

Nr 127

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning (legaliseringslag), m. m.; given Stockholms slott den 17 maj 1968.

Kungl. Maj:t vill härmed, under åberopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till

- 1) lag om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning (legaliseringslag),
- 2) lag med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet.

GUSTAF ADOLF

Herman Kling

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås lagstiftningsåtgärder som syftar till bättre överensstämmelse mellan den officiella fastighetsindelningen och den äganderättsliga indelningen av fast egendom.

Redan vidtagna uppdelningar av registerfastigheter genom civilrättsligt giltiga förfoganden av skilda slag — s. k. privat jorddelning — föreslås kunna erkännas som fastighetsbildning (legalisering). Förslaget innebär i denna del i princip att sämjedelningar, privata ägostyckningar samt arealförvärv och andra liknande överlåtelser som kommit till stånd före den 1 juli 1962 skall kunna legaliseras. Fråga om legalisering behandlas vid lantmåteriförrättning. Bestämmelserna har getts en utformning som syftar till ett enkelt och smidigt förfarande. För legalisering krävs varken fullständig enighet mellan delägarna eller någon jord- eller planpolitisk prövning. Vid förrättningen skall i huvudsak endast konstateras att giltig privat jorddelning av det slag som avses med lagstiftningen föreligger. Utstakning och utmärkning av sämjegränser skall inte förekomma.

För att hindra att nya från den officiella fastighetsindelningen avvikande enheter bildas genom arealöverlåtelser innehåller propositionen vidare för-

1 — *Bihang till riksdagens protokoll 1968. 1 saml. Nr 127*

slag angående införande av vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet. Bestämmelserna har i denna del närmast hämtats från det till lagrådet den 11 februari 1966 remitterade förslaget till ny jordabalk. I fråga om köp, byte och gåva innebär förslaget i huvudsak att fång, som inte leder till fastighetsbildning i viss angiven ordning, blir ogiltigt. Förvärv av område av registerfastighet genom bodelning, arvskifte eller associationsrättsligt fång föreslås över huvud taget inte kunna ske. I en sådan situation får därför fastighetsbildning begäras före förvärvet.

Den föreslagna lagstiftningen föreslås träda i kraft den 1 januari 1969.

1) Förslag

till

Lag

om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning (legaliseringslag)

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Är fastighet eller för fastigheter samfälld mark delad genom sämjedelning, arealöverlåtelse eller liknande privat jorddelning före den 1 juli 1962, får delningen enligt denna lag erkännas som fastighetsbildning (legalisering).

2 §.

Har sämjedelning omfattat flera fastigheter, får delningen icke legaliseras om skada uppkommer för innehavare av fordran eller rättighet för vilken fastighet eller del av fastighet svarar eller hinder eljest föreligger på grund av inteckningsförhållande.

3 §.

Fråga om legalisering prövas vid förrättning.

Förrättningen verkställs, i fråga om fastighet i stad eller i ort på landet där fastighetsregister såsom för stad skall föras, av den som på grund av tjänst eller förordnande är behörig att där förrätta avstyckningar och i annat fall av distriktslantmätaren. Lantmäteristyrelsen får förordna annan lämplig person att vara förrättningsman.

Bestämmelserna i 2 kap. 2, 4, 9, 10 och 11 §§ lagen den 18 juni 1926 (nr 326) om delning av jord å landet angående förrättningsman, sakkunnigt biträde och hantlangning vid laga skifte äger motsvarande tillämpning vid legaliseringsförrättning.

4 §.

Ansökan om legalisering göres skriftligen av den som äger del i fastighet som delats.

Är det av betydelse för pågående fastighetsbildningsförrättning att legalisering sker, får frågan om legalisering prövas utan ansökan. I den mån det kan ske, skall förrättningarna i sådant fall företagas till gemensam handläggning.

Om det är av större betydelse från allmän synpunkt att delningar inom visst område legaliseras, kan överlantmätaren förordna att fråga om legalisering får prövas utan ansökan även i annat fall än som avses i andra stycket.

5 §.

Ansökan om legalisering göres hos distriktslantmätaren, om förrättningen enligt 3 § andra stycket första punkten skall verkställas av denne, och i annat fall hos byggnadsnämnden.

6 §.

Vid legaliseringsförrättning hålles sammanträde med sakägarna. Sammanträde behövs ej, om stridiga intressen mellan sakägare ej förekommer i ärendet och hinder mot legalisering ej föreligger eller om ansökan skall avvisas eller om det är uppenbart att legalisering ej får ske.

Bestämmelserna i 3 kap. 1 och 2 §§, 4 § första, andra och femte styckena, 5 a §, 6 § första stycket, 8 och 9 §§, 11 § andra stycket samt 15 § lagen om delning av jord å landet angående laga skiftes kungörande och fortgång äger motsvarande tillämpning vid legaliseringsförrättning. I fråga om kallelse till delägare i samfällad mark gäller dock 7 kap. 1 § samma lag i stället för 3 kap. 1 § andra stycket. Sakägares utevaror från lagligen kungjort sammanträde hindrar ej att sammanträdet hålles. Vid legaliseringsförrättning utan sammanträde anmäles jäv mot förrättningsman första gången sakägaren för talan i ärendet sedan han fick kännedom om att förrättningsmannen tjänstgör eller att jävsanledning föreligger.

Har sämjedelning omfattat flera fastigheter, är innehavare av fordran eller rättighet, för vilken fastighet eller del av fastighet svarar på grund av inteckning eller enligt 11 kap. 2 § jordabalken, sakägare vid legaliseringsförrättningen. Om det är uppenbart att legalisering icke kan vara till skada för sådan sakägare, behöver förrättningsmannen icke kalla honom till sammanträde.

7 §.

Förrättningsmannen skall i behövlig omfattning utreda äganderättsförhållandena inom den delade fasta egendomen. Delningen skall redovisas på karta. Övriga uppgifter om delningen bör bevaras i den mån det har betydelse.

8 §.

Kostnad för förrättningen betalas av delägarna och fördelas mellan dem efter vad som är skäligt, i den mån överenskommelse om fördelningen ej träffats.

Har förrättning påbörjats utan ansökan och leder den ej till legalisering, betalas kostnaden av staten.

9 §.

Förrättningsmannen skall i ärendet meddela beslut rörande frågan om legalisering. Beslutet skall innehålla besked om förrättningskostnaden. Förrättningen skall därefter avslutas och fullföljdshänvisning meddelas.

Avslutas förrättningen ej vid sammanträde eller på dag som angetts vid sammanträde, sändes underrättelse om avslutandet till varje sakägare som skolat kallas. Underrättelsen skall innehålla fullföljdshänvisning.

I fråga om utförande av föreskriven ändring i verkställd förrättning äger 16 kap. 5 § lagen om delning av jord å landet motsvarande tillämpning.

10 §.

Talan mot förrättningen får föras av sakägare hos ägodelningsrätten genom besvär, som skall inges till ägodelningsdomaren inom trettio dagar från det förrättningen avslutades. Har samtliga sakägare genom påskrift på protokollet godkänt förrättningen, får talan icke föras.

I fråga om förfarandet i besvärsmål och talan mot beslut i sådant mål gäller 21 kap, avdelningarna A, D, G, H och I lagen om delning av jord å landet i tillämpliga delar. Beträffande beslut, varigenom jäv mot förrättningsmannen ogillats, äger 21 kap. 18 §, 29 § andra stycket och 50 § samma lag motsvarande tillämpning.

11 §.

Legalisering enligt denna lag föranleder icke att gräns anses vara i laga ordning bestämd och medför ej heller inskränkning i rätten att erhålla laga skifte. I fråga om skyldighet att ingå i sådant skifte gäller 1 kap. 20 § första stycket lagen om delning av jord å landet.

12 §.

Närmare föreskrifter för tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, av lantmäteristyrelsen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969, då lagen den 17 april 1953 (nr 157) om verkan som laga skifte av sämjedelning m. m. skall upphöra att gälla. Sistnämnda lag gäller alltjämt i fråga om förrättning enligt samma lag som påbörjats före utgången av år 1968.

2) Förslag

till

Lag

med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Köp, som innebär att visst område av fastighet kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning, som är sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades och, om förrättningen ej är avslutad vid utgången av nämnda tid, skall verkställas på grundval av köpet.

Första stycket äger motsvarande tillämpning i fråga om byte och gåva.

2 §.

Bodelning eller arvskitte, som innebär att visst område av fastighet kommer i särskild ägares hand, är ogiltigt i den delen.

Förvärv genom förordnande i testamente, som innebär att visst område av fastighet som legat kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med förordnandet genom förrättning, som är sökt senast sex månader efter det testamentet vunnit laga kraft och legatet utgivits samt, om förrättningen ej är avslutad vid utgången av nämnda tid, skall verkställas på grundval av förordnandet.

3 §.

Skifte av bolags, förenings eller liknande sammanslutnings tillgångar, som innebär att visst område av fastighet kommer i särskild ägares hand, är ogiltigt i den delen.

Första stycket äger motsvarande tillämpning i fråga om tillskott till bolag eller förening.

4 §.

Bestämmelserna i 1—3 §§ äger ej tillämpning när fråga är om område, som förvärvats i överensstämmelse med fastställd tomtindelning, eller del av tomt, som förvärvats i överensstämmelse med fastställd ny stadsplan.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

Är makars förmögenhetsförhållanden att bedöma enligt äldre giftermålsbalken, äger 2 och 4 §§ motsvarande tillämpning.

*Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t
Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 5 april
1968.*

Närvarande:

Ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LANGE, KLING, JOHANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, GUSTAFSSON, GEIJER, MYRDAL, ODHNOFF, WICKMAN.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om lagstiftning angående *legalisering av sämjedelning m. m.* och anför.

Inledning

Den officiella fastighetsindelningen stämmer f. n. i betydande omfattning inte överens med den äganderättsliga indelningen. Registerfastigheter är sålunda ofta helt eller delvis uppdelade mellan skilda ägare genom s. k. privat jorddelning. Till sådan delning kan räknas sämjedelning i vidsträckt bemärkelse och delning genom överlåtelse av område av fastighet, s. k. arealöverlåtelse.

På grund av särskild lagstiftning kan sämjedelning inte längre ske. Enligt lagen den 25 maj 1962 (nr 166) angående förbud mot sämjedelning av fast egendom är nämligen sämjedelning som sker efter den 30 juni 1962 utan verkan. I vissa delar av Kopparbergs län gällde förbud mot sämjedelning redan fr. o. m. den 27 mars 1952 enligt lagen den 21 mars 1952 (nr 95) om ogiltighet av sämjedelning av jord inom vissa delar av Kopparbergs län.

Det förslag till ny jordabalk som remitterades till lagrådet den 11 februari 1966 innehåller skilda regler som syftar till att för framtiden strängt upprätthålla sambandet mellan den officiella fastighetsindelningen och äganderätten till jorden. Särskild betydelse har reglerna i 4 kap. 7—9 §§ om köp av del av fastighet. Reglerna innebär i korthet att köp av annan del av fastighet än ideell andel är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet. Motsvarande regler gäller för byte och gåva. I lagberedningens förslag till följdlagstiftning till jordabalken (SOU 1960: 24) togs bestämmelser med samma syfte upp i fråga om övriga former av förvärv av fast egendom. Något förslag i den delen har ännu ej remitterats till lagrådet.

Ett problem som inte berörs av det nu anförda gäller de ägolotter som tillkommit genom sämjedelning innan förbudslagarna trädde i kraft eller som redan tillkommit eller som tillkommer genom arealöverlåtelse innan de nyss redovisade reglerna i förslaget till jordabalk upphöjs till lag. Lagberedningen behandlade utförligt frågan om möjligheterna att i dessa fall återställa sambandet mellan den officiella fastighetsindelningen och den äganderättsliga indelningen (SOU 1960: 26 s. 45). Beredningen uttalade att sämjedelningar och områdesförvärv av alla kategorier kommer att finnas kvar i stort antal och utgöra ett problem för lagstiftningen. Det torde, anförde beredningen, inte finnas annan utväg än att i största utsträckning godta de äldre privata jorddelningarna genom legalisering, dvs. att erkänna fastighetsdelarna som för sig bestående fastigheter.

Med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 17 januari 1964 tillkallade jag numera justitierådet Johan Gyllensvärd för att utreda frågan om legalisering av sämjedelningar. Utredningsmannen har avlämnat en den 30 juni 1966 dagtecknad promemoria om »Legalisering av sämjedelningar m. m.» (Stencil Ju 1966: 12) med förslag till lag om erkännande av sämjedelning m. m.

Yttranden över betänkandet har efter remiss avgetts av Svea hovrätt, hovrätten för Nedre Norrland, kammarkollegiet, lantbruksstyrelsen, lantmäteristyrelsen, domänstyrelsen, skogsstyrelsen, länsstyrelserna i Kristianstads, Värmlands, Kopparbergs och Norrbottens län, fastighetsregisterutredningen, utredningen rörande fastighetsbildnings- och mätningstväsens organisation, Föreningen Sveriges häradshövdingar, Sveriges advokatsamfund, Riksförbundet Landsbygdens Folk (RLF), Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges lantbruksförbund, Sveriges skogsägareföreningars riksförbund, Svenska bostadskreditkassan, Sveriges allmänna hypoteksbank, Sveriges jordbrukskassaförbund, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution och Sveriges lantmätareförening.

Yttranden har vidare överlämnats av lantmäteristyrelsen från överlantmäterna i Kristianstads, Värmlands, Kopparbergs och Norrbottens län, av lantbruksstyrelsen från lantbruksnämnderna i Jönköpings, Kopparbergs och Norrbottens län, av länsstyrelsen i Kristianstads län från lantbruksnämnden och skogsvårdsstyrelsen i länet, av länsstyrelsen i Värmlands län från lantbruksnämnden, skogsvårdsstyrelsen och länsförbundet av RLF i länet samt av länsstyrelsen i Norrbottens län från skogsvårdsstyrelsen i länet.

På grundval av vad som framkommit vid remissbehandlingen har utredningsmannens förslag bearbetats inom justitiedepartementet. Frågan om en vidsträckt rätt till legalisering av redan tillkomna ägolotter har därvid bedömts böra genomföras utan dröjsmål. Emellertid kan denna fråga knappast prövas utan samband med spørsmålet om förhindrande för framtiden

av privat jorddelning. Jag anhåller därför att nu få ta upp till behandling frågan om privat jorddelning i hela dess vidd.

Gällande rätt

Förvärv av fast egendom. De grundläggande civilrättsliga bestämmelserna om köp, byte och gåva av fast egendom finns i 1 kap. 2 § jordabalken i 1734 års lag. Vid sidan av dessa bestämmelser, som innehåller formkravet vid de nämnda förvärvsfallen och som fått sin närmare innebörd belyst genom en omfattande rättspraxis och doktrin, finns även särskilda regler om familjerättsliga förvärv och om andra derivativa eller exstinktiva förvärv av fast egendom. Av jordpolitiska skäl eller andra allmänna hänsyn har genom skilda lagstiftningsåtgärder rätten att förvärva jord i vissa fall inskränkts. Jordförvärvslagen den 14 maj 1965 (nr 290) utgör ett exempel på sådan offentligrättslig lagstiftning om förvärv av fast egendom.

Den närmare innebörden av begreppet fast egendom framgår av 1 § lagen den 29 juli 1966 (nr 453) om vad som är fast egendom. Enligt denna paragraf utgörs den fasta egendomen av jord, varjämte anges att av jorden bildas fastigheter. Bestämmelser om fastighetsbildning finns f. n. först och främst i lagen den 12 maj 1917 (nr 269) om fastighetsbildning i stad (fastighetsbildningslagen för stad) och lagen den 18 juni 1926 (nr 326) om delning av jord å landet (jorddelningslagen). Fastighetsbildningsregler förekommer dessutom även i andra lagar och förordningar, av vilka en del har lokalt begränsat giltighetsområde. Det sammanfattande kännetecknet för fastighetsbildningslagstiftningen är dess betydelse för den officiella fastighetsindelningen. Redovisningen av denna indelning regleras huvudsakligen genom förordningen den 13 juni 1908 (nr 74) angående jordregister (jordregisterförordningen) och 7 kap. i fastighetsbildningslagen för stad.

I fråga om beskaffenheten av de objekt som kan bli föremål för civilrättsligt giltiga förvärv gäller följande. Överlåtelse av självständig fastighetsregisterenhet eller andel av sådan enhet är alltid giltig. Härvid bortses från överlåtelse som berörs av särskilda förvärvsbestämmelser. Överlåtelse av bestämt område av registerfastighet är också tillåten. Detsamma gäller när det vid överlåtelsen avtalats att området skall motsvara viss andel av fastigheten (s. k. privat ägostyckning). Arealförvärv kan dessutom avse bestämt område av mark som är samfälld för flera fastigheter.

Stor tvekan har tidigare rätt angående möjligheten att med giltig verkan överlåta fastighets andel i samfälld mark. Det mesta av denna osäkerhet synes emellertid numera vara skingrad. Högsta domstolen i dess helhet har sålunda genom ett avgörande år 1938 (NJA 1938 s. 1) godkänt ett förvärv av andel i utskog, som ej tidigare varit föremål för skifte. Den i detta rättsfall fastslagna principen har sedermera även tillämpats i fråga om andelar i ett soldattorp som vid laga skifte utlagts som samfält (NJA 1954 s. 380).

Överlåtelse av registerfastighet föranleder normalt ingen fastighetsbildningsåtgärd. Vid överlåtelse av andel av fastighet kan förhållandena variera. Det kan vara avsett att fånget inte skall leda till att andelen bryts ut utan att delägarna skall bruka fastigheten tillsammans. Fastighetsindelningen blir då helt opåverkad. Om det vid en överlåtelse av andel av fastighet förutsatts att utbrytning skall äga rum, kan fastigheten i princip delas genom laga skifte. Överlåtelse av område av fastighet förutsätter regelmässigt någon form av utbrytning genom förrättning. Gäller det jord på landet sker utbrytningen genom avstyckning enligt 19 kap. jorddelningslagen. Med avseende på vissa äldre förhållanden är dessutom tidigare gällande regler om ägostyckning och avsöndring fortfarande tillämpliga. Enligt fastighetsbildningslagen för stad (5 kap.) skall utbrytning av område som ej ingår i tomtindelning verkställas genom avstyckning. Inom tomtindelad område gäller däremot särskilda regler enligt nämnda lag. Framgår av stadsplan att del av tomt inte längre ingår i tomtindelad byggnadskvarter och söks lagfart på tomtdelen eller avförs den ändå ur tomtboken, anses den avstyckad från tomten genom fastställelsen av stadsplanen (1 kap. 1 §). Söker någon lagfart på område som enligt tomtindelning skall ingå i tomt eller skall administrativt bildad tomt införas i tomtboken, anses tomten eller tomtdelen ha blivit avstyckad genom fastställelsen av tomtindelningen (1 kap. 3 §).

Enligt förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 1) angående lagfart å fång till fast egendom (lagfartsförordningen) föreligger skyldighet för den som förvärfvar fast egendom att söka lagfart på fånget (1 §). I fråga om föremålet för lagfart finns särskilda bestämmelser beträffande område av fastighet eller tomt. Har ägare av fastighet till annan överlåtitt område som inte ingår i tomtindelning, får lagfart ej beviljas förrän området utbrutits genom fastighetsbildningsförrättning (6 § 3 mom.). I rättspraxis har fastslagits att bestämmelsen är tillämplig även för det fall att överlåtelsen avsett fastighet med undantag av visst område. Lagfart på fång till bestämt område av tomt får beviljas endast om fastställd stadsplan eller tomtindelning utvisar att området skall frångå tomten (9 § andra stycket). Kan lagfart inte beviljas på grund av vad som sagts nu, skall ansökningen förklaras vilande i avbidan på hindrets undanröjande (10 § första stycket).

I fråga om överlåtelse av andel av fastighet gäller f. n. att lagfart kan beviljas på fånget oberoende av reglerna om fastighetsbildning.

Det till lagrådet remitterade förslaget till ny jordabalk innehåller regler som är avsedda att undanröja den nuvarande dualismen mellan de allmänna civilrättsliga och inskrivningsrättsliga reglerna, å ena sidan, och fastighetsbildningslagstiftningen, å andra sidan. Huvudreglerna, avseende förvärv genom köp, byte eller gåva, tas upp i 4 kap. 7—9, 29 och 30 §§. Vad först angår överlåtelse av visst område av fastighet eller fastighet med undantag av visst område uppställs det legala villkoret för förvärvets civilrättsliga

giltighet att förvärvet leder till fastighetsbildning. Ansökan om sådan förrettning måste i regel ha gjorts senast sex månader efter den dag då överlåtelsehandlingen upprättades (4 kap. 7 §). Motsvarande gäller om det i överlåtelsehandling angående andel i fastighet bestämts att andelen skall utbrytas. Innehåller sådan överlåtelsehandling inget villkor om utbrytning, anses förvärvaren inneha fastigheten under samäganderätt med den eller de andra delägarna (4 kap. 8 §). I fråga om överlåtelse av fastighets andel i mark som är samfälld för flera fastigheter äger bestämmelserna om arealförvärv motsvarande tillämpning (4 kap. 9 §). Enligt lagberedningens förslag till ny jordabalk skall ifrågavarande regler om köp, byte och gåva kompletteras genom följdlagstiftning avseende vissa familjerättsliga och associationsrättsliga förvärvstyper.

Bestämmelserna om lagfart har i förslaget till jordabalk utformats i nära överensstämmelse med de civilrättsliga reglerna. I 20 kap. 6 § 4 anges sålunda att lagfartsansökan som avser förvärv av del av fastighet skall avslås, om i 4 kap. 7—9, 29 eller 30 § eller eljest i lag föreskriven tid för ansökan om fastighetsbildning försuttits eller ansökningen avslagits. Är förvärvet fortfarande beroende av fastighetsbildning, skall lagfartsansökningen förklaras vilande (20 kap. 7 § 8.).

