

N:o 32.

Ank. till Riksd. kansli den 18 mars 1889, kl. 1 e. m.

*Lagutskottets utlåtande, i anledning af väckt förslag angående
ändrad lagstiftning rörande lagfart å afsöndrad lägenhet.*

Justitieombudsmannen har i sin till innevarande Riksdag afgifna och af kamrarne till lagutskottet hänvisade embetsberättelse gjort följande framställning i fråga om vilkor för lagfart å afsöndrad lägenhet:

»I högsta domstolens minnesbok för år 1877 finnes följande anteckning:

»Sedan, uppå ansökning om lagfart å köp, hvarigenom jord från hemman för alltid afsöndrats, häradsrätt, enär sökanden icke visat, att afgäld för jordafsöndringen blifvit af Kongl. Maj:ts befallningshafvande fastställd och afsöndringen derförinnan icke blefve i jordebokens afsöndringsbilaga intagen, förklarar lagfartsansökningen hvilande, och hofrätt, med afseende å stadgandena i 9 § 2 mom. och 17 § 1 mom. i förordningen den 6 augusti 1864 angående grunderna och vilkoren för hemmansklyfning och jordafsöndring, ej funnit skäl att göra ändring i häradsrättens beslut;

så har högsta domstolen ansett de af underdomstolarne åberopade skäl och lagrum ej hafva utgjort laga anledning att förklara lagfartsansökningen hvilande samt förty pröfvat lagligt, med undanrödjande af domstolarnes beslut, visa ärendet åter till häradsrätten att detsamma till ny laglikmätig behandling företaga.»

Med anledning af detta domslut, meddeladt den 14 december 1877 af *fyra* ledamöter mot *tre*, hvilka senare gillade häradsrättens förfarande, har en domare på landet vändt sig till mig med en framställning af följande hufvudsakliga innehåll.

Då det syntes honom icke kunna antagas, att detta högsta domstolens beslut innebure, att en lagfartsansökning under ifrågavarande förhållanden borde afslås och stöd för en sådan mening, efter hans uppfattning, ej gäfves i lagfartslagen, innehölle domslutet att, ehuru afgäld för afsöndring ej faststälts, lagfart dock kunde beviljas; och enligt denna uppfattning hade han i likhet med flere andre domare ansett sig numera icke böra vägra lagfart å afsöndringar, när, förutom hvad i allmänhet gälde för lagfarts beviljande vore uppfyllt, köpehandlingen innehölle en sådan beskrifning, som 4 § 2 mom. i kongl. förordningen den 6 augusti 1881 angående hemmansklyfning och jordafsöndring bestämmer.

Med hänsyn till det stora antal jordafsöndringar, som förekomme i den honom anförtrodda domsaga, hade emellertid hos honom stadgats den uppfattning, att lagfart icke borde beviljas, innan afgäld i laglig ordning faststälts, enär han trodde sig kunna säga, att ytterst sällan, om ens någon, innehafvare af en afsöndring hos konungens befallningshafvande begärt afgäldens fastställande *efter det han fått lagfart*.

Det vore visserligen sant, att konungens befallningshafvande genom den kännedom af skedda afsöndringar, som vunnes genom förteckningarna öfver beviljade lagfarter, blefve i tillfälle att vidtaga åtgärder för afgäldens bestämmande, men efter denne domares uppfattning tillginge det åtminstone högst sällan så, och lagens föreskrift om afgälds pröfning och fastställande blefve oftast förbisedd. Förutom den anmärkningsvärda omständighet, att en lagbestämmelse ej uppfyldes, uppkomme äfven häraf menliga följder, dem han ville påpeka.

Af lagfartsböckerna inhemtades, hurusom inom flera hemman från samma egendom skett ett icke ringa antal afsöndringar för alltid, men, äfven då orsaken vore uppgifven, saknades kännedom om huruvida dessa afsöndringars storlek, hos en hvar eller alla tillsammans, stode i öfverensstämmelse med föreskrifterna i kongl. förordningen om hemmansklyfning och jordafsöndring, och tänkbart vore att en felaktighet härutinnan kunde förefinnas, som varit förebyggd, om afsöndringarna pröfvats af konungens befallningshafvande.

Egaren af den hemmanslott, hvarifrån afsöndringar skett, stode i lagfartsboken fortfarande antecknad såsom egare till samma skattetal, ty anmärkningarna om de fränsålda afsöndringarna rubbade icke skattetalet, då sådant ej vore afsöndringarna åsatt; och när fördenskull in-teckning söktes i hemmanslotten, blefve den beviljad i det oförändrade skattetalet, men vid skeende utmätning af fastigheten befunes, att genom flera före in-teckningens beviljande lagfarna afsöndringar för all tid den in-tecknade fastigheten, hållande i skattetal t. ex. tolf öre, minskats högst betydligt och ej motsvarade

hvad inteckningshafvaren med rätta antagit en fastighet med nämnda skatte-tal i jemförelse med dylika andra skatträtter innehålla.

