta att ett beslut i en sådan fråga överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning av om tillstånd ska ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken.

Paragrafen anger vilka beslut av hovrätten som inte får överklagas.

I *första stycket* görs en följdändring med anledning av att den hittillsvarande 10 kap. 6 a § får beteckningen 10 kap. 6 b §.

Det nya *andra stycket* motsvarar den hittillsvarande andra meningen i paragrafen.

9 kap. Jordbruksarrende

Arrendetid

3 § Vid arrende för viss tid som *inte* understiger ett år *ska* uppsägning alltid ske för att avtalet *ska* upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. *En jordägare eller arrendator som vill att arrendevillkoren för en ny arrendeperiod ska ändras, ska* meddela motparten detta *skriftligt*. *Ett sådant meddelande får skickas till den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar*. Uppsägning och begäran om villkorsändring *ska göras* senast ett år före arrendetidens utgång, om avtalet *har* träffats för minst fem år, och i annat fall senast åtta månader *före arrendetidens utgång*.

Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid, anses det förlängt på en tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år, eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, på den tid och de villkor i övrigt som bestäms enligt 9 §.

Ett avtalsvillkor som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det *har* godkänts av arrendenämnden. *Om parterna har avtalat* om längre tid för förlängning än som anges i andra stycket gäller *det villkoret* utan sådant godkännande.

Paragrafen innehåller bl.a. bestämmelser om tidsfrister för uppsägning och begäran om villkorsändring vid avtal om jordbruksarrende. Ändringarna innebär bl.a. att sättet för begäran om villkorsändring förenklas genom att kravet på delgivning tas bort. Övervägandena finns i avsnitt 8.

I *första stycket* ändras det hittillsvarande sättet för begäran om villkorsändring. Ändringarna innebär att en begäran om villkorsändring ska vara skriftlig. Vidare tas hänvisningen till 8 kap. 8 § bort. En begäran om villkorsändring behöver därmed inte längre delges motparten på det sätt som framgår av den paragrafen.

En skriftlig begäran kan lämnas på olika sätt, t.ex. med vanligt brev eller med e-post. Paragrafen är därmed teknikneutral och avsändaren kan själv välja på vilket sätt begäran ska skickas. I händelse av tvist måste dock den som skickar en begäran om villkorsändring kunna visa att begäran har kommit motparten till handa i rätt tid. För att underlätta detta införs det i 3 a § en ny regel som bl.a. anger när en skriftlig begäran om villkorsändring i vissa fall ska anses ha gjorts.

Enligt den nya tredje meningen i stycket får en begäran om villkorsändring även skickas till den som är behörig att på jordägarens vägnar ta emot arrendeavgift. Detta följer i den hittillsvarande lydelsen av hänvisningen till 8 kap. 8 §.

3 a § *En begäran om villkorsändring ska anses ha lämnats när den har skickats i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.*

Om jordägaren eller arrendatorn har uppgett en postadress som ska användas av motparten för meddelanden till honom eller henne, ska den adressen anses som hans eller hennes vanliga adress. I annat fall ska mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, den postadress som är registrerad i ett register som anges i 29 § delgivningslagen (2010:1932) anses som mottagarens vanliga adress.

I paragrafen, som är ny, anges bl.a. när en begäran om villkorsändring i vissa fall ska anses ha lämnats. Övervägandena finns i avsnitt 8.

Den avtalspart som följer denna paragraf när han eller hon skickar en begäran om villkorsändring behöver inte visa att motparten faktiskt har fått del av begäran. När de krav som uppställs i paragrafen har följts, anses i stället den som skickar begäran ha fullgjort sin skyldighet att meddela motparten. Paragrafen utesluter inte att en begäran om villkorsändring lämnas på något annat sätt, t.ex. att den delges enligt delgivningslagen.

För en ytterligare kommentar hänvisas till de motsvarande bestämmelserna om uppsägning i 8 kap. 8 a § första och andra styckena.

10 kap. Bostadsarrende

3 § Vid arrende för viss tid ska uppsägning alltid ske för att avtalet ska upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. *En jordägare eller arrendator som vill att arrendevillkoren för en ny arrendeperiod ska ändras, ska meddela motparten detta skriftligt. Ett sådant meddelande får skickas till den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar. Uppsägning och begäran om villkorsändring ska göras senast ett år före arrendetidens utgång.*

Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid anses det förlängt på fem år eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, på den tid och de villkor i övrigt som bestäms enligt 6 b §.

Ett avtalsvillkor som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det har godkänts av arrendenämnden. Om parterna har avtalat om längre tid för förlängning än som anges i andra stycket gäller det villkoret utan sådant godkännande.

Paragrafen innehåller bl.a. bestämmelser om tidsfrister för uppsägning och begäran om villkorsändring vid avtal om bostadsarrende. Övervägandena finns i avsnitt 8.

Ändringarna är av samma slag som ändringarna i 9 kap. 3 §. För en kommentar hänvisas till den paragrafen. I paragrafen görs även en följdändring med anledning av att den hittillsvarande 6 a § byter beteckning till 6 b §.

3 a § *En begäran om villkorsändring ska anses ha lämnats när den har skickats i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.*

Om jordägaren eller arrendatorn har uppgett en postadress som ska användas av motparten för meddelanden till honom eller henne, ska den adressen anses som hans eller hennes vanliga adress. I annat fall ska mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, den postadress som är registrerad i ett register som anges i 29 § delgivningslagen (2010:1932) anses som mottagarens vanliga adress.

I paragrafen, som är ny, anges bl.a. när en begäran om villkorsändring i vissa fall ska anses ha lämnats. Övervägandena finns i avsnitt 8.

Paragrafen är av samma slag som 9 kap. 3 a §. För en kommentar hänvisas till den paragrafen.

6 a § *Om den arrendeavgift som är att anse som skälig vid en prövning enligt 6 § är väsentligt högre än avgiften för den tidigare arrendeperioden ska arrendenämnden, om arrendatorn begär det och det finns särskilda skäl för det, bestämma att avgiften ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.*

I paragrafen, som är ny, finns en skyddsregel som är avsedd att mildra effekterna av kraftiga avgiftshöjningar vid bostadsarrende. Övervägandena finns i avsnitt 7.

Den hittillsvarande 6 a § byter beteckning till 6 b §.

Den förevarande paragrafen utformas med den hyresrättsliga bestämmelsen i 12 kap. 55 § femte stycket som förebild. En skillnad är att det krävs särskilda skäl för att denna paragraf ska tillämpas. Enligt 12 kap. 55 § gäller däremot att skyddsregeln ska tillämpas om inte särskilda skäl talar emot det. Den rättspraxis som har utvecklats beträffande 12 kap. 55 § femte stycket kan ändå ge viss vägledning även för tillämpningen av denna paragraf (se bl.a. rättsfallet RH 2013:9 [I–III]).

Av paragrafen framgår att om den arrendeavgift som bestäms för en ny arrendeperiod är väsentligt högre än avgiften för den tidigare perioden ska arrendenämnden, om arrendatorn begär det och det finns särskilda skäl för det, bestämma att avgiften ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. För att en tillämpning av paragrafen ska aktualiseras krävs alltså att arrendatorn begär det. Arrendenämnden ska då pröva om den nya arrendeavgiften är väsentligt högre än den tidigare avgiften och om det finns särskilda skäl för en stegvis höjning av avgiften.

Vad som i det enskilda fallet kan anses utgöra en *väsentligt högre avgift* får avgöras i rättstillämpningen. Det står dock klart att hänsyn måste tas till såväl hur stor höjningen är i absoluta tal som till dess relativa storlek. I hyressammanhang kan en höjning på 10 procent utgöra en väsentlig höjning (se prop. 2009/10:185 s. 91 och rättsfallet RH 2013:9 [I–III]). När det gäller bostadsarrende måste emellertid hänsyn tas till att arrendeavgiften typiskt sett är betydligt lägre än en genomsnittlig hyra. En tumregel kan därför vara att den nya arrendeavgiften i normalfallet kan anses vara

väsentligt högre än den tidigare gällande, om den är 50 procent högre eller innebär en höjning med mer än 5 000 kronor. Samtidigt är det naturligt att ökningen måste ställas i relation till prisutvecklingen i övrigt i samhället. En avgiftsökning som enbart motsvarar konsumentprisindex förändring kan inte anses innebära att avgiften har blivit väsentligt högre.

Orsaken till höjningen har ingen betydelse för prövningen av om den nya avgiften är väsentligt högre än den tidigare. Den kan dock få betydelse för nästa led i prövningen. Om arrendenämnden finner att den nya avgiften är väsentligt högre än den tidigare avgiften ska nämnden nämligen pröva om det finns *särskilda skäl* för att lägre avgift ska betalas under en skälig tid. Denna prövning ska göras med beaktande av samtliga relevanta omständigheter i den enskilda fallet. Särskilda skäl kan t.ex. hänföra sig till orsakerna till avgiftshöjningen. Arrenderättens värde kan exempelvis ha ökat kraftigt på grund av faktorer som inte är hänförliga till arrendatorn eller till förmåner som jordägaren har erbjudit arrendatorn. Att det är fråga om ett permanentboende kan också tala för att särskilda skäl föreligger. Även andra omständigheter kan beaktas.

Om avgiftshöjningen kan förklaras av att jordägaren efter överenskomelse med arrendatorn har svarat för betydande förbättringar av arrendestället eller av att parterna har kommit överens om för arrendatorn mer förmånliga arrendevillkor bör särskilda skäl som utgångspunkt inte föreligga. Det kan också förekomma att den tidigare arrendetiden har varit mycket lång och att avgiften under den perioden, med dagens mått, har varit påfallande låg. Avgiftshöjningen vid omreglering av ett sådant avtal kan därför bli mycket kraftig. Trots det kan en tillämpning av skyddsregeln i en sådan situation framstå som obefogad.

Om arrendenämnden kommer fram till att den nya avgiften är väsentligt högre än den tidigare och att det finns särskilda skäl, ska nämnden bestämma att avgiften ska betalas med *lägre belopp* under en *skälig tid*. Den nya avgiften ska alltså fasa in successivt. Det innebär att arrendatorn under bestämda delar av arrendeperioden enbart behöver betala vissa kvotdelar av avgiftsökningen. Normalt bör övergångsperioden inte sättas till längre tid än tre år och endast i undantagsfall bör den vara längre än fem år.

