

RIKSDAGENS SVAR 218/2010 rd

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

Ärende

Regeringen har till riksdagen överlämnat sin proposition med förslag till lag om ändring av jordlegolagen och lag om upphävande av 25 kap. 1 b § 4 mom. i ärvdabalken (RP 145/2010 rd).

Beredning i utskott

Lagutskottet har i ärendet lämnat sitt betänkande (LaUB 26/2010 rd).

Beslut

Riksdagen har antagit följande lagar:

Lag

om ändring av jordlegolagen

I enlighet med riksdagens beslut

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

4 §

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

— — — — —

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 anled-

ningen 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.

20 §

Legotagaren har rätt att häva ett legoavtal, om

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

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

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

4) legoområdet, om inget har avtalats om dess skick, vid överlåtelse tidpunkten 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 halvfärdig eller en myndighet har förbjudit användningen av legoområdet eller egendom som hör till legoområdet. Legotagaren ska se till att

de kostnader som avhjälpandet av bristen orsakar legogivaren förblir skäliga.

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

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

20 a §

Legoförhållandet upphör omedelbart när legotagaren häver legoavtalet.

20 b §

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

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

När ett legoavtal hävs i enlighet med 20 § har legotagaren rätt att enligt de grunder som anges i denna lag av legogivaren få lösen och ersättning för sina förbättringar på legoområdet och legotagaren är skyldig att ersätta den skada som lego-

tagaren vållat legoområdet under den tid som det varit i hans besittning.

20 c §

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

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

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

Legogivaren har rätt att få skälig ersättning av legotagaren för den skada som 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.

20 d §

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

21 §

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

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

2) legotagaren har underlåtit att betala legoavgiften inom den tid som anges i 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.

23 §

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

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

Uppsägning ska ske bevisligen. Uppsägningen har också skett på behörigt sätt, om det som

gäller vid delgivning av stämning har iakttagits vid delgivningen av uppsägningen.

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

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

23 a §

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

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

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.

54 §

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

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

57 §

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

71 §

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

78 §

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

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

84 §

Det kan avtalas att tvistefrågor som beror på 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.

Denna lag träder i kraft den

20 .

På legoavtal som gäller när denna lag träder i kraft tillämpas i stället för bestämmelserna i 57 § 1 mom. och 71 § de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet. Om det efter ikraftträdandet av

denna lag avtalas om förlängning av legotiden för ett legoavtal som gällde vid ikraftträdandet, tillämpas dock denna lag i fråga om den längsta tid som legoförhållandet får fortgå.

Lag

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

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §

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

2 §

Denna lag träder i kraft den

20 .

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

Helsingfors den 30 november 2010