Genom underlåtenheten i afseende å jordafsöndringarnas pröfning i vederbörlig ordning före lagfarts beviljande uppkomme en i såväl lagfarts-som inteckningsangelägenheter menlig ovisshet om rätta förhållandet mellan hufvudegendomen och afsöndringarna derifrån, och om också denna pröfning verkligen skedde efter det lagfart meddelats, så vore detta icke tillfyllest, åtminstone om pröfning utfallit så, att afsöndringen ej kunnat beviljas.

Af det anförda framginge — fortsätter härads höfdingen — hans mening om behovet af kontroll deröfver, att afsöndringarna blefve behandlade af konungens befallningshafvande, och borde domstolen icke, såsom det sagts, »för att vaka öfver att skatten kan utgå af hemmanet», utan för det ändamål som skall främjas genom lagfarts- och inteckningsböckerna utöfva denna kontroll. Detta skulle kunna ernås genom ett stadgande, att lagfart å afsöndring icke finge beviljas, förr än det visats att afgäld i lagenlig ordning bestämts, dock icke så att lagfartsansökningen, om detta vilkor ej vore fullgjordt, genast afsloges, hvilket skulle medföra stor risk för köparen, utan antingen så, att ansökningen förklarades hvilande, till dess det styrkts, att afgäld faststälts, eller så att ärendet uppsköttes till viss dag, då det åläge sökanden att visa bestämnelsen om afgäld, vid äfventyr att eljest ansökningen afsloges.

Med erfarenhet af de rättssökandes sätt i allmänhet att handhafva hvilande lagfarts- och inteckningsärenden, och då större säkerhet för fullgörande af föreskriften vunnes genom uppskof på bestämd tid, ville det synas, med hänsyn särskildt dertill, att undanrödjandet af dylikt hinder för lagfarts beviljande helt och hållet berodde på sökanden, som bestämmelsen om uppskof bäst främjade syftmålet. Den tidsutdrägt, som af ett sådant uppskof blefve en följd, vore naturligen en olägenhet, men såsom sådan högst obetydlig i jemförelse med de olägenheter som, efter hvad ofvan visats, uppkomme derigenom att pröfningen om afgäld uraktlåtits.

Äfven de öfrige landtdomare, med hvilka jag haft tillfälle att samtala i detta ämne hafva, med ett enda undantag, varit af den mening, att den i kongl. förordningen angående hemmansklyfning — såväl den af den 6 augusti 1864 som den nu gällande af den 6 augusti 1881 — anbefalda pröfningen af konungens befallningshafvande, dels huruvida afhandling rörande jordafsöndring är med förordningen öfverensstämmande och dels af den föreslagna afgäldens tillräcklighet, bör föregå och utgöra vilkor för beviljande af lagfart å sådan för alltid afsöndrad jord; och flera domare hafva förklarat, att de, oaktadt det af högsta domstolen gifna prejudikatet, fortfarande fordra att denna pröfning skall visas hafva försiggått, innan de bevilja lagfart å afsöndring. Det synes också vara oegentligt, att eganderätt till afsöndrad jord

genom lagfart befästes, innan vederbörande myndighet pröfvat afsöndringens laglighet, helst denna pröfning kan hafva till följd, att afsöndringen måste rättas och jemkas, eller till och med att den afsöndrade jorden måste hel och hållen återgå till den egendom, hvarifrån den afsöndrats. Och såsom den ifrågavarande landtdomaren påpekat, kan otvifvelaktigt oreda och osäkerhet i afseende på lagfarts- och inteckningsförhållanden af ett dylikt lagfartsförfarande uppstå samt förvecklingar och rättegångar framkallas, som icke skulle ifrågakomma, om pröfningen af afsöndringens lagenlighet ovilkorligen måste föregå lagfarten. Då nu emellertid högsta domstolen förklarar förefintliga lagbestämmelser icke innebära detta, gör sig naturligen denna uppfattning, ehuru den af många icke godkännes, allt mera och mera gällande i tillämpningen, så att, om de påvisade olägenheterna af en dylik lagtillämpning skulle befinnas så betydande, att den bör för framtiden förebyggas, det lär vara nödigt att uttryckligen stadga, att lagfart å för alltid afsöndrad jord icke må beviljas, innan det visats att konungens befallningshafvande verkställt den föreskrifna pröfningen af afsöndringen och bestämt afgälden af densamma.

Ett dylikt stadgande fans i kongl. förordningen angående tillägg till gällande föreskrifter i afseende på hemmansklyfning och jordafsöndring den 13 juli 1853, der det hette, att lagfart eller inteckning för afsöndringens bestånd ej finge beviljas, innan afsöndringen visades vara vederbörligen godkänd. Denna förordning upphäfdes genom kongl. förordningen angående ändring i föreskrifterna rörande hemmansklyfning och jordafsöndring den 12 november 1858, hvarigenom förordnades att de i berörda ämnen förut gifna författningar, kongl. förordningen 19 december 1827 jemte kongl. kungörelserna den 14 november 1829 och den 29 januari 1831, skulle tjena till efterrättelse, med några, frågan om lagfart icke rörande, förändringar. Dessa författningar innehöllo ingenting motsvarande berörda stadgande i 1853 års förordning; och då det icke heller upptagits i kongl. förordningen om hemmansklyfning och jordafsöndring den 6 augusti 1864, drog lagutskottet vid behandling af tvenne vid 1879 års riksdag väckta motioner om upphäfvande af sistnämnda förordning häraf den slutsats, att afsöndrings godkännande icke vidare vore af nöden för vinnande af lagfart derå. Så fattade deremot domstolarne icke saken, eftersom de likaväl efter upphäfvandet af 1853 års förordning som förut fordrade att afsöndringsfrågan blifvit af konungens befallningshafvande vederbörligen behandlad, innan lagfart å afsöndringen beviljades. Det var först efter och med anledning af 1877 års förberörda i högsta domstolens minnesbok införda beslut, som domarena i allmänhet funno sig föranlåtna att afstå från denna fordran.

Om nu Riksdagen, såsom jag anser mig böra tillstyrka, för sin del besluter ett dylikt stadgande och i sammanhang dermed skulle vilja be-

stämma, huru förfaras skall, då någon söker lagfart å afsöndrad lägenhet utan att styrka att afsöndringen blifvit af konungens befallningshafvande godkänd, huruvida i detta fall lagfartsansökningen skall förklaras hvilande till dess sådant visats eller ärendet till viss dag uppskjutas, så lär det förra alternativet obetingadt böra föredragas, såsom öfverensstämmande med den allmänna grundsatsen i gällande lagfartsförordning, att lagfartsansökning, som ej genast bifalles, eller som ej, på grund af 5 §, genast afslås, skall förklaras hvilande till dess hindret för lagfarten upphört. Mig synes emellertid särskilt föreskrift härutinnan icke vara påkallad, i betraktande af stadgandet i 10 §, att om i följd af vissa uppgifna föreskrifter och omständigheter, »eller *eljest*», hinder möter mot bifall till lagfartsansökningen, rätten skall förklara ansökningen hvilande i afbidan på hindrets undanröjande.»

Det kan visserligen icke förnekas, att införandet af ett sådant vilkor för beviljande af lagfart å för alltid afsöndrad lägenhet, som justitieombudsmannen här föreslagit, skulle kunna i någon mån bidra till ökad reda och öfverskådlighet, särskildt i afseende på fastighetsböckerna; men lagutskottet kan dock ej annat finna, än att lagstiftaren haft skälig anledning att icke i förordningen den 6 augusti 1881 ånyo stadga det genom 1853 års förordning införda, men redan år 1858 åter upphäfdade förbudet för domstol att innan afsöndring visats vara vederbörligen godkänd, derå meddela lagfart. De statsändamål, hvilka skola främjas å ena sidan af gällande lagstiftning rörande hemmansklyfning och jordafsöndring och å den andra af bestämmelserna om lagfart å fast egendom, synas nemligen vara af sinsemellan så olikartad natur, att stadgandena i båda dessa ämnen icke böra utan synnerligen tvingande skäl sättas i beroende af hvarandra. Den pröfning, som föregår godkännande af en skedd afsöndring, afser att trygga statens rätt att af stamhemmanet utfå föreskrifna skattebidrag, således ett rent administrativt ändamål; och det kan icke vara lämpligt att åt domstolen, som har att genom lagfarten gifva offentlig bekräftelse åt lagfartssökandens fång, uppdraga öfvervakandet af berörda administrativa föreskrifters efterlefnad.

Behörig kontroll i sistnämnda afseende synes ock kunna på annat sätt åstadkommas. Genom lagfartsförteckningarne erhålla Konungens befallningshafvande och kronobetjeningen kännedom om de afsöndringar, å hvilka lagfart meddelats, och kunna då, med afseende å dem bland dessa, hvilka finnas icke hafva blifvit Konungens befallningshafvandes pröfning understälda, utan hinder af lagfarten vidtaga de åtgärder, till hvilka förhållandena må föranleda.

Beträffande särskildt den åtgärd af domstolen, hvarigenom enligt justitieombudsmannens förslag en lagfartssökande skulle förmås att söka vederbörligt godkännande af afsöndringen, eller att lagfartsansökningen skulle förklaras hvilande, synes ett sådant stadgande kunna medföra vissa olägenheter. En i lagens bestämmelser mindre förfaren person kan nemligen af en dylik föreskrift lätt förledas till det antagande, att han icke har någon fördel af att söka lagfart å en afsöndrad lägenhet, innan afsöndringen vunnit Konungens befallningshafvandes godkännande, då lagfarten i slikt fall icke kan *beviljas*; och ett sådant antagande skulle utan tvifvel i många fall förorsaka förluster.

På dessa skäl hemställer lagutskottet,

att justitieombudsmannens förevarande framställning icke må till någon Riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 18 mars 1889.

På lagutskottets vägnar:

AXEL BERGSTRÖM.

Herr *Hasselrot* har begärt få här antecknad, att han icke deltagit i ärendets behandling inom utskottet.