Höjningen av avgiften bör som utgångspunkt ske årsvis. Hur avgiftshöjningen ska fördelas över infasningsperioden får bestämmas i det enskilda fallet, bl.a. med beaktande av hur kraftig höjning det handlar om i kronor räknat. Svea hovrätt har när det gäller den motsvarande regeln för hyreshöjningar uttalat att en trappning av nya hyror bör innebära att en större del av hyreshöjningen får genomslag i trappans första steg. På så sätt undviks att det dröjer alltför lång tid innan hyresnivån anpassas till en korrekt bruksvärdeshyra (se rättsfallet RH 2013:9 III). Samma skäl kan göras gällande vid bostadsarrende.

Paragrafen är tillämplig på arrendehöjningar i ett bestående arrendeförhållande och således inte när parterna ingår ett nytt arrendeavtal. Det finns då ingen tidigare arrendeavgift att jämföra med. Skyddsregeln gäller dock även till förmån för en ny arrendator som har inträtt i ett bestående arrendeförhållande genom att arrendeavtalet har övertagits, t.ex. genom övertagande från make (se 8 kap. 6 §).

19 kap. Handläggning av inskrivningsärenden m.m.

Allmänna bestämmelser om inskrivning

Inskrivning

1 § Inskrivning enligt denna balk ska göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Bestämmelser om fastighetsregistret finns i lagen (2000:224) om fastighetsregister.

Paragrafen innehåller inledande bestämmelser om inskrivningsärenden. Övervägandena finns i avsnitt 6.

Ändringen innebär att *första stycket andra meningen* flyttas till den nya 4 §.

Expeditionsavgifter

4 § Regeringen får meddela föreskrifter om expeditionsavgifter för bevis eller andra handlingar som visar en inskrivningsåtgärd.

Paragrafen är ny. Den motsvarar den hittillsvarande andra meningen i 1 § första stycket. Övervägandena finns i avsnitt 6.

5 § *Om en expeditionsavgift inte har betalats i rätt tid ska inskrivningsmyndigheten lämna avgiften för indrivning. Regeringen får meddela föreskrifter om att indrivning inte behöver begäras för obetydliga belopp. Bestämmelser om indrivning finns i lagen (1993:891) om indrivning av statliga fordringar m.m. Vid indrivning får avgiftsbeslutet verkställas enligt utsökningsbalken.*

Paragrafen, som är ny, behandlar indrivning av expeditionsavgifter. Övervägandena finns i avsnitt 6.

Enligt paragrafen ska inskrivningsmyndigheten lämna en expeditionsavgift för indrivning om den inte betalas i rätt tid. Av 22 § andra stycket inskrivningsförordningen (2000:309) framgår att en expeditionsavgift ska betalas inom en månad från den dag då fakturan skickades eller expeditionen färdigställdes. Det är alltså när den tidsfristen har löpt ut som åtgärder för indrivning ska vidtas.

Ett beslut av en förvaltningsmyndighet är en exekutionstitel endast om det finns en särskild föreskrift som anger att beslutet får verkställas enligt utsökningsbalken (se 3 kap. 1 § första stycket 6 i den balken). Fjärde meningen i den förevarande paragrafen utgör en sådan särskild föreskrift som möjliggör direkt verkställighet av ett beslut om expeditionsavgift.

Bestämmelser om handläggning av ärenden enligt 20–24 kap.

Uppskov

14 § Om det är nödvändigt för utredningen, får inskrivningsmyndigheten besluta om uppskov i ett ärende till en viss senare inskrivningsdag. Detsamma gäller om en ansökan inte innehåller de uppgifter som anges i 11 § och ansökan på grund av detta inte kan tas upp till prövning utan väsentlig olägenhet.

Om uppskov beslutas enligt första stycket, får sökanden föreläggas att ge in den utredning eller de uppgifter som behövs. *Föreläggandet får*

förenas med vite. Om sökanden inte följer föreläggandet, får ansökan avvisas. En upplysning om detta ska tas in i föreläggandet.

I fall som avses i 16 § får sökanden även kallas till ett sammanträde. I fråga om ett sådant sammanträde gäller 16 § andra stycket.

Paragrafen reglerar s.k. utredningssuppskov. Den ändras så att ett kompletteringsföreläggande kan förenas med vite och hot om avvisning. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Andra stycket innebär bl.a. att inskrivningsmyndigheten i ett beslut om utredningsuppskov får förelägga sökanden att lämna in de uppgifter eller den utredning som behövs i ärendet. Genom tillägget möjliggörs att ett sådant föreläggande förenas med vite och att en ansökan avvisas om föreläggandet inte följs. Den vanligaste påföljden vid utebliven komplettering bör vara att ansökan avvisas. I vissa fall kan dock vite vara en lämpligare åtgärd (jfr prop. 1970:20 del B s. 508 f.). Ändringen innebär att samma regler om vite och avvisning gäller både för förelägganden enligt den aktuella paragrafen och för sammanträden enligt 16 § andra stycket. Allmänna bestämmelser om vite finns i lagen (1985:206) om viten.

För att sökanden ska förstå innebörden av att inte följa ett föreläggande ska en upplysning om risken för avvisning tas in i föreläggandet.

Det nya tredje stycket motsvarar de hittillsvarande andra och tredje meningarna i andra stycket.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2020.

2. De nya bestämmelserna i 8–10 kap. gäller även för arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Om ett avtal om bostadsarrende har sagts upp eller om en begäran om villkorsändring av ett sådant avtal har gjorts före ikraftträdandet, tillämpas dock 10 kap. 6 a § på avtalet först efter det att frågan om förlängning eller villkoren för förlängningen är slutligt avgjord.

3. Bestämmelserna i 19 kap. 5 § ska inte tillämpas på beslut om expeditionsavgift som har meddelats före ikraftträdandet.

Lagändringarna träder i kraft den 1 juli 2020 (*punkt 1*).

Genom *punkt 2* utvidgas tillämpningsområdet för de nya bestämmelserna om arrende till att även omfatta avtal som har ingåtts före lagens ikraftträdande. För avtal om bostadsarrende innehåller punkten dock en begränsning. Om ett sådant avtal har sagts upp eller om en begäran om villkorsändring har framställts före ikraftträdandet och frågan om förlängning eller villkoren för förlängningen ännu inte har avgjorts vid ikraftträdandet, ska den nya skyddsregeln i 10 kap. 6 a § inte tillämpas på avtalet förrän frågan är slutligt avgjord. Det gäller både om frågan avgörs genom en överenskommelse mellan parterna och om den gör det efter en prövning av arrendenämnden.

För beslut om expeditionsavgift i inskrivningsärenden som har meddelats före ikraftträdandet anges det i *punkt 3* att äldre bestämmelser gäller. Det innebär att sådana avgiftsbeslut inte är direkt verkställbara enligt utsökningsbalken.

Övervägandena finns i avsnitt 10.

12.2 Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

2 kap. Grundläggande bestämmelser

6 § Kostnaderna för genomförande av fastighetsbildning betalas enligt de bestämmelser som gäller för den *aktuella fastighetsbildningsåtgärden*. Kostnader som är gemensamma för skilda åtgärder fördelas på dessa efter vad som är skäligt.

Om en ansökan avvisas eller om en förrättning ställs in ska sökanden betala uppkomna kostnader, om inte särskilda omständigheter motiverar att betalningsskyldigheten fördelas mellan samtliga sakägare eller vissa av dem. Har förrättningen enligt 5 kap. 3 § fjärde stycket begärts av länsstyrelsen, ska sådana kostnader betalas av staten.

En överenskommelse mellan sakägarna om fördelning av förrättningskostnaderna på något annat sätt än som följer av lagen ska gälla, om det inte är uppenbart att överenskommelsen har tillkommit i otillbörligt syfte.

Som förrättningskostnader räknas taxeavgift, ersättning till sakkunnig och syssloman, utgift för hantlangning som inte ingår i taxeavgiften samt ersättning för skada enligt 4 kap. 38 § tredje stycket.

Om förrättningskostnaderna inte har betalats inom den tid som lantmäterimyndigheten har beslutat ska myndigheten begära indrivning. Regeringen får meddela föreskrifter om att indrivning inte behöver begäras för obetydliga belopp. Bestämmelser om indrivning finns i lagen (1993:891) om indrivning av statliga fordringar m.m. Vid indrivning får verkställighet enligt utsökningsbalken ske.

Paragrafen innehåller bestämmelser om förrättningskostnader.

Överväganden finns i avsnitt 6.

Enligt det nya *femte stycket* ska lantmäterimyndigheten lämna förrättningskostnaderna för indrivning om de inte betalats inom den tid som myndigheten har beslutat. Ett beslut av en förvaltningsmyndighet är en exekutionstitel endast om det finns en särskild föreskrift som anger att beslutet får verkställas. Styckets fjärde mening utgör en sådan särskild föreskrift som möjliggör direkt verkställighet (jfr 3 kap. 1 § första stycket 6 utsökningsbalken).

Femte stycket gäller även vid förrättningar enligt lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering, ledningsrättslagen (1973:1144) och anläggningsslagen (1973:1149), som alla hänvisar till stycket.

8 kap. Särskilda bestämmelser om inlösen

7 § *Det* som sägs i 5 § andra–fjärde styckena och 6 § gäller också om anläggningen inte har uppförts inom den tid som har beslutats enligt 4 kap. 25 a §.

I paragrafen görs en ändring av rättelsekaraktär.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2020.
2. Bestämmelserna i 2 kap. 6 § femte stycket ska inte tillämpas på beslut om förrättningskostnader som har meddelats före ikraftträdandet.

Lagändringarna träder i kraft den 1 juli 2020 (*punkt 1*).

För beslut om förrättningskostnader som har meddelats före ikraftträdandet anges det i *punkt 2* att äldre bestämmelser gäller. Det innebär att sådana beslut inte är direkt verkställbara enligt utsökningsbalken.

Övervägandena finns i avsnitt 10.

12.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken

Övergångsbestämmelser angående 7–15 kap. nya jordabalken

38 § Bestämmelserna i 8 kap. 8, 8 a, 25 och 26 §§ nya balken *ska tillämpas* även på arrendeavtal som *har* träffats före balkens ikraftträdande, om *inte något* annat följer av andra och tredje styckena.

Om avtalet har sagts upp före nya balkens ikraftträdande *ska* äldre bestämmelser om sättet för uppsägning och om arrenderättens förverkande *fortfarande tillämpas*.

I fråga om avtal som *har* upphört att gälla före nya balkens ikraftträdande *ska* äldre bestämmelser *tillämpas* vid beräkning av den tid inom vilken *en* jordägare eller arrendator har att vid talans förlust göra fordringsanspråk på grund av arrendeförhållandet gällande.

Bestämmelserna i 8 kap. 17 och 18 §§ samt 9 kap. 30 § nya balken tillämpas när *en* arrendator *har* försatts i konkurs på grund av *en* ansökan som gjorts efter balkens ikraftträdande.

Paragrafen innehåller undantag från huvudregeln i 34 § att äldre lag ska tillämpas på arrendeavtal som har ingåtts före nya jordabalkens ikraftträdande. Ändringarna innebär bl.a. att ett nytt undantag läggs till.

I *första stycket första meningen* läggs den nya 8 kap. 8 a § till bland de paragrafer i jordabalken som ska tillämpas även på arrendeavtal som har ingåtts före balkens ikraftträdande. Det innebär att den nya metoden för uppsägningar blir tillämplig även på sådana äldre avtal.

45 § Bestämmelserna i 10 kap. 5, 6 och 6 a §§ nya balken *ska tillämpas* även på arrendeavtal som *har* träffats före balkens ikraftträdande, om 2 kap. 75–80 §§ lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom gäller för avtalet. *Om arrendeavtalet har sagts upp* före ikraftträdandet, *ska äldre bestämmelser dock fortfarande tillämpas*.

Om ett arrendeavtal förlängs till följd av första stycket, *ska* därefter 7, 8 och 10 kap. nya balken i sin helhet *tillämpas* på avtalet.

Paragrafen innehåller ytterligare undantag från huvudregeln att äldre lag ska tillämpas på arrendeavtal som har ingåtts före nya jordabalkens ikraftträdande. Ändringarna innebär bl.a. att ett nytt undantag läggs till.

I *första stycket första meningen* läggs den nya 10 kap. 6 a § till bland de paragrafer i jordabalken som ska tillämpas även på vissa arrendeavtal som har ingåtts före balkens ikraftträdande. Det innebär att den nya skyddsregeln vid bostadsarrende blir tillämplig även på vissa äldre avtal om bostadsarrende.

12.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering

Äganderättsutredning

1 § *En äganderättsutredning enligt denna lag får genomföras i fråga om ett område där äganderätten till fast egendom är oviss, om det från allmän och enskild synpunkt är av väsentlig betydelse att ovissheten undanröjs och åtgärder för detta lämpligen bör vidtas i ett sammanhang. En sådan utredning får även genomföras i fråga om ett område där fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart. En äganderättsutredning får också genomföras i fråga om en enskilda fastighet, om den som gör anspråk på fastigheten inte kan få lagfart på grund av oklarhet om eller brist i föregående ägares åtkomst.*

Ett beslut om äganderättsutredning meddelas av länsstyrelsen. Om det uppkommer en fråga om utredning enligt första stycket tredje meningen i en pågående fastighetsbildningsförrättning meddelas i stället ett sådant beslut av lantmäterimyndigheten. Innan ett beslut enligt detta stycke meddelas, ska den beslutande myndigheten samråda med inskrivningsmyndigheten och övriga myndigheter som det kan vara av betydelse att höra.

Om det framkommer skilda uppfattningar vid ett samråd enligt andra stycket eller om ärendet av någon annan anledning är svårbedömt, ska det överlämnas till den statliga lantmäterimyndigheten för avgörande.

Paragrafen innehåller inledande bestämmelser om äganderättsutredning.

I tredje stycket ersätts det hittillsvarande "Lantmäteriverket" med "den statliga lantmäterimyndigheten". Detta är en ändring av rättelsekaraktär.

Gemensamma bestämmelser

26 § *Om en förrättning som har påbörjats utan ansökan ställs in, ska förrättningskostnaderna betalas av staten. I annat fall fördelas kostnaderna mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Bestämmelserna i 2 kap. 6 § tredje–femte styckena fastighetsbildningslagen (1970:988) ska tillämpas på en förrättning enligt denna lag.*

Paragrafen reglerar bl.a. förrättningskostnadernas fördelning. Genom ändringarna möjliggörs direkt verkställighet av de beslutade förrättningskostnaderna. Övervägandena finns i avsnitt 6.

Hänvisningen till fastighetsbildningslagen ändras så att det nya femte stycket i 2 kap. 6 § i den lagen blir tillämpligt även på förrättningar enligt den förevarande lagen. Se vidare kommentaren till den paragrafen.

26 a § *Ett beslut av en länsstyrelse enligt denna lag får överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Detsamma gäller den statliga lantmäterimyndighetens beslut enligt 1 §.*

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Paragrafen anger hur beslut enligt den aktuella lagen får överklagas.

I första stycket ersätts det hittillsvarande "Lantmäteriverket" med "den statliga lantmäterimyndigheten". Detta är en ändring av rättelsekaraktär.

30 § *Lagfart ska beviljas för var och en som i en äganderättsförteckning har tagits upp som ägare till fast egendom, om inte något annat följer av*

31 §. Ny lagfart behövs dock *inte* för den som redan har lagfart på samma egendom.

Lagfart *ska* anses vara sökt på andra inskrivningsdagen efter det att tiden för fullföljd av talan mot förrättningen *har gått ut*.

Paragrafen innehåller bestämmelser om beviljande av lagfart med stöd av en äganderättsförteckning.

I *andra stycket* görs en ändring av rättelsekaraktär. Andra meningen i stycket utgår eftersom det sedan länge inte är möjligt att meddela det slags förordnande enligt 19 kap. 24 § jordabalken som omtalas i meningen.

12.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Arrendenämnds uppgifter och sammansättning m.m.

1 § *En arrendenämnd* som avses i 8 kap. 29 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i arrendetvist,
2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 12 b, 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b §, 10 kap. 6 b § eller 11 kap. 6 b § samma balk ankommer på *en* arrendenämnd,
3. pröva fråga om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § jordabalken eller 3–6 § lagen (1957:390) om fiskearrenden,
4. vara skiljenämnd i arrendetvist,
5. pröva frågor enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Ett ärende ska tas upp av den arrendenämnd inom vars område fastigheten *ligger*.

I paragrafen görs en följdändring med anledning av att den hittillsvarande 10 kap. 6 a § jordabalken byter beteckning till 10 kap. 6 b §.

Ärende angående arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist

11 § Om ett ärende som har avskrivits enligt 10 § första stycket första meningen rör *en* tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 b § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 2 kap. 10 § och 4 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) eller 4 kap. 6 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, *ska* nämnden återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Om sökanden uteblir ännu en gång får ärendet inte tas upp på nytt.

I paragrafen görs en följdändring med anledning av att den hittillsvarande 10 kap. 6 a § jordabalken byter beteckning till 10 kap. 6 b §.

12.6 Förslaget till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)

Förrättning

15 § *En ledningsrättsfråga tas upp* efter ansökan. *Om det* vid fastighetsreglering *har beslutats att en ledningsrättsfråga ska* prövas enligt denna lag, *får frågan dock tas upp* utan ansökan.

En ledningsrättsfråga får prövas gemensamt med *en fastighetsbildningsåtgärd* vid en förrättning. *En sådan gemensam förrättning får* åter delas upp på skilda förrättningar.

Är ledningen eller sådan anordning som avses i 2 a § av större omfattning får, om det är lämpligt, prövningen av en ledningsrättsfråga delas upp på skilda förrättningar, var och en avseende en viss sträcka av ledningen eller anordningen.

Om det behövs vid en förrättning enligt denna lag får lantmäterimyndigheten *besluta* om prövning enligt 14 kap. 1 a § fastighetsbildningslagen (1970:988).

I paragrafens *fjärde stycke* görs en ändring av rättelsekaraktär.

27 § Ledningsrättshavaren ska svara för förrättningskostnaderna *om inte något annat följer av* en tillämpning av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken.

Om en ledningsrättsfråga har tagits upp utan ansökan eller, i fall som avses i 33 §, på ansökan av någon annan sakägare än ledningsrättshavaren, ska förrättningskostnaderna fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Till den del förrättningen avser upphävande av en ledningsrätt som inte längre behövs gäller dock första stycket. Första stycket gäller också om förrättningen endast sker för att ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt som avser rätt att dra fram och behålla en ledning ska förändras till ledningsrätt.

Om en ledningsrättsfråga handläggs gemensamt med en fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning, ska kostnader som är gemensamma för skilda åtgärder fördelas på dessa efter vad som är skäligt.

Som förrättningskostnader räknas taxeavgift, ersättning till sakkunnig, utgift för hantlangning som inte ingår i taxeavgiften *och* ersättning för sådan skada som avses i 4 kap. 38 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

I fråga om möjlighet till indrivning av förrättningskostnader enligt denna lag ska 2 kap. 6 § femte stycket fastighetsbildningslagen tillämpas.

Paragrafen reglerar bl.a. förrättningskostnadernas fördelning. Genom ändringarna möjliggörs direkt verkställighet av de beslutade förrättningskostnaderna. Övervägandena finns i avsnitt 6.

Hänvisningen till fastighetsbildningslagen ändras så att det nya femte stycket i 2 kap. 6 § i den lagen blir tillämpligt även på förrättningar enligt den förevarande lagen. Se vidare kommentaren till den paragrafen.

12.7 Förslaget till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)

Begäran om förrättning

17 § *En anläggningsfråga tas upp efter ansökan. Om det vid fastighetsreglering har beslutats att en anläggningsfråga ska prövas enligt denna lag, får frågan dock tas upp utan ansökan.*

En anläggningsfråga får prövas gemensamt med en annan anläggningsfråga eller med en fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning. En sådan gemensam förrättning får åter delas upp på skilda förrättningar.

Om det behövs vid en förrättning enligt denna lag får lantmäterimyndigheten besluta om prövning enligt 14 kap. 1 a § fastighetsbildningslagen (1970:988).

I paragrafens tredje stycke görs en ändring av rättelsekaraktär.

12.8 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Föreningsförvaltning

Registrering, stadgar och firma

26 § *Registrering av en samfällighetsförening görs på ansökan av föreningen. Om ett sammanträde för bildande av föreningen har hållits enligt 20 § andra stycket andra meningen eller 20 a § andra stycket, får registrering också göras på ansökan av den som har hållit sammanträdet.*

Till ansökan ska bestyrkta kopior av föreningens stadgar och protokollet från sammanträdet enligt 20 § bifogas.

Föreningen ska för registrering anmäla uppgifter om föreningens postadress samt styrelseledamöternas fullständiga namn, postadress och personnummer eller, om sådant saknas, något annat identifieringsnummer. Om en styrelsesuppleant eller särskild firmatecknare har utsetts ska motsvarande uppgifter lämnas också om den personen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om registrering av en samfällighetsförening. Ändringarna medför bl.a. att en ansökan om registrering av en förening även kan göras elektroniskt. Övervägandena finns i avsnitt 4.

I första stycket anges vem som får göra en ansökan om registrering. I stycket förtydligas att det enligt huvudregeln är föreningen som sådan som ansvarar för att registrering görs. Ändringen får bl.a. till följd att ansökan inte behöver göras av hela styrelsen. Liksom hittills får en ansökan också göras av den som har hållit i sammanträdet för bildande av föreningen.

Närmare bestämmelser om hur en elektronisk ansökan ska upprättas och ges in samt om undertecknande av en sådan ansökan tas in i förordning eller myndighetsföreskrifter (jfr 25 § tredje stycket).

Ändringen i andra stycket innebär att kopiorna av föreningens stadgar och protokollet från sammanträdet enligt 20 § bara behöver lämnas i ett exemplar. Bestämmelsen är teknikneutral och omfattar både pappershandlingar och elektroniska handlingar.

Ändringen i tredje stycket innebär att fler uppgifter om föreningens företrädare ska lämnas in för registrering. När det gäller styrelseledamöter och särskilda firmatecknare innebär ändringen att föreningen, utöver

hittillsvarande uppgifter om namn och adress, även ska anmäla uppgifter om personnummer eller, om sådant saknas, något annat identifieringsnummer. Med annat identifieringsnummer avses nummer som kan användas i stället för personnummer för att identifiera en person, t.ex. samordningsnummer eller födelsedatum. Kravet på att ange telefonnummer för varje styrelseledamot utgår.

Ändringen innebär även att motsvarande uppgifter om föreningens eventuella styrelsesuppleanter också ska anmälas för registrering.

Av 39 § framgår att en samfällighetsförening genast för registrering ska anmäla eventuella ändringar i sådana förhållanden som anges i tredje stycket.

Ändring av föreningens stadgar

52 § Vid omröstning i en fråga om ändring av föreningens stadgar har varje röstberättigad medlem, oavsett om han *eller hon* äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. *Ett beslut om ändring av stadgarna är giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har röstat för det, om inte längre gäende villkor har bestämts i stadgarna.*

Styrelsen ska se till att ett beslut enligt första stycket genast anmäls för registrering. Till anmälan ska bestyrkta kopior av protokollet över beslutet och av de nya stadgarna bifogas. Beslutet får inte tillämpas innan det har registrerats.

Paragrafen gäller ändring av föreningens stadgar. Den ändras i fråga om vad som ska lämnas in vid en anmälan för registrering. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Andra stycket anger hur ett beslut om stadgeändring ska anmälas för registrering. Som en anpassning till den nya 65 a § ersätts "avskrift" med "kopia". Ändringarna innebär även att föreningen enbart behöver lämna in ett exemplar av det protokoll över beslutet att anta de nya stadgarna som ska bifogas en anmälan. Dessutom ska en kopia av föreningens nya stadgar bifogas anmälan. Bestämmelsen är teknikneutral och omfattar både pappershandlingar och elektroniska handlingar.

Föreningar för förvaltning av flera samfälligheter

59 § Den överlåtande föreningens styrelse *ska se till att ett fusionsavtal anmäls* för registrering. *Till anmälan ska bestyrkta kopior av fusionsavtalet och av protokollet över föreningsstämmans beslut att godkänna avtalet bifogas.*

Fusionsavtalet får endast registreras i samband med registrering av beslutet om ändring av den övertagande föreningens stadgar. När registrering har gjorts är fusionen genomförd.

Paragrafen reglerar anmälan av ett fusionsavtal för registrering. Ändringarna innebär att en anmälan inte behöver göras av styrelsen i den överlåtande föreningen. Det är i stället tillräckligt att styrelsen ser till att en anmälan görs. Som en anpassning till den nya 65 a § ersätts vidare "avskrift" med "kopia".

Upplösning av samfällighetsförening

63 § När en samfällighetsförening har upplösts, ska styrelsen se till att detta anmäls för registrering. Har skifte av tillgångarna gjorts ska en bestyrkt kopia av skifteshandlingen bifogas till anmälan.

Paragrafen reglerar hur en upplösning av föreningen ska anmälas för registrering. Som en anpassning till den nya 65 a § ersätts ”avskrift” med ”kopia”.

Bestyrkta kopior

65 a § När en handling ges in i bestyrkt kopia får den statliga lantmäterimyndigheten begära att originalhandlingen visas upp.

Paragrafen, som är ny, ger lantmäterimyndigheten möjlighet att begära att en originalhandling visas upp, om en handling ges in i bestyrkt kopia. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.

Ett behov av att begära in en originalhandling kan finnas bl.a. vid misstankar om oegentligheter. Bestämmelsen är teknikneutral och gäller både pappershandlingar och elektroniska handlingar.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2020.

2. En förening som har registrerats före den 1 juli 2020 behöver inte anmäla de nya uppgifter som anges i 26 § tredje stycket för registrering förrän föreningen anmäler en ändring av något annat förhållande som avses i den bestämmelsen. En sådan förening ska dock senast den 31 december 2021 anmäla samtliga uppgifter som anges i 26 § tredje stycket och som inte redan har anmälts för registrering.

Lagändringarna träder i kraft den 1 juli 2020 (*punkt 1*).

Punkt 2 innehåller en övergångsbestämmelse för de nya kraven på registrering av bl.a. personnummer för föreningens företrädare. Föreningar som har registrerats före ikraftträdandet ska senast den 31 december 2021 anmäla de nya uppgifter som anges i 26 § tredje stycket för registrering. Om föreningen dessförinnan anmäler en ändring av någon uppgift i registret ska föreningen dock alltid anmäla samtliga uppgifter som anges i 26 § och som inte redan har anmälts för registrering. Det innebär att en förening som är registrerad sedan tidigare och som efter ikraftträdandet exempelvis anmäler en ändring avseende styrelsens sammansättning, måste följa de nya kraven. Föreningen ska då, utöver att registrera den nya styrelseledamoten, även ange personnummer för alla styrelseledamöter och särskilda firmatecknare samt uppgifter om styrelsesuppleanter.

Det finns inget hinder mot att en förening frivilligt uppdaterar sina uppgifter innan den är tvungen att göra det.

Övervägandena finns i avsnitt 10.

Sammanfattning av promemorian Elektronisk anmälan av uppgifter till samfällighetsföreningsregistret

Promemorian innehåller Lantmäteriets förslag till ändringar i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter samt i förordningen (1993:1270) om förande av samfällighetsföreningsregister m.m.

Förslaget innebär att ansökan om registrering av en ny samfällighetsförening samt anmälningar om ändring av uppgifter om en befintlig registrering ska kunna göras genom ett elektroniskt förfarande.

Förslaget innebär även att samfällighetsföreningsregistret ska innehålla personnummer eller annat identifieringsnummer på samfällighetsföreningarnas styrelseledamöter, firmatecknare och av länsstyrelsen utsedd ledamot eller syssloman. Uppgift om identifieringsnummer ska inlämnas i ansökan om registrering av en samfällighetsförening eller i samband med en anmälan om ändring av uppgifterna i registret. Identifieringsnummer skapar möjligheter att genom e-legitimation effektivisera och förenkla registerhanteringen. Förslaget medför att det blir enklare för föreningarna att anmäla uppgifter till registret.

Förslaget innebär även att det införs ett krav på att ansökan om registrering samt anmälan om ändring av registeruppgifterna ska undertecknas av en styrelseledamot eller annan behörig person.

Syftet med författningsändringarna är ett led i att uppnå regeringens IT-politiska mål om att Sverige ska vara bäst i världen på att använda digitaliseringens möjligheter.

Författningsändringarna föreslås träda ikraft den 1 april 2018.

Lagförslag i promemorian Elektronisk anmälan av uppgifter till samfällighetsföreningsregistret

Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter dels att 26, 52, 59 och 63 §§ ska ha följande lydelse, dels att det i lagen ska införas tre nya paragrafer, 26 a §, 26 b § och 26 c §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

26 §

Registrering av en samfällighetsförening sker på ansökan av föreningens styrelse. Har sammanträde för bildande av föreningen hållits enligt 20 § andra stycket andra meningen eller 20 a § andra stycket, får registrering ske också på ansökan av den som hållit sammanträdet.

Vid ansökningshandlingen ska fogas två bestyrkta kopior av stadgarna samt en bestyrkt kopia av protokoll från sammanträde enligt 20 §.

Till ansökan ska bifogas bestyrkt kopia av stadgarna och av protokoll från sammanträde enligt 20 §.

Ansökningshandlingen ska innehålla uppgift om föreningens postadress samt styrelseledamöternas fullständiga namn, bostads- och postadress och telefon. Om särskild firmatecknare har utsetts, ska en uppgift lämnas också om denne.

Ansökan ska vara skriftlig och innehålla uppgift om föreningens postadress samt styrelseledamöternas och, i förekommande fall, styrelsesuppleanternas, fullständiga namn, personnummer eller, om sådant saknas, annat identifieringsnummer, bostads- och postadress och telefon. Om särskild firmatecknare har utsetts, ska motsvarande uppgifter lämnas också om den personen.

26 a §

En ansökan enligt 26 § eller anmälan enligt 39, 52, 59 och 63 §§ som ges in elektroniskt ska lämnas till det mottagningsställe för elektroniska handlingar som Lantmäteriet anvisar. Ansökan eller anmälan ska anses ha kommit till Lantmäteriet när den har anlänt till det mottagningsstället.

26 b §

Ansökan om registrering eller anmälan om ändring av uppgifter i re-

gistret ska undertecknas eller skrivas under med en elektronisk underskrift av en styrelseledamot eller behörig firmatecknare. Mot-svarande gäller för den som gör ansökan med stöd 26 § första stycket andra meningen.

26 c §

Om en handling ges in i bestyrkt kopia, får Lantmäteriet begära att originalhandlingen visas upp.

52 §

Vid omröstning i fråga om ändring av föreningens stadgar har varje röstberättigad medlem, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. För beslut om sådan ändring fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Föreskrivs strängare villkor i stadgarna, skall det gälla.

Beslut enligt första stycket *skall* genom styrelsens försorg genast anmälas för registrering. *Vid* anmälan *skall fogas två bestyrkta avskrifter* av protokoll över beslutet. Beslutet får *ej* tillämpas innan registrering skett.

Beslut enligt första stycket *ska* genom styrelsens försorg genast anmälas för registrering. *Till* anmälan *ska bifogas bestyrkt kopia* av protokoll över beslutet *samt av de nya stadgarna*. Beslutet får *inte* tillämpas innan registrering skett.

59 §

Den överlåtande föreningens styrelse *skall* anmäla fusionsavtal för registrering. *Vid* anmälan *skall fogas* bestyrkt *avskrift* av fusionsavtalet samt av protokoll över föreningsstämman beslut att godkänna avtalet.

Den överlåtande föreningens styrelse *ska* anmäla fusionsavtal för registrering. *Till* anmälan *ska bifogas* bestyrkt *kopia* av fusionsavtalet samt av protokoll över föreningsstämman beslut att godkänna avtalet.

Registrering av fusionsavtalet får ske endast i samband med registrering av beslutet om ändring i den övertagande föreningens stadgar. När registrering skett, är fusionen genomförd.

63 §

När samfällighetsförening upplösts, *skall* detta genom styrelsens försorg anmälas för registrering. Har skifte av tillgångarna skett, *skall* vid anmälan fogas bestyrkt *avskrift* av skifteshandlingen.

När samfällighetsförening upplösts, *ska* detta genom styrelsens försorg anmälas för registrering. Har skifte av tillgångarna skett, *ska till* anmälan *bifogas* bestyrkt *kopia* av skifteshandlingen.

Denna lag träder i kraft den 1 april 2018.

Förteckning över remissinstanserna (promemorian Elektronisk anmälan av uppgifter till samfällighetsföreningsregistret)

Remissyttranden har lämnats av Bolagsverket, Datainspektionen, E-legitimationsnämnden (numera under Myndigheten för digital förvaltning), Fastighetsägarna Sverige, Förvaltningsrätten i Falun, Förvaltningsrätten i Uppsala, Institutet för fastighetsrättslig forskning vid Uppsala universitet, Kronofogdemyndigheten, Kungliga Tekniska Högskolan avdelningen för fastighetsvetenskap, Lantmäterimyndigheten i Hässleholms kommun, Lantmäterimyndigheten i Sandvikens kommun, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Länsstyrelsen i Östergötlands län, Riksförbundet Enskilda Vägar, Samhällsbyggarna, Skatteverket, Svenska Bankföreningen, Tillväxtverket, Trafikverket, Villaägarnas Riksförbund och Åklagarmyndigheten.

eSam, Företagarna, Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun, Svenskt Näringsliv, Sveriges Byggindustrier, Sveriges Jordägareförbund och Sveriges Kommuner och Landsting (numera Sveriges Kommuner och Regioner) har beretts tillfälle att yttra sig, men har avstått från att göra det.

Ett yttrande har också inkommit från Pensionsmyndigheten.

Sammanfattning av promemorian Möjlighet att avvisa vissa inskrivningsärenden

Bilaga 4

Lantmäteriet föreslår att möjligheten att avvisa ett ärende eller döma ut vite till följd av ett utredningsuppskov enligt 19 kap. 14 § jordabalken återinförs.

Genom lagen (2015:369) om ändring i jordabalken gjordes ändringar i bland annat 19 kap. 14 och 16 §§ jordabalken. Syftet med ändringarna var att tydliggöra att Lantmäteriet får hålla lagfartsammanträden med hjälp av elektroniska hjälpmedel. En av ändringarna av 19 kap. 14 § jordabalken medförde dock att Lantmäteriet numera saknar lagstöd för att, vid hot om avvisning eller vite, förelägga sökanden att komplettera ett inskrivningsärende och att därefter eventuellt avvisa ärendet. Detta kan leda till att ärendet inte går att avsluta på Lantmäteriets initiativ vilket i sin tur bl.a. kan leda till att fastighetsregistret blir inaktuellt.

Lagändringen föreslås träda i kraft den 30 november 2018.

Lagförslag i promemorian Möjlighet att avvisa vissa inskrivningsärenden

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 19 kap. 14 § jordabalken ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 kap.

14 §¹

Om det är nödvändigt för utredningen, får inskrivningsmyndigheten besluta om uppskov i ett ärende till en viss senare inskrivningsdag. Detsamma gäller om en ansökan inte innehåller de uppgifter som anges i 11 § och ansökan på grund av detta inte kan tas upp till prövning utan väsentlig olägenhet.

Om uppskov beslutas enligt första stycket, får sökanden föreläggas att ge in den utredning eller de uppgifter som behövs. I fall som avses i 16 § får sökanden även kallas till ett sammanträde. I fråga om ett sådant sammanträde gäller 16 § andra stycket.

Om det är nödvändigt för utredningen, får inskrivningsmyndigheten besluta om uppskov i ett ärende till en viss senare inskrivningsdag. Detsamma gäller om en ansökan inte innehåller de uppgifter som anges i 11 § och ansökan på grund av detta inte kan tas upp till prövning utan väsentlig olägenhet.

Om uppskov beslutas enligt första stycket, får sökanden föreläggas att ge in den utredning eller de uppgifter som behövs. *I föreläggandet får inskrivningsmyndigheten föreskriva om vite. Om sökanden inte följer föreläggandet, får ansökan avvisas. En upplysning om detta ska tas in i föreläggandet.*

I fall som avses i 16 § får sökanden även kallas till ett sammanträde. I fråga om ett sådant sammanträde gäller 16 § andra stycket.

Denna lag träder i kraft den 30 november 2018.

Förteckning över remissinstanserna (promemorian Möjlighet att avvisa vissa inskrivningsärenden)

Remissyttranden har lämnats av Fastighetsägarna Sverige, Kronofogdemyndigheten, Kungliga Tekniska Högskolan avdelningen för fastighetsvetenskap, Lantbrukarnas Riksförbund, Svenska Bankföreningen, Sveriges Jordägareförbund, Sveriges Kommuner och Landsting (numera Sveriges Kommuner och Regioner) och Villaägarnas Riksförbund.

Regelrådet har beretts tillfälle att yttra sig, men har avstått från att göra det.

Sammanfattning av promemorian Indrivning av Lantmäteriets avgifter

För Lantmäteriets verksamhet är det viktigt att de beslut om avgifter som Lantmäteriet enligt lag är skyldigt att fatta kan drivas in. Särskilt viktigt är detta för divisionen Fastighetsbildning vars verksamhet är i det närmaste helt avgiftsfinansierad.

Sedan en tid behöver dock Lantmäteriet, till skillnad från vad som tidigare gällt och vad som normalt gäller för myndigheter, ansöka om betalningsföreläggande hos Kronofogdemyndigheten. I vissa fall krävs även att Lantmäteriet går till domstol. Denna process är kostnadsdrivande för Lantmäteriet, andra myndigheter och enskilda.

Lantmäteriet föreslår därför i denna promemoria lagändringar för att de beslut om avgift på grund av fastighetsbildningsåtgärd, inskrivningsåtgärd och vissa andra åtgärder som Lantmäteriet utför inom ramen för sin verksamhet ska tjäna som exekutionstitlar och därmed vara direkt verkställbara hos Kronofogdemyndigheten.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 30 november 2018.

Lagförslag i promemorian Indrivning av Lantmäteriets avgifter

Bilaga 8

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 19 kap. 1 § jordabalken ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 kap.

1 §¹

Inskrivning enligt denna balk ska göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Regeringen får meddela föreskrifter om expeditionsavgifter för bevis eller andra handlingar som utvisar inskrivningsåtgärd.

Inskrivning enligt denna balk ska göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Regeringen får meddela föreskrifter om expeditionsavgifter för bevis eller andra handlingar som utvisar inskrivningsåtgärd.

Om expeditionsavgift inte betalats inom en månad från den dag då faktura avsändes eller en expedition färdigställdes ska inskrivningsmyndigheten begära indrivning. Regeringen får meddela föreskrifter om att indrivning inte behöver begäras för ett ringa belopp. Bestämmelser om indrivning finns i lagen (1993:891) om indrivning av statliga fordringar m.m. Vid indrivning får verkställighet enligt utsökningsbalken ske.

Bestämmelser om fastighetsregistret finns i lagen (2000:224) om fastighetsregister.

Bestämmelser om fastighetsregistret finns i lagen (2000:224) om fastighetsregister.

Denna lag träder i kraft den 30 november 2018.

¹ Senaste lydelse 2008:153.

Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

6 §¹

Kostnaderna för genomförande av fastighetsbildning betalas enligt de bestämmelser som gäller för den fastighetsbildningsåtgärd om vilken är fråga. Kostnader som är gemensamma för skilda åtgärder fördelas på dessa efter vad som är skäligt.

Avvisas ansökan eller inställes förrättning, skall sökanden betala uppkomna kostnader, om icke särskilda omständigheter föranleder att betalningsskyldigheten fördelas mellan samtliga sakägare eller vissa av dem. Har förrättningen enligt 5 kap. 3 § fjärde stycket påkallats av länsstyrelsen, skall sådana kostnader betalas av staten.

Överenskommelse mellan sakägarna om fördelning av förrättningskostnaderna på annat sätt än som följer av lagen skall gälla, om det icke är uppenbart att överenskommelsen tillkommit i otillbörligt syfte.

Till förrättningskostnader hänföres taxeavgift, ersättning till sakkunnig och syssloman, utgift för hantlangning som ej ingår i taxavgiften samt ersättning för skada enligt 4 kap. 38 § tredje stycket.

Kostnaderna för genomförande av fastighetsbildning betalas enligt de bestämmelser som gäller för den fastighetsbildningsåtgärd om vilken är fråga. Kostnader som är gemensamma för skilda åtgärder fördelas på dessa efter vad som är skäligt.

Avvisas ansökan eller *ställs förrättningen in*, ska sökanden betala uppkomna kostnader, om *inte* särskilda omständigheter föranleder att betalningsskyldigheten fördelas mellan samtliga sakägare eller vissa av dem. Har förrättningen enligt 5 kap. 3 § fjärde stycket påkallats av länsstyrelsen, *ska* sådana kostnader betalas av staten.

Överenskommelse mellan sakägarna om fördelning av förrättningskostnaderna på annat sätt än som följer av lagen *ska* gälla, om det *inte* är uppenbart att överenskommelsen tillkommit i otillbörligt syfte.

Förrättningskostnader *omfattar* taxeavgift, ersättning till sakkunnig och syssloman, utgift för hantlangning som *inte* ingår i taxavgiften samt ersättning för skada enligt 4 kap. 38 § tredje stycket.

Om kostnaden för förrättningen inte betalats inom den tid som lantmäterimyndigheten beslutat ska lantmäterimyndigheten begära indrivning. Regeringen får meddela föreskrifter om att indrivning inte behöver begäras för ett ringa

belopp. Bestämmelser om indrivning finns i lagen (1993:891) om indrivning av statliga fordringar m.m. Vid indrivning får verkställighet enligt utsökningsbalken ske. Bilaga 8

Denna lag träder i kraft den 30 november 2018.

Förslag till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)

Härigenom föreskrivs att 29 § anläggningslagen (1973:1149) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

29 §¹

Förrättningskostnaderna ska, om anläggningsbeslut meddelats, fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt.

Om en förrättning har påkallats enligt 20 a § eller 25 § tredje stycket väglagen (1971:948) ska den som begärt förrättningen svara för förrättningskostnaderna.

Om en förrättning har begärts enligt 2 kap. 20 § lagen (1995:1649) om byggande av järnväg, ska den som begärt förrättningen svara för förrättningskostnaderna.

I övrigt tillämpas 2 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988) på förrättning enligt denna lag.

Förrättningskostnaderna ska, om anläggningsbeslut meddelats, fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt.

Om en förrättning har påkallats enligt 20 a § eller 25 § tredje stycket väglagen (1971:948) ska den som begärt förrättningen svara för förrättningskostnaderna.

Om en förrättning har begärts enligt 2 kap. 20 § lagen (1995:1649) om byggande av järnväg, ska den som begärt förrättningen svara för förrättningskostnaderna.

I övrigt tillämpas 2 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988) på förrättning enligt denna lag.

Vid indrivning av kostnader som uppkommer på grund av godkännande av överenskommelser enligt 43 § och registrering av andelstal enligt 24 a § ska 2 kap. 6 § femte stycket fastighetsbildningslagen tillämpas.

Denna lag träder i kraft den 30 november 2018.

Förslag till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)

Bilaga 8

Härigenom föreskrivs att 27 § ledningsrättslagen (1973:1144) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

27 §¹

Ledningsrättshavaren ska svara för förrättningskostnaderna i den mån inte annat följer vid en motsvarande tillämpning av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken.

Om en ledningsrättsfråga har tagits upp utan ansökan eller, i fall som avses i 33 §, på ansökan av någon annan sakägare än ledningsrättshavaren, ska förrättningskostnaderna fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Till den del förrättningen avser upphävande av en ledningsrätt som inte längre behövs gäller dock första stycket. Första stycket gäller också om förrättningen endast sker för att ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt som avser rätt att dra fram och behålla en ledning ska förändras till ledningsrätt.

Om en ledningsrättsfråga handläggs gemensamt med en fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning, ska kostnader som är gemensamma för skilda åtgärder fördelas på dessa efter vad som är skäligt.

Till förrättningskostnader hänförs taxeavgift, ersättning till sakkunnig, utgift för hantlangning som inte ingår i taxeavgiften samt ersättning för sådan skada som avses i 4 kap. 38 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

Ledningsrättshavaren ska svara för förrättningskostnaderna i den mån inte annat följer vid en motsvarande tillämpning av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken.

Om en ledningsrättsfråga har tagits upp utan ansökan eller, i fall som avses i 33 §, på ansökan av någon annan sakägare än ledningsrättshavaren, ska förrättningskostnaderna fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Till den del förrättningen avser upphävande av en ledningsrätt som inte längre behövs gäller dock första stycket. Första stycket gäller också om förrättningen endast sker för att ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt som avser rätt att dra fram och behålla en ledning ska förändras till ledningsrätt.

Om en ledningsrättsfråga handläggs gemensamt med en fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning, ska kostnader som är gemensamma för skilda åtgärder fördelas på dessa efter vad som är skäligt.

Förrättningskostnader omfattar taxeavgift, ersättning till sakkunnig, utgift för hantlangning som inte ingår i taxeavgiften samt ersättning för sådan skada som avses i 4 kap. 38 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

Vid indrivning av förrättningskostnader enligt denna lag ska

¹ Senaste lydelse 2013:491.

Denna lag träder i kraft den 30 november 2018.

Förslag till lag om ändring i lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering

Bilaga 8

Härigenom föreskrivs att 26 § lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

26 §¹

Inställes förrättning som påbörjats utan ansökan, betalas förrättningskostnaderna av staten. I annat fall fördelas kostnaderna mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Bestämmelserna i 2 kap. 6 § tredje och fjärde styckena fastighetsbildningslagen (1970:988) äger motsvarande tillämpning på förrättning enligt denna lag.

Ställs förrättning som påbörjats utan ansökan, *in ska* förrättningskostnaderna *betalas* av staten. I annat fall fördelas kostnaderna mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Bestämmelserna i 2 kap. 6 § tredje–*femte* styckena fastighetsbildningslagen (1970:988) *ska också tillämpas på* förrättning enligt denna lag.

Denna lag träder i kraft den 30 november 2018.

¹ Senaste lydelse 1971:1037.

Förteckning över remissinstanserna (promemorian Indrivning av Lantmäteriets avgifter)

Remissyttranden har lämnats av Fastighetsägarna Sverige, Kronofogdemyndigheten, Kungliga Tekniska Högskolan avdelningen för fastighetsvetenskap, Lantbrukarnas Riksförbund, Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun, Lantmäterimyndigheten i Malmö kommun, Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun, Nacka tingsrätt mark- och miljödomstolen, Svea hovrätt mark- och miljööverdomstolen, Svenska Bankföreningen, Sveriges Jordägareförbund, Sveriges Kommuner och Lands-ting (numera Sveriges Kommuner och Regioner) och Villaägarnas Riks-förbund.

Regelrådet har beretts tillfälle att yttra sig, men har avstått från att göra det.

Sammanfattning av slutbetänkandet (SOU 2014:32) i nu aktuella delar

Inledning

Tomträts- och arrendeutredningen har haft i uppdrag att utreda vissa frågor om tomträtt och arrende.¹ I delbetänkandet Tomträtt och friköp (SOU 2012:71) har utredningen redovisat sina överväganden och förslag avseende tomträtt. I detta slutbetänkande redovisas utredningens överväganden och förslag avseende arrende.

I det följande sammanfattas de viktigaste förslagen och bedömningarna i slutbetänkandet.

Jordbruksarrende

[...]

Några förfarandefrågor

Utredningen föreslår att det nuvarande kravet på delgivning av uppsägning och begäran om villkorsändring ska ersättas med bestämmelser om ett enklare förfarande. Utgångspunkten är att det ska räcka med ett skriftligt meddelande men att det är den som lämnar meddelandet som ska visa att meddelandet har kommit mottagaren tillhanda. Om uppsägningen eller begäran om villkorsändring har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga postadress, ska det emellertid anses att den har lämnats motparten i och med avsändandet.

Om jordägaren eller arrendatorn har lämnat uppgift om en postadress, under vilken meddelanden till honom eller henne ska sändas, ska denna adress anses som hans eller hennes vanliga postadress. Har någon adressuppgift inte lämnats, får meddelandet sändas till mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, till den postadress som är registrerad för den juridiska personen i ett sådant register som anges i 29 § delgivningslagen.

[...]

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Vi föreslår att de nya bestämmelserna träder i kraft den 1 juli 2016 och att de ska tillämpas även i fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Äldre bestämmelser ska dock gälla till och med den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan bringas att upphöra genom uppsägning eller anmodan som sker efter den nya lagens ikraftträdande.

[...]

¹ Direktiv 2011:60 och tilläggsdirektiv 2012:8.

Bostadsarrende

Bakgrund

Bostadsarrende föreligger när jord arrenderas ut för annat ändamål än jordbruk och arrendatorn enligt avtalet har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla en bostadsbyggnad. Avtal om bostadsarrende träffas för viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid. Femåriga arrendeperioder torde vara det vanligaste.

Det saknas uppgifter om antalet bostadsarrenden. En grov uppskattning är att det i hela Sverige finns omkring 90 000 bostadsarrenden. Merparten avser fritidsboende men det har alltid förekommit bostadsarrenden som tillgodoser arrendatorns behov av permanentboende och trenden är att fritidsboenden omvandlas till permanentboenden. Såvitt kan bedömas har de flesta bostadsarrendena tillkommit kring mitten av 1900-talet. Under de senaste decennierna har antalet nyupplåtelser varit litet. Arrendeavgifterna varierar kraftigt; avgiften kan, framförallt beroende på arrendeställets läge, vara alltifrån några tusental kronor per år till 150 000 kronor per år och däröver.

Särskilda bestämmelser om bostadsarrende tillkom år 1968. Bestämmelserna om bostadsarrende vilar på principen om avtalsfrihet men arrendatorn har som huvudregel rätt till förlängning av avtalet vid arrendetidens utgång. Som en del av detta besittningsskydd har parterna rätt att vid förlängningen få villkoren för det fortsatta arrendet, bl.a. avgiften, prövade. Avgift ska då fastställas till skäligt belopp, motsvarande arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Bestämmelserna om avgiftsregleringen i samband med förlängning har visat sig vara förenade med problem. Ett problem är att bestämmelserna är allmänt hållna och att inte heller förarbetena innehåller tillräckligt preciserade anvisningar för avgiftsbestämningen. Detta har medfört omständliga och tidskrävande utredningar för parterna och vitt skilda ståndpunkter om vad som är skälig avgift. Därmed finns det grogrund för tvister om avgiften. Brister i parternas utredningar om skälig avgiftsnivå leder också till att det ofta blir nödvändigt att vid en rättslig prövning göra en allmän skälighetsbedömning av avgiften. Utrymmet för skönsmässighet blir då betydande, vilket innebär en osäkerhet för parterna om vilken avgift som kan förväntas.

Ett annat problem är att avgiftsregleringen av många anses leda till orimliga eller orättvisa avgiftsnivåer. I kritiken mot de nuvarande avgiftsnivåerna har jordägarnas krav på avkastning på marken ställts mot bostads-sociala hänsyn. Ett särskilt problem är, enligt direktiven, att parterna i många fall har avtalat om långa arrendeperioder samtidigt som avgiften är lågt satt och otillräckligt uppräknad under löpande arrendeperiod. När ett sådant avtal ska förlängas, kan arrendatorn drabbas av en kraftig avgiftshöjning, vilket utgör en otrygghet i boendet.

Ändringar av avgiftsregleringen

I utredningsuppdraget ingår att föreslå de eventuella förändringar av avgiftsreglerna som behövs för att avgiften vid en förlängning av arrendeavtalet ska avspegla en rimlig avvägning mellan de intressen som gör sig

gällande. Avgifterna ska också stå i överensstämmelse med de skäl som bär upp bostadsarrendeinstitutet och de nuvarande avgiftsreglerna samt vara allmänt godtagbara av parterna på arrendeområdet.

De nuvarande avgiftsreglerna har, till skillnad från t.ex. reglerna om tomträttsavgäld, tagit sikte på att söka finna den avgift som jordägaren vid ett fritt val av arrendator kan förväntas avtala om. Det är alltså inte markvärdet och dess förändringar som är tänkt att vara vägledande för avgiftsbestämningen vid bostadsarrende.

Vi har övervägt om den nuvarande individuella metoden för avgiftsbestämning bör ersättas eller kompletteras med en ”schablonmodell”, baserad på t.ex. marktaxeringsvärdet och motsvarande den som vi i ett tidigare betänkande har föreslagit i fråga om tomträttsavgäld för småhus. Vi har dock kommit fram till att detta inte är lämpligt. För att ge remissinstanserna ett underlag för en egen bedömning av om en schablonmodell ska införas behandlas den frågan tämligen utförligt i betänkandet. I bilaga 5 till betänkandet beskrivs en dispositiv schablonmodell närmare och ett test av modellen redovisas.

Vår bedömning är att arrenderättens värde även fortsättningsvis bör vara vägledande för avgiftsbestämningen och att denna alltså inte ska styras av t.ex. markens marknadsvärde. Vi föreslår därför att den nuvarande metoden för avgiftsbestämning behålls i sina huvuddrag men ges en – jämfört med nuvarande praxis – något förändrad innebörd.

Vi föreslår att det i lagtexten klargörs att arrenderättens marknadsvärde i första hand ska bestämmas genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med andra bostadsarrenden på orten. Därvid bör inte bara de numera ganska fåtaliga nyupplåtelseerna av bostadsarrende tillmätas betydelse utan också avgiftsnivåerna vid förlängning av andra bostadsarrenden bör beaktas. Enligt vår bedömning bör en ortsprismetod med denna innebörd kunna tillämpas i majoriteten av avgiftsbestämningarna. Vi lämnar också förarbetsvis vissa hållpunkter för avgränsningen av ”orten” och om vilka faktorer som bör tillmätas betydelse vid tillämpningen av ortsprismetoden. Vi föreslår vidare att, om ortsprismetoden inte kan tillämpas, så ska prövningen – liksom i nuvarande praxis – övergå till en bedömning av vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. Detta ger möjlighet att beakta också avgiftsnivåerna i mera avlägsna orter där arrendeförhållandena uppvisar tydliga likheter med de förhållanden som gäller för den ort där prövningstomten är belägen.

Med utredningens förslag torde det endast i ett mindre antal fall kvarstå ett behov av allmänna skälighetsbedömningar. Sådana kan dock vara nödvändiga även i fortsättningen, t.ex. om parterna inte åberopar några jämförelsetomter alls och antalet bostadsarrenden på orten är högst begränsat.

Behovet av skyddsregler

I enlighet med direktiven har vi övervägt om det bör införas ett särskilt skydd mot mycket kraftiga avgiftshöjningar i samband med förlängning av arrendavtalet. Vår slutsats är att det inte finns något behov av en generell skyddsregel mot ”oskäligen avgifter”.

I vissa fall kan det emellertid framstå som orimligt att en kraftig avgiftshöjning får slå igenom omedelbart. Vi föreslår därför en ”trappregel” som gör det möjligt att besluta om en successiv avgiftshöjning. Om den

arrendeavgift som bestäms, är väsentligt högre än den tidigare avgiften i arrendeförhållandet, ska arrendenämnden, om arrendatorn begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att avgiften ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.

Några förfarandefrågor

På samma sätt som för jordbruksarrende föreslår vi särskilda bestämmelser om användandet av rekommenderat brev i samband med uppsägning och begäran om villkorsändring.

I fråga om bostadsarrende föreslår vi även att, om ett bostadsarrende har sagts upp eller om villkorsändring har begärts, så ska motparten ha rätt att anslutningsvis begära villkorsändring. En sådan begäran ska framställas senast då talan första gången förs vid arrendenämnden. En anslutande begäran om villkorsändring ska falla, om uppsägningen eller den första begäran om villkorsändring inte fullföljs eller faller av annat skäl.

Vi föreslår också att ett yrkande som en part i ett avtal om bostadsarrende framställer i samband med hänskjutande av en tvist om uppsägning eller villkorsändring eller som framställs anslutningsvis, inte ska få ändras till nackdel för motparten efter det att han eller hon har besvarat yrkandet.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Också ändringarna i bestämmelserna om bostadsarrende föreslås träda i kraft den 1 juli 2016.

Enligt förslaget ska de nya bestämmelserna, med ett undantag, gälla även avtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Om ett avtal om bostadsarrende har sagts upp före ikraftträdandet, ska äldre bestämmelser gälla till dess frågan om förlängning av avtalet är slutligen avgjord. Detsamma ska gälla om en begäran om ändring av villkoren för förlängning av ett sådant avtal har skett före ikraftträdandet.

Konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna för parterna av våra förslag om bostadsarrende är svårbedömda. Övergångsvis kan justeringar av avgiften för bostadsarrende komma att ske inom vissa områden. Det saknas dock skäl att anta att förslagen generellt sett kommer att leda till högre eller lägre arrendeavgifter.

Under en övergångsperiod om högst fem år kan de nya bestämmelserna skapa förväntningar hos parterna om ändrad arrendeavgift. Detta antas medföra ökade kostnader för arrendenämnderna med cirka 340 000 kronor per år under den perioden.

I övrigt innebär förslaget om en trappregel vid kraftiga avgiftshöjningar att bostadsarrendatorer ges ett något bättre skydd mot kraftiga och sprängvisa avgiftshöjningar än vad de har i dag.

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken
dels att nuvarande 9 kap. 4 § ska upphöra att gälla,
dels att nuvarande 10 kap. 6 a § ska betecknas 10 kap. 6 b §,
dels att 8 kap. 8, 28, 31 och 31 d §§, 9 kap. 3 § samt 10 kap. 3, 6 och 6 b §§ ska ha följande lydelse,
dels att det ska införas tre nya paragrafer, 9 kap. 4 § samt 10 kap. 6 a och 8 §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 kap.

8 §¹

Uppsägning ska vara skriftlig, om inte skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. I fall som avses i 11 kap. 6 och 6 a §§ ska uppsägningen dock alltid ske skriftligen. Uppsägning får ske hos den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar.

Skriftlig uppsägning ska delges den som söks för uppsägning. Delgivning får inte ske enligt 34–38 och 48 §§ delgivningslagen (2010:1932).

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

Har jordägare eller arrendator, hos vilken uppsägning ska ske, inte känt hemvist här i riket och finns inte heller känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom eller henne, får uppsägningen ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

En ansökan hos domstol med yrkande att arrendeförhållande ska upphöra eller att arrendator ska avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att arrendator ska avhysas.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av avtal om anläggningsarrende finns i 11 kap. 6 §.

I 9 kap. 4 § och 10 kap. 8 § finns särskilda bestämmelser om sättet för uppsägning och begäran om ändring av arrendevillkoren i avtal om jordbruksarrende och bostadsarrende. I 11 kap. 6 § finns särskil-

¹ Senaste lydelse 2010:1935.

da bestämmelser om innehållet i uppsägning av avtal om anläggningsarrende.

28 §²

Vid jordbruksarrende och bostadsarrende får avtal mellan jordägare och arrendator, att framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, inte göras gällande i fråga om arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller kvarsitta på arrendestället, fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §. I övrigt gäller skiljeavtalet inte såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock inte hinder för att i skiljeavtalet utse arrendenämnden till skiljenämnd eller bestämma viss tid för meddelande av skiljedom.

Vid jordbruksarrende och bostadsarrende får ett avtal mellan jordägare och arrendator att framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet ska hänskjutas till avgörande av skiljemän utan villkor om rätt för parterna att klandra skiljedomen, inte göras gällande i fråga om

1. arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller sitta kvar på arrendestället,
2. fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 b §, eller
3. bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

I övrigt gäller inte villkor i skiljeavtalet som innebär att skiljemän har utsetts. Inte heller gäller villkor om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden ska lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. I skiljeavtalet får dock arrendenämnden utses till skiljenämnd och det får bestämmas viss tid för meddelande av skiljedom.

31 §

Beslut av arrendenämnden i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställande av villkoren för sådan förlängning, uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 a § eller bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b § eller 11 kap. 6 b § får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden är belägen.

I följande frågor får arrendenämndens beslut överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden ligger:

1. förlängning av arrendeavtal,
2. fastställande av villkoren för sådan förlängning,
3. uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b eller 13 § eller 10 kap. 6 b §,
4. bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 eller 14 a § och
5. fråga som avses i 9 kap. 13 a, 13 b, 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b § eller 11 kap. 6 b §.

Arrendenämndens beslut i ett ärende enligt 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2, 3, 4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § får inte överklagas.

31 d §³

Ett beslut av hovrätten i fråga om uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b § eller 10 kap. 6 a §, såvitt avser hänvisningen till 9 kap. 12 b §, eller i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 21 a § eller 11 kap. 6 b § får inte överklagas. Hovrätten får dock tillåta att beslutet överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning av om tillstånd skall ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken.

Ett beslut av hovrätten kan inte överklagas

1. i fråga om uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b § eller 10 kap. 6 b §, såvitt avser hänvisningen till 9 kap. 12 b §, eller
2. i fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 21 a § eller 11 kap. 6 b §.

Hovrätten får dock tillåta att beslutet överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning av om tillstånd ska ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken.

9 kap.3 §⁴

Vid arrende för viss tid som ej understiger ett år skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Vill jordägaren eller arren-

Vid arrende för viss tid ska uppsägning alltid ske för att avtalet ska upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. En jordägare eller arrendator, som vill säga upp av-

³ Senaste lydelse 2005:1058.

⁴ Senaste lydelse 1984:678.

datorn att arrendevillkoren ändras för en ny arrendeperiod, skall han meddela motparten detta i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Uppsägning och begäran om villkorsändring skall ske senast ett år före arrendetidens utgång, om avtalet träffats för minst fem år, och i annat fall senast åtta månader dessförinnan.

talet eller begära ändring av arrendevillkoren för en ny arrendeperiod, ska meddela motparten detta skriftligen. Uppsägning och begäran om villkorsändring ska ske senast ett år före arrendetidens utgång. Om avtalet har träffats för högst ett år, gäller i stället att uppsägning eller begäran om villkorsändring ska ske senast tre månader före arrendetidens utgång eller senast vid den tidigare tidpunkt som parterna har avtalat.

Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid, anses det förlängt på en tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år, eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, på den tid och de villkor i övrigt som bestäms enligt 9 §.

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

Ett avtalsvillkor som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det har godkänts av arrendenämnden. *Om parterna har avtalat* om längre tid för förlängning än som anges i andra stycket gäller *det* utan sådant godkännande.

4 §

Om en sådan uppsägning eller begäran om villkorsändring som avses i 3 § första stycket har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga postadress, ska den anses ha lämnats vid avsändandet.

Om jordägaren eller arrendatorn har lämnat uppgift om en postadress, under vilken meddelanden till honom eller henne ska sändas, ska den adressen anses som hans eller hennes vanliga adress. I annat fall ska mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, den postadress som är registrerad i ett sådant register som anges i 29 § delgivningslagen (2010:1932) anses som mottagarens vanliga adress.

10 kap.3 §⁵

Vid arrende för viss tid *skall* uppsägning alltid ske för att avtalet *skall* upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. *Vill jordägaren eller arrendatorn att arrendevillkoren ändras för en ny arrendeperiod, skall han meddela motparten detta i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning.* Uppsägning och begäran om villkorsändring *skall* ske senast ett år före arrendetidens utgång.

Vid arrende för viss tid *ska* uppsägning alltid ske för att avtalet *ska* upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. *En jordägare eller arrendator som vill säga upp avtalet eller begära ändring av arrendevillkoren för en ny arrendeperiod ska meddela motparten detta skriftligen.* Uppsägning och begäran om villkorsändring *ska* ske senast ett år före arrendetidens utgång.

Om avtalet har sagts upp eller villkorsändring har begärts enligt första stycket, har motparten rätt att på samma sätt begära villkorsändring, dock senast då han eller hon första gången för talan vid arrendenämnden. En sådan begäran faller, om uppsägningen eller den första begäran inte fullföljs eller av annat skäl faller.

Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid, anses det förlängt på fem år eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, på den tid och de villkor i övrigt som bestäms enligt 6 a §.

Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid, anses det förlängt på fem år eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, på den tid och de villkor i övrigt som bestäms enligt 6 b §.

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

Ett avtalsvillkor som strider mot *bestämmelserna i denna paragraf* gäller mot arrendatorn om det *har* godkänts av arrendenämnden. *Om parterna har avtalat* om längre tid för förlängning än som anges i *tredje stycket*, gäller *det* utan sådant godkännande.

6 §⁶

Vid förlängning av arrendeavtal *utgår arrendeavgiften med skäligt belopp.* Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, *skall* avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde *med*

Vid förlängning av arrendeavtal *ska arrendeavgiften bestämmas efter vad som är skäligt.* Om jordägaren och arrendatorn inte *kan* enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, *ska* avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara

⁵ Senaste lydelse 1984:678.

⁶ Senaste lydelse 1979:371.

hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Förlängning *skall* ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna *ej* överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid *än som sagts nu*, om detta av särskild anledning är lämpligare. Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor *skall* gälla i den *mån* det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

I den *mån* ändring av arrendevillkoren *ej påkallas*, *skall* samma villkor som förut gälla.

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

arrenderättens värde. Avgiften *ska* därvid i första hand bestämmas genom en jämförelse med avgiften vid nyupplåtelse eller förlängning av andra bostadsarrenden på orten, med beaktande av arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Om en sådan jämförelse inte kan göras, *ska* avgiften bestämmas efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala eller, i sista hand, efter vad som med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt är skäligt.

Förlängning *ska* ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna *inte* överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid, om detta av särskild anledning är lämpligare. Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor *ska* gälla i den *utsträckning* det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

I den *utsträckning* någon ändring av arrendevillkoren *inte begärs*, *ska* samma villkor som förut gälla.

Träffas *det* vid en förlängning av ett arrendeavtal *en* överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, *ska* överenskommelsen *gälla*, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, *om inte* annat följer av *övriga bestämmelser* i denna balk.

6 a §

Om den avgift som bestäms för en ny arrendetid är väsentligt högre än avgiften för den tidigare arrendetiden, ska arrendenämnden, om arrendatorn begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att avgiften ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.

I fråga om förlängning av arrendeavtal och om villkorstvist tillämpas i övrigt 9 kap. 9 a–13 §§. Hänvisningarna till 9 kap. 9 § *skall* dock i stället avse 6 § detta kapitel.

6 b §⁷

I fråga om förlängning av arrendeavtal och om villkorstvist tillämpas i övrigt 9 kap. 9 a–13 §§. Hänvisningarna till 9 kap. 9 § *ska* dock i stället avse 6 § detta kapitel.

Ett yrkande som en part har framställt i en ansökan om hänskjutande eller i en begäran enligt 3 § andra stycket får inte ändras till nackdel för motparten efter det att han eller hon har svarat på yrkandet.

8 §

Om en sådan uppsägning eller begäran om villkorsändring som avses i 3 § första och andra styckena har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga postadress, ska den anses ha lämnats vid avsändandet.

Om jordägaren eller arrendatorn har lämnat uppgift om en postadress, under vilken meddelanden till honom eller henne ska sändas, ska den adressen anses som hans eller hennes vanliga adress. I annat fall ska mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, den postadress som är registrerad i ett sådant register som anges i 29 § delgivningslagen (2010:1932) anses som mottagarens vanliga adress.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2016.

2. I fråga om avtal om jordbruksarrende som har ingåtts före lagens ikraftträdande gäller äldre bestämmelser till och med den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan bringas att upphöra genom uppsägning eller anmodan enligt 9 kap. 4 § i dess äldre lydelse som sker efter den nya lagens ikraftträdande.

[...]

3. Om ett avtal om bostadsarrende som har ingåtts före lagens ikraftträdande har sagts upp eller om en begäran om ändring av villkoren för förlängning av ett sådant avtal har skett före ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser till dess frågan om förlängning eller om villkoren för förlängningen är slutligen avgjord.

⁷ Senaste lydelse av tidigare 6 a § 1984:678.

Förslag till lag om ändring i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken

Härigenom föreskrivs att 45 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken ska ha följande lydelse.

45 §

Bestämmelserna i 10 kap. 5 och 6 §§ nya balken *äger tillämpning* även på arrendeavtal som träffats före balkens ikraftträdande, om 2 kap. 75–80 §§ lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom gäller för avtalet. *Har* arrendeavtalet *uppsagts* före ikraftträdandet, *äger äldre bestämmelser dock alltjämt tillämpning.*

Förlänges arrendeavtal till följd av första stycket, äger därefter 7, 8 och 10 kap. nya balken i sin helhet tillämpning på avtalet.

Bestämmelserna i 10 kap. 3, 5, 6–6 b och 8 §§ nya balken *ska tillämpas* även på arrendeavtal som *har* träffats före balkens ikraftträdande, om 2 kap. 75–80 §§ lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom gäller för avtalet. *Om* arrendeavtalet *har sagts upp* före ikraftträdandet, *gäller dock alltjämt äldre bestämmelser.*

Om ett arrendeavtal *förlängs* till följd av första stycket, äger därefter 7, 8 och 10 kap. nya balken i sin helhet tillämpning på avtalet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2016.

Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 1 och 11 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ska ha följande lydelse.

1 §¹

Arrendenämnd som avses i 8 kap. 29 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i arrendetvist,
2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 12 b, 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b §, 10 kap. 6 a § eller 11 kap. 6 b § samma balk ankommer på arrendenämnd,
2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 13 a, 13 b, 14 eller 14 a § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 12 b, 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b §, 10 kap. 6 b § eller 11 kap. 6 b § samma balk ankommer på arrendenämnd,
3. pröva fråga om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § jordabalken eller 3–6 § lagen (1957:390) om fiskearrenden,
4. vara skiljenämnd i arrendetvist,
5. pröva frågor enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Ärende upptages av den arrendenämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Ett ärende ska tas upp av den arrendenämnd inom vars område fastigheten är belägen.

11 §²

Om ett ärende som har avskrivits enligt 10 § första stycket första meningen rör tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 a § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 2 kap. 10 § och 4 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) eller 4 kap. 6 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, *skall* nämnden återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Om ett ärende som har avskrivits enligt 10 § första stycket första meningen rör tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 b § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 2 kap. 10 § och 4 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) eller 4 kap. 6 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, *ska* nämnden återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

¹ Senaste lydelse 2000:594.

² Senaste lydelse 2002:95.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2016.

Förteckning över remissinstanserna (slutbetänkandet SOU 2014:32)

Remissyttranden har lämnats av Hyres- och arrendenämnderna i Göteborg, Jönköping, Linköping, Malmö, Stockholm, Sundsvall, Umeå och Västerås, Bostadsarrendatorernas Riksorganisation, Boverket, Domstolsverket, Fideikommissnämnden, Fortifikationsverket, Hovrätten för Västra Sverige, Hushållningssällskapens Förbund, Institutet för fastighetsrättslig forskning vid Uppsala universitet, Kammarkollegiet, Konsumentverket, Kungliga Skogs- och Lantbruksakademien, Koloniträdgårdsförbundet, Kungliga Tekniska Högskolan avdelningen för fastighetsvetenskap, Lantbrukarnas Riksförbund, Lantmäteriet, Lunds universitet universitetsförvaltningen, Länsstyrelsen i Skåne län, Länsstyrelsen i Stockholms län, Nacka tingsrätt, Statens fastighetsverk, Statens jordbruksverk, Svea hovrätt, Svenska kyrkan, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Jordbruksarrendatorers Förbund, Sveriges Jordägareförbund, Sveriges Kommuner och Landsting (numera Sveriges Kommuner och Regioner), Tillväxtverket, Uppsala Akademiförvaltning KB, Villaägarnas Riksförbund, Växjö tingsrätt och Willands Arrendatorförening.

Egnahemsägarnas Riksförbund, Fastighetsägarna Sverige, Företagarna, LRF Konsult AB, LRF Ungdom, Regelrådet, Samhällsbyggarna, Sveriges lantbruksuniversitet och Tekniska rådets förening har beretts tillfälle att yttra sig, men har avstått från att göra det.

Yttranden har även inkommit från Bergvik Skog AB, Frösakulls Arrendatorförening, Fulleröstrands arrendatorsförening, Föreningen Hallands Jordbruksarrendatorer, Föreningen Jordägare i Östergötland och Södermanland, Gångholmens Stugförening, Holmen Skog AB, Jordbruksförvaltarna, Jävre byamäns samfällighetsförening, Obbola bys samfällighetsförening, SCA Skog AB, Skogsindustrierna, Sveaskog Förvaltnings AB, Söderslättsgruppen för fritt ägande, Västerbottens markägarförening och ett antal privatpersoner.