Skilda former av sämjedelning och annan privat jorddelning. På grund av att det inte råder något fullständigt samband mellan de civilrättsliga reglerna om förvärv av fast egendom och fastighetsbildningslagstiftningen, har äganderätten till fast egendom i många fall kommit att avse helt andra enheter än dem som redovisas i fastighetsregistret. Genom enskilda rättshandlingar har en civilrättsligt giltig uppdelning av jorden skett utan anlitande av den för fastighetsbildning bestämda ordningen. Jorden har på detta sätt kunnat delas utan hinder av förekommande jord- och planpolitiska bestämmelser eller andra i lagstiftningen uppställda villkor för uppdelning av fast egendom. De olika åtgärder, som på detta sätt resulterat i att särskilda, från den reguljära fastighetsindelningen avvikande enheter bildats, brukar med en sammanfattande benämning kallas privat jorddelning. Därmed brukar avses skilda typer av sämjedelning, s. k. privat ägostyckning, arealförvärv och överlåtelse av andel i samfälld mark. En annan form av äganderättslig uppdelning av fast egendom är sämjeägotbyte. Detta kan inte betraktas som en jorddelning men står nära vissa former av sämjedelning.

Sämjedelning kom till stånd när ägarna av andelar i fast egendom genom avtal bestämde att för andelarna skulle utläggas särskilda ägototter på marken. Delningen kunde avse en fastighets hela enskilda ägotråde, men kunde också gälla bara en del av detta. Inte endast själva jorden utan även sådant som lagligen hörde till jorden, t. ex. byggnader och växande träd, kunde göras till föremål för sämjedelning. Ibland avsåg avtalet flera fastig-

heter, vilka delades i ett sammanhang med bortseende från gränserna mellan fastigheterna (s. k. komplicerad sämjedelning). Delningen kunde även avse mark som var samfälld för två eller flera fastigheter.

Enligt 1962 års lag angående förbud mot sämjedelning av fast egendom får sämjedelning ej äga rum. Delning som ändå sker är utan verkan. Lagen äger ej tillämpning på delning, som verkställdes före lagens ikraftträdande den 1 juli 1962. Äldre delningar av sådan jord inom Kopparbergs län som varit föremål för laga skifte enligt viss för länet gällande speciallagstiftning eller som i viss ordning varit föremål för äganderättsutredning, kan dock vara utan verkan enligt lagen den 21 mars 1952 (nr 95) om ogiltighet av sämjedelning av jord inom vissa delar av Kopparbergs län.

Avtal om sämjedelning har kunnat träffas helt formlöst, alltså även muntligen. Det är emellertid inte ovanligt att en beskrivning eller annan handling upprättats till bevis om delningen. Ibland förekommer att delägarna märkt ut delningsgränserna på sina skifteskartor. I princip är sämjedelning bindande för både avtalsparterna själva och ny ägare av ägolott. Mot delägares bestridande kan delning rubbas endast genom laga skifte. Är däremot delägarna eniga har de möjlighet att träffa avtal om återgång eller — såvitt lagstiftningen om förbud mot sämjedelning ej utgör hinder — ändring av delningen. Samäganderättslagen, som vanligen gäller när två eller flera samfällt äger fastighet, är inte tillämplig sedan sämjedelning skett. Om delningen avsett sådan samfälld mark vars utnyttjande kunnat regleras med stöd av lagen den 13 juni 1921 (nr 299) om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfällda ägor och rättigheter, innebär delningen att också tillämpningen av denna lag är utesluten. Viss tveksamhet föreligger beträffande verkan av komplicerad sämjedelning (jfr fastighetsbildningssakkunnigas betänkande SOU 1944: 46 s. 53, prop. 1953: 63 s. 85 och 95, lagrådets uttalande i prop. 1962: 159 s. 78 och Rodhe, Om fastighetsindelningen och dess betydelse s. 283).

De inskrivningsrättsliga verkningarna av sämjedelning grundas på det förhållandet att andel av fastighet kan lagfaras och intecknas för sig. Genom en sämjedelning kom de före delningen vidtagna inskrivningsåtgärderna att avse den för respektive andel utlagda sämjelotten. Lagfart eller inteckning i andel av fastighet torde kunna beviljas även efter det att sämjedelning skett. Åtgärden avser då i själva verket sämjelotten. Ändring i sämjedelning anses kunna äga rum utan hänsyn till inteckningsförhållandena.

Beträffande verkningarna från fastighetsbildningssynpunkt av sämjedelning gäller som huvudregel att sämjelott inte godtas såsom fullvärdig fastighet. Härav följer att sämjedelning vanligen ej beaktas vid efterföljande fastighetsbildningsåtgärder. Skall delningen rubbas genom laga skifte, behandlas alltså marken som oskiftad (1 kap. 1 § tredje stycket jorddelningslagen). Har sämjedelning ägt rum före jorddelningslagens ikraftträdande

den 1 januari 1928, tillerkänns delningen emellertid vissa direkta, ej o betydliga rättsverkningar. Här kan nämnas bestämmelserna om innehavet som delningsgrund (9 kap. 3 §) samt möjligheten att göra avstyckning från sämjelott (19 kap. 1 §). Såväl äldre som yngre sämjedelningar skall vidare redovisas i hävdeförteckning vid laga skifte och beaktas vid fastställande av odlings- och ståndskogslikvider. Ägare av sämjelott kommer härigenom att vid skiftet tillgodoräknas värde som uppkommit genom uppodling av lotten samt — vilket torde vara av större praktisk betydelse — på lotten befintligt skogsbestånd.

Med privat ägostyckning, som inte betraktas som sämjedelning i egentlig bemärkelse, avses överlåtelse av visst bestämt område av fastighet med angivande att området motsvarar viss andel av fastigheten. Ofta består skillnaden mellan privat ägostyckning och sämjedelning endast i att kontrahenterna i det förra fallet först enats om en delning på marken och därefter upprättat överlåtelsehandling, under det att de i det senare fallet först skrivit överlåtelsehandling och därefter sämjedelat fastigheten. Principiellt är dock den privata ägostyckningen närmast ett arealförvärv.

Arealförvärv, dvs. förvärv av visst till gränserna bestämt område som ej åtföljs av utbrytning genom fastighetsbildning, är som förut angetts civilrättsligt giltigt i samma utsträckning som förvärv av registerfastighet.

Lagfart på arealförvärv kan som nämnts ej beviljas, förrän området i laga ordning utbrutits till en självständig fastighet. Till följd härav kan inte heller inteckning beviljas i området. Det nu sagda gäller även vid privat ägostyckning. Genom en lagfartsansökan, som förklaras vilande, kan den som förvärvat ett bestämt arealområde emellertid vinna trygghet mot att förre ägaren förfogar över området.

I fastighetsbildningssammanhang gäller för arealförvärv den för sämjedelning uppställda huvudregeln att på privat väg tillkomna enheter inte godtas som fullvärdiga fastigheter och vanligen inte heller beaktas vid efterföljande fastighetsbildningsåtgärder. Enligt 13 kap. 11 § sista stycket jorddelningslagen kan dock vid laga skifte särskild ägolott utläggas på grund av arealförvärv eller privat ägostyckning. Detta kan emellertid ske bara under förutsättning att hinder mot områdets avskiljande ej skulle möta enligt avstyckningsreglerna. Innehavet blir i sådant fall alltid delningsgrund. Fastighetsdel som avskilts genom arealförvärv jämföras ibland med sämjelott vid tillämpningen av 19 kap. 1 § samma lag.

En företeelse som har många beröringspunkter med arealförvärven är överlåtelse av den på en fastighet eller visst skattetal belöpande andelen i samfällad mark.

Med sämjeägoutbytet förstås ett förfarande som innebär att ägare av närbelägna fastigheter kommer överens om en gränsjustering eller annan jämkning av fastigheternas omfattning på marken. Sämjeägoutbyte torde i regel inte vara giltigt som ägoutbyte. Åtgärden inverkar alltså som regel inte

på läget av fastighetsgräns. En annan sak är att transaktionen i vissa fall kan tänkas innefatta bindande överlåtelseavtal. Reglerna om arealförvärv blir då tillämpliga.

Hittillsvarande möjligheter att legalisera privat jorddelning. Gällande fastighetsbildningslagstiftning erbjuder vissa möjligheter att få en genom privat jorddelning tillkommen enhet omvandlad till reguljär fastighet. En sämjedelning kan sålunda upphävas genom laga skifte. Jorddelningslagens villkor för skifte utesluter dock i många fall sådan delning. Skiftesförfarandet framstår dessutom ofta som onödigt omständligt och kostsamt. Jordägarna har därför av förklarliga skäl ej visat något större intresse för att på denna väg få till stånd legalisering av sämjedelning. Det bör vidare anmärkas, att laga skifte i realiteten innebär en självständig omdelning och att det därför inte är en given sak att resultatet kommer att stämma överens med vad som uppnåtts genom sämjedelningen.

Det är inte uteslutet att legalisering av sämjedelning i vissa fall kan åstadkommas genom avstyckning. Därvid används t. ex. det förfarings sättet, att sämjelotterna först överförs i en ägares hand. Denne säljer därefter tillbaka de ägovidder som enligt sämjedelningen tillhört övriga delägare. Ett sådant tillvägagångssätt förutsätter emellertid såväl att de jord- och planpolitiska bestämmelserna om avstyckning inte lägger hinder i vägen som att eventuella inteckningshavare medverkar.

Enheter som uppkommit genom arealförvärv eller privat ägostyckning kan upphöjas till reguljära fastigheter genom avstyckning. Det är även tänkbart att denna typ av enheter i något fall vinner officiellt erkännande i samband med laga skifte. Legalisering kan dessutom ibland uppnås genom fastställelse av avsöndring eller genom ägostyckning.

Överlåtelse av andel i samfällighet kan stundom legaliseras genom laga skifte och efterföljande avstyckning eller genom avstyckning av det samfälliga området och åtföljande överlåtelse av andel av den nybildade fastigheten. Båda dessa utvägar är emellertid omständliga och kostsamma.

Vissa äldre privata jorddelningar på landet har vunnit officiellt erkännande genom att de tagits upp i jordregistret. Detta gäller främst avsöndringar och privata ägostyckningar. Enligt 18 § jordregisterförordningen kan emellertid även andel i oskiftad mark registreras som särskild fastighet.

Vid uppläggande av fastighetsregister för stad har man sökt uppnå en nära nog fullständig legalisering av sådana privata jorddelningar som tillkommit före uppläggningsdagen. Enligt 7 kap. 9 § fastighetsbildningslagen för stad skall sålunda varje på marken bestämd ägovidd i särskild ägares hand anses som en stadsäga. Detta gäller dock inte enheter som uppstått genom sämjedelning efter den 1 januari 1928.

Legalisering av sämjedelning från tiden före jorddelningslagens ikraftträdande kan i vissa fall uppnås även enligt lagen den 25 april 1930 (nr 99) om delning av fastighet vid ändring i rikets indelning m. m. Enligt 7 §

nämnda lag skall sålunda ägolott under vissa förutsättningar behandlas som fastighet och sämjedelningen, sedan förrättningen fastställts, ha verkan som fastställt laga skifte.

Det har länge varit uppenbart att privat jorddelning medför betydande olägenheter i skilda sammanhang. För att komma till rätta med de allvarligaste problemen genomfördes år 1953 en provisorisk lagstiftning, varigenom möjlighet öppnades till legalisering i viss ordning av den praktiskt viktigaste gruppen av sämjedelningar. Lagen den 17 april 1953 (nr 157) om verkan som laga skifte av sämjedelning m. m. avser i första hand enkla sämjedelningar. Komplicerad sämjedelning, dvs. delning som omfattat två eller flera fastigheter, kan legaliseras bara om envar delägare inom varje fastighet erhåller ägor som väsentligen motsvarar hans andel i fastigheten. Med sämjedelning jämställs privat ägostyckning. Sämjedelningen eller överlåtelsen måste ha tillkommit före den 1 januari 1928. Delning som avsett enbart samfällid mark eller ej omfattat fastighetens inrösningsjord får inte heller legaliseras. Lagen anger som ytterligare förutsättning för legalisering att samtliga delägare är ense om delningens innehåll och önskar legalisering. Däremot uppställs inte några jordpolitiska villkor för legaliseringen.

Fråga om legalisering enligt 1953 års lag skall prövas vid lantmåteriförrättning. Om handläggningen gäller vissa särskilda regler, innebärande bl. a. att gode män aldrig skall medverka, att sämjedelningen skall utmärkas på karta och att gränserna mellan sämjelotterna, om det behövs, skall utstakas och utmärkas innan förrättningen avslutas. Någon fastställelseprövning av förrättningsresultatet skall ej ske.

I stora delar av Kopparbergs län kom fastighetsbildningen tidigt att utvecklas annorlunda än inom landet i övrigt. En livlig hemmansklyvnings- och jordstyckningsverksamhet och olämpliga former för arvskifte och överlåtelse av fast egendom ledde till en mycket långtgående ägosplittring. För att komma till rätta med de svårigheter som detta orsakat har vid skilda tillfällen lagstiftningsåtgärder vidtagits. Bland de instrument som införts bör i detta sammanhang främst nämnas äganderättsutredning enligt en år 1962 införd lagstiftning. Därmed avses en av förrättningsman verkställd utredning av äganderättsförhållandena beträffande samtliga ägor, som hör till en by eller ett på annat sätt avgränsat område. Utredningsresultatet läggs sedan till grund för registrering i fastighetsregistret och leder dessutom i vissa fall även till lagfart och sammanläggning. Bestämmelserna om förfarandet ges i lagen den 6 juni 1962 (nr 270) om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall (ÄUL). Lagen ägde från början tillämpning endast i Kopparbergs län. Efter ändring den 3 maj 1963 (nr 122) gäller lagen numera hela landet. Enligt 1 § får äganderättsutredning verkställas endast efter förordnande av Kungl. Maj:t. Det krävs vidare, att äganderätten till fastigheter inom det aktuella området är oviss, att det från allmän och enskild synpunkt är av väsentlig

betydelse att ovissheten undanröjs och att åtgärder härför lämpligen bör vidtas i ett sammanhang. Förordnande om äganderättsutredning kan också meddelas beträffande område inom vilket fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart. Äganderättsutredning handläggs vid förrättning av en förrättningsman som förordnas av lantmäteristyrelsen (2 §). Under förrättningen hålls minst två sammanträden med sakägarna (6 och 7 §§). Med ledning av den samlade utredningen, vari bl. a. ingår uppgifter om föreliggande fång och hävdeförhållanden, prövar förrättningsmannen vem som bör anses vara ägare till varje särskild fastighet eller område därav eller till mark som är samfälld för flera fastigheter. Resultatet av prövningen redovisas i en äganderättsförteckning (8 § första stycket). Har fastighet eller samfälld mark delats genom sämjedelning, arealöverlåtelse eller liknande åtgärd som kommit till stånd före den 1 juli 1962, skall varje del tas upp som särskild ägolott i förteckningen (8 § andra stycket). Ägolotterna skall redovisas på en karta över förrättningsområdet. Gränserna skall däremot inte utstakas eller utmärkas. Har privat jorddelning medfört att viss mark redovisats som särskild ägolott, skall delningen anses verkställd genom lagligen gällande lantmäteriförrättning. Denna verkan inträder när äganderättsutredningen vunnit laga kraft (12 §).

Utredningsförslaget

Behovet av ny lagstiftning. I skilda sammanhang, inte minst vid tillkomsten av 1953 års legaliseringslag, har betonats hur angeläget det är att man söker åstadkomma största möjliga överensstämmelse mellan den officiella fastighetsindelningen och jordens indelning i brukningsenheter. Den officiella fastighetsindelningens uppgift är att på ett enkelt och tillförlitligt sätt individualisera objekten för rättshandlingar och inskrivningar samt att bilda underlag för den jord- och planpolitiska kontrollen över jordens användning. Denna uppgift förfelas, i den mån privata delningar godtas. De genom privat delning bildade enheterna hindrar vidare i betydande mån att fastighetsförhållandena förbättras. I varje fall tidigare har ofta framhållits att fastighetsbildningsåtgärder för jordbrukets eller skogsbrukets rationalisering eller för annan sanering av fastighetsbeståndet försvåras, så snart det är fråga om mark som varit föremål för privat jorddelning.

I yttrande till utredningsmannen konstaterar lantmäteristyrelsen, att 1953 års legaliseringslag haft stor betydelse främst i verksamheten för jord- och skogsbrukets rationalisering. De vunna erfarenheterna visar dock att varken denna lag eller övrig fastighetsbildningslagstiftning tillnärmelsevis är till fyllest för en allmän avveckling av befintliga privata jorddelningar. En framtida legaliseringslagstiftning bör enligt styrelsens mening syfta till att alla slag av sådana delningar avvecklas så snart som möjligt.

Utredningsmannen uttalar sammanfattningsvis, att behovet av särskilda lagregler för undanröjande av dualismen mellan fastighetsindelningen och

den indelning som tillskapats genom privat jorddelning gör sig gällande med oförminskad styrka. Det måste vidare anses klarlagt, att nu föreliggande möjligheter att bemästra de med dessa delningar förenade olägenheterna ingalunda är tillräckliga. Utredningsmannen nämner särskilt, att 1953 års lag aldrig varit avsedd att slutgiltigt lösa förevarande problem och att äganderättsutredning enligt ÄUL kan tillgripas endast när fastighets- och äganderättsförhållandena inom ett större område är synnerligen tilltrasslade. Med hänsyn till det anförda får det anses påkallat med lagstiftningsåtgärder på ifrågavarande område. Till stöd härför kan även åberopas att ett genomförande av en jordabalksreform och en ny fastighetsbildningslagstiftning i huvudsaklig överensstämmelse med de båda lagförslag, som f. n. är under övervägande, förutsätter att frågan om de privata jorddelningarnas framtida ställning får en mera allmängiltig lösning.

Syftet med en ny lagstiftning. En ny lagstiftning bör syfta till en så fullständig avveckling som möjligt av existerande privata jorddelningar. Detta mål kan vinnas huvudsakligen på två vägar, antingen genom att man uttryckligen fränkänner delningarna den giltighet i förhållandet mellan de enskilda rättsägarna som hitintills tillkommit dem eller genom att man låter delningarna vinna officiell stadfästelse. Tanken på en retroaktiv ogiltighetsregel framkallar emellertid starka principiella betänkligheter. Invändningarna skulle måhända bli mindre om regeln gjordes tillämplig bara på arealförvärv och överlåtelse av andel i samfällad mark. Utredningsmannen stannar dock för den uppfattningen, att lagstiftningen bör avse ett legaliseringsförfarande som i princip görs tillämpligt på alla typer av privata jorddelningar.

Tidpunkten för en reform. Utredningsmannen anför, att uppdraget närmast synes innebära att den lag i ämnet som kan komma att föreslås skall ha formen av följdförfattning till en ny lag om fastighetsbildning. I samband med utredningens tillkallande har emellertid även konstaterats, att det är önskvärt att legaliseringsfrågan slutligt löses så snart som möjligt. Utredningsmannen delar denna uppfattning och förutsätter att ett separat genomförande av en legaliseringsreform bör kunna komma till stånd, om det visar sig att fastighetsbildningskommitténs betänkande inte leder till lagstiftning inom de närmaste åren.

Begränsning av lagstiftningens tillämplighet med hänsyn till tidpunkten för delningens tillkomst. En mera restriktiv behandling av sämjedelningar som härrör från tiden efter jorddelningslagens ikraftträdande den 1 januari 1928 kan motiveras med att dessa delningar enligt gällande rätt beaktas vid fastighetsbildning i vida mindre utsträckning än äldre delningar. Därtill kommer att de yngre sämjedelningarna på ett annat sätt än de äldre företer ett drag av illojalitet, eftersom de tillkommit under en tid

2 — *Bihang till riksdagens protokoll 1968. 1 saml. Nr 127*

när en tämligen sträng kontroll av nybildade fastigheters lämpliga beskaffenhet börjat tillämpas. Man kan emellertid inte bortse från att en sämjedelning som kommit att åtnjuta civilrättslig giltighet redan har gett upphov till en särskild indelning av den fasta egendomen. Från allmän synpunkt, inte minst av hänsyn till rationaliseringsintresset, är det f. ö. lika angeläget att giltiga sämjedelningar av yngre datum blir legaliserade som de, vilka tillkommit i äldre tid. Lagberedningen har i sitt förslag till ny jordabalk ansett sig böra utgå från att en blivande definitiv legaliseringslagstiftning inte skulle begränsa legaliseringsmöjligheterna till sämjedelningar, som ägt rum före den 1 januari 1928 (se SOU 1960: 26 s. 52). I de av lantmäteristyrelsen till utredningsmannen överlämnade yttrandena av rikets överlantmätare har i allmänhet uttalats önskemål om att legaliseringsmöjligheterna skall avse samtliga giltiga sämjedelningar oavsett när de tillkommit. Även lantbruksstyrelsen har uttalat sig till förmån för en sådan utsträckning av legaliseringsmöjligheterna.

Under hänvisning till det anförda finner utredningsmannen att den nya lagstiftningen inte bör innehålla någon bestämd tidsgräns för vilka sämjedelningar som skall kunna legaliseras. Gällande sämjedelningsförbud omöjliggör under alla förhållanden att delning som ägt rum efter den 1 juli 1962 legaliseras.

I fråga om de typer av privat jorddelning som genomförs i form av arealöverlåtelse eller därmed jämförbara fång av fastighetsdelar, däri inbegripet andelar i samfälld mark, är förhållandena väsentligt annorlunda. I motsats till sämjedelning kan dessa åtgärder fortfarande genomföras med bindande verkan. En ändring i detta hänseende kan beräknas inträda först i och med att en ny jordabalk träder i kraft. Enligt föreliggande förslag kommer beträffande samtliga dessa överlåtelser att gälla, att deras framtida giltighet blir beroende av att laga delning äger rum.

Genom den hittillsvarande dualismen mellan de allmänna civilrättsliga reglerna om överlåtelse av fast egendom och bestämmelserna om fastighetsbildning har ett inte obetydligt antal irreguljära enheter uppkommit genom arealöverlåtelser. Sedan en sådan särskild äganderättslig indelning bestått en längre tid, kan man inte räkna med att den överlåtelse som ligger till grund för indelningen kommer att gå åter. Förvärvaren har kanske redan bebyggt området eller annars inrättat sig där på ett sätt som försvårar en uppgörelse om återgång av överlåtelsen. Man får även räkna med att överlåtaren inte kan återbära köpeskillingen.

Beträffande förvärv som skett under senare tid är förhållandena annorlunda. I dessa fall kan med större fog förväntas att avtalsparterna — särskilt när de fått klart för sig att den överlåtna ägovidden inte kan självständigt utnyttjas som kreditobjekt och att bebyggelsemöjligheterna, som ofta torde vara fallet, är begränsade — kommer överens om en återgång av överlåtelsen. En ytterligare anledning till försiktighet när det gäller att

tillerkänna ifrågavarande former av privat jorddelning officiell verkan hänger samman med risken för eventuellt missbruk av de nya legaliseringsbestämmelserna. Eftersom överlåtelse fortfarande kan genomföras med bindande verkan, skulle ett förslag som ej gör undantag ens för sådana privata delningsåtgärder som ägt rum efter det att förslaget offentliggjorts kunna få följder som inte är önskvärda. Förslaget skulle nämligen då kunna bli ett incitament för jordägare att få till stånd ändringar i fastighetsindelningen i strid med restriktionerna i fastighetsbildningslagstiftningen. Det sagda gäller dock huvudsakligen under förutsättning att den nya lagen i likhet med 1953 års lag ej uppställer några jord- och planpolitiska villkor för en legalisering. Utredningsmannens överväganden i denna fråga redovisas i det följande. Vid bestämningen av en eventuell tidsgräns bör man vidare söka motverka försök att genom antedatering av överlåtelsehandlingar vinna legalisering av transaktioner, som i verkligheten skett efter den avgörande tidpunkten.

Med hänsyn till vad som nu sagts finner utredningsmannen att det kan synas mest naturligt att tillåta legalisering så snart överlåtelsen skett före den 1 juli 1962. Överensstämmelse skulle då vinnas med såväl det allmänna sänjedelningsförbudet som motsvarande regler i ÄUL. Starka skäl talar dock för att gränsen sätts betydligt längre tillbaka i tiden och att den legalisering som det nu är fråga om ej får avse arealöverlåtelser som verkställdes efter den 1 januari 1948. Genom skilda lagar som då trädde i kraft infördes gällande relativt stränga krav på nybildad fastighets lämplighet och på en planmässig utveckling inom bebyggelseområden. Det skulle vara stötande om jordägare som satt sig över dessa fastighetsbildningspolitiska restriktioner skulle kunna uppnå legalisering medan andra, som lojalt fogat sig efter restriktionerna och ej vidhållit de ingångna rättshandlingarna eller sett sig nödsakade att låta dem gå åter, inte skulle kunna uppnå legalisering.

Frågan om jord- och planpolitisk prövning. I 1953 års lag ställs inte upp något jordpolitiskt krav på sänjelotternas beskaffenhet som villkor för legalisering. I förarbetena till lagen uttalas att det i jordpolitiskt hänseende relevanta strängt taget ej är indelningen i registerfastigheter utan indelningen i brukningsenheter. Den orubblighet, som utmärker sänjedelningarna, gör att olägenheterna av jordpolitiskt olämpliga sådana delningar inte kan anses förvärrade genom att delningarna blir officiellt erkända. Tvärtom var det i främsta rummet just de jordpolitiska strävandena som gjort behovet av ett legaliseringsförfarande särskilt aktuellt (se prop. 1953: 63 s. 65 och 81).

Nämnda synpunkter äger fortfarande giltighet. De åberopade motiven för att legaliseringsmöjligheterna inte bör begränsas av jord- och planpolitiska skäl synes i princip gälla även annan privat jorddelning än sänje-

delning. I fråga om överlåtelse av fastighetsdel som skett sedan de jord- och planpolitiska villkoren för avstyckning skärpts och som alltjämt respekteras av kontrahenterna skulle emellertid ett villkorslöst godtagande av de privata delningarna kunna få mindre önskvärda verkningar, kanske främst i planpolitiskt hänseende. Om legaliseringsinstitutets tillämpning på överlåtelsefallen på sätt föreslagits begränsas till överlåtelser som ägt rum före den 1 januari 1948, föreligger dock ej något behov av en särskild prövning huruvida de genom en legalisering åstadkomna ändringarna i den officiella fastighetsindelningen är tillåtna enligt reglerna om fastighetsbildning.

Formerna för legaliseringsverksamheten. Vid tillkomsten av 1953 års lag rådde delade meningar, om förfarandet borde konstrueras som en förrättning eller ett registreringsförfarande. Som stöd för förrättningsformen åberopades främst att de bedömanden som skulle ankomma på lantmätaren var av sådan art att de borde ske inom ramen för en förrättning, till vilken delägarna kallats i laga ordning. En förrättning kunde lätt kombineras med gränsbestämning och borde avslutas med besvärshänvisning till ägodelningsrätt. Tanken på ett registreringsförfarande byggde däremot närmast på att delningen skulle godtas utan någon prövning från allmän synpunkt och att legalisering skulle kunna komma i fråga bara när samtliga delägare var ense om det. I båda fallen skulle det emellertid åligga lantmätaren dels att se till att innebörden av delningen blev fastslagen på ett entydigt sätt, dels att utstaka och utmärka sänjegränserna på marken, dels att redovisa sänjelotterna på karta och i beskrivning. Den slutliga utformningen av lagen kom i denna fråga att präglas av uppfattningen att inte själva registreringen av den privata delningen utan i stället tillerkännandet av viss rättsverkan åt delningen var det primära vid legaliseringen. Med utgångspunkt från denna uppfattning ansågs skäl ej föreligga att frånga den i andra fall vanliga ordningen beträffande fastighetsbildande åtgärder, nämligen att avgörandet i första hand tillkommer distriktslantmätaren. Förfarandet blev också uppbyggt i enlighet härmed och blev, för att önskvärd stadga skulle vinnas, konstruerat som en enkel förrättning.

Lantmäteristyrelsen har i sitt till utredningsmannen avgivna yttrande förklarat, att de hittills vunna erfarenheterna av legaliseringsverksamheten enligt såväl 1953 års lag som ÄUL ger vid handen att legaliseringsarbetet lämpligen bör drivas i förrättningsform, vilket ger möjlighet till behövliga utredningar och överläggningar med biträde av förrättningsman. Det är vidare styrelsens mening, att stor omsorg bör nedläggas för att få ett så enkelt, snabbt och billigt förrättningsförfarande som möjligt. Ett första önskemål är då att det nya legaliseringsinstitutets rättsverkningar med hänsyn till arbetsåtgången begränsas till vad som är oundgängligen nödvändigt för att den primärt önskade effekten av legaliseringsåtgärden skall uppnås.

Utredningsmannen anser att de förenklingar i handläggningen av legaliseringsärendena som över huvud taget är möjliga att åstadkomma bör kunna vinnas även om ärendena handläggs inom ramen för en förrättning. Därtill kommer att de skäl som vid 1953 års lagstiftning tillmättes avgörande betydelse i denna fråga fortfarande är giltiga. Eftersträvar man en mera fullständig avveckling av existerande privata jorddelningar, synes det vidare vara ofrånkomligt att något generellt krav på enighet bland delägarna inte uppställs. Det framstår därför som särskilt önskvärt att eventuella kontroversiella frågor behandlas på samma sätt som när fastighetsbildning i andra fall rör motstridande enskilda intressen. Vid en mera allmän legalisering framträder f. ö. även ett ökat behov av att kunna kombinera handläggningen av fastighetsbildnings- och legaliseringsfrågor.

Det förhållandet att legaliseringsfrågor bör behandlas vid förrättning utesluter inte att det hittills enligt 1953 års lag praktiserade förfarandet förenklas i vissa avseenden. I likhet med vad såväl lantmäteristyrelsen som lantbruksstyrelsen framhållit synes sålunda det nuvarande kravet på ett säkerställande av gränserna för de särskilda lotter som genom legaliseringen och den därav föranledda registreringen omvandlas till reguljära fastigheter kunna slopas. Visserligen skulle det i och för sig vara högst fördelaktigt, om det för framtiden inte behövde råda oklarhet angående gränsernas sträckning och om innebörden i övrigt av den privata delningen redan i samband med legaliseringen blev fullt klarlagt så att bl. a. fullständiga arealuppgifter kunde införas i fastighetsregistret. Lantmäteriets arbetskraftsresurser är emellertid f. n. begränsade i förhållande till arbetsuppgifternas omfattning. Det är därför angeläget att lantmäteriet i nuvarande läge ej belastas med fler uppgifter än som är absolut nödvändigt. Visserligen får man räkna med att vad som vid en legalisering av en privat jorddelningsåtgärd inte omedelbart blir klarlagt angående delningens innebörd kan komma att senare tvinga fram en fastighetsbestämning eller motsvarande prövning, varför det allmännas insatser på lång sikt räknat måhända inte reduceras i någon nämnvärd mån genom den förordade förenklingen. Denna synes dock utgöra en förutsättning för att en intensifierad legaliseringsverksamhet inom relativt kort tid skall kunna sättas i gång. Att så kan ske är av stor vikt bl. a. med hänsyn till det föreslagna innehållet i såväl den nya jordabalken som lagen om fastighetsbildning.

Vid förrättningen bör normalt endast slås fast att en privat jorddelning föreligger av beskaffenhet som avses med lagstiftningen. För denna prövning fordras i allmänhet ej någon mera omfattande utredning. Hur delningen mera i detalj varit beskaffad behöver sällan fastställas. Den i 1953 års lag intagna bestämmelsen om att äganderättsförhållandena liksom övriga omständigheter av betydelse i ärendet skall utredas, synes därför kunna ersättas med en bestämmelse som enbart ålägger förrättningsmannen att i behövlig omfattning utreda äganderättsförhållandena. Det ligger dock i sakens natur att annan förebringad utredning bör tillvaratas för att

utnyttjas i senare sammanhang. Sättet för delningens genomförande bör i den mån det kan ske översiktligt redovisas på karta. Denna behöver emellertid ej vara av särskilt noggrann beskaffenhet. I de flesta fallen torde den ekonomiska kartan kunna godtas som underlag för redovisningen.

Den föreslagna ordningen får självfallet ej utesluta att det i särskilda fall sker en mera fullständig utredning om den privata delningens innebörd. Detta kan exempelvis vara påkallat för att en fastighetsbildningsfråga, som samtidigt är under bedömande, skall kunna avgöras.

Utredningsmannen delar den av lantmäteristyrelsen framförda uppfattningen, att en förenkling av förrättningsförfarandet kan komma till stånd också på det sättet, att särskilt sammanträde liksom även besök på förrättningsstället ibland kan undvikas. En sådan ordning stämmer dessutom överens med de av fastighetsbildningskommittén föreslagna förfarandereglererna.

Rätten att ta initiativ till legaliseringsförrättning. I regel bör endast delägare i den med delningen avsedda egendomen kunna få legalisering till stånd. Mot tanken på att genomföra legaliseringar på initiativ av det allmänna kan främst invändas att en systematiskt bedriven sådan verksamhet skulle kräva mycket stora arbetsinsatser. Det skulle vidare kunna hända att privata delningar, som sakägarna annars varit beredda att låta gå tillbaka, i onödan blev officiellt erkända. Framgår emellertid vid genomförandet av en bestämd fastighetsbildningsåtgärd att en legalisering har betydelse för fastighetsbildningen, bör det inte finnas något hinder för förrättningsmannen att ta initiativ till en legaliseringsförrättning.

Rättsverkningarna av legalisering. Den privata delningen bör genom legaliseringen få samma karaktär som en lagligen gällande fastighetsbildning av motsvarande typ. När det vid legaliseringsförrättningen träffade avgörandet vunnit laga kraft, bör följaktligen anteckning ske i fastighetsregistret på samma sätt som när en fastighetsbildningsförrättning slutförts. De vid den privata delningen utlagda lotterna bör därefter i princip jämföras med lagligen utbrutna enheter. I likhet med vad som gäller enligt ÄUL bör emellertid uttryckligen föreskrivas, att legalisering ej får föranleda att gräns anses i laga ordning bestämd.

Under hänvisning bl. a. till vad som anfördes vid tillkomsten av 1953 års lag (se prop. 1953: 63 s. 97) finner utredningsmannen, att servitutens rättsliga ställning även enligt den nya lagen bör bli oberörd av legalisering.

Legaliseringslagstiftningens omfattning. De nya legaliseringsmöjligheterna bör göras lika vidsträckta som enligt ÄUL. Privata delningar bör alltså

kunna stadfästas oberoende av om de leder till en registrering som särskilda fastigheter av de därvid utlagda lotterna. Genom en sådan ordning kan man i en del fall på ett enkelt sätt nå likformighet i delningstillståndet av en fastighets alla ägor. Härtill kommer att registreringsbestämmelserna f. n. är föremål för översyn och att mark inom jordbruksfastigheter i ökad utsträckning används för annat ändamål än jordbruk.

Utredningsmannen berör även frågan huruvida ansökningar om legalisering bör underkastas en lämplig preklusionstid. Med hänsyn till att legaliseringsverksamheten bör ha karaktär av en engångsföreteelse skulle en sådan lösning i och för sig vara tilltalande. Det är emellertid inte nu möjligt att överblicka hur arbetet med legaliseringarna kommer att gestalta sig i praktiken. Frågan om en tidsbegränsning av lagens giltighet bör därför inte tas upp till vidare prövning förrän de nya bestämmelserna redan varit i kraft under ett antal år.

1953 års lag gäller inte mark inom område för vilket fastighetsregister såsom för stad förs eller skall föras och inte heller till tomtboken överförd tomt, även om tomtboken är att anse som en del av jordregistret. Beträffande fastighet inom de på bekostnad av staten storskiftade delarna av Kopparbergs län får lagen dessutom tillämpas bara om lantmäteristyrelsen så förordnar.

Undantaget för områden med fastighetsregister hänger samman med att lagen gäller endast sämjedelningar som tillkommit före den 1 januari 1928. I stad eller stadsliknande samhällen blir sådana delningar vanligen legaliserade i samband med uppläggandet av fastighetsregistret. Om legaliseringsmöjligheterna nu utsträcks att omfatta även senare delningar, finns det inte längre någon anledning att behålla en motsvarande begränsning.

När det gäller till tomtboken överförda tomter synes fortfarande en begränsning av rätten till legalisering vara på sin plats. Förbudet bör utsträckas att över huvud taget gälla mark inom tomtindelad område oavsett hur långt tomtbildningen fortskridit. Det synes nämligen föga rationellt och inte heller tilltalande att det allmänna — sedan tomtindelning fastställts och det sålunda genom en särskild plan i detalj bestämts hur den blivande fastighetsindelningen skall vara beskaffad — godtar andra på indelningen inverkan åtgärder än sådana som direkt eller indirekt befordrar planens genomförande.

Någon motsvarighet till det hittills gällande förbehållet om tillämpning av legaliseringsinstitutet inom delar av Kopparbergs län kan ej anses påkallad. Att äganderättsutredning ofta tillgrips inom länet för sanering av fastighetsförhållanden kan ej motivera att möjligheterna att i mindre sammanhang få till stånd en legalisering begränsas. Pågår äganderättsutredning inom visst område, är det emellertid uppenbart att annan verksamhet för erkännande av sämjevis genomförda delningsåtgärder ej får igångsättas.

Den närmare utformningen av legaliseringsinstitutet. Enligt 1953 års lag gäller som villkor för legalisering att delägarna i den sämjedelade egendomen är ense om delningens innehåll och önskar legalisering. Detta villkor måste ses mot bakgrunden av att man vid tillkomsten av lagen — i avvaktan på en ny jordabalk och en allmän reform av fastighetsbildningslagstiftningen och fastighetsregisterväsendet — sökte undanröja bara de mest påtagliga olägenheterna med sämjedelningarna. Eftersträvar man att nu finna en slutlig lösning på problemet genom en så fullständig avveckling av de privata jorddelningarna som möjligt, blir förhållandena annorlunda. Det är då uppenbart att oenighet mellan delägarna i en fastighet huruvida en giltig sämjedelning föreligger eller hur delningen i ett för legaliseringen väsentligt hänseende är beskaffad ej i och för sig bör hindra legalisering. Prövning av en eventuell tvist måste dock kunna komma till stånd i betryggande ordning, innan förrättningen blir slutförd. Närmast till hands ligger härvid den lösningen att tvistefrågor tas upp till avgörande av allmän domstol och att legaliseringsförrättningen under tiden vilar. Om emellertid ingen delägare är beredd att ta initiativ till ett domstolsförfarande, bör det ankomma på förrättningsmannen att på egen hand bedöma frågan och grunda sitt beslut rörande legaliseringen på resultatet av sina överväganden i denna del, varefter den som är missnöjd får överklaga beslutet.

För legalisering enligt 1953 års lag krävs medverkan från alla delägares sida. Ett sådant villkor är onekligen ägnat att försvåra avvecklingen av de privata jorddelningarna. Utredningsmannen har därför funnit skäl undersöka i vilken utsträckning ett bibehållande av denna ordning kan vara motiverat av hänsyn till delägarnas berättigade intressen. De enda beaktansvärda skälen för en negativ inställning till en legalisering av en sämjedelning hänger samman med delägarnas i varje fall teoretiska möjlighet att föranstalta om laga skifte och därmed åstadkomma en rubbning av den privata delningen. En sådan rubbning kan från delägarens synpunkt vara önskvärd av två anledningar, antingen därför att han anser sitt ägo-innehav enligt sämjedelningen dåligt arronderat eller därför att han anser sig vid sämjedelningen ha fått mindre ägotilldelning än som svarar mot hans andel i den sämjedelade egendomen.

Med avseende på arronderingsfrågan konstateras bl. a., att fastighetsbildningskommittén har föreslagit att den nuvarande skillnaden mellan villkoren för nyskifte och för omskifte skall försvinna och att möjligheten till ändringar av fastighetsindelningen i syfte att få bättre arrondering skall bli lika stora oavsett om den gällande indelningen uppkommit genom laga skifte eller annan delning. I ÄUL har f. ö. direkt fastslagits, att legaliseringen ej har den verkan att de strängare villkoren för laga skifte blir tillämpliga.

Problemen i samband med den nuvarande skillnaden rörande delningsgrunden vid laga skifte behandlades tämligen ingående vid tillkomsten av ÄUL (se prop. 1962: 159 s. 33 och 3 LU 1962: 35 s. 14). Det ansågs därvid

att en övergång från andelstal till innehav som delningsgrund var utan egentlig betydelse för jordägarna. Till följd härav bestämdes att äganderättsutredning skulle få den verkan att den sämjevis delade jorden i händelse av framtida skifte undantagslöst skall fördelas efter innehavet. En sådan övergång till innehavet sker utan att enskild sakägare har möjlighet att undvika legalisering.

Med hänsyn till det anförda bör det inte uppställas något krav på delägarnas positiva medverkan för legalisering. Det finns inte heller skäl att införa den begränsningen att legalisering får ske endast när en ansökan av behörig delägare inte uttryckligen bestrids av annan delägare.

I den nya legaliseringslagen bör således enskild delägare inte få befogenhet att hindra en legalisering och ej heller rätt att efter legaliseringen få till stånd en omdelning efter andelstal. Som materiellt villkor för legalisering bör i princip endast gälla, att en giltig sämjedelning föreligger. Delningen skall alltså ha inneburit en definitiv upplösning av den gemensamma äganderätten och ha resulterat i utläggande av särskilda äganderättsliga enheter. Delningar vars giltighet tidsbegränsats eller som endast omfattat bruksrätt skall ej kunna legaliseras. För delningens giltighet är dessutom självfallet av avgörande betydelse att den ej gått tillbaka och att den ej tillkommit i strid med något förbud mot sämjedelning. Vid varje legalisering måste följaktligen utredas, när delningen ägt rum.

Komplicerad sämjedelning. De nu redovisade ställningstagandena angående den närmare utformningen av det nya legaliseringsinstitutet har avsett bara de vanliga sämjedelningarna, dvs. på privat väg tillkommen utbrytning av ideell andel i fastighet. Har flera fastigheter sämjedelats som en enhet utan iakttagande av de mellan fastigheterna gällande gränserna (komplicerad sämjedelning), uppstår nämligen särskilda problem.

Enligt 1953 års lag kan legalisering av sämjedelning, som omfattat två eller flera fastigheter, ske endast om varje delägare erhållit ägor inom varje fastighet, vilka väsentligen motsvarar hans andel i fastigheten. Som grund för denna bestämmelse uttalades vid lagens tillkomst bl. a., att de komplicerade sämjedelningarna hade svagare rättsverkningar än andra privata delningar och att skälen för legalisering därför inte var lika starka som då fråga var om sämjedelning inom en fastighet (se prop. 1953: 63 s. 95).

Med hänsyn till dessa förhållanden behandlar utredningsmannen på ett uttömmande sätt alla de frågor som kan tänkas ha betydelse för en legalisering av komplicerade sämjedelningar (se bet. s. 77—89). Utredningsmannen utgår därvid från, att det normalt råder osäkerhet beträffande en komplicerad delnings giltighet. I den mån delningen inneburit, att den legala fastighetsindelningen ej åsidosatts i vidare omfattning än som anges i 1953 års lag, torde emellertid de civilrättsliga verkningarna ej vara att bedöma på annat sätt än om den privata delningen omfattat bara en fastighet. Det är vidare

tänkbart, att frågan om en komplicerad sämjedelnings giltighet i något enstaka fall kan ha fastslagits genom ett domstolsavgörande.

Utredningsmannen har övervägt om man inte genom en särskild lagregel skulle kunna åtminstone till viss del undanröja den nuvarande ovissheten om dessa delningars verkan. Den lösning som därvid ligger närmast till hands är att äldre komplicerade delningar, exempelvis sådana som tillkommit före den 1 januari 1928, skulle — under förutsättning att de i delningen ingående ägorna under viss längre tid oklandrat hävdats i enlighet med delningen — förklaras äga bindande verkan mot samtliga rättsägare. En sådan bestämmelse kunde i många fall bidra till ökad trygghet för fastighetsägare och inteckningshavare men skulle också kunna medföra svåra rättsförluster. Det bör särskilt påpekas, att inteckningshavarna ofta ej haft möjlighet eller anledning att fordra återgång av en komplicerad sämjedelning samt att ett godtagande av delningen skulle kunna medföra att deras säkerhet väsentligt försämrades eller kanske rent av att panträtten helt förlorade sitt reella innehåll.

Enligt utredningsmannens mening återstår därför ingen annan utväg att komma till rätta med de komplicerade sämjedelningarna än att söka möjliggöra legalisering, förutom då delningens giltighet blivit särskilt fastslagen, även i sådana situationer, där rättsförluster eller andra komplikationer kan bedömas vara uteslutna. För detta ändamål måste till en början klarläggas, att delägarna själva ej önskar återropa ogiltighet hos delningen och påfordra dess återgång. Det bör emellertid därvid vara tillräckligt att inte någon av delägarna ger till känna att han motsätter sig legaliseringen.

För inteckningshavarnas ställning blir en legalisering utan betydelse endast om hela den i sämjedelningen ingående egendomen är likformigt belastad. Är däremot någon av fastigheterna föremål för särinteckning, torde svårigheter uppkomma, när det gäller att avgöra om inteckningen skall efter legaliseringen besvära samma fastighet och enbart denna. Svårigheterna blir särskilt framträdande, om fastighetens samtliga ägor genom sämjedelningen och legaliseringen kommit att tillföras helt nya delägare. Även för det fall att någon delägars andel i en eller flera av de sämjedelade fastigheterna är särintecknad, uppkommer lätt komplikationer. Har delägaren vid sämjedelningen fått ägor huvudsakligen inom andra fastigheter, kan sålunda legaliseringen få synnerligen ogynnsamma verkningar genom att panträttens ekonomiska värde väsentligt minskas. Den komplikationen kan också i detta fall tänkas inträffa, att det ej går att utan vidare fastställa vilken eller vilka av de genom legaliseringen nybildade fastigheterna som inteckningen skall anses besvära. Svårigheter av denna art vid legalisering i samband med äganderättsutredning berördes av lagrådet under förarbetena till ÄUL (se prop. 1962: 159 s. 78; NJA II 1963 s. 53) och medförde, att legalisering inte får ske, om inteckningshavare skulle lida skada eller hinder eljest föreligger på grund av inteckningsförhållandena.

I anslutning till det nu sagda har utredningsmannen övervägt men förkastat möjligheten att bemästra ifrågavarande svårigheter genom närmare regler om hur legalisering skall inverka på inteckningar och hur frågorna i övrigt skall lösas. Även tanken på en begränsningsregel i överensstämmelse med ÄUL har avvisats. Vid utformningen av förslaget har det nämligen syntts angeläget, att förultsättningarna för legalisering anges på sådant sätt att förrättningsmännen kan bedöma dem utan alltför ingående undersökningar. Visserligen blir det ofrånkomligt att genom gravationsbevis eller på annat sätt upplysning inhämtas om de aktuella inteckningsförhållandena beträffande de av den komplicerade sämjedelningen berörda fastigheterna, men det bör inte komma i fråga att låta förrättningsmännen avgöra exempelvis om en legalisering skulle medföra sådana komplikationer av rättslig art rörande inteckningarna som bör hindra legalisering. De begränsningar av legaliseringsmöjligheterna som det här är fråga om måste därför få en i viss mån schematisk prägel, även om de därigenom kan komma att sträcka sig något längre än som i och för sig varit påkallat. Så snart förhållandena typiskt sett är sådana att risk föreligger för rättsförluster eller andra komplikationer bör legalisering sålunda hindras.

I den nya lagen bör därför vid sidan om reglerna angående delägarnas i vart fall tysta samtycke till legalisering av sådan komplicerad delning som möjligen inte medfört full verkan i civilrättsligt hänseende, även uppställas det villkoret, att inte någon av fastigheterna häftar för andra inteckningar än sådana som också besväras de övriga fastigheterna och inbördes gäller i samma ordning i varje särskild fastighet. Vidare måste fordras, att ej någon av inteckningarna gäller bara i viss andel av fastighet.

Den nu föreslagna ordningen innebär, att lagbestämmelserna kan göras enkla och att de blir synnerligen lättillämpade. Har delägarna verkligen en positiv inställning till legaliseringsfrågan, lär inteckningsvillkoren inte heller verka nämnvärt försvarande. Man bör nämligen kunna räkna med att delägarna då i stor utsträckning kan träffa uppgörelse sinsemellan och med inteckningshavarna om sådana åtgärder beträffande inteckningarna, att föreliggande hinder blir undanröjda.

Legalisering av arealöverlåtelse och liknande privat jorddelning. Något annat särskilt villkor för legalisering än att arealöverlåtelse, av tidigare anförda skäl, måste ha ägt rum före den 1 januari 1948 bör inte ställas upp. I övrigt bör de regler som skall gälla för sämjedelningar få motsvarande tillämpning. En civilrättsligt giltig uppdelning av jorden mellan olika ägare måste sålunda ha kommit till stånd. Detta innebär bl. a. krav på att föreskriven form för överlåtelse av fast egendom har iakttagits. Med avseende på verkan av legalisering fordras en särskild bestämmelse som anger att den med överlåtelsen avsedda fastighetsdelen skall anses såsom avstyckad. En sådan bestämmelse är av särskild betydelse med tanke på inteckningsansva-

ret. Undantag från bestämmelsen bör emellertid göras för det fall att arealöverlåtelsen skett i form av privat ägostyckning, som ju företer det särdraget, att den överlåtna ägoviddan angetts motsvara en andel av överlåtarens fastighet. I stället för att avstyckning skall anses ha skett bör här den legaliserade delningen likställas med laga klyvning. Vad som här sagts om arealöverlåtelse bör tillämpas även i fall där viss ägovidd kommit i särskild ägares hand genom annat fång än överlåtelse, t. ex. genom familjerättsligt fång. Vidare bör samma principer gälla också i fråga om separata överlåtelser av fastighet tillkommande andel i samfälld mark.

Problemen med sämjevis företagen gränsändring, sämjeägotbyte, kommer enligt lagberedningens förslag till ny jordabalk att till viss del kunna få sin lösning genom en i 1 kap. 5 § intagen bestämmelse om s. k. gränshävd. Med hänsyn härtill föreligger det inte något behov av att inbegripa sämjeägotbytena bland de åtgärder som avses med den nu aktuella legaliseringslagstiftningen.

Remissyttrandena

Förslaget får allmänt ett gynnsamt mottagande av remissinstanserna.

Behovet av ny lagstiftning. Enighet råder om att de privata jorddelningarna medför allvarliga olägenheter. Det framhålls att delningarna motverkar ordning och reda i fastighetssystemet. Genom att objekten för olika rättigheter inte kan individualiseras på ett enkelt sätt, hindras ibland ändamålsenliga dispositioner av marken och kan dessutom oklarheter i rättsligt hänseende uppstå. *Hovrätten för Nedre Norrland* understriker särskilt att privata jorddelningar i betydande mån hindrar att fastighetsförhållandena förbättras. *Överlantmätaren i Kopparbergs län* betonar mot bakgrunden av omfattande praktisk erfarenhet att nämnda följdverkningar är synnerligen allvarliga. *Lantbruksstyrelsen* framhåller, att sämjedelningarna i många fall visat sig vara till stort hinder vid strukturrationalisering inom jordbruket. Liknande synpunkter framförs av bl. a. *domänstyrelsen, länsstyrelserna i Värmlands och Norrbottens län* samt *fastighetsregisterutredningen*.

Många remissinstanser framhåller att legaliseringsmöjligheterna enligt nuvarande lagregler är helt otillräckliga för att komma till rätta med de anförda olägenheterna.

Svea hovrätt uttalar, att det från skilda synpunkter måste anses vara ett betydande allmänt intresse att den oreda i fastighetsförhållandena som uppkommit genom privata jorddelningar blir upphävd och förhållandena tillrättade. Liknande uppfattning redovisas av *kammarkollegiet*. *Föreningen Sveriges häradshövdingar* påpekar särskilt att föreliggande förslag till ny jordabalk och fastighetsbildningslag ytterligare framhäver betydelsen av

största möjliga överensstämmelse mellan den officiella fastighetsindelningen och indelningen i brukningsenheter. *Fastighetsregisterutredningen* och *länsstyrelsen i Norrbottens län* berör även fastighetsregistrets ökade betydelse som underlag för skilda samhällsverksamheter. För såväl den offentliga redovisningen av fastighetsdata som pågående reformarbete inom detta område är det nödvändigt att privata delningsåtgärder blir förtecknade och att förekommande oklarheter av skilda slag undanröjs.

Syftet med en ny lagstiftning. Även i denna fråga råder principiell enighet bland remissinstanserna. Det understryks från många håll att den nya lagstiftningen bör leda till en så snabb och fullständig avveckling som möjligt av alla slag av privata jorddelningar.

Några remissinstanser uppställer emellertid en vidare målsättning än utredningsmannens förslag kan sägas innebära. *Överlantmätaren i Kopparbergs län* förordar således, med instämmande från *länsstyrelsen* i samma län, en i princip total avveckling av alla faktiskt bestående privata jorddelningar som tillkommit före den 1 juli 1962. Reformen bör därutöver även syfta till att ordna upp oklara äganderättsförhållanden. *Lantbruksnämnden i Kopparbergs län* konstaterar likaledes, att de privata jorddelningarna inte är isolerade fastighetsbildningsproblem utan merendels också kräver regler för äganderättsutredning och inskrivningsmässiga uppföljningsåtgärder. För jordbrukets rationalisering kan det vidare vara betydelsefullt att legaliseringen efterföljs av sammanläggningar. Också *Sveriges lantmätareförening* betonar vikten av att det i legaliseringslagstiftningen eller på annat sätt skapas förutsättningar för att ordna upp de oklara lagfarts- och äganderättsförhållanden som ofta åtföljer den privata jorddelningen. Liknande synpunkter förs fram av *fastighetsregisterutredningen* i vars yttrande *lantmätarestyrelsen* i allt väsentligt instämmer.

Överlantmätaren i Kopparbergs län framhåller vidare, att erfarenheterna från tillämpningen av ÄUL har gett belägg för att denna lags regler om legalisering är ändamålsenliga. De medger legalisering i behövlig omfattning av alla former av privat jorddelning genom ett enkelt, snabbt och från rättssäkerhetssynpunkt tillfredsställande förfarande. Efter en genomgång av de mest väsentliga skiljaktigheterna mellan utredningsmannens lagförslag och ÄUL i fråga om målsättning och förrättningsförfarande avstyrker överlantmätaren att förslaget läggs till grund för lagstiftning. Han förordar i stället att 1953 års legaliseringslag ersätts med regler som i allt väsentligt hämtas från eller bygger på ÄUL.

Även *fastighetsregisterutredningen* och *Sveriges lantmätareförening* betonar fördelarna med en enhetlig lagstiftning och förordar därför i första hand den lösningen att de lagregler som förslaget avser inordnas i ÄUL.

Lantbruksnämnden i Kopparbergs län anser, att förslaget inte tillgodoser det utomordentligt omfattande och kvalificerade behov av ifrågavarande

åtgärder som i vart fall föreligger inom Kopparbergs län. Enligt nämndens mening bör ett lagförslag på detta ämnesområde konstrueras med utgångspunkt från att de mest svårartade förhållandena därigenom skall kunna få sin lösning på en rationell och i övrigt smidig väg. Lantbruksnämnden är av den uppfattningen att en ringa modifiering av ÄUL skulle uppfylla en sådan kvalificerad målsättning.

Lantbruksstyrelsen delar uppfattningen att utredningsmannens lagförslag knappast är tillräckligt långtgående för att bemästra alla i Kopparbergs län förekommande sämjedelningsfrågor. Styrelsen hälsar dock förslaget i princip med tillfredsställelse och anser att lösningen av förevarande speciella problem närmast bör ske inom ramen för ÄUL.

Tidpunkten för en reform. *Svea hovrätt, domänstyrelsen, lantbruksnämnden i Jönköpings län, överlantmätaren i Kristianstads län, sparbanksföreningen, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution och lantmätareföreningen* betonar, att en ny lagstiftning med vidgade legaliseringsmöjligheter bör träda i kraft så snart som möjligt och ej först som en följd författning till en ny fastighetsbildningslag.

Svea hovrätt erinrar i detta sammanhang att sistnämnda lagstiftning liksom nya jordabalken torde komma att bygga på principen att överensstämmelse, så långt som möjligt är, skall råda mellan den officiella och den äganderättsliga fastighetsbildningen. Enligt hovrättens mening måste det då vara en fördel om arbetet för en dylik överensstämmelse kan påbörjas redan innan dessa nydanande lagkomplex träder i kraft.

Mot dessa uttalanden till förmån för en skyndsam och separat behandling av legaliseringsfrågorna står den uppfattning som redovisas av *kammarkollegiet*. I betraktande av att nya sämjedelningar ej kan ske efter den 1 juli 1962 och att tidsgränsen för godkännande av arealupplåtelse enligt förslaget är satt till den 1 januari 1948, ifrågasätter kollegiet om det finns tillräckliga skäl för en särbehandling av legaliseringsfrågan.

Begränsning av lagstiftningens tillämplighet med hänsyn till tidpunkten för delningens tillkomst. Utredningsmannens förslag att den nya lagstiftningen inte bör innehålla någon tidsgräns för vilka sämjedelningar som skall kunna legaliseras möter inte några gensagor. Däremot framför flera remissinstanser kritik mot den föreslagna tidsgränsen för erkännande av arealförvärv.

Hovrätten för Nedre Norrland, överlantmätaren i Kopparbergs län, lantmätareföreningen och Sveriges fastighetsägareförbund förordar sålunda, att tidsgränsen för legalisering av arealförvärv bestäms till den 1 juli 1962. Härigenom uppnås överensstämmelse såväl med 1962 års lag med förbud mot sämjedelningar som med ÄUL.

Hovrätten för Nedre Norrland anser, att man inte kan bortse från den

fastighetsindelning som faktiskt råder. Arealöverlåtelseerna är civilrättsligt giltiga. Om kontrahenterna inte inom relativt kort tid sedan det visat sig att området inte kan avstyckas låtit förvärvet gå åter, finns det all anledning anta att den äganderättsliga uppdelningen blir bestående för framtiden. Till följd av de inskrivningsrättsliga restriktioner som gäller i fråga om sålunda förvärvade områden liksom även under vissa förutsättningar för stamfastigheten är möjligheterna att förfoga över marken starkt begränsade. Dylik överlåtelse kommer härigenom att utgöra hinder för en önskvärd rationaliseringsverksamhet liksom även för en planmässig exploatering av marken inom områden med byggnadsplan eller där eljest lättbebyggelse är att vänta. Kan legalisering inte ske, blir läget sålunda fastlåst. Från de synpunkter som motiverar den tilltänkta reformen torde det vara till fördel att överlåtelse som ägt rum under senare tid kan legaliseras på samma sätt som äldre förvärv. Genom att anpassa den rättsliga fastighetsindelningen till de bestående förhållandena bör man kunna få ett klarare utgångsläge för en fortsatt förbättring av fastighetsförhållandena. Det synes hovrätten som om man i dessa hänseenden i stort sett borde anlägga samma synpunkter på frågan om arealöverlåtelseernas legalisering som i fråga om de egentliga sämjedelningarna.

Svea hovrätt, som likaledes anser att den aktuella begränsningen kan avse senare tidpunkt än utredningsmannen föreslagit — möjligen den 1 juli 1962 — anför bl. a. att den av utredningsmannen åberopade risken för antedateringar snarast är mindre, när det gäller formbundna avtal om arealköp än när det är fråga om sämjedelning. Beträffande de sistnämnda har någon sådan risk inte åberopats. De jord- och planpolitiska synpunkterna måste antas ha samma betydelse oavsett tidpunkten för delningen, eftersom den nya fastighetsbildningens lämplighet från jord- och planpolitisk synpunkt i och för sig är helt oberoende av tidpunkten för den privata delningens genomförande.

Fastighetsregisterutredningen konstaterar, att olägenheterna med bestående arealöverlåtelse är lika stora som med sämjedelningar. Har lagfart förklarats vilande, kan nackdelarna vara mycket stora och hindra viktiga åtgärder. Valet av tidpunkt för begränsning av legaliseringsmöjligheterna synes ej ha annan väsentlig betydelse än att skapa godtagbara garantier mot risker för antedatering av överlåtelseavtal. Tidpunkten bör också väljas så att det är sannolikt att, om fastighetsbildningsprövning resulterat i att avstyckning vägrats eller förvärvaren avstått från prövning som förmodats ge sådant resultat, förvärvet gått åter i de fall när sådan återgång varit avsedd. De tidpunkter som härvid kan komma i fråga synes vara den 1 juli 1962 eller den 1 juli 1955 då en ogiltighetsregel vid förvärv av fastighetsdel från jordbruksfastighet infördes med jordförvärvslagen. Särskilt sistnämnda tidpunkt synes ligga tillräckligt långt tillbaka för att nyss angivna synpunkter skall bli till fullo beaktade.

Lantmäteristyrelsen, som delar fastighetsregisterutredningens uppfattning att som tidsgräns för legalisering av arealupplåtelse bör sättas den 1 juli 1955, framhåller att man därigenom vinner en sådan begränsning av antalet återstående arealupplåtelser, att det bör vara möjligt att framdeles avveckla dessa på annat sätt än genom legalisering.

Lantbruksstyrelsen, länsstyrelsen i Värmlands län och överlantmätaren i Norrbottens län ansluter sig till utredningsmannens uppfattning att den aktuella tidsgränsen lämpligen bör sättas till den 1 januari 1948.

Tanken på en hårdare begränsning av möjligheterna att legalisera arealförvärv framförs av *överlantmätaren i Kristianstads län* med hänvisning till sådana under senare delen av år 1947 godkända avstyckningsplaner som sedermera ej blivit jämställda med byggnadsplaner i vad gäller rätten till tätbebyggelse.

Frågan om jord- och planpolitisk prövning. Utredningsmannens förslag att legalisering inte heller enligt den nya lagstiftningen skall göras beroende av jord- och planpolitisk prövning accepteras genomgående av remissinstanserna.

Lantbruksstyrelsen är medveten om att en legalisering i många fall kommer att medföra att från jordpolitisk synpunkt direkt olämpliga jorddelningar permanentas. Ett motsatt ställningstagande från lagstiftarens sida är dock knappast möjligt. Om krav skulle uppställas på att en samsjedelning måste vara godtagbar från jordpolitisk synpunkt för att legalisering skall kunna ske, torde legaliseringsverksamheten inte alls få den omfattning som är önskvärd.

Liknande synpunkter framförs av *kammarkollegiet, överlantmätaren i Kristianstads län* och *fastighetsregisterutredningen*.

Formerna för legaliseringsverksamheten. Remissinstanserna är nära nog eniga om att legaliseringsfrågorna bör handläggas vid förrättning.

Lantbruksstyrelsen anser, att alla möjligheter att förenkla och förbilliga förrättningarna bör tas till vara. Sålunda bör i de enkla fallen varken sammanträde med sakägarna eller besiktning på marken behövas. Vidare bör hinder inte möta mot att handläggningen i dess helhet anförtros ej högskoleutbildad personal. Sker sådana förenklingar, föreligger i praktiken knappast någon skillnad mellan förrättning och registrering och det bör därför kunna godtas att förrättningsförfarandet formellt tillämpas för alla legaliseringar.

Lantbruksnämnden i Norrbottens län framhåller, att det bör kunna komma i fråga att inrätta ett enkelt och snabbt löpande förfarande för de normala, enkla legaliseringsfallen. Förrättningsförfarandet bör tillgripas bara när oklarheter eller tvistigheter förekommer.

Liknande synpunkter framförs av *lantbruksnämnden i Jönköpings län*,

som även föreslår att den utredning som fordras i registreringsärendet skall kunna upprättas — utom av lantmätare — av jurist, nämndeman, god man vid lantmåteriförrättning och av tjänsteman vid lantbruksnämnd, skogsvårdsstyrelse eller kommunalt fastighetskontor.

I fråga om förrättningens utformning föreligger till synes allmän upplutning kring den vägledande principen att förfarandet bör göras så enkelt och billigt som möjligt. Däremot råder delade meningar om den betydelse som dessa rationaliseringssträvanden skall tillmätas i förhållande till andra för förfarandets utformning väsentliga synpunkter.

Länsstyrelsen i Norrbottens län och *överlantmätaren i Värmlands län* hälsar utredningsmannens förslag i denna del med tillfredsställelse. Även *fastighetsregisterutredningen* och *utredningen rörande fastighetsbildnings- och mätningsväsendets organisation* gör uttalanden av samma innebörd.

Hovrätten för Nedre Norrland konstaterar, att ett legaliseringsförfarande av så summarisk karaktär som utredningsmannen föreslagit inger vissa betänkligheter bl. a. med hänsyn till rättssäkerheten. Det avviker även från vad som är vanligt i fastighetsbildningsärenden. Hovrätten vill dock inte — med hänsyn främst till vad som upplysts rörande arbetsläget inom lantmåteriet och till angelägenheten av att tillgängliga resurser utnyttjas på ett rationellt sätt — motsätta sig förslaget att gränserna ej skall fastställas vid förrättningen. Hovrätten påpekar emellertid att det är angeläget att den utredning om gränsernas sträckning som kan finnas tillgänglig vid förrättningen tillvaratas. Liknande synpunkter anförs av *Svea hovrätt*.

Även *sparbanksföreningen* uttalar tveksamhet angående det föreslagna förfarandet med hänsyn till att det från kreditgivningssynpunkt givetvis är önskvärt att innebörden av delningen och omfattningen av de genom delningen uppkomna enheterna i görligaste mån klarläggs vid legaliseringen.

Lantmätareföreningen, som i princip godtar utredningsmannens förslag, konstaterar att det uppenbarligen kan förekomma fall då det är ändamålsenligt att på en gång utstaka, markera och bestämma erkända sänjegränser. Legaliseringsförrättningen bör enligt föreningens mening för detta ändamål kunna kombineras med gränsbestämning. *Överlantmätaren i Kristianstads län* påpekar, att protokoll och karta för många sakägare framstår som betydligt mindre viktiga än de på marken redovisade förrättningsresultaten. Det bör därför i varje fall finnas möjligheter för sakägarna att på förfrågan av förrättningsmannen få uttala sig om de vill ha gränslinjerna markerade på marken eller ej.

Häradshövdingeföreningen anser, att övervägande skäl talar för ett bibehållande av en ordning liknande den som gäller enligt 1953 års legaliseringslag. På sätt uttalades i förarbetena till den lagen bör utredningar och gränsåtgärder beträffande sänjelotterna ej göras vidlyftigare än som i varje särskilt fall kan anses nödvändigt. Om det sålunda vid legaliseringen

står klart att viss gräns med hänsyn till att fastigheten skall ingå i annan förrättning blir utan betydelse bör givetvis i allmänhet utstakning och utmärkande ej ske. Måhända bör i lagen anges att utstakning och utmärkande av gräns skall kunna underlåtas där särskilda skäl så påkallar.

En lösning efter ungefär samma riktlinjer förordas även av *domänstyrelsen*. Enligt dess mening utgör lantmäteriets tillfälliga brist på resurser och önskemålet om en snabb och generell legalisering av de privata jorddelningarna ej skäl som uppväger olägenheterna av att oklarheter angående legaliserade delningars innehåll i betydande omfattning kan komma att kvarstå under mycket lång tid. Styrelsen framhåller vidare att de former för en legalisering som föreslagits och det förenklade förfarandet därvid inte torde på något avgörande sätt främja en snabb avveckling av sämjedelningsförhållandena. Om inte sämjelotts rättsliga status ändras genom lagstiftning torde en snabb legalisering av förefintliga sämjedelningar inte vara att vänta. Ägare av sämjelott har ofta inga olägenheter av att lotten inte motsvarar en enhet enligt den officiella fastighetsindelningen. Kostnaderna för att få sämjedelningsförhållandet legaliserat ter sig därmed mer eller mindre som en onödig utgift. En snabb legalisering av sämjedelningarna i landet kan påräknas endast om en preklusionstid skrivs in i en ny lagstiftning. Om så inte sker, kan det knappast anses troligt att legaliseringsarbetet kommer att medföra en överbelastning av lantmäteriet, varför det därmed sammanhängande motivet för en förenklad legaliseringsform förlorar sin bärkraft.

Uttalanden till förmån för ett bibehållande av motsvarande bestämmelser i 1953 års lag görs även av *länsstyrelsen* och *lantbruksnämnden i Kristianstads län*.

Rätten att ta initiativ till legaliseringsförrättning. *Fastighetsregisterutredningen* ifrågasätter om inte officialinitiativet bör vidgas till att gälla även separata legaliseringar och därvid tillkomma överlantmätare och byggnadsnämnd. Det kan även finnas anledning att ge inskrivningsdomaren initiativrätt vid avvecklingen av in-teckningar i andel av fastighet.

Lantmäteristyrelsen tar mera bestämt ställning för ett vidgat officialinitiativ men anser att det är till fyllest att initiativet tilläggs överlantmätaren.

Samma synpunkter anförs av *lantmätareföreningen* samt av *lantbruksnämnden i Norrbottens län*.

Rättsverkningarna av legalisering. *Fastighetsregisterutredningen* fäster uppmärksamheten på det förhållandet att den noggranna prövning som normalt sker vid fastighetsbildning vanligen får till följd att nybildad fastighet godtas som underlag för byggnadslov. Beteckningen »legalisering» kan även ge intryck av att fastigheten står helt i överensstämmelse med

gällande lag. Det kan därför finnas skäl att i lagstiftning, vid förrättning och vid registrering framhålla delningens privata karaktär. Vid registrering kan t. ex. som åtgärd anges »sämjedelning», »sämjebyte», »arealfång». Det kan också vara lämpligt att på förrättningskartan ange att någon prövning inte skett. Tidpunkten för åtgärden kan i fastighetsregistret anges vara registreringsdagen. I lagen synes böra föreskrivas att förrättning enligt lagen blir gällande genom registreringen.

Lantmäteristyrelsen delar fastighetsregisterutredningens uppfattning i sak men riktar vissa invändningar mot dess förslag beträffande registreringen. En direkt underrättelse till vederbörande byggnadsnämnd förefaller mera ändamålsenlig. *Kammarkollegiet* anser, att registreringsfrågan är av sådan betydelse att förutsättningarna för registrering bör anges i legaliseringslagen.

Legaliseringslagstiftningens omfattning. *Domänstyrelsen* anser, att en snabb legalisering av sämjedelningarna i landet inte kan påräknas utan stöd av en preklusionsregel. Med utgångspunkt både från de allmänna fördelarna med en jämförelsevis kort avvecklingsperiod och därav uppkommande möjligheter till närmare angivna arbetsrationaliseringar finner *överlantmätaren i Värmlands län* att det kan vara värt att överväga om inte en preklusionstid trots allt skall införas i lagen redan från början.

Utredningsmannens förslag att den nya legaliseringslagen i princip skall äga giltighet inom hela landet föranleder inte några erinringar.

Ett flertal remissinstanser riktar kritik mot förslaget att inte tillåta legalisering inom tomtindelade område.

Svea hovrätt anser, att ett erkännande av privat delning inte annat än undantagsvis hindrar eller försvårar den rättsliga tomtbildningen. Vanligen främjas denna av den uppordning av fastighetsförhållandena som blir möjlig genom legaliseringen.

Uttalanden av ungefär samma innebörd görs av *lantmäteristyrelsen*, *domänstyrelsen*, *länsstyrelserna* och *överlantmätarna i Värmlands och Kopparbergs län*, *länsstyrelsen i Kristianstads län*, *häradshövdingeföreningen*, *fastighetsägareförbundet* och *lantmätareföreningen*.

Fastighetsregisterutredningen betonar, att man f. n. strävar efter att eliminera skillnaderna mellan olika fastighetstyper och att legaliseringslagen därför i all möjlig utsträckning bör avse fastighet utan beaktande av nu rådande differentiering. Från praktisk synpunkt är frågan om legalisering av sämjedelning av rättsligen bestående tomt obetydlig, men skulle sådan delning finnas står det bäst i överensstämmelse med principerna att legalisering sker. Vissa fördelar kan också nås. Automatiskt uppkommer nämligen genom legaliseringen det byggnadsförbud som egentligen borde finnas redan på den sämjedelade tomt.

Lantbruksstyrelsen och *Svenska bostadskreditkassan* tillstyrker utredningsmannens förslag.

Den närmare utformningen av legaliseringsinstitutet. De närmare riktlinjerna för utformningen av legaliseringsinstitutet i vad avser de enkla sämjedelningarna får till övervägande del ett mycket gynnsamt mottagande av remissinstanserna.

Det föreslagna förfarandet för behandling av tvistefrågor angående delnings giltighet eller beskaffenhet har mött vissa invändningar.

Kammarkollegiet ifrågasätter om inte alternativet med talan vid allmän domstol bör slopas. Härigenom vinnas att förfarandet blir enklare och billigare. Visserligen skulle förrättningsmannen därvid alltid få såsom första instans ta ställning även till uppkommande tvistefrågor av civilrättslig natur, men rättsskyddsintresset torde dock bli tillräckligt tillgodosett genom möjligheten att anföra besvär över förrättningen.

Liknande synpunkter framförs av *lantmäteristyrelsen*, *fastighetsregisterutredningen* och *länsstyrelsen i Kristianstads län*. *Överlantmätaren i Kopparbergs län* anser att den av utredningsmannen föreslagna lösningen innebär att förrättningshandläggningen blir åtskilligt fördröjd och därför är än mindre tilltalande än det underställningsförfarande som var på tal under tillkomsten av ÄUL och som enligt departementschefens uttalanden i prop. 1962: 159 skulle medföra påtagliga risker för onödigt uppehållande av förrättningen. Vid förrättning enligt ÄUL avgörs dylika frågor av förrättningsmannen och den som är missnöjd med förrättningsmannens beslut får i vanlig ordning anföra besvär sedan förrättningen avslutats. Detta enkla och smidiga förfarings sätt har enligt överlantmätarens mening visat sig ändamålsenligt och ägnat att bidra till en snabb förrättningshandläggning. De hittills vunna erfarenheterna har också visat att förfarandet inte medför några olägenheter.

Föreningen Sveriges häradshövdingar anser att man kan anföra starka betänkligheter mot en ordning som innebär att förrättningsmannen får befogenhet att meddela domar i rena civilrättsliga frågor. Föreningen hemställer på grund härav att frågan om förfarandet i dessa fall tas upp till fortsatt övervägande.

Komplicerad sämjedelning. Beträffande de komplicerade sämjedelningarna föreligger högst delade meningar.

Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution anser, att förslaget ger tillfredsställande garantier till skydd för inteckningshavare.

Hovrätten för Nedre Norrland tvivlar på att komplicerade sämjedelningar kan tillerkännas full verkan i äganderättsligt hänseende. Genom en legalisering av sämjedelning blir rättsägarna, såväl delägare som intecknings-

havare, definitivt bundna av delningen. Enligt hovrättens mening bör en sådan genomgripande ändring av rättsläget inte kunna grundas på enbart passivitet från delägarnas sida, en passivitet som f. ö. inte alltid kan tolkas som ett tyst samtycke till åtgärden utan kan ha sin grund i förbiseende, oföretagsamhet e. d. Med hänsyn till de rättsverkningar som är knutna till en legalisering synes därför böra krävas att alla delägare uttryckligen medgett åtgärden.

En delvis motsatt uppfattning beträffande de komplicerade sämjedelningarnas giltighet kan spåras i andra yttranden. *Lantbruksstyrelsen* anför sålunda, att det i praktiken torde förhålla sig så att flertalet sämjedelninglotter innehafts under åtskilliga år utan att någon delägare väckt klander mot delningen. Lotterna har ofta också kunnat gå i handeln flera gånger. Att delningen varit föremål för dom torde höra till undantagen. I många fall torde inte ens ett skriftligt avtal mellan vederbörande finnas. I kreditavseende och i alla andra sammanhang, där ett bedömande av egendomens värde är av betydelse, tänker vederbörande i första hand på egendomen sådan den hävdas på marken och endast i andra hand på att det rör sig om en ideell andel i en eller flera jordregisterenheter. Enligt styrelsens erfarenhet förekommer det att kreditorganen anser även komplicerade sämjedelningar ha sådan fasthet, att de inte tvekar att belåna sämjelotterna var för sig.

Liknande synpunkter angående framför allt jordägarnas inställning till förevarande spørsmål anförs av *överlantmäterna i Kristianstads och Värmlands län* och *fastighetsregisterutredningen*. Utredningen uttalar att den jordägande befolkningen inte skiljer mellan enkla och komplicerade sämjedelningar i fråga om deras civilrättsliga verkningar. Detta framgår av att dessa delningar vid tidigare verkställda och pågående laga skiften blivit behandlade på samma sätt i likvidhänseende. Alla sämjelottsägare anses sålunda var för sig äga ståndsog och odlingsvärden på sin sämjelott. (Jfr också NJA 1931 s. 335.) Man torde få utgå från att samma betraktelsesätt tillämpas vid kreditgivning med sådan sämjelott som pant.

I förhållande till utredningsmannens förslag föreslås vidgade möjligheter till legalisering av komplicerade sämjedelningar även av *Svea hovrätt*, *länsstyrelsen* och *överlantmätaren i Kopparbergs län*, *länsstyrelsen i Norrbottens län* och *lantmätareföreningen*. *Svea hovrätt* anser, att legalisering är särskilt angelägen, när det är fråga om delningar som gäller flera fastigheter. Hovrätten har därför övervägt om man borde söka även andra vägar än den som omfattas av förslaget för att redan nu nå en mer tillfredsställande effekt i fråga om de komplicerade delningarna. Därvid har framhållits att i dylika fall en lösning många gånger kunde uppnås förhållandevis enkelt om förrättningen inleddes med ett ägoutbyte, och detta gäller vare sig in-teckningsförhållandena är likformiga eller ej. Därefter skulle legalisering kunna ske enligt reglerna för enkla sämjedelningar.

Fastighetsregisterutredningen förordar, med instämmande från *lantmästeristyrelsen*, att frågan om de komplicerade sämjedelningarnas giltighet får en slutlig lösning genom att en hävdregel med ungefär samma rekvisit som det i 1 kap. 5 § i lagberedningens förslag till ny jordabalk intagna institutet om s. k. gränshävd (SOU 1960: 24 s. 14) överflyttas till en ny legaliseringslag. Därvid bör som sista dag anges den tidpunkt då förbudet mot sämjedelning infördes, alltså den 1 juli 1962. Detta torde vara nödvändigt och lämpligt eftersom samma regel bör gälla för enkla och komplicerade sämjedelningar.

Komplicerade sämjedelningar som vunnit viss hävd och stadga genom att de bestått och respekterats under mer än 20 år bör kunna legaliseras även mot delägares bestridande anser också *länsstyrelsen* och *överbantmätaren i Värmlands län*. Samma remissinstanser anger att avvecklingen av denna typ av sämjedelningar skulle främjas ytterligare, om det föreslagna kravet på ensartade in-teckningsförhållanden ersattes med en sådan föreskrift om oskadlighetsprövning som finns i ÄUL.

Överbantmätaren i Kopparbergs län uttalar följande. Med utgångspunkt från den förut flera gånger återopade målsättningen för legaliseringsverksamheten och med hänsyn jämväl till berörda fastighetsägares och in-teckningshavares intresse av att få ordning och reda i förhållandena framstår det som orimligt att allt framgent låta de komplicerade sämjedelningarna bestå. Någon annan framkomlig väg att komma till rätta med dem än genom ett förfarande i enlighet med ÄUL synes inte stå till buds. Erfarenheterna av detta förfarande är enbart positiva. Om övervägande skäl anses tala för detta kan den anordningen införas att in-teckningshavarna får ställning som sakägare vid legaliseringsförrättning. I så fall bör emellertid förrättningsmannen också tilläggas befogenhet att träffa rättsligt bindande avgöranden som berör även dessa sakägares rätt. Det torde f. ö. stå utom allt tvivel att förrättningsmannen bättre än någon annan har förutsättningar att bedöma hur befintliga in-teckningar skall anknytas till den mark som reellt belastas av dem.

Lantbruksstyrelsen betonar bl. a. de ökade möjligheter till legaliseringar som bör kunna uppnås genom medgivande från vissa in-teckningsinnehavare.

Legalisering av arealöverlåtelse och liknande privat jorddelning. Utredningsmannens förslag beträffande överlåtelse av andel i samfällad mark bemöts av *kammarkollegiet*, som anser att sådan separat överlåtelse av fastighet tillkommande andel i samfällad mark utan att andelen kommit att utbytas på marken inte kan betraktas som någon delningsåtgärd. Har andelen utbrutits på marken torde delningen däremot i legaliseringshänseende få betraktas som en avstyckning från den fastighet till vilken andelen hör. Kollegiet

anser sig därför inte kunna biträda utredningsmannens förslag i vad avser erkännande av överlåtelse av ideella andelar i samfälligheter såsom avstyckningar.

Flera remissinstanser, bland dem *Svea hovrätt*, *fastighetsregisterutredningen*, *lantmäteristyrelsen* och *länsstyrelsen i Värmlands län*, uppehåller sig vid frågan om behovet av att för framtiden hindra privat jorddelning genom arealöverlåtelse. Det framhålls att genom 1952 och 1962 års lagar om förbud mot sämjedelning de första stegen har tagits i syfte att hindra ytterligare privat jorddelning. Men alltså kvarstår möjligheter till fortsatt sådan delning, framför allt i form av arealöverlåtelse. Ett mera fullständigt samband mellan den civilrättsliga uppdelningen av fast egendom och fastighetsindelningen säkerställs genom de lagregler som tagits upp i 4 kap. 7—9 §§ i det till lagrådet remitterade förslaget till ny jordabalk. Dessa bestämmelser innebär i princip att överlåtelse som förutsätter en utbrytning av visst område eller viss andel av fastighet blir giltig endast om fånget i närmare angiven ordning leder till fastighetsbildning. Med utgångspunkt från dessa förhållanden och med beaktande av den målsättning som bör gälla för den nu aktuella lagstiftningen, nämligen en så fullständig och snabb avveckling som möjligt av alla förekommande privata jorddelningar, betonas att det måste vara angeläget att nämnda regler träder i kraft så skyndsamt som möjligt.

Departementschefen

Det har länge stått klart att de privata delningarna av fast egendom medför betydande olägenheter i skilda avseenden. Dessa förhållanden belyses utförligt av utredningen. Särskilt framgår att svårigheter föreligger, när fastighetsbildningsåtgärder skall genomföras i syfte att rationalisera skogsbruket. Rådande bristande överensstämmelse mellan den faktiska uppdelningen av jorden och dess indelning i rättsliga enheter hämmar omsättningen av fast egendom samt ger upphov till osäkra rättsförhållanden och andra kännbara nackdelar för såväl det allmänna som den enskilde.

Utvecklingen i ett föränderligt samhälle ställer i allt större utsträckning och delvis på helt andra grunder än tidigare krav på ett ändamålsenligt och rationellt utnyttjande av marken. De statliga strävandena på detta område kommer främst till uttryck i fastighetsbildningslagstiftningen genom de i denna ingående jord- och planpolitiska bestämmelserna. Med tiden har det framstått som allt mera betydelsefullt inte bara att söka hindra uppkomsten av nya okontrollerade jorddelningar utan även att återställa det samband mellan den faktiska uppdelningen av marken och den officiella fastighetsindelningen som gått förlorat genom redan vidtagna privata åtgärder. Problemen med de bestående, civilrättsligt giltiga, privata delningarna har fått särskild aktualitet genom den förestående jordabalks-

reformen och det pågående arbetet på en ny fastighetsbildningslag. En slutlig lösning av de privata jorddelningarnas framtida ställning kommer också att få stor betydelse för reformen av fastighetsregisterväsendet. Skall fastighetsregistret i framtiden tilldelas en mera central roll när det gäller att tillgodose samhällets behov av informationer av skilda slag, ökar givetvis kravet på att registret verkligen avspeglar de faktiska förhållandena.

Den gällande legaliseringslagen från år 1953 har ett relativt begränsat syfte. I lagens förarbeten konstaterades sålunda att frågan om de redan existerande privata jorddelningarna självfallet inte kunde prövas i hela sin vidd förrän i samband med en jordabalksreform. Lagberedningen var då alltjämt sysselsatt med att utarbeta förslag till ny jordabalk. Lagförslaget syftade därför endast till att ge en provisorisk lösning beträffande sådana grupper av privata delningar som vållade särskilt stora svårigheter och för vilka en lösning framstod som trängande.

En vidgad möjlighet till legalisering av privat jorddelning ges genom äganderättsutredningsförfarandet enligt den år 1962 tillkomna ÄUL. Med äganderättsutredning avses en av förrättningsman verkställd utredning av äganderättsförhållandena i en by eller ett på annat sätt avgränsat område. Utredningsresultatet läggs till grund för fastighetsregistrering och lagfart och leder också till sammanläggning där sådan åtgärd är lämplig. Enligt ÄUL ingår alltså legalisering av privat jorddelning som ett led i ett förfarande som har ett väsentligt vidare syfte, nämligen att utöver registrering i fastighetsregistret av de äganderättsliga enheterna även undanröja ovisshet i fråga om äganderätts- och lagfartsförhållandena samt att i viss utsträckning skapa en ändamålsenligare indelning av den fasta egendomen. Det är i sammanhanget viktigt att framhålla, att ÄUL är avsedd endast för områden med speciellt svåra och ovissa äganderätts- eller lagfartsförhållanden. Hitintills har den också vunnit tillämpning främst inom Kopparbergs län. Inte heller ÄUL erbjuder alltså i sin nuvarande form någon slutgiltig lösning på de privata jorddelningarnas problem.

Det finns inte några aktuella uppgifter om antalet bestående privata jorddelningar men det torde vara tillräckligt för att bedöma problemets räckvidd att konstatera att antalet privata delningar inte har gått ned nämnvärt sedan tillkomsten av 1953 års legaliseringslag.

Det behöver med hänsyn till det anförda inte råda någon tvekan om att ytterligare lagstiftningsåtgärder fordras för att komma till rätta med de privata jorddelningarna. Däremot är det tveksamt vilken tidpunkt som är den lämpliga för åtgärderna och vilka närmare former för lagstiftningen som bör väljas.

Utredningsmannens förslag är grundat på att en reformerad legaliseringslag skall träda i kraft tidigast samtidigt med att den nya fastighetsbildningslagen förverkligas. För en sådan ordning talar främst att den av fastighetsbildningskommittén föreslagna fastighetsbildningslagen kommer

att möjliggöra att legaliseringsförrättning samordnas med andra fastighetsbildningsåtgärder av skilda slag, vilka f. n. inte står till buds. Härigenom erbjuds medel att med begränsad insats av arbetskraft och till rimlig kostnad motverka att det genom legalisering tillskapas fastigheter som inte kan bestå för framtiden med hänsyn till att de är olämpliga från fastighetsbildningssynpunkt.

Ett uppskov med en reform av legaliseringslagstiftningen till dess fastighetsbildningslagen sätts i kraft innebär emellertid att de vidgade legaliseringsmöjligheterna inte kommer att bli tillgängliga ännu på flera år. Utredningsmannen uttalar därför att legaliseringsreformen bör genomföras som en separat lagstiftningsåtgärd, om det visar sig att fastighetsbildningslagen ej kan sättas i kraft inom de närmaste åren. Ett flertal remissinstanser anser också att behovet av en reform är så trängande att föreliggande förslag bör leda till lagstiftning utan dröjsmål.

Ett särskilt skäl till att genomföra lagstiftningsåtgärder redan nu är sambandet med innehållet i förslagen till jordabalk och fastighetsbildningslag. Båda dessa lagverk är uppbyggda med utgångspunkt från att den faktiska uppdelningen av jorden följer den officiella fastighetsindelningen. Det kan här räcka med att som exempel nämna reglerna i kommittéförslaget till fastighetsbildningslag att fastighetsbildningsåtgärderna är knutna till registerfastigheter, vilket bl. a. innebär att avstyckning inte kan ske från samjelott, samt bestämmelserna i jordabalksförslaget om förbud mot in-teckning i andel av fastighet. Dessa och andra bestämmelser med liknande innehåll förutsätter att privata delningar i största utsträckning kan legaliseras. Övergången till den nya lagstiftningen kommer otvivelaktigt att underlättas för de enskilda, om legaliseringsreformen genomförs i god tid före införandet av den nya jordabalken och en ny fastighetsbildningslag. Också från arbetsekonomisk synpunkt är det värdefullt för berörda myndigheter om dessas befattning med legaliseringsfrågorna blir spridd över en längre tidsperiod och inte till övervägande del sammanfaller med den tillfälliga ökningen av övriga göromål som den nya fastighetsbildningslagens ikraftträdande kan väntas föra med sig. Fördelar av nämnda slag torde åtminstone i vissa fall förkorta handläggningstiden, vilket gynnar även de enskilda sakägarna. Jag finner med hänsyn till det sagda att övervägande skäl talar för att en ny lagstiftning angående privata jorddelningar bör träda i kraft så snart som möjligt.

Utredningsmannen anger att syftet med en legaliseringsreform bör vara att få till stånd en så fullständig avveckling som möjligt av alla typer av privata jorddelningar. Detta mål kan enligt utredningsmannens mening nås endast om lagstiftningen ges formen av ett vidsträckt legaliseringsförfarande.

Så till vida råder enighet bland remissinstanserna att alla anser att reformen bör syfta till att de privata jorddelningarna avvecklas. Från flera

håll görs emellertid gällande att detta syfte bör tillgodoses på annat sätt än genom enbart legalisering. Sålunda anförs, att förekomsten av privata jorddelningar inte utgör bara en isolerad fastighetsindelingsfråga utan ofta även erbjuder svårlösta problem med avseende på äganderätten eller lagfartsförhållandena. Det påpekas också att det av jordpolitiska eller andra allmänna hänsyn ibland kan vara av stor betydelse att en legalisering följs av sammanläggningar eller kombineras med ägoutbyten eller liknande fastighetsbildningsåtgärder. Det görs gällande att utredningsmannens förslag inte tillgodoser dessa synpunkter. Som jämförelse framhålls i stället fördelarna med det i ÄUL inrymda legaliseringsförfarandet. Det betonas från flera håll att hitintills vunna erfarenheter från tillämpningen av ÄUL är synnerligen goda men att dess praktiska värde ändå är betydligt mindre än som skulle vara önskvärt. Det är främst det nuvarande ansökningsförfarandet, med en ofta lång och tidsödande remissomgång före Kungl. Maj:ts förordnande om äganderättsutredning, som anses vara alltför tungrott. Med en ringa uppmjukning av villkoren för äganderättsutredning och en viss delegation av rätten att meddela förordnande skulle däremot institutet äganderättsutredning med fördel kunna komma till användning även beträffande sådana legaliseringsföretag för vilka de av utredningen föreslagna lagreglerna är avsedda. Den förestående reformen bör enligt den nu återgivna uppfattningen i första hand grundas på och samordnas med ÄUL. Flera bland de remissinstanser som ställer sig bakom denna åsikt anger dock att andra lösningar också kan komma i fråga.

Jag delar uppfattningen att den förestående reformen bör syfta till en så fullständig avveckling som möjligt av alla typer av privata jorddelningar. Enligt min mening råder det ej heller någon tvekan om att särskilda åtgärder behövs för att komma till rätta med de oklarheter i fråga om äganderätten eller de brister i lagfartsförhållandena, vilka ibland åtföljer privata jorddelningar. Också från allmän synpunkt skulle det givetvis vara en fördel om de av jordpolitiska eller andra skäl mest påtagliga olägenheterna med de privata delningarna kunde undanröjas i anslutning till legaliseringen. Från den utgångspunkten finns onekligen goda skäl för att grunda legaliseringsreformen på ÄUL. Det finns emellertid även omständigheter som talar för att denna väg åtminstone inte f. n. bör beträdas.

I sin nuvarande form har ÄUL en utpräglad karaktär av särlagstiftning och den är avsedd att tillämpas bara inom områden med så hopflätade äganderättsförhållanden, att man inte lika förmånligt kan vinna klarhet med andra rättsinstitut. I enlighet härmed är föreskrivet att förordnande om äganderättsutredning i varje särskilt fall skall meddelas av Kungl. Maj:t. Den främsta förklaringen till denna ordning är att äganderättsutredningen efter en jämförelsevis fri prövning av föreliggande fång och hävdeförhållanden kan leda till lagfart för delägare som tas upp i den vid förrätt-

ningen upprättade äganderättsförteckningen. Det har påpekats under remissbehandlingen att erfarenheterna från tillämpningen av ÄUL är synnerligen goda. Dessa omständigheter kan emellertid inte utan vidare tas till intäkt för en utvidgning av lagens tillämpningsområde eller en förenkling av ansökningsförfarandet. Institutets långtgående rättsverkningar motiverar obestriddligen att stor försiktighet iakttas när det gäller att vidga institutets tillämpningsområde. Mot denna bakgrund kan det starkt sättas i fråga om det är från rättssäkerhetssynpunkt försvarligt att utan åtskillnad handlägga alla nu aktuella legaliseringar i den ordning som föreskrivs i ÄUL.

I många fall, där äganderättsförhållandena är klara och delägarna är ense, talar även rent praktiska synpunkter mot en handläggning enligt ÄUL, som ju bl. a. förutsätter att förrättningsmannen håller minst två skilda sammanträden med sakägarna. Det kan på goda grunder antas, att en äganderättsutredning enligt nu gällande regler ofta skulle visa sig vara mera tids- och kostnadskrävande än vad en normal legaliseringsåtgärd egentligen behöver bli. Ett tänkbart sätt att minska eller helt neutralisera denna effekt är givetvis att införa ett särskilt, enklare förfaringsätt för de förrättningar som inte skall leda till lagfart för någon delägare. En sådan lösning, som även skulle fordra ett nytt och alternativt ansökningsförfarande, aktualiserar emellertid vanskliga gränsdragningsproblem.

I sammanhanget bör även uppmärksammas att det till lagrådet remitterade förslaget till ny jordabalk innehåller vissa bestämmelser som bör kunna ge ökade möjligheter att komma till rätta med brister i lagfartshänseende, i varje fall när dessa gäller enstaka fastigheter inom ett område. Jag syftar på reglerna om s. k. lagfartssammanträde i 20 kap. 10 §.

Med hänsyn till vad som sålunda har anförts har jag kommit till den uppfattningen att det är motiverat att ha ett legaliseringsinstitut vid sidan om ÄUL. Institutet bör ges formen av en ny legaliseringslag. Lagen bör gälla hela landet och utformas i huvudsaklig överensstämmelse med utredningsmannens förslag. I fråga om lagstiftningens närmare räckvidd hyser jag dock, som kommer att framgå av det följande, i flera hänseenden en annan uppfattning än utredningsmannen. Vissa bestämmelser i ÄUL angående legalisering av privat jorddelning, vilka visat sig lämpliga, bör vara vägledande vid utformningen av en ny legaliseringslag även i fall när utredningsmannen förordat en annan lösning.

Vad jag nu har sagt innebär inte att jag tar avstånd från de förslag till reformer av ÄUL som förs fram. Mycket talar för att en översyn av denna lag bör komma till stånd mot bakgrunden av hittills vunna erfarenheter av lagen. Därvid kan det vara motiverat att särskilt uppmärksamma frågan om gränsen mellan tillämpningsområdena för ÄUL och den nya legaliseringslagen. Jag har också inhämtat att lantmäferistyrelsen f. n. överväger vissa

förslag till en reform av ÄUL. Det finns alltså anledning att räkna med att frågan om en översyn av denna lag inom kort blir aktualiserad i annan ordning.

När det gäller den närmare utformningen av legaliseringslagen uppkommer först spørsmålet om begränsning av lagstiftningens tillämplighet med hänsyn till tidpunkten för delningens tillkomst.

Vad sämjedelningarna beträffar har några giltiga sådana inte kunnat ske efter den 30 juni 1962. Tidigare företagna sådana delningar är däremot i princip bindande för såväl delägare som inteckningshavare. Detta gäller dock inte delning som är utan verkan enligt 1952 års lag om ogiltighet av sämjedelning av jord inom vissa delar av Kopparbergs län.

Enligt gällande fastighetsbildningslagstiftning tillerkänns sämjedelningar från tiden före jorddelningens ikraftträdande den 1 januari 1928 i en del avseenden helt andra rättsverkningar än senare genomförda delningar. I gällande legaliseringslag anges som villkor för legalisering, att delningen skall ha kommit till stånd före den 1 januari 1928. Vad sålunda anförts kan enligt utredningsmannen tala för en begränsning av möjligheterna till legalisering till sämjedelningar som skett före den 1 januari 1928. Utredningsmannen framhåller även att därefter tillkomna sämjedelningar på ett helt annat sätt än äldre företer ett drag av illojalitet, eftersom de härör från en tid när en tämligen sträng kontroll av nybildade fastigheters lämpliga beskaffenhet börjat tillämpas.

Emellertid hänvisar utredningsmannen till att varje giltig sämjedelning har gett upphov till en särskild uppdelning av den fasta egendomen och att tidpunkten för delningen inte inverkar på behovet av legalisering. Han föreslår därför att den nya lagen i princip skall omfatta alla sämjedelningar som inte är utan verkan enligt någon av gällande förbudslagar.

Remissinstanserna godtar genomgående detta ställningstagande. Även jag anser att nya legaliseringslagen till skillnad från 1953 års lag bör omfatta alla civilrättsligt giltiga sämjedelningar.

I fråga om andra privata jorddelningar än sämjedelningar föreslår utredningsmannen att legaliseringsmöjligheterna begränsas till sådana överlåtelser eller liknande åtgärder som ägt rum före den 1 januari 1948. De viktigaste skälen härför är följande. Eftersom arealöverlåtelser i avvaktan på nya jordabalkens ikraftträdande fortfarande kan genomföras med civilrättslig verkan behövs en tidsgräns som hindrar att legaliseringsmöjligheterna stimulerar till nya privata jorddelningar, varigenom gällande jord- och planpolitiska bestämmelser i fastighetsbildningslagstiftningen kringgås. Av samma skäl bör tidsgränsen fastställas så att risken för antedatering av fångeshandlingar i görligaste mån undviks. I fråga om yngre delningar medför de inskrivningsrättsliga bestämmelserna, som hindrar förvärvaren från att få lagfart på sitt fång eller utnyttja dess kreditvärde, samt in-

skränkningarna i möjligheten att bebygga området, att parterna själva fortfarande hyser ett påtagligt intresse för en uppgörelse om delningens återgång. En legalisering skulle i sådana fall kunna innebära att en olämplig fastighetsbildning kommer till stånd, trots att det finns förutsättningar för en avveckling av delningen.

Med utgångspunkt från de nu angivna omständigheterna skulle det enligt utredningsmannens mening i och för sig vara naturligt om tidsgränsen fastställdes till den 1 juli 1962. Överensstämmelse skulle då uppnås med det allmänna sämjedelningsförbudet och med motsvarande regler i ÄUL. Enligt utredningsmannens mening måste emellertid hänsyn tas till de nu gällande relativt stränga kraven på nybildad fastighets lämplighet vid avstyckning och på planmässig utveckling av bebyggelseområden. Dessa krav infördes genom lagar som trädde i kraft den 1 januari 1948. Eftersom det kan antas att därefter verkställda arealöverlåtelse inte sällan avsett planområden eller områden där tätare bebyggelse uppkommit eller varit att vänta, kan det befaras att en legalisering av dessa delningsåtgärder motverkar plangenomförande eller annars får olämpliga konsekvenser från bebyggelsesynpunkt. Det skulle dessutom vara stötande om jordägare, som kanske medvetet sökt kringgå bestämmelserna, kunde uppnå legalisering medan andra, som gjort liknande transaktioner, skulle vara utestängda från denna möjlighet därför att de lojalt fogat sig efter fastighetsbildningslagstiftningens föreskrifter och ej vidhållit de ingångna rättshandlingarna.

Remissinstanserna anser i allmänhet att utredningsmannens förslag är alltför restriktivt i fråga om arealöverlåtelse. Många förordar att den aktuella tidsgränsen bestäms till den 1 juli 1962, varigenom överensstämmelse uppnås med såväl 1962 års lag om förbud mot sämjedelning som ÄUL. Andra förordar att tidsgränsen sätts till den 1 juli 1955. Det åberopas bl. a. att med utredningsmannens förslag stor risk finns för att många av de civilrättsligt giltiga arealöverlåtelse som inte återgått inom relativt kort tid kommer att bli bestående för framtiden och utgöra hinder för önskvärda rationaliseringsåtgärder och planmässig exploatering av marken.

Det kan enligt min mening inte bestridas att en mera omfattande legalisering av andra privata jorddelningar än sämjedelningar, främst då arealöverlåtelse, i vissa fall kommer att leda till mer eller mindre olämpliga fastighetsbildningar. Jag vill i detta sammanhang särskilt fästa uppmärksamheten på tänkbara följder av det under senare år mycket kraftigt ökade intresset för fritidsbebyggelse. Det finns skäl att befara att legalisering av arealöverlåtelse ibland kan komma att motverka ett plangenomförande eller på annat sätt bli till hinder för önskad fastighetsindelning eller ett ändamålsenligt markutnyttjande. Jag anser emellertid att nu nämnda synpunkter inte bör tillmätas alltför stor betydelse. Det bör nämligen starkt betonas att legalisering i övervägande antalet fall utgör en nödvändig

förutsättning för fastighetsbildningsåtgärder som undanröjer eller minskar de olägenheter som den civilrättsligt giltiga och faktiskt tillämpade indelningen av marken omedelbart förorsakar. Bland skälen för den av utredningsmannen förordade tidsgränsen nämns att en senare tidsgräns skapar risker för antedateringar och minskar möjligheten av att delningar från senare tid går åter på grund av kontrahenternas egna åtgöranden. Båda dessa synpunkter är för visso värda att beaktas men motiverar inte att tidsgränsen sätts så långt tillbaka som den 1 januari 1948.

Utredningsmannen fäster även uppmärksamheten på berörda jordägares bristande lojalitet gentemot gällande fastighetsbildningslagstiftning och på önskemålet att hänsyn tas till ett allmänt krav på rättvisa och skälighet. Jag vill inte förneka att från dessa synpunkter en vidsträckt legalisering inger tveksamhet. Här föreligger en ömtålig och grannliga avvägningsfråga. Jag vill emellertid framhålla att legaliseringsmöjligheterna enligt ÄUL är betydligt liberalare än vad utredningsmannen förordar och att det kunde sägas ligga en orättvisa i att ha strängare regler i en ny legaliseringslag än i ÄUL.

Det som ytterst bör vara avgörande för den aktuella begränsningsregelns utformning är enligt min mening att den nya legaliseringslagen i princip bör syfta till en så fullständig avveckling som möjligt av alla bestående privata jorddelningar. När detta ställningstagande även innebär att vidare framtida lagstiftningsåtgärder av denna natur skall undvikas, finns speciella skäl att i högre grad än annars bortse från allmänna betänkligheter av skilda slag och inta en i förhållande till berörda sakägare mycket välvillig inställning. En avvägning av här redovisade synpunkter leder enligt min mening till att tidsgränsen bör bestämmas till den 1 juli 1962.

Det har inte från något håll föreslagits att möjligheten till legalisering skall göras beroende av en jord- eller planpolitisk prövning. Inte heller jag anser att sådan prövning bör förekomma. Detta stämmer överens med den lösning som valts i 1953 års legaliseringslag och i ÄUL.

Utredningsmannen föreslår att legaliseringsfrågorna i likhet med vad som sker enligt 1953 års lag skall handläggas vid förrättning. Denna uppfattning delas av en helt övervägande remissopinion. Några remissinstanser ifrågasätter emellertid om man inte i stället åtminstone för normalfallen borde ha ett enklare förfarande, som närmast skulle få karaktären av en registreringsåtgärd.

För egen del anser jag att samtliga legaliseringsfrågor bör handläggas i en ordning som i väsentliga delar stämmer överens med vad som är vanligt vid fastighetsbildning. Jag vill här särskilt erinra om utredningsmannens påpekande att en mera fullständig avveckling av existerande privata jorddelningar knappast blir möjlig om inte även vissa kontroversiella frågor kan få sin lösning inom ramen för legaliseringsförfarandet. Vid en allmän

legalisering framträder f. ö. även ett ökat behov av att kunna kombinera handläggningen av fastighetsbildnings- och legaliseringsfrågor. Det finns slutligen inte heller skäl att nu frånga det vid tillkomsten av gällande legaliseringslag redovisade principiella ställningstagandet, att inte själva registreringen av den privata delningen utan i stället tillerkännandet av viss rättsverkan åt delningen är det primära vid legaliseringen. Jag biträder följaktligen förslaget att frågor om legalisering alltid skall handläggas vid förrättning till vilken sakägarna kallas på betryggande sätt.

Med avseende på förrättningens utformning föreslår utredningsmannen främst den avvikelser från vad som gäller enligt 1953 års lag att de genom den privata delningen uppkomna gränserna inte behöver säkerställas. Bakom detta ställningstagande ligger en allmän strävan att uppnå ett snabbt och smidigt förrättningsförfarande. Utredningsmannen framhåller att lantmäteriets arbetskraftsresurser f. n. är begränsade i förhållande till arbetsuppgifternas omfattning och att det därför är angeläget att lantmäteriet i detta sammanhang ej belastas med flera uppgifter än som är absolut nödvändigt. En sådan ordning kommer visserligen på längre sikt kanske inte att reducera de anspråk som kommer att ställas på insatser från det allmännas sida. Förenklingen ger dock förutsättningar för att driva legaliseringsverksamheten intensivt. Detta är av stor vikt med hänsyn till bl. a. det föreslagna innehållet i såväl den nya jordabalken som fastighetsbildningslagen.

Vid förrättningen skall enligt utredningsmannens förslag normalt endast slås fast att en privat jorddelning föreligger av beskaffenhet som avses med lagstiftningen. Bestämmelsen i 1953 års lag om att äganderättsförhållandena liksom övriga omständigheter av betydelse i ärendet skall utredas föreslås ersatt med en regel som enbart ålägger förrättningsmannen att i behövt omfattning utreda äganderättsförhållandena. Tillgänglig utredning bör dock tillvaratas för framtiden och sättet för delningens genomförande översiktligt redovisas på karta. Särskilt sammanträde liksom besök på förrättningsstället skall ibland kunna undvikas.

Remissinstansernas inställning i denna fråga är tämligen splittrad. Allmän enighet föreligger endast i fråga om den vägledande principen att förfarandet bör göras så enkelt och billigt som möjligt. Den föreslagna lösningen utsätts däremot för kritik från flera håll. Några remissinstanser uttrycker tveksamhet. De anförda betänkligheterna grundas främst på uppfattningen att det av hänsyn till såväl rättssäkerheten som skilda praktiska skäl är olämpligt eller mindre ändamålsenligt att tillskapa fastigheter med oklara gränser. Vissa yttranden speglar även farhågor för att den vid förrättningen tillgängliga utredningen angående delningens beskaffenhet trots allt inte kommer att tas till vara med nödvändig noggrannhet eller för att kartredovisningen blir alltför summarisk.

Onekligen är förslaget att sämjegränserna inte skall utstakas och utmärkas förenat med vissa olägenheter. Med hänsyn till vad som har anförts om det nu väsentligt stegrade behovet av att så skyndsamt och fullständigt som möjligt komma till rätta med de privata jorddelningarna och till de av utredningsmannen i övrigt åberopade skälen kan jag emellertid ansluta mig till den föreslagna lösningen. Jag vill även framhålla att den i detta sammanhang betydelsefulla begränsning av det allmännas insatser som uppnås genom en förenklad handläggning av gränsfrågorna kan visa sig vara av värde även på längre sikt. Framtida rationaliseringsåtgärder inom jordbruk och skogsbruk kommer säkerligen att utplåna många sämjegränser eller öppna möjligheter för en smidig och ändamålsenlig lösning av gränsfrågor i samband med andra fastighetsbildningsåtgärder. De faktiska olägenheterna med en legaliseringsförrättning som inte leder till ett fastställande av sämjegränserna beror vidare i hög grad på det sätt på vilket den tillgängliga utredningen tillvaratas vid förrättningen och hur den föreskrivna kartredovisningen verkställs. Vid utformningen av de särskilda lagreglerna kommer jag därför att förorda en lösning som i jämförelse med utredningsmannens förslag syftar till att skapa större garantier för att utredningen blir tillfredsställande tillvaratagen och kartredovisningen görs på ett betryggande sätt. Jag återkommer till dessa frågor i det följande.

Det är givetvis tänkbart att sakägarna i en del fall kan hysa starkt intresse av att få gränsfrågorna slutligt avgjorda i samband med legalisering. En möjlighet för sakägare att få till stånd gränsbestämning skulle från denna utgångspunkt kunna vara av praktiskt värde. Det bör emellertid enligt min mening samtidigt beaktas, att en sådan ordning i många fall kan komma att i väsentlig utsträckning tynga och förlänga en förrättning som annars på ett snabbt och enkelt sätt skulle ha lett till legalisering. Jag vill i detta sammanhang även fästa uppmärksamheten på de särskilda förhållanden som kan uppstå sedan den nya jordabalken och den nya fastighetsbildningslagen trätt i kraft. Det är inte uteslutet att legaliseringsförrättningar då kommer att begäras i en omfattning som vida överträffar den beräknade verksamheten under tiden dessförinnan. I ett sådant läge kan det bli nödvändigt att ge legaliseringsförrättningarna hög prioritet. Fördelarna med ett enkelt förfarande är då uppenbara. Även vid en av andra skäl inom visst förrättningsområde koncentrerad legaliseringsverksamhet kan det visa sig vara betydelsefullt att gränsbestämningsfrågor inte behöver sammankopplas med själva legaliseringarna utan kan handläggas efter en särskild turordning. Jag anser således att övervägande skäl talar mot att avsteg görs från principen att gränsbestämning inte skall ske vid legaliseringsförrättning.

Utredningsmannen föreslår att initiativrätten till legalisering enligt den nya lagen i princip endast skall tillkomma delägarna i den delade egendo-

men. Officialinitiativ skall få förekomma bara när det framgår att en legalisering har betydelse för genomförandet av annan fastighetsbildningsåtgärd.

En del remissinstanser har riktat kritik mot förslaget om en så snäv begränsning av det allmännas möjligheter att påverka legaliseringsverksamheten. Enligt lantmäteristyrelsens mening bör i vart fall överlantmätaren ges befogenhet att påkalla separata legaliseringar, medan från annat håll sätts i fråga om inte en på detta sätt vidgad initiativrätt även bör kunna tilläggas byggnadsnämnd och möjligen också inskrivningsdomare.

Erfarenheterna från tillämpningen av nu gällande legaliseringslag visar att det enskilda intresset för en avveckling av bestående privata jorddelningar inte är så stort som skulle vara önskvärt. Det förefaller emellertid troligt att den nya lagen — med ett enkelt, smidigt och billigt förrättningsförfarande — följd av en på lämpligt sätt bedriven upplysningsverksamhet i detta avseende skall visa sig ge ett mera tillfredsställande resultat. Det tidigare uttalade målet för reformen, nämligen en så snabb och fullständig avveckling som möjligt av alla privata jorddelningar, kan emellertid inte uppnås utan att särskilda åtgärder sätts in. Frågan om sådana åtgärder får tas upp till närmare prövning i samband med övergångsbestämmelserna till förslagen om ny jordabalk och kommande fastighetsbildningslag. Ett sätt att redan nu öppna möjlighet att driva på verksamheten är att som lantmäteristyrelsen föreslagit ge överlantmätaren viss initiativrätt beträffande legalisering. Jag tillstyrker lantmäteristyrelsens förslag. Initiativrätten bör avse sådana fall då det är av större allmän betydelse att delningar inom en by eller annat sådant område legaliseras. Innan större erfarenhet vunnits av legaliseringslagens verkningar, bör dock varsamhet iakttas vid förordnande om legalisering utan ansökan av sakägare.

Beträffande legaliserings rättsverkningar innebär utredningsmannens förslag att den privata delningen får samma karaktär som en lagligen gällande fastighetsbildning. Den privata delningen erkänns alltså som fastighetsbildande. Så snart förrättningsmannens utlåtande vunnit laga kraft skall enligt förslaget anteckning ske i fastighetsregistret varvid de vid den privata delningen utlagda lotterna kommer att i princip jämföras med lagligen utbrutna enheter. Till skillnad från vad som gäller enligt 1953 års lag men i överensstämmelse med ÄUL skall den nya legaliseringslagen enligt förslaget omfatta också sådana privata delningar där de utlagda lotterna enligt gällande bestämmelser ej kan registreras som särskilda fastigheter.

Remissinstanserna godtar i allmänhet nämnda huvuddrag i förslaget. Några remissinstanser berör emellertid därutöver även de tänkbara olägenheter som kan uppstå, om byggnadsnämnderna inte får kännedom om att viss i fastighetsregistret redovisad enhet tillkommit utan den noggranna prövning som normalt sker vid fastighetsbildning.

Det grundläggande motivet för reformen är att åstadkomma största möjliga överensstämmelse mellan den äganderättsliga och den officiella fastighetsindelningen. Det kan följaktligen inte råda någon tvekan om att det vid en legaliseringsförrättning meddelade erkännandet, på samma sätt som följer av nu gällande lagstiftning med motsvarande institut, utslutande skall avse den privata delningens fastighetsbildande verkan. På sätt utredningsmannen utvecklar kommer emellertid det omedelbara praktiska värdet av ett sådant erkännande egentligen inte fram förrän i och med den efterföljande anteckningen i fastighetsregistret. Registreringsbestämmelserna har därför en mycket central betydelse i detta sammanhang. Med hänsyn till såväl det reformarbete som pågår även inom detta område som syftet med förevarande lagstiftning anser jag dock att det inte kan vara meningsfullt att nu strängt söka upprätthålla ett direkt samband med gällande registreringsbestämmelser. Jag delar därför utredningsmannens uppfattning att legaliseringsmöjligheterna i den nya lagen i detta avseende bör göras lika vidsträckta som enligt ÄUL. Från samma utgångspunkter finner jag emellertid även skäl att förorda en avvikelse från förslaget, nämligen i vad det innebär att den nya lagen skall innehålla bestämmelser som är av betydelse för registreringen. Eftersom lagen skall kunna tillämpas på många skilda typer av privata jorddelningar och dessutom mot bakgrund av växlande regler om såväl fastighetsbildning som fastighetsregister, är det enligt min mening mest ändamålsenligt att samtliga behövliga bestämmelser angående registreringen sammanförs i tillämpningsföreskrifter. En sådan lösning, som f. ö. står i överensstämmelse med tillvägagångssättet vid tillkomsten av ÄUL, möjliggör en smidigare anpassning till rådande förhållanden och har dessutom den fördelen att lagen inte i onödan behöver belastas med regler av så utpräglat provisorisk karaktär som annars blir nödvändigt.

I utredningsmannens förslag görs den betydelsefulla begränsningen att legalisering inte skall tillåtas inom tomtindelad område. Som skäl anges främst att det inte är tillfredsställande att det allmänna godtar en delning som strider mot en sådan i detalj utformad plan för fastighetsindelningen som tomtindelningen innebär. Vidare anförs att en legalisering dessutom i dessa fall är meningslös, eftersom byggnadslagen erbjuder särskilda möjligheter att få till stånd en fullständig, planenlig överensstämmelse mellan äganderättsliga enheter och fastighetsindelningen.

Under remissbehandlingen har förslaget kritiserats starkt. Det betonas att en legalisering knappast hindrar plangenomförandet utan i stället vanligen kommer att underlätta den rättsliga tomtbildningen. Vissa remissinstanser, bland dem lantmäteristyrelsen, går så långt att de även avstyrker en särskild undantagsregel för delningar som berör rättsligen bildade tomter.

För egen del vill jag framhålla att varje begränsning av den nya lagens

tillämpningsområde innebär ett avsteg från reformens huvudsyfte. Därtill kommer en del praktiska skäl. Jag syftar på att ägoutbytesinstitutet ofta kan vara det mest smidiga och lämpliga medlet för rättslig tomtbildning, medan inlösenförfarandet enligt byggnadslagen är omständligt. Ägoutbyte kan verkställas bara mellan registerfastigheter och förutsätter således legalisering. Dessa förhållanden stöder otvivelaktigt uppfattningen att legaliseringar i många fall kommer att direkt underlätta plangenomförandet. Därutöver bör påpekas att problem och olägenheter av skilda slag kan uppstå, om tomtindelningen berör endast viss del av den sämjedelade egendomen. Med hänsyn till nu nämnda förhållanden och eftersom en legalisering i regel kan antas inte försvåra eller hindra tomtindelningens genomförande anser jag att den föreslagna begränsningsregeln inte är tillräckligt motiverad.

I 1953 års lag avser det nu diskuterade undantaget endast till tomtbok överförd tomt, dvs. rättsligt bildad tomt. Vid lagens tillkomst anfördes som motiv härför att förekommande sämjedelning från tiden före år 1928 av i tomtboken upptagen tomt inte borde legaliseras. Det angavs dock att fallet syntes opraktiskt. De enligt detta lagförslag utvidgade legaliseringsmöjligheterna kan enligt min mening knappast ändra uppfattningen att en sådan undantagsregel främst har ett teoretiskt intresse. I likhet med flera remissinstanser anser jag därför att det tänkbara praktiska värdet av en begränsning beträffande rättsligen bildade tomter är alltför obetydligt för att motivera en särskild undantagsregel. Det bör i detta sammanhang även noteras att det pågående reformarbetet såväl inom fastighetsbildningslagstiftningen som angående fastighetsregistreringen synes få till följd att de rättsligen bildade tomternas särställning i förhållande till andra fastigheter försvinner.

I likhet med utredningsmannen anser jag inte nödvändigt att i den nya lagen ta upp någon motsvarighet till nu gällande förbehåll angående tillämpningen av legaliseringsinstitutet inom vissa delar av Kopparbergs län.

Med utgångspunkt särskilt från förhållandena i nämnda län finns emellertid här anledning att något beröra de konkurrenssituationer som kan uppstå i förhållande till äganderättsutredning. Utredningsmannen uttalar att det är uppenbart att, om äganderättsutredning pågår inom visst område och alltså frågan om en allmän legalisering är under prövning, annan verksamhet för erkännande av sämjevis genomförda delningsåtgärder inte får sättas i gång.

Jag kan inte utan vidare ansluta mig till denna uppfattning. Ett ovillkorligt företräde för äganderättsutredning, som ibland kan dra långt ut på tiden, torde i vissa fall vara olägligt från såväl enskild som allmän synpunkt. Frågan om tillvägagångssättet vid konkurrens mellan äganderättsutredning och legaliseringsförrättning bör därför i varje förekommande fall lösas av förrättningsmän och delägare. Möjligen kan det finnas anledning att på nytt överväga frågan vid en eventuell översyn av ÄUL.

När det gäller den närmare utformningen av legaliseringsinstitutet innebär utredningsmannens förslag med avseende på enkla sämjedelningar i huvudsak följande. Legalisering förutsätter inte att samtliga delägare är ense om delningens innehåll och önskar legalisering. Åtgärden skall kunna ske även när ansökningen bestrids av delägare. Föreligger tvist huruvida sämjedelning är giltig eller hur delningen i något för legaliseringen väsentligt hänseende är beskaffad, skall delägare dock kunna få tvistefrågan prövad av allmän domstol innan förrättningen slutförs. Underlåter delägare att väcka talan, skall förrättningsmannen själv pröva frågan. Den som är missnöjd med förrättningsmannens avgörande kan sedan överklaga beslutet till ägodelningsrätten.

I flertalet fall kommer förrättningsmannens prövning att vara begränsad till frågan om sämjedelningen är giltig. Delningen måste ha inneburet att den gemensamma äganderätten slutligt upplösts och får således inte vara tidsbegränsad, endast ha avsett brukningsrätten eller ha tillkommit i strid med något förbud mot sämjedelning.

Remissinstanserna godtar i allmänhet de föreslagna riktlinjerna. Några remissinstanser, däribland kammarkollegiet och lantmäteristyrelsen, ifrågasätter dock om inte alternativet med talan vid allmän domstol bör slopas. Som skäl anförs bl. a. att handläggningen av legaliseringsförrättningar annars kan fördröjas i onödan. Det anförs att en ordning som innebär att förrättningsmannen som första instans får ta ställning till alla uppkommande tvistefrågor tillämpas enligt ÄUL och har visat sig ändamålsenlig.

De av utredningsmannen föreslagna huvudprinciperna för legalisering av enkla sämjedelningar är även enligt min mening i huvudsak lämpligt avvägda. Det finns emellertid anledning att på vissa punkter söka nå en lösning som i ännu högre grad motsvarar det aktuella behovet av ett effektivt och smidigt fungerande legaliseringsinstitut. Det råder allmän enighet om att förrättningsförfarandet av hänsyn till såväl allmänna som enskilda intressen bör utformas så att det blir så smidigt och billigt som möjligt. Därför bör det vara tillåtet med en ordning där delägarnas möjligheter till ställningstaganden eller åtgärder inskränks till vad som är nödvändigt från rättssäkerhetssynpunkt. Med hänsyn till att det övervägande antalet sämjedelningar bestått och respekterats under lång tid, är det f. ö. inte troligt att fråga om delnings giltighet kommer att bli aktuell annat än i rena undantagsfall. Det torde bli sällsynt att eventuell oenighet om delningens beskaffenhet får en sådan självständig betydelse vid förrättningen att den kan hindra att delningen erkänns. Tvister av sistnämnda slag torde lämpligen kunna avgöras inom ramen för en samtidigt påkallad eller efterföljande gränsbestämningsförrättning. Jag hyser den uppfattningen att förrättningsmännen i allmänhet är väl skickade att bedöma de frågor av detta slag som kan uppkomma vid en legalisering. Från rättssäkerhetssynpunkt bör det därför inte finnas några avgörande betänkligheter mot en ordning som

innebär att förrättningsmannen, med förebild från ÄUL, får ta ställning till samtliga vid förrättningen uppkommande tvistefrågor. Mot bakgrund av dessa överväganden anser jag att någon regel som möjliggör att tvist angående delnings giltighet eller innebörd kan göras till föremål för särskild rättegång vid domstol medan förrättningen vilar inte bör införas.

I fråga om delningar som berört flera fastigheter och genomförts utan hänsyn till de mellan fastigheterna gällande gränserna, komplicerade sämjedelningar, föreslår utredningsmannen avsevärt strängare villkor för legalisering än i fråga om enkla sämjedelningar. Utredningsmannen utgår därvid från att komplicerade sämjedelningar har svagare rättsverkningar än enkla sämjedelningar och att det normalt råder osäkerhet angående komplicerad delnings giltighet. Mot bakgrund bl. a. av det ställningstagande som gjordes vid nu gällande legaliseringslags tillkomst indelar utredningsmannen de komplicerade sämjedelningarna i två grupper, där visshet angående den civilrättsliga giltigheten utgör skiljelinjen. I den första gruppen ingår delningar vilkas giltighet blivit fastslagen genom domstols avgörande och delningar som inneburit att var och en av delägarna fått ägor inom varje fastighet som väsentligen motsvarar hans andel i fastigheten. Dessa delningar föreslås skola behandlas efter samma regler som enkla sämjedelningar. I fråga om den andra gruppen, som omfattar övriga komplicerade delningar, innebär utredningsmannens förslag att legalisering ej får ske mot delägares bestridande. Av hänsyn till inteckningshavarnas ställning uppställs dessutom det särskilda villkoret för legalisering att inte någon av fastigheterna svarar för andra inteckningar än sådana som gäller i hela delningskomplexet i samma inbördes ordning.

Vid remissbehandlingen har dessa ställningstaganden tilldragit sig ett förhållandevis livligt intresse. Från något håll görs gällande att i stället för det passiva villkoret att ingen motsätter sig legalisering bör uppställas ett krav på att alla delägare uttryckligen medger åtgärden. Andra remissinstanser åter förordar lösningar som innebär en mer eller mindre långtgående uppmjukning av utredningsmannens förslag. Till stöd härför anføres bl. a. att såväl den jordägande befolkningen som kreditgivare i praktiken inte är benägna att dra någon direkt skiljelinje mellan de rättsverkningar som följer på en enkel och en komplicerad sämjedelning.

Enligt min mening präglas den av utredningsmannen förordade lösningen av en alltför stor försiktighet. Flertalet komplicerade sämjedelningar har tillkommit före jorddelningslagens ikraftträdande. I allmänhet har alltså en förhållandevis lång tid förflutit under vilken sämjelotterna brukats, intecknats och överlåtits i enlighet med delningen. Det är därför knappast förvånande att den jordägande befolkningen och kanske även kreditgivarna i allmänhet inte gör någon skillnad mellan enkla och komplicerade delningar. Vid en av praktiska skäl, t. ex. för att vinna fördelar från arronderingssynpunkt, motiverad samtidig delning av flera fastigheter kan varken tillväga-

gångssättet vid själva åtgärden eller för delägarna därvid kända andra omständigheter antas ha markerat att delningen skulle bli mindre bindande för parterna än andra privata jorddelningar. Bortser man från fall då det görs gällande att delningen gällt endast brukningsrätten eller av andra skäl inte kan antas ha gällt en definitiv upplösning av samäganderätten, är det därför inte sannolikt att tvist angående den civilrättsliga giltigheten uppkommer annat än i undantagsfall.

Mot bakgrunden av vad som sålunda har anförts anser jag att man inte heller för de komplicerade sämjedelningarna bör uppställa något krav på att delägare samtycker till legalisering eller inte motsätter sig åtgärden. Delägare bör även i dessa fall, såsom också f. n. gäller enligt ÄUL, vara hänvisad att anföra besvär över förrättningen, om han anser att delningen inte är bindande.

Frågan om legaliserings inverkan på inteckningshavares ställning uppmärksammades vid tillkomsten av ÄUL. Som huvudregel gäller att en civilrättsligt giltig sämjedelning omedelbart kan påverka inteckningsförhållandena. Inteckning som meddelats i andel av fastighet anses efter en privat delning belasta enbart motsvarande sämjelott. På liknande sätt torde ett avtal om återgång av sämjedelning få till följd att inteckning i sämjelott därefter gäller i motsvarande andel av hela fastigheten. Delägarnas egna dispositioner kan således i hög grad ändra en intecknings rättsverkan. En legalisering synes däremot inte behöva medföra annan effekt för inteckningshavare än att redan bestående förhållanden stabiliseras. Detta gäller dock främst de enkla sämjedelningarna. Det har gjorts gällande att en legalisering av en komplicerad sämjedelning någon gång kan få ogynnsamma följder med avseende på inteckningar. Som exempel har anförts att en ägares andelar i flera fastigheter kan ha blivit utlagda på sådant sätt att han inte fått någon mark inom en av fastigheterna trots att hans andel i denna fastighet är särskilt intecknad.

Det finns inte anledning att här närmare gå in på de nu antydda problemen. Enligt min uppfattning kommer dessa att få betydelse endast i undantagsfall. Förekommande risker för inteckningshavare torde kunna bli tillräckligt beaktade genom en bestämmelse om oskadlighetsprövning i likhet med vad som gäller enligt ÄUL. Det kan dock vara motiverat att, såsom utredningsmannen föreslår, ytterligare stärka inteckningshavarnas ställning genom att göra dem till sakägare vid legaliseringsförrättning angående komplicerad sämjedelning. Är det uppenbart att inteckningshavare inte kan komma att lida skada genom legalisering synes det dock inte vara nödvändigt att han får personlig kallelse till förrättningen.

Legalisering av arealöverlåtelse kommer enligt utredningsmannens förslag inte att kringgärdas med något annat särskilt villkor än den tidigare berörda tidsgränsen. Arealförvärv som skett dessförinnan blir alltså vid legalise-

ringsförrättning jämställt med en enkel sämjedelning. Förrättningsmannens prövning av förutsättningarna för ett erkännande av delningen måste emellertid i ett sådant fall även omfatta en kontroll av att föreskriven form för överlåtelse av fast egendom har iakttagits och att fånget inte heller är ogiltigt på grund av annan särskild lagstiftning, t. ex. jordförvärvslagen. Förslaget avser förutom arealöverlåtelser även privata ägostyckningar och separata överlåtelser av fastighet tillkommande andel i samfälld mark. Fångets natur saknar helt betydelse i sammanhanget.

Jag har vid behandlingen av frågan angående den för nu aktuella privata delningar avsedda särskilda tidsgränsen redan klargjort att övervägande skäl enligt min mening talar för att möjligheterna till legalisering även i dessa fall bör göras så vidsträckta som möjligt. Detta krav synes bli väl tillgodosett om denna typ av delningar på sätt utredningsmannen har föreslagit i princip behandlas som enkla sämjedelningar.

I fråga om andelsförvärv i samfälld mark kan anmärkas att det resultat som en legalisering medför f. n. inte är möjligt att uppnå med stöd av något motsvarande fastighetsbildningsinstitut. Däremot innehåller kommittéförslaget till ny fastighetsbildningslag, som jag strax skall återkomma till, bestämmelser om avstyckning av fastighets andel i samfälld mark. Det har emellertid visat sig att just denna typ av privata jorddelningar påfallande ofta utgör ett hinder för önskvärda rationaliseringsföretag, framför allt inom skogsbruket. Åtgärder för en anpassning till redan bestående äganderättsliga uppdelningar torde vid sådant förhållande bli ofrånkomliga. Det finns därför enligt min mening inte tillräckliga skäl att ställa denna fråga på framtiden. I likhet med utredningsmannen föreslår jag alltså att den nya lagen vid sidan om arealöverlåtelser och privata ägostyckningar även skall omfatta andelsförvärv i samfälld mark.

Vid remissbehandlingen har påpekats att delägare ibland kan vilja bestrida en legalisering av arealförvärv och i stället söka få avstyckning till stånd. Förvärvaren kan ha ett intresse av att exempelvis frågor om styckningslottens rätt till väg eller andel i samfälld ägolott eller om gränsbestämning prövas i ett sammanhang.

Det kan inte förnekas att en delägare i vissa situationer kan vara mera betjänt av att få till stånd avstyckning än legalisering. Det är dock enligt min mening inte lämpligt att ge delägaren en ovillkorlig rätt att få uppskov med legaliseringsförrättningen i ett sådant fall. Situationen kan vara den att annan delägare har befogad anledning att få legalisering utan dröjsmål. Det kan också ibland föreligga ett allmänt intresse av att legaliseringsförrättningen inte försenas. Hänsyn måste även tas till att lång tid förflutit sedan överlåtelserna skedde och att delägaren alltså haft god tid på sig att begära fastighetsbildning i vanlig ordning. Samtidigt är det självfallet ett starkt intresse att förrättningsmannen tar till vara de möjligheter som

finns att skapa från fastighetsbildningssynpunkt så lämpliga fastigheter som möjligt. En avvägning måste alltså ibland ske av motstridande intresen. Det torde få överlämnas till förrättningsmannen att bedöma uppkommande konkurrensfrågor efter de principer som i allmänhet tillämpas i förrättningsverksamheten.

Med hänsyn till att frågan om sämjeägouthyten lämpligen bör regleras i anslutning till lagstiftningen om införandet av nya jordabalken delar jag utredningsmannens uppfattning, att den nya legaliseringslagen inte bör göras tillämplig på denna typ av privata åtgärder. Detta gäller dock inte fall där bytet genomförts på sådant sätt och i sådan form att transaktionen består av ömsesidiga, giltiga arealöverlåtelse. Legalisering bör då kunna ske i samma utsträckning som gäller för arealförvärv.

När möjlighet öppnas att vinna legalisering inte bara av sämjedelningar utan också av arealöverlåtelse inställer sig frågan, om inte den möjlighet till privat jorddelning som alltjämt föreligger vid arealöverlåtelse bör hindras för framtiden genom att en ogiltighetspåföljd tas upp i lag såsom skedd beträffande sämjedelning genom 1962 års förbudslag.

En reglering som syftar till att slutgiltigt lösa den rådande dualismen mellan de civilrättsliga reglerna och bestämmelserna om fastighetsbildning finns i 4 kap. i det till lagrådet remitterade jordabalksförslaget. Genom 4 kap. 7 § görs sålunda arealöverlåtelses giltighet alltid beroende av att området avskiljs genom fastighetsbildning inom viss tid eller att åtgärd för att få till stånd ett avskiljande vidtas inom viss tid. Remissen följer i denna del nära lagberedningens förslag. I nära samband med 4 kap. 7 § står de två följande paragraferna. I 4 kap. 8 §, som också i huvudsak följer beredningens förslag, behandlas köp av andel i fastighet. Har i köpehandlingen bestämts att andelen skall utbrytas, gäller enligt paragrafen samma reglering för köpet som enligt 7 §, alltså att köpet för sin giltighet blir beroende av att fastighetsbildning kommer till stånd. Har föreskrift om utbrytning inte tagits upp i överlåtelsehandlingen, skall förvärvaren av andelen anses inneha fastigheten under samäganderätt med den eller de övriga delägarna. I 4 kap. 9 § ges också beträffande köp av fastighets andel i samfällad mark en hänvisning till bestämmelserna i 7 §. Lagberedningen tog i sitt förslag upp ett förbud mot överlåtelse av sådan andel, dock med undantag för det fall att andelen redan registrerats som särskild fastighet. Att i remissen en annan lösning valts hänger samman med att fastighetsbildningskommittén sedermera föreslagit att andel i samfällad mark, i motsats till vad som gäller nu, skall få avstyckas. Bestämmelserna i 4 kap. 9 § förutsätter således att en ny fastighetsbildningslag samtidigt träder i tillämpning. Bestämmelserna i 4 kap. 7—9 §§ föreslås bli tillämpliga också på byte och gåva (4 kap. 29 och 30 §§). I lagberedningens förslag togs vidare upp förslag till ändringar i giftermålsbalken och ärvdabalken med samma syfte som regleringen i 4 kap. när det är fråga om förvärv av del

av fastighet genom giftorätt, arv eller testamente. Samma syfte hade också ett förslag till särskild lag beträffande vissa förvärv på associationsrättens område.

Vid remissbehandlingen av utredningsmannens förslag till legaliseringslag har föreslagits av några remissinstanser att den i 4 kap. jordabalksförslaget upptagna regleringen skall införas redan i samband med legaliseringslagen och alltså innan balken i övrigt träder i kraft.

Som framgår av den nyss lämnade redogörelsen för jordabalkens reglering på området förutsätter bestämmelsen om förvärv av fastighets andel i samfällid mark i 4 kap. 9 § att nya fastighetsbildningsregler samtidigt införs. Det kan därför inte komma i fråga att redan nu införa någon motsvarighet till denna paragraf. Vad som skulle kunna införas redan på detta tidigare stadium är en motsvarighet till reglerna i 4 kap. om betydelsen av att fastighetsbildning sker såvitt gäller köp, byte och gåva av område och andel i fastighet (4 kap. 7 och 8 §§ samt hänvisningarna beträffande byte och gåva i 4 kap. 29 och 30 §§). Samtidigt torde då också böra övervägas om inte de av lagberedningen föreslagna reglerna på familjerättens, successionsrättens och associationsrättens områden på motsvarande sätt bör införas före övrig följdlagstiftning till balken. Samtliga behövliga regler på detta område skulle lämpligen kunna samlas i en särskild lag.

Vad först beträffar arealöverlåtelse har den i 4 kap. 7 § jordabalksförslaget upptagna regleringen under remissbehandlingen av balken inte mött någon erinran. Som jag anförde vid remissen till lagrådet bör en regel enligt vilken köp av ett område alltid skall vara beroende av att området utbryts och fastighetsbildning kommer till stånd hälsas med tillfredsställelse. Det är givetvis en fördel ju tidigare en sådan regel kan införas i lagstiftningen. Jag instämmer därför i det under remissbehandlingen av förslaget till legaliseringslag framförda kravet, såvitt det går ut på att göra bestämmelserna om köp av område tillämpliga redan i samband med att en legaliseringslag träder i kraft. Naturligtvis gäller detta också reglerna om förvärv av område genom byte eller gåva. En redan nu genomförd lagstiftning på området kommer enligt vedertagna principer att avse efter ikraftträdandet skedda förvärv, varigenom fråga om utbrytning och fastighetsbildning aktualiseras.

Lagregeln om arealöverlåtelses beroende av att fastighetsbildning sker bör nära följa avfattningen av 4 kap. 7 § i lagrådsremissen med förslag till ny jordabalk. Ansökan om förrättning bör alltså i princip göras inom sex månader från den dag då köpehandlingen upprättades. Pågår redan förrättning för områdets avskiljande, bör köpet bringas till förrättningsmännens kännedom och läggas till grund för förrättningen. Sker inte fastighetsbildning i överensstämmelse med köpet, bör detta bli ogiltigt. Angående de närmare skälen till att denna lösning valts får jag hänvisa till jordabalksremissen.

När det gäller köp, byte och gåva av andel i fastighet är läget något an-

norlunda än beträffande arealöverlåtelse. Ett köp av en andel behöver ju inte leda till någon konflikt med fastighetsbildningsreglerna, nämligen om parternas avsikt är att inneha fastigheten gemensamt till viss andel för vardera parten. Rättsförhållandet mellan dem kan då i huvudsak regleras av lagstiftningen om samäganderätt eller om enkla bolag. I 4 kap. 8 § första stycket jordabalksförslaget sägs också att den som köpt andel i fastighet utan villkor att andelen skall utbrytas genom fastighetsbildning innehar fastigheten under samäganderätt med den eller de andra delägarna. Har parterna däremot vid köpet avtalat att andelen skall utbrytas, fordras för köpets fullföljande att utbrytning också kommer till stånd. I 8 § andra stycket sägs därför att 7 § äger motsvarande tillämpning, när i köpehandlingen bestämts att andelen skall utbrytas. Sker ej utbrytning, blir köpet alltså ogiltigt.

Mellan köp av andel med utbrytningsklausul och arealöverlåtelse föreligger vissa viktiga skillnader. Till en början bör märkas att det vid andelsköpet skall finnas en uttrycklig klausul om utbrytning. Detta kan men behöver inte vara fallet vid köp av område. Förekomsten av en sådan klausul torde underlätta för ena parten att efter vägrad utbrytning häva köpet, även mot andra partens bestridande, och därigenom undanröja förutsättningarna för en privat jorddelning. Men vidare kan parterna vid köp av andel i fastighet inte, som vid köp av område, bli att betrakta såsom ägare till var sin ägolott på marken. Genom 1962 års lag förbjöds i fortsättningen all sämjedelning och sådan delning är numera utan verkan även i förhållandet parterna emellan. En faktisk uppdelning av fastigheten efter andelsinnehav torde därför kunna få verkan bara som en form för uppdelning av bruksrätten till fastigheten. Skulle parterna, utan att först söka utbrytning eller efter det utbrytning vägrats, trots förbudet mot sämjedelning företa en sådan, torde rättsförhållandet dem emellan därför redan enligt gällande rätt inte kunna betraktas annat än som samäganderätt eller som enkelt bolag.

Som framgår av det sagda torde köp av andel med utbrytningsklausul — en förvärvsform som f. ö. torde vara förhållandevis sällsynt — mest erbjuda rent civilrättsliga problem. Någon fara för fastighetsbildningen torde den inte erbjuda efter genomförandet av 1962 års lagstiftning. Härtill kommer att bestämmelserna i 4 kap. 8 § jordabalksförslaget hänger nära samman med regleringen i 4 kap. av formkravet och köpevillkoren. Redan på grund därav är det svårt att bryta ut dem ur balkens regelsystem. Enligt min mening bör därför bestämmelser motsvarande 4 kap. 8 § om köp av andel i fastighet inte genomföras redan i samband med en legaliseringslag.

Som jag nyss har antytt upptog lagberedningen i sitt förslag till jordabalk vissa följdändringar i giftermåls- och ärvdabalkarna avseende förvärv genom giftorätt, arv och testamente av område resp. andel med utbrytningsklausul. Eftersom jag för överlåtelsefallen funnit att en lagstift-

ning, som träder i kraft före jordabalken, bör begränsas till arealöverlåtelserna, bör en motsvarande begränsning göras också beträffande dessa typer av förvärv. Detta bör gälla trots att förvärv av andel med utbrytningsklausul torde vara vanligare än förvärv av område såvitt gäller fång genom bodelning. Också vid de familjerättsliga och successionsrättsliga förvärven gäller sämjedelningsförbudet och problem för fastighetsbildningen torde även här i huvudsak vållas av arealförvärven.

Lagberedningen har vad gäller förvärv genom bodelning och arvskifte uppställt väsentligt strängare regler än i fråga om förvärv genom legat. Vid bodelning och arvskifte föreslås att förvärv av område inte alls får ske. I beredningens förslag hänvisas alltså makarna resp. dödsbodelägarna att först låta önskad utbrytning äga rum och därefter göra bodelning resp. arvskifte. Beredningen framhåller, att ett sådant framskjutande av den rättshandling varigenom äganderättsförvärvet sker av naturliga skäl är uteslutet när det är fråga om de vanligaste typerna av överlåtelseförvärv, nämligen köp och byte, och har därför inte heller diskuterats vid gåva. Några hinder från jorddelningsrättslig synpunkt anser beredningen inte möta mot den föreslagna lösningen.

I motiven till de föreslagna ändringarna i giftermålsbalken diskuterar beredningen hur en annan lösning, nämligen i anslutning till reglerna i 4 kap., skulle verka beträffande förvärv genom bodelning. Beredningen konstaterar att verkan av att laga delning inte kommer till stånd på grund av bodelning i många fall inte skulle inskränka sig till att områdesförvärvet förföll och bodelningen följaktligen blev ogiltig till den del den avsåg området. Man måste ofta räkna med en vidare ogiltighetsverkan beroende på att grunden ryckts undan för andra delar av bodelningen. Makarna skulle därför inte sällan finna det lämpligt att först göra en partiell bodelning, avseende den fasta egendomens uppdelning på områden, och uppskjuta bodelningen i övrigt i avvaktan på utgången av frågan om utbrytning. Ett sådant förfaringssätt skulle emellertid i realiteten innebära att makarna funnit den ordning, som beredningen förordar, innebära påtagliga fördelar.

Om make vid bodelning trots förbudet tilläggs område av fastighet, blir bodelningen enligt beredningens förslag i den delen ogiltig. Förbudet sägs gälla inte bara då makarna själva kommer överens om bodelningen utan också när vid oenighet mellan dem skiftesman har att bestämma om delningen. Bestämmelserna bör emellertid enligt beredningens mening begränsas så, att de inte omfattar fall då redan det förvärv från makarnas eller enderas sida, på grund varav egendomen ingår i delningen, är för sin giltighet beroende av att utbrytning kommer till stånd, samt ytterligare fastighetsbildning inte är tillämnad. Förbudet bör avse bara åtgärden att genom själva bodelningen uppdelna den fasta egendomen i strid med bestående fastighetsindelning.

I fråga om motiven för de föreslagna ändringarna rörande förvärv av område vid arvskifte hänvisar beredningen till sina motiv för de föreslagna ändringarna i giftermålsbalken.

Också enligt min mening bör den föreslagna lösningen beträffande förvärv genom bodelning och arvskifte vara att föredra framför en lösning efter de principer som föreslås för köp, byte och gåva av område av fastighet. I det lagförslag som nu läggs fram ligger beredningens förslag därför till grund också för bestämmelserna om förvärv genom bodelning och arv.

I fråga om testamentariska förvärv är enligt 11 kap. 10 § ÄB att skilja mellan legat och universellt testamentariskt förordnande. Universell testamentstagare är enligt 18 kap. 1 § delägare i boet efter testator. Om flera bodelägare finns, förvärvar han äganderätt till särskild i kvarlåtenskapen ingående tillgång först i och med arvskiftet. Vad angår legat erinrar beredningen om att testamentet kan innehålla uttrycklig förklaring eller tolkningsvis få så förstås att legatet skall fullgöras av viss arvinge eller testamentstagare (se ÄB 22: 2). I sådant fall får legatarien ett anspråk av obligatorisk karaktär mot den sålunda förpliktade men inte någon rätt i det oskiftade boet. Om emellertid med hänsyn till förordnandets syfte och övriga omständigheter ej annat får anses följa av förordnandet, skall enligt en i 11 kap. 2 § ÄB upptagen tolkningsregel legat utgå av oskiftet och inte avräknas på viss lott. Till följd härav kommer normalt den egendom legatet avser att vid testators död direkt tillfalla legatarien. Lagberedningen finner i detta sammanhang inte anledning att behandla andra än detta senare, sakrättsligt omedelbart verksamma legat.

Legat av område lär inte svara mot något mera framträdande praktiskt behov. Beredningen vill dock inte helt hindra sådana förordnanden. I överensstämmelse med vad som föreslås gälla om köp bör emellertid det testamentariska förvärvet vara beroende av att inom viss tid ansökan görs om laga delning på grund av legatet samt att med anledning av ansökan som rätteligen skett laga delning kommer till stånd. Bestämmelse därom tar beredningen upp i en ny paragraf, 12 kap. 12 § ÄB.

Vid den närmare utformningen av paragrafen tar beredningen upp samma stränga krav på samband mellan fång och fastighetsbildning som beredningen har föreslagit för köp i 4 kap. 7 § jordabalksförslaget. Om testator i livstiden själv sökt laga delning och sådan också kommit till stånd före hans död, får enligt beredningens mening genom testamentstolkning i vanlig ordning avgöras, om legatet avser viss vid förvärvet bestående fastighet. Om så är fallet, blir legatet giltigt. Är däremot vid testators död av honom väckt fråga om laga delning alltjämt beroende på prövning, kan legatet inte vinna giltighet till följd av den omständighet i och för sig att ansökningen leder till laga delning och detta inte ens om i testamentstolkningsväg skulle kunna fastslås att legatet avser en genom delningen bildad fastighet. För legatets giltighet kräver beredningen att inom föreskriven tid görs ansökan att

delningen skall äga rum på grund av legatet samt att delningen kommer till stånd med anledning av denna ansökan.

Om testator inte före sin död väckt fråga om utbrytning får det i första hand ankomma på testamentstagaren att inom viss tid göra ansökan om sådan på grund av legatet. Beredningen framhåller att som allmän förutsättning för hans behörighet att väcka fråga om delning uppenbarligen måste gälla att testamentet vunnit laga kraft. För det speciella fallet att testamentstagaren skall njuta rätt först efter annan måste av naturliga skäl också krävas att den föregående testamentstagarens rätt upphört.

Vid köp är utgångspunkten för den frist, inom vilken utbrytning föreslås skola sökas, dagen för köpehandlingen. Med hänsyn till vad beredningen har konstaterat om tidpunkten, efter vilken testamentstagaren kan söka delning, bör den för honom gällande fristen enligt beredningens åsikt inte börja löpa dessförinnan. Men dessutom bör krävas att legatet utgetts. Först därigenom kan legatarien anses ha för sin del godkänt legatet. Den föreslagna regeln sägs lämpa sig också för det fall att legatariens rätt i testamentet gjorts beroende av villkor eller tidsbestämmelse. Fristens längd föreslås liksom vid köp till sex månader.

Vad beredningen har föreslagit skall gälla för legat av område bör i princip tas upp också i den särskilda lag som syftar till att göra överlåtelse av område beroende av att fastighetsbildning sker. Att helt förbjuda legat av områden, motsvarande vad som föreslås för förvärv vid bodelning och arvsifte, anser jag inte vara lämpligt. Vid de sistnämnda förvärven föreligger helt andra möjligheter att låta fastighetsbildning föregå förvärvet. Också för legatens del finner jag emellertid skäl att frångå det av beredningen uppställda stränga kravet på samband mellan fång och fastighetsbildning. För det fall att testator i livstiden själv sökt utbrytning av området skulle annars inte bara dagen för avstyckningens avslutande och fastställande utan också tidpunkten för testators död få en alldeles särskild betydelse för legatets giltighet. Enligt min mening bör i dessa fall legatet kunna bli giltigt oberoende av om testator avlider före eller efter dagen för avstyckningens fastställande. Likaså bör som vid köp legatarien alltid ha en frist av sex månader, så att inte det förhållandet att förrättning för områdets avskiljande hinner avslutas innan fristen löpt ut kommer att medföra att legatet blir ogiltigt. Pågår förrättningen vid fristens utgång, skall dock legatet ha lagts till grund för denna. Generellt bör naturligtvis också här gälla att identitet skall råda mellan det utbrutna området och det område som omfattas av legatet.

Påföljden av att ansökan inte görs enligt bestämmelserna eller av att fastighetsbildning i enlighet med legatet inte kommer till stånd blir att legatet inte kan göras gällande med avseende på området. Beredningen framhåller, att situationen stämmer nära överens med den som föreligger då testamentariskt förordnande avser viss egendom och denna inte finns i

kvarlåtenskapen. För detta fall har i 11 kap. 4 § ÄB getts den tolkningsregeln att förordnandet skall vara utan verkan. Denna regel skall dock enligt 11 kap. 1 § ÄB lända till efterrättelse bara om inte med hänsyn till förordnandets syfte och övriga omständigheter annat får anses följa av förordnandet. I motiven till 11 kap. 4 § ÄB uttalades att en omsorgsfull testamentstolkning i åtskilliga fall kunde öppna möjlighet att i en eller annan form verkställa ett förordnande om viss egendom, trots att denna inte fanns i kvarlåtenskapen. Ibland kunde det stämma bäst överens med testators avsikter att viss annan egendom eller kontant vederlag tillföll testamentstagaren. I det stora flertalet fall talade emellertid övervägande skäl för att förordnandet lämnades utan verkan och i enlighet därmed hade tolkningsregeln avfattats. Beredningen uttalar som sin mening, att det lär kunna antas att i fall varom här är fråga en tolkning av testamentet ofta skall leda till att legatarien tillerkänns annan egendom eller kontant vederlag för den med förordnandet avsedda egendomen, åtminstone om legatarien iakttagit vad som på honom ankommit för att göra legatet verksamt. Jag delar denna uppfattning.

Slutligen återstår att behandla de av lagberedningen föreslagna reglerna på associationsrättens område såvitt avser förvärv av område.

Beredningen uttalar, att det på bolags- och föreningsrättens område förekommer vissa särskilda slag av förvärv som skulle kunna avse område av fastighet. Hit hör förvärv på grund av tillskott (apport) vid bildande av bolag eller förening eller efter bolagets eller föreningens bildande samt vidare förvärv genom skifte vid upplösning av bolag eller förening. Där emot torde områdesförvärv inte kunna ske genom fusion. Också i fråga om andra liknande sammanslutningar, t. ex. vissa tvångssamfälligheter, torde enligt beredningens mening vad som nyss har sagts om skifte böra gälla. I fråga om bestämmelsernas närmare utformning har beredningen följt sitt eget förslag när det gäller förvärv genom bodelning och arvskifte.

Jag ansluter mig till beredningens lösning för de associationsrättsliga förvärvens vidkommande. Förvärv av område skall alltså inte få ske i sådana fall. Också här måste fastighetsbildning, liksom vid förvärv genom bodelning och arvskifte, föregå förvärvet.

I sitt förslag har lagberedningen gjort undantag från tillämpningen av de föreslagna bestämmelserna om förvärv av område i vissa fall. De åsyftade fallen är sådana förvärv som sker i överensstämmelse med fastställd stadsplan eller tomtindelning. Vad först gäller tomtindelning anför beredningen i motiven till 4 kap. 7 § jordabalksförslaget, att genom administrativa förfoganden de tomtindelade områdena, oberoende av särskilda delningsåtgärder, erhållit sin utformning för bebyggande. Den administrativa tomtindelningen får emellertid full fastighetsbildande verkan först när lagfart söks på område som genom tomtindelningen utlagts till tomt eller tomtedel eller när administrativt bildad tomt skall införas i tomtboken (1 kap.

3 § fastighetsbildningslagen för stad). Uppenbart är att de områden som överlåtts redan dessförinnan är bestämda genom den administrativa uppdelningen och att något behov av enskilt initiativ för fastighetsbildningen inte föreligger. Beredningen framhåller att också fastställd stadsplan i vissa fall har avstyckande verkan. Detta inträffar när enligt planen del av tomt utsluts ur tomtindelning. När lagfart söks på tomtdelen eller, om den utan föregången lagfart skall avföras ur tomtboken, när den avförs är den att anse som avstyckad (1 kap. 1 § andra stycket fastighetsbildningslagen för stad). Beredningen föreslår därför att bestämmelserna om köp, byte och gåva av område inte skall äga tillämpning i fråga om överlåtelse i överensstämmelse med fastställd stadsplan eller tomtindelning (20 § förslaget till promulgationslag). Vad beträffar förvärv genom bodelning, arv och testamente samt genom bolagsskifte m. m. tar beredningen upp motsvarande undantag såvitt avser förvärv i överensstämmelse med fastställd tomtindelning. Däremot anser sig beredningen i detta sammanhang kunna bortse från ny stadsplans avstyