

## Ändringarna i jordlegolagen trädde i kraft 1.2.2011

Lagen om ändring av jordlegolagen och lagen om upphävande av 25 kap. 1 b § 4 mom. i ärvdabalken trädde i kraft 1.2.2011.

I det följande behandlas de centrala ändringarna i jordlegolagen (nedan Lagen). Av regeringens proposition med förslag till ändring av lagen om jordlegolagen (RP 145/2010 rd) framgår den detaljerade motiveringen till ändringarna. Denna promemoria hänvisar centralt och i många avseenden till motiveringen.

### 1 Förlängning av den längsta tid som avtal om lega av bebyggd brukningsdel och avtal om lega av jord för lantbruksändamål får gälla samt utvidgning av avtalsfrihet

I 4 kap. i Lagen regleras arrendet (lega) för bebyggd brukningsdel och för jord för lantbruksändamål. Den längsta tiden för avtal om lega av bebyggd brukningsdel och avtal om lega av jord för lantbruksändamål har förlängts så att framöver får avtalet i det första fallet gälla 25 år och i det senare fallet 20 år (57 § och 71 §).

Enligt regeringens proposition (nedan RP) utvidgar ändringen avtalsfriheten, och på så vis förbättras legotagarnas möjligheter att bedriva långsiktigare näringsverksamhet. Avsikten är också att se till att Lagen inte innehåller onödiga hinder för beviljande av vissa jordbruksstöd (RP s. 4).

I fråga om legoavtal enligt 4 kap. i Lagen har avtalsfriheten utvidgats också så att avtalsparterna kan komma överens om grunderna för hur legoavtalet upphör, på motsvarande sätt som i fråga om legoavtal enligt 5 kap. I jordlegoavtal enligt 4 kap. i Lagen kan man alltså komma överens om att en avtalspart får säga upp eller häva avtalet också på någon annan grund än de grunder som anges i Lagen.

Jordlegolagen 4 § 1 mom.

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

I RP:s motivering för bestämmelsen konstateras att om tillämpningen av ett hävnings- eller uppsägningsvillkor i avtalet bedöms strida mot god sed i jordlegoförhållanden eller annars vara oskälig, kan villkoret enligt 4 § 2 mom. i Lagen jämkas eller lämnas utan avseende.

Lagens 4 § 1 mom. har ändrats också så att legotagarens rätt att kvitta legan med en motfordran hos legogivaren inte längre begränsas till fordringar som har sin grund i legoförhållandet, utan kvittningsrätten gäller alla sinsemellan kvittningssgilla fordringar.

### 2 Konkurs för legotagaren

I Lagens 19 § ingår bestämmelser om eventuell konkurs för legotagaren. Innehållet i paragrafen har omarbetats fullständigt.

## Jordlegolagen 19 §

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

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

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

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

I 1 mom. i den omarbetade 19 § bestäms om legogivarens rätt att häva ett legoavtal. Legogivaren har rätt att häva ett avtal, om legotagarens egendom har avträtts till konkurs och konkursboet inte inom en av legogivaren utsatt tid om minst en månad meddelat att boet åtar sig ansvaret för förpliktelserna efter det att konkursen har börjat. Om det gäller legorätt som inte får överlåtas förutsätter legogivarens hävningsrätt dessutom att legotagaren inte inom nämnda utsatta tid ställt säkerhet för att förpliktelserna fullgörs.

Innan legogivaren kan häva legoavtalet ska han först höra sig för hos konkursboet om boet åtar sig ansvaret för legotagarens förpliktelser. När det gäller avtal som inte får överlåtas ska legogivaren dessutom höra sig för hos legotagaren om denne ställer säkerhet för att förpliktelserna fullgörs. Om svar inte ges inom utsatt tid (minst 1 månad) eller om svaret är nekande, har legogivaren rätt att häva legoavtalet. Men legogivaren förlorar sin rätt att häva avtalet, om legotagaren när det gäller ett avtal som inte får överlåtas ställer säkerhet efter utsatt tid men dock innan han har fått del av hävningsmeddelandet.

Sedan konkursen börjat har legogivaren inte rätt att häva avtalet av den anledningen att det finns lega som är obetald för tiden före konkursens början (19 § 2 mom.). Legogivaren ska bevaka sina legofordringar med mera i legotagarens konkurs. Däremot hindrar legotagarens konkurs inte att legoavtalet sägs upp eller hävs på någon annan grund som anges i lagen.

I 3 mom. i paragrafen sägs att om konkursboet använder legoområdet, ansvarar boet under den tiden för uppfyllande av förpliktelserna enligt legoavtalet, trots att det inte åtagit sig att svara för dem. I RP betraktas som användning av legoområdet till exempel att konkursboet fortsätter med affärsverksamhet på en industrifastighet eller på legoområdet förvarar egendom som tillhör boet.

Lagutskottet har i sitt betänkande (LaUB 26/2010 rd – RP 145/2010) konstaterat att som användning av legoområdet enligt 19 § 3 mom. kan man i regel också betrakta exempelvis att en byggnad, konstruktion eller anläggning som hör till konkursboet finns på legoområdet. I sådana fall kräver konkursboets ansvar för uppfyllande av förpliktelserna enligt legoavtalet alltså inte nödvändigtvis att legoområdet används aktivt, utan det räcker med att konkursboet de facto drar nytta av att det område som behövs för en byggnad som hör till konkursboet är i boets besittning. Konkursboets ansvar för uppfyllande av förpliktelserna enligt legoavtalet kan då upphöra exempelvis när konkursboet har överlåtit legorätten eller när en byggnad, konstruktion eller anläggning har flyttats från området eller rivits.

Om ett legoavtal hävs på den grund som nämns i 1 mom. har legogivaren rätt att få ersättning för den skada som vållats honom. Skada som ersätts kan vara exempelvis obetald lega samt kostnader för ny utarrendering av området.

### 3 Terminologin om avslutande av legoavtal har förtydligats

Jordlegolagens terminologi om avslutande av avtal har förtydligats. Den står nu i samklang med annan avtalsrättslig lagstiftning.

I Lagen används termen "häva" när legoförhållandet upphör omedelbart efter att avtalets avslutats, och i övriga fall termen "säga upp".

### 4 Legotagarens rätt att häva ett jordlegoavtal

I Lagen ingår nu övergripande bestämmelser om legotagarens rätt att häva ett legoavtal på grund av avtalsbrott från legogivarens sida.

Tidigare fanns inga sådana bestämmelser i jordlegolagen utan i dessa fall har man ofta tillämpat allmänna avtalsrättsliga principer.

#### 4.1 Rätt för legotagaren att häva ett avtal enligt 20 § i Lagen

I 20 § i Lagen finns bestämmelser om legotagarens rätt att häva ett avtal. Legotagaren kan ha rätt att häva ett jordlegoavtal exempelvis om legogivaren inte överläter legoområdet till legotagaren vid avtalad tidpunkt eller om legoområdet vid överlåtelsepunkten inte är i det skick som avtalats.

För att legogivaren inte ska göra sig skyldig till avtalsbrott, ska han då avtalet bereds först och främst fästa vikt vid att besittningen av området kan överlåtas till legotagaren vid avtalad tidpunkt. Samtidigt ska legogivaren utreda (utredningsskyldighet) vilka myndighetsbeslut och -bestämmelser som kan hindra eller försvåra att legoområdet används för det avtalade ändamålet samt berätta om dessa förhållanden för legotagaren (skyldighet att lämna information).

Om det gäller ett område som ska överlåtas för byggande, ligger det i legogivarens intresse att försäkra sig om att legotagaren är medveten om den gällande detaljplanen och detaljplanbestämmelserna samt om andra gällande bestämmelser om byggande i området, som till exempel byggnadsordningen och eventuella byggsättsdirektiv. Legoområdet ska vara i avtalsenligt skick. Om ingenting har avtalats om skicket, utgår bestämmelsen från att legoområdet ska vara i ett sådant skick som man rimligen kan kräva med beaktande av områdets användning och avtalsvillkoren samt övriga omständigheter.

Enligt 20 § i Lagen har legotagaren rätt att häva ett legoavtal om

- 1) legogivaren inte överläter legoområdet till legotagaren vid avtalad tidpunkt,
- 2) ett myndighetsbeslut eller en myndighetsföreskrift som gällde när avtalet ingicks, förhindrar eller försvårar användningen av legoområdet för det syfte som anges i avtalet och legogivaren inte har underrättat legotagaren om beslutet eller föreskriften som legotagaren inte heller annars haft kännedom om,
- 3) legoområdet vid överlåtelsepunkten inte är i det skick som avtalats,
- 4) legoområdet, om inget har avtalats om dess skick, vid överlåtelsepunkten inte är i ett sådant skick som legotagaren med beaktande av legoområdets användningsändamål, avtalsvillkoren och övriga förhållanden skäligen kan kräva, eller
- 5) legogivaren underlåter att sätta eller hålla legoområdet i ett visst skick trots en utfästelse om detta.

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

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

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

#### 1) Legoområdet överläts inte vid avtalad tidpunkt

Legotagaren ska få ta området i bruk vid avtalad tidpunkt. Om legogivaren inte överläter legoområdet till legotagaren vid avtalad tidpunkt, har legotagaren rätt att häva avtalet.

I RP konstateras att när väsentligheten hos en faktor som ligger till grund för hävning bedöms har giltighetstiden för avtalet relevans i synnerhet när legotiden är klart kortare än vanligt. Om avtalet har ingåtts exempelvis för endast några veckor eller månader, kan en i sig rätt kort fördröjning av överlåtelsen äventyra syftet med hela avtalet och då kan fördröjningen ofta anses väsentlig för legotagaren.

#### 2) Ett myndighetsbeslut eller en myndighetsföreskrift förhindrar eller försvårar användningen av legoområdet

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

Enligt RP gäller bestämmelsen sådana myndighetsbeslut och myndighetsföreskrifter som har nära anknytning till jordlega, såsom byggnadsförbud eller planbestämmelser. I motiveringen till bestämmelsen konstateras för tydlighetens skull att med beslut och föreskrifter inte avses beslut och föreskrifter som gäller verksamhet som bedrivs på legoområdet, såsom miljötillstånd.

Följaktligen har legogivaren skyldighet att ta reda på myndighetsbeslut och myndighetsföreskrifter som gäller användningen av legoområdet och skyldighet att informera legotagaren om omständigheterna. Om legogivaren försummar sin skyldighet att informera men legotagaren ändå de facto har varit medveten om ett myndighetsbeslut eller myndighetsföreskrifter, har legotagaren inte rätt att häva avtalet trots legogivarens försummelse.

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

#### 3) Legoområdet är vid överlåtelse tidpunkten inte i det skick som avtalats

Om parterna i avtalet har kommit överens om i vilket skick legoområdet ska vara, har legotagaren rätt att häva avtalet om området vid överlåtelse tidpunkten inte är i avtalsenligt skick.

#### 4) Legoområdet är vid överlåtelse tidpunkten i bristfälligt skick, inget har avtalats om skicket

Legotagaren har rätt att häva legoavtalet om legoområdet, då inget har avtalats om dess skick, vid överlåtelse tidpunkten inte är i ett sådant skick som legotagaren med beaktande av legoområdets användningsändamål, avtalsvillkoren och övriga förhållanden skäligen kan kräva.

Enligt RP är det vid bedömning av om hävningsgrunden finns viktigt att ta hänsyn till om legoområdet lämpar sig för det planerade användningsändamålet. Dessutom har avtalsvillkoren relevans. Om det i ett legoavtal som gäller ett område som upplåtits på lega för byggande har avtalats om till exempel att legotagaren för säkerställande av rätt byggnadssätt ska låta utföra en markundersökning på legoområdet, ska det villkoret enligt motiveringen uppmärks-

sammas när det bedöms om hävningsgrunden finns. Också andra omständigheter ska beaktas samt bland annat det som legogivaren eventuellt har meddelat legotagaren om områdets skick innan parterna ingick avtalet. Enligt motiveringen kan man dock i allmänhet anse att också legotagaren själv har en viss skyldighet att ta reda på i hurdant skick legoområdet är och hur det lämpar sig för det planerade användningsändamålet. Legotagaren ska alltså bekanta sig med området i fråga.

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

Om legogivaren underlåter att sätta eller hålla legoområdet i ett visst skick, trots att han förbundit sig att göra det, har legotagaren rätt att häva legoavtalet.

I motiveringen anförs som exempel en situation där legogivaren i samband med avtal om lega av bebyggd brukningsdel har förbundit sig att uppföra eller reparera en byggnad på legoområdet vilken legogivaren äger och ska ställas till förfogande för legotagaren så att byggnaden är i ett visst skick före en i legoavtalet avtalad *senare tidpunkt än överlåtelse tidpunkten*. Momentets 3 eller 4 punkt kan tillämpas på brister som finns vid överlåtelse tidpunkten.

Hävningsgrunden i fråga har lett till att 60 § i Lagen är upphävd som obehövlig.

#### Reparationsuppmaning innan avtalet hävs

I 2 mom. i den nya 20 § begränsas legotagarens rätt att häva ett legoavtal: för att legotagaren ska ha rätt att häva legoavtalet i de fall som avses i 1 mom. 3–5 punkten krävs det dessutom att legotagaren har uppmanat legogivaren att avhjälpa bristen inom skälig tid och legogivaren har underlåtit att göra detta. Legoavtalet kan dock hävas direkt utan någon uppmaning, om bristen inte kan avhjälpas.

Enligt RP följer av de allmänna avtalsrättsliga principerna att legotagaren ska åberopa en brist i legoområdets skick inom skälig tid efter det att legotagaren upptäckte eller borde ha upptäckt bristen. I annat fall kan det anses att legotagaren genom sin passivitet har godtagit bristen. Om en legotagare exempelvis vid lega av ett bostadsområde har tagit emot legoområdet utan anmärkningar och uppfört en bostadsbyggnad på området, har legotagaren enligt motiveringen inte längre rätt att åberopa en sådan brist i legoområdets skick som legotagaren har upptäckt eller med hänsyn till förhållandena borde ha upptäckt redan innan byggarbetet inleddes.

Om legogivaren i situationer som avses i 3–5 punkten underlåter att avhjälpa bristen inom utsatt tid, får legotagaren i stället för att häva legoavtalet avhjälpa bristen på legogivarens bekostnad under de begränsningar och förutsättningar som anges i 2 mom. Legotagaren ska se till att kostnaderna är rimliga.

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

#### Väsentlighetskrav gällande hävningsgrunden

För att legotagaren ska ha rätt att häva legoavtalet krävs i alla situationer som avses i 1 mom. dessutom att *den omständighet som ligger till grund för hävningen är av väsentlig betydelse för legotagaren*, enligt 3 mom. i den nya 20 §. Enligt RP bedöms väsentligheten objektivt med beaktande av föremålet för legoavtalet, legoområdets användningsändamål, den överenskomna giltighetstiden för avtalet och övriga förhållanden. Enbart legotagarens egen uppfattning om hur pass väsentlig legogivarens försummelse eller bristen i legoområdet är har alltså inte någon avgörande betydelse.

Om försummelsen eller bristen är av ringa betydelse, har legotagaren ingen rätt att häva avtalet.

#### Hävningsrätten förfaller

Om situationer då legotagarens rätt att häva avtalet förfaller bestäms i 4 mom. i den nya 20 §. Hävningsrätten förfaller om legogivarens försummelse rättas eller en brist som gäller legoområdet avhjälpas innan legotagaren häver legoavtalet Hävningsrätten förfaller också om legotagaren inte häver avtalet *inom skälig tid* från det att han fick kännedom om det beslut

eller den föreskrift som avses i 1 mom. 2 punkten eller från det att den i 2 mom. angivna tiden löpte ut.

#### 4.2 Tidpunkt då legoförhållandet upphör när legotagaren häver avtalet

Enligt den nya 20 a § i Lagen upphör legoförhållandet omedelbart när legotagaren häver legoavtalet.

I praktiken upphör alltså legoförhållandet då ett skriftligt hävningsmeddelande enligt 23 a § har delgetts legogivaren på det sätt som bestäms i 23 §.

Men det finns inget hinder för att legotagaren anger i hävningsmeddelandet att han vill att legoförhållandet ska upphöra senare än vid den tidpunkt då hävningsmeddelandet delges.

Hävningsmeddelande behandlas i punkt 9.3 nedan

#### 5 Legotagarens rätt till ekonomiska gottgörelser med anledning av en försummelse från legogivarens sida eller en brist i legoområdet

I den nya paragrafen 20 b i Lagen bestäms om de ekonomiska gottgörelser som legotagaren kan vara berättigad till i situationer som avses i 20 § 1 mom. 1–5 punkten.

##### Jordlegolagen 20 b §

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

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

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

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

##### Befrielse från betalning av lega eller skälig nedsättning av legoavgift

I 1 mom. i den nya paragrafen 20 b bestäms om legotagarens rätt att få befrielse från betalning av lega eller nedsättning av legoavgift för den tid under vilken en i 20 § 1 mom. avsedd försummelse eller brist har hindrat eller försvårat användningen av legoområdet.

Om legogivaren inte överlåter besittningen av legoområdet inom avtalad tid, är legotagaren inte skyldig att betala lega för förseningstiden.

När det gäller en brist i legoområdet börjar legotagarens rätt att få befrielse från betalning av lega eller nedsättning av legoavgiften tidigast då legogivaren fått kännedom om bristen.

Om det bristfälliga skick hos legoområdet som avses i 20 § 1 mom. 4 punkten (vid överlåtelse tidpunkten, om inget har avtalats om dess skick) åberopas som grund för nedsättning av legoavgiften, ska legotagarens rätt att få nedsättning av legoavgiften enligt RP bedömas från fall till fall med hänsyn till i hur pass betydande grad bristen försvårar möjligheterna att använda legoområdet för det avtalsenliga syftet. Om förutsättningarna i 4 punkten inte uppfylls exempelvis därför att legotagaren har försummat skyldigheten att ta reda på omständigheter, har legotagaren inte heller rätt till nedsättning av legoavgiften eller befrielse från betalning av lega.

För att legotagaren ska ha rätt till nedsättning av legoavgiften förutsätts inte att legogivaren vållat omständigheten. Också en försummelse eller brist där hävningströskeln, det vill säga väsentlighetskravet, inte överskrids kan berättiga till nedsättning av legoavgiften. I motiveringen sägs att för att berättiga till nedsättning ska försummelsen eller bristen dock faktiskt inverka negativt på möjligheterna att använda området för det syfte som parterna avtalat om i legoavtalet.

#### Legotagarens rätt att få ersättning för skada

I 2 mom. i den nya paragrafen 20 b sägs att om den försummelse eller brist som avses i 20 § 1 mom. beror på vårdslöshet från legogivarens sida, har legotagaren dessutom rätt att få ersättning av legogivaren för skada som vållats av försummelsen eller bristen.

Legotagaren har alltså rätt att få ersättning för skada om legogivaren har varit vårdslös. Legotagarens rätt att få ersättning för skada på grundval av den försummelse eller brist som nämns i 20 § 1 mom. är inte beroende av om legotagaren häver legoavtalet eller inte. Enligt motiveringen kan legogivaren alltså vara skyldig att ersätta skada som vållats legotagaren trots att hävningströskeln inte överskrids.

#### Hänvisningsbestämmelse om hävning när det gäller lösen, ersättningar och skada som vållats legoområdet

I 3 mom. i den nya paragrafen 20 b sägs att när ett legoavtal hävs i enlighet med 20 § har legotagaren rätt att enligt de grunder som anges i denna lag av legogivaren få lösen och ersättning för sina förbättringar på legoområdet och legotagaren är skyldig att ersätta den skada som legotagaren vållat legoområdet under den tid som det varit i hans besittning.

Enligt RP är bestämmelsen till sin karaktär en informativ hänvisningsbestämmelse. Den medför alltså inte i och för sig rätt till lösen eller ersättning, om inte den som är part i legoavtalet har denna rätt med stöd av bestämmelser någon annanstans i jordlegolagen. I 34, 55, 62–64 och 76 § finns bestämmelser om inlösen av byggnader med mera och bestämmelser om ersättning för förbättringar som utförts på legoområdet. I 10 och 11 § finns däremot bestämmelser om legotagarens skyldighet att ersätta skada som han vållat legoområdet.

I motiveringen sägs att när legoavtalet upphör i förtid kan legotagaren med stöd av allmänna obligationsrättsliga principer ha rätt att få också någon annan gottgörelse än en sådan som explicit framgår av lagen. Det kan exempelvis gälla gottgörelse med stöd av principerna om återbäring av obehörig vinst.

## 6 Legotagarens ansökan hos domstol om uppsägning eller överlåtelse av legoavtal

Enligt den nya paragrafen 20 c i Lagen kan legotagaren i vissa särskilda fall ansöka hos domstol om tillstånd att säga upp ett tidsbestämt legoavtal eller överlåta det till någon annan. I bestämmelsen sägs att om legotagaren är en fysisk person eller ett dödsbo och legotagaren inte utan legogivarens samtycke får överlåta legorätten till någon annan, kan domstolen på ansökan berättiga legotagaren att säga upp ett tidsbestämt legoavtal eller överlåta det till någon annan, om förutsättningarna i 2 mom. uppfylls.

#### Jordlegolagen 20 c §

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

- 1) legotagarens möjlighet att använda legoområdet för det syfte som anges i avtalet har upphört eller väsentligt försvärats på grund av sjukdom eller handikapp hos legotagaren eller en familjemedlem till denne eller av någon annan därmed jämförbar orsak, och
- 2) det vore uppenbart oskäligt för legotagaren att avtalet fortsätter till utgången av den avtalade tiden.

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

När legoavtalet sägs upp med stöd av 1 mom. är legogivaren inte skyldig att lösa in byggnader eller annan egendom på legoområdet. I fråga om ersättning

för förbättringar som har utförts och skada som orsakats legoområdet gäller 20 b § 3 mom.

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

Bestämmelsen kan tillämpas på situationer där det i legotagarens personliga omständigheter har skett sådana förändringar att det är uppenbart oskäligt för legotagaren att legoförhållandet fortsätter till utgången av den avtalade tiden. Bestämmelsen gäller bara situationer där legotagaren inte får överföra legorätten till tredje part utan att höra legogivaren. Med anledning av begränsningen kommer paragrafen i praktiken sannolikt oftast att tillämpas på avtal om lega av byggd brukningsdel och avtal om lega av jord för lantbruksändamål enligt 4 kap. i Lagen.

Domstolen kan ge legotagaren tillstånd att säga upp eller överlåta ett tidsbundet avtal om legotagarens möjlighet att använda legoområdet upphör eller väsentligt försvåras på grund av sjukdom eller handikapp hos legotagaren eller en familjemedlem till denne eller någon annan därmed jämförbar orsak. En ytterligare förutsättning är att det vore uppenbart oskäligt för legotagaren att avtalet fortsätter till utgången av den avtalade tiden.

I motiveringen konstateras att det enligt paragrafen i allmänhet kan handla bara om en sådan familjemedlem till legotagaren som bor på legoområdet tillsammans med legotagaren eller vars arbetsinsats har haft betydelse för att det har kunnat bedrivas jordbruk eller annan näringsverksamhet på legoområdet.

Enligt motiveringen kan exempelvis legotagarens skilsmässa eller legotagarens makes eller makas död jämföras med sjukdom eller handikapp. Däremot kan domstolen inte utifrån denna 20 c § ge tillstånd att säga upp eller överlåta ett avtal exempelvis på den grunden att de allmänna förutsättningarna för den jordbruksnäring som idkas på legoområdet har försämrats så att verksamheten har blivit olönsam.

Om avtalet upphör i förtid, har legogivaren rätt att av legotagaren få en skälig ersättning för den skada som vållas legogivaren genom att avtalet upphör i förtid. Det kan gälla exempelvis uteblivna legor eller kostnader för att legoområdet arrenderas ut på nytt. Ersättningsskyldigheten begränsas till ett skäligt belopp.

Enligt 3 mom. i paragrafen är legogivaren inte är skyldig att lösa in byggnader eller annan egendom på legoområdet när legoavtalet sägs upp med stöd av 1 mom. I motiveringen konstateras att det i praktiken i de situationer som omfattas av paragrafens tillämpningsområde i allmänhet är ändamålsenligare för legotagaren att hos domstolen ansöka om rätt att överlåta legoavtalet än om rätt att säga upp det, om legotagaren har betydande egendom på området. I fråga om förbättringar som har utförts och skada som orsakats området gäller 20 b § 3 mom.

Om legogivaren och legotagaren sinsemellan kommer överens om att legoförhållandet upphör i förtid eller om legogivaren ger tillstånd att överföra avtalet, behöver saken givetvis inte underkastas domstolens avgörande.

## 7 Bestämmelsernas tvingande natur

Enligt den nya paragrafen 20 d är ett avtalsvillkor ogiltigt om det begränsar de rättigheter som legotagaren har enligt 19, 20, 20 a eller 20 c §. Legotagarens rättigheter enligt bestämmelserna kan följaktligen inte begränsas genom avtalsvillkor.

Inte heller exempelvis de rättigheter som legotagarens konkursbo har enligt 19 § kan begränsas på ett effektivt sätt genom villkor i avtalet, enligt motiveringen till bestämmelsen.

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

Paragrafen 20 b om ekonomiska gottgörelser är dispositiv och tillämpas om inte något annat följer av villkoren i legoavtalet.

## 8 Legogivarens rätt att häva ett jordlegoavtal

### 8.1 Jordlegolagen 21 §

I 21 § i Lagen finns bestämmelser om legogivarens grunder att häva ett avtal. Paragrafen är justerad i viss mån. Syftet med ändringarna har varit att uppdatera innehållet i bestämmelsen och göra den flexiblare. Hävningsgrunderna motsvarar i sak de tidigare bestämmelserna.

#### Jordlegolagen 21 §

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

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

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

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

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

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

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

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

21 § 1 mom. 1 punkten motsvarar i sak den tidigare lagstiftningen.

2) Legotagaren har underlåtit att betala legoavgiften och inte efter uppmaning fullgjort sin betalningsskyldighet inom en för honom utsatt tid, som omfattar minst en månad, eller ställt godtagbar säkerhet inom samma tid

När legotagaren inte betalat legoavgiften kan legogivaren inte häva avtalet direkt utan han måste först uppmana legotagaren att fullgöra sin skyldighet. Bestämmelsen motsvarar till dessa delar den tidigare lagstiftningen.

Punkten 2 i 1 mom. har ändrats så att det i stället för längden på betalningstiden med början från betalningsuppmaningen (tidigare en månad) nu anges bara att den betalningstid som anges i uppmaningen ska vara minst en månad. Följaktligen ska legogivaren ge legotagaren en *frist på minst en månad* inom vilken tid legotagaren ska betala legan eller ställa godtagbar säkerhet.

Om legotagaren trots uppmaning inte fullgör sin betalningsskyldighet eller ställer godtagbar säkerhet inom en för honom utsatt tid på minst en månad, har legogivaren rätt att häva legoavtalet.

3) Legotagaren har i väsentlig grad åsidosatt skyldigheten att underhålla legoområdet / använt legoområdet i strid med lagen eller legoavtalet och inte efter uppmaning rättat sitt förfarande

Legogivaren har rätt att häva legoavtalet om legotagaren i väsentlig grad har åsidosatt skyldigheten att underhålla legoområdet och egendom som hör till legoområdet eller har använt legoområdet eller egendom som hör till legoområdet i strid med jordlegolagen eller legoavta-

let och inte efter uppmaning inom en för honom utsatt skälig tid rättat sin försummelse eller sitt förfarande.

I sak motsvarar hävningsgrunden i 3 punkten den tidigare lagstiftningen. Legogivaren kan inte direkt häva legoavtalet, utan han måste först uppmana legotagaren att rätta sin försummelse eller sitt förfarande.

Legogivaren ska ställa en rimlig tidsfrist inom vilken legotagaren ska rätta sin försummelse eller sitt förfarande. Tidsfristen bör bestämmas från fall till fall så att legotagaren med hänsyn till omständigheterna har faktiska möjligheter att rätta sitt förfarande eller sin försummelse. Om legotagaren inte inom utsatt tid har rättat sitt förfarande eller sin försummelse, har legogivaren rätt att häva avtalet.

Paragrafen innehåller ingen bestämmelse om den tid inom vilken legogivaren ska förelägga legotagaren sin rättelseuppmaning. I RP sägs att av de allmänna avtalsrättsliga principerna följer dock att legogivaren ska åberopa en brist i legoområdets skick eller användning av legoområdet i strid med avtalet inom skälig tid efter det att legogivaren upptäckte eller borde ha upptäckt detta. Annars kan det anses att legogivaren genom sin passivitet har godtagit försummelsen eller förfarandet.

#### Hävningsrätten förfaller

Såsom tidigare förfaller legogivarens hävningsrätt om legotagaren har rättat sin försummelse eller sitt lag- eller avtalsstridiga förfarande innan legogivaren har hävt avtalet.

Legogivarens hävningsrätt kan förfalla också med anledning av tidens gång. Tidigare måste legogivaren åberopa hävningsgrunden inom tre månader vid äventyr att hävningsrätten förföll. Bestämmelserna har dock gjorts flexibla på den punkten. I det ändrade 3 mom. i 21 § förfaller legogivarens rätt att häva legoavtalet om legogivaren inte har hävt legoavtalet inom skälig tid efter att ha fått kännedom om den hävningsgrund som avses i 1 mom. 1 punkten eller från det att den i 2 eller 3 punkten angivna tiden löpte ut.

Följaktligen ska legogivaren i fortsättningen använda sin hävningsrätt inom skälig tid. I RP konstateras om ändringen bland annat att regleringen görs smidigare så att tiden tre månader ersätts med uttrycket skälig tid. Då kan de rådande förhållandena vid respektive tidpunkt beaktas bättre än för närvarande. Enligt motiveringen är det inte meningen att ändringen ska medföra att legogivarens hävningsrätt i fortsättningen vid äventyr att hävningsrätten förfaller ska tillgripas inom en kortare tid än för närvarande. Enligt RP kan den skäliga tiden följaktligen i praktiken inte vara kortare än tre månader.

Sättet att räkna ut vad som är skälig tid har också ändrats för situationer där legoavgiften inte blir betald. Den tidigare tidsfristen tre månader räknades från det att legotagaren fått kännedom om betalningsuppmaningen. Enligt det ändrade 3 mom. börjar den skäliga tiden löpa först när den tid som utsatts för legotagaren i betalningsuppmaningen har löpt ut.

#### Tidpunkt för när legoförhållandet upphör, ersättning för skada

I 21§ 4 moment bestäms om tidpunkten för när legoförhållandet upphör och om legogivarens rätt att få ersättning för skada.

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

Hävningsmeddelande behandlas i punkt 9.3 nedan.

## 8.2 Jordlegolagen 54 § om försummelse av byggnadsskyldighet

Paragrafen gäller legogivarens rätt att häva ett legoavtal på grund av försummelse av byggnadsskyldigheten. Bestämmelsen kan tillämpas vid utarrendering av ett bostadsområde enligt 3 kap. i Lagen i situationer där parterna i legoavtalet har kommit överens om omfattningen av legotagarens byggnadsskyldighet och den tid inom vilken den ska fullgöras, men legotagaren inte har fullgjort sin skyldighet inom utsatt tid. Paragrafens innehåll har uppdaterats.

#### Jordlegolagen 54 §

Om det i legoavtalet har avtalats om omfattningen av legotagarens byggnadsskyldighet och om den tid inom vilken den ska fullgöras, men legotagaren inte

inom utsatt tid har fullgjort sin skyldighet, har legogivaren rätt att häva legoavtalet. Legogivaren har dock inte rätt att häva legoavtalet, om legotagarens försummelse är ringa.

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

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

Men legogivaren har inte rätt att häva legoavtalet med anledning av att byggnadsskyldigheten försumrats, om legotagarens försummelse är ringa. Enligt RP kan som ringa försummelse betraktas till exempel att byggarbetet visserligen är något försenat men det är uppenbart att det kommer att slutföras. Det kan handla om ringa försummelse också till exempel när byggnaden är bara en aning mindre än avtalat.

Enligt RP kan försummelsen anses vara mer än ringa till exempel när man av omständigheterna kan sluta sig till att ett halvfärdigt bygge inte kommer att slutföras inom skälig tid. Vidare kan hävningsrätt uppkomma bland annat när en byggnad visserligen är färdig men det är uppenbart att den inte kan användas för det avtalsenliga syftet.

Om legotagaren rättar sin försummelse innan legogivaren har hävt avtalet med anledning av att legotagaren försummat sin skyldighet, förfaller legogivarens hävningsrätt.

## 9 Uppsägningsmeddelande och hävningsmeddelande

### 9.1 Skriftligt uppsägningsmeddelande och lämnande av det

I 23 § i Lagen bestäms om uppsägning av legoavtal och om hur uppsägningsmeddelandet ska lämnas. Paragrafen är ändrad och uppdaterad.

#### Jordlegolagen 23 §

När legogivaren säger upp ett legoavtal ska legotagaren lämna ett skriftligt uppsägningsmeddelande där det nämns vid vilken tidpunkt legoförhållandet upphör. Vid uppsägning av ett tidsbestämt legoavtal ska dessutom grunden för uppsägningen nämnas i uppsägningsmeddelandet. Som uppsägningsmeddelande gäller också en stämning där det yrkas att legoförhållandet ska upphöra.

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

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

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

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

#### Legogivaren säger upp avtalet

I 23 § 1 mom. bestäms hur legogivaren säger upp ett legoavtal.

När legogivaren säger upp legoavtalet ska han ge legotagaren ett skriftligt uppsägningsmeddelande där det nämns vid vilken tidpunkt legoförhållandet upphör.

Vanligen upphör ett legoavtal som gäller tills vidare genom att det sägs upp. Enligt 22 § 2 mom. i Lagen kan ett avtal som gäller tills vidare sägas upp när som helst.

I tidsbestämda legoavtal upphör legoförhållandet vanligen då legotiden upphör utan uppsägning. I vissa specialfall kan också ett tidsbestämt förhållande upphöra genom uppsägning.

Vid uppsägning av ett tidsbestämt legoavtal ska dessutom grunden för uppsägningen nämnas i uppsägningsmeddelandet.

Som uppsägningsmeddelande gäller också en stämning där det yrkas att legoförhållandet ska upphöra.

#### Legotagaren säger upp avtalet

I 23 § 2 mom. bestäms hur legotagaren säger upp ett legoavtal.

När legotagaren säger upp legoavtalet ska han ge legogivaren ett skriftligt uppsägningsmeddelande. Såsom tidigare kan legotagaren ge uppsägningsmeddelandet också till den som legogivaren har gett i uppdrag att ta ut lega, dock inte till en penninginrättning.

I meddelandet om uppsägning av ett tidsbestämt legoavtal ska på motsvarande sätt som ovan också grunden för uppsägningen nämnas.

#### Uppsägningsmeddelandet delges

Uppsägningen ska ske bevisligen. Uppsägningen har också skett på behörigt sätt, om det som gäller vid delgivning av stämning har iakttagits vid delgivningen av uppsägningen (23 § 3 mom.).

Om legogivaren inte vet vem som är legotagare, får uppsägningsmeddelandet också delges legotagaren så att meddelandet publiceras i Officiella tidningen. Om det finns en byggnad på legoområdet, ska dessutom ett tillkännandegivande om uppsägningen lämnas i byggnaden. Meddelandet anses ha kommit till legotagarens kännedom den dag då Officiella tidningen kommer ut (23 § 4 mom.).

#### Uppsägning utan verkan

Om uppsägningen inte har verkställts så som föreskrivs i 23 §, är uppsägningen utan verkan (23 § 5 mom.).

### 9.2 Uppsägningstid / tidpunkt för när legoförhållandet upphör vid uppsägning av legoavtalet

Ordalydelsen i 24 § i Lagen har justerats och förtydligats. Ändringen anknyter till preciseringen av terminologin för avslutande av ett jordlegoavtal.

Uppsägningstiderna enligt paragrafen kvarstår.

#### Jordlegolagen 24 §

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

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

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

### 9.3 Skriftligt hävningsmeddelande och lämnande av det

Jordlegolagen har en ny paragraf 23 a, som gäller hävningsmeddelande.

#### Jordlegolagen 23 a §

En legogivare eller legotagare som vill utnyttja rätten enligt denna lag att häva legoavtalet ska lämna ett skriftligt hävningsmeddelande. I det ska nämnas hävningsgrunden och tidpunkten när legoförhållandet upphör, om avsikten är att legoförhållandet ska upphöra senare än vid den tidpunkt då hävningsmeddelan-

det delges. Som hävningsmeddelande gäller också en stämning där hävning av legoavtalet yrkas.

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

Den legogivare eller legotagare som häver ett legoavtal ska lämna ett skriftligt hävningsmeddelande.

Av hävningsmeddelandet ska hävningsgrunden framgå, det vill säga på vilken grund avtalet hävs. I meddelandet ska också nämnas tidpunkten när legoförhållandet upphör, om avsikten är att legoförhållandet ska upphöra senare än vid den tidpunkt då hävningsmeddelandet delges. Som hävningsmeddelande gäller också en stämning där hävning av legoavtalet yrkas.

När legoavtalet hävs upphör legoförhållandet i princip omedelbart när hävningsmeddelandet har kommit till den andra partens kännedom. Om den part som häver avtalet vill att legoförhållandet upphör först senare, ska han i hävningsmeddelandet ange tidpunkten när legoförhållandet upphör.

Hävningen ska ske bevisligen. I fråga om hävning gäller i tillämpliga delar vad som föreskrivs om uppsägning i 23 § 3–5 mom. I dessa avseenden hänvisas till vad som sägs ovan i punkt 9.1 om delgivning och uppsägning utan verkan.

#### 10 Jordlegolagen 51 § 2 mom. upphävs

I anslutning till delreformen av Lagen har 51 § 2 mom. upphävts som föråldrat och obehövligt. Bestämmelsen ingick i lagens 3 kap. om annan lega av bostadsområde och lydde:

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

Upphävandet av bestämmelsen motiveras i den allmänna motiveringen i RP. Enligt den har avsikten varit att skapa större klarhet i rättsläget och säkerställa att bestämmelserna i Lagen inte i onödan begränsar avtalsfriheten eller orsakar onödiga hinder för byggande enligt praktiska behov. I fortsättningen medför Lagen inte några begränsningar för byggandet och därigenom eventuellt för möjligheterna att ingå legoavtal på detaljplaneområden. Frågor kring genomförandet av detaljplanen och byggandet kommer att avgöras uteslutande med stöd av markanvändnings- och bygglagen.

Upphävandet av bestämmelsen försämrar enligt RP inte möjligheterna att genomföra detaljplanerna, eftersom man också i fortsättningen kommer att sörja för genomförandet med stöd av markanvändnings- och bygglagen. Upphävandet kommer snarare att skapa större klarhet i förhållandet mellan jordlegolagen och markanvändnings- och bygglagen.

*Upphävandet av bestämmelsen hindrar å andra sidan inte heller att de kommuner som arrenderar ut mark, på samma sätt som hittills sörjer för att legoområdet stämmer överens med detaljplanen (RP s. 6–7).*

#### 11 Bestämmelserna om medling och syn i 6 kap. i jordlegolagen upphävs

Jordlegolagens 6 kapitel gäller förfarandet vid handläggning av legoärenden.

Bestämmelserna om medling och syn som kolonisationsnämnden verkställer har upphävts som föråldrade. Dessa uppgifter hör inte längre på ett naturligt sätt till kommunen.

Däremot har i Lagen tagits in en informativ hänvisningsbestämmelse om möjlighet till medling i tvistemål i allmänna domstolar samt en hänvisning till lagen om konsumenttvistenämnden.

##### Jordlegolagen 78 §

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

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

Också jordlegolagens 84 § om skiljeförfarande har uppdaterats.

#### 84 §

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

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

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

## 12 Övriga ändringar

I anslutning till delreformen av jordlegolagen har ändringar gjorts också i en del andra bestämmelser. För ändringarna redogörs inte här.

Lagens 60 § och 69 § om lega av bebyggd brukningsdel har upphävts som onödiga. Lagens 60 § gäller legotagarens rätt att säga upp legoavtalet om legogivaren försummat underhållet och 69 § gäller utarbetande av en handling om legoområdets skick som anknyter till syneför rättning. Uppsägningsrätten enligt 60 § ersätts av hävningsgrunden enligt 20 § 1 mom. 5 punkten.

Lagens 74 § om uppsägningsrätt har upphävts som onödig. Enligt RP framgår det redan av 4 § 1 mom. att det är möjligt att i ett legoavtal enligt 5 kap. ta in villkor som gäller andra än i lagen nämnda grunder för hävning och uppsägning av ett avtal.

I samband med ändringen av jordlegolagen gavs också en lag om upphävande av 25 kap. 1 b § 4 mom. i ärvdabalken. Momentet i fråga blev onödigt när den längsta tid som ett avtal om lega av jord för lantbruksändamål får gälla förlängdes. I 2 § ingår en bestämmelse om ikraftträdelse och övergång.

## 13 Ändringarna träder i kraft

Ändringarna i jordlegolagen trädde i kraft 1.2.2011 när lagen om ändring av jordlegolagen trädde i kraft. De nya bestämmelserna tillämpas i regel också på jordlegoavtal som gällde när lagen trädde i kraft. Det betyder att ändringarna delvis har retroaktiva verkningar.

Men bestämmelserna om den längsta tid som avtal om lega av bebyggd brukningsdel och avtal om lega av jord för lantbruksändamål får gälla tillämpas inte på avtal som ingåtts innan lagen trädde i kraft. Förfarandet har ansetts motiverat bland annat för att trygga fastighetsdatasystemets offentliga tillförlitlighet. Om parterna efter att ändringarna trätt i kraft i enlighet med 9 § 2 mom. avtalar om förlängning av legotiden enligt ett legoavtal som ingåtts innan lagen trädde i kraft, ska de ändrade bestämmelserna tillämpas på den längsta tid som legoförhållandet får fortgå.

Bestämmelsen om när ändringarna av jordlegolagen träder i kraft:

Denna lag träder i kraft den 1 februari 2011.

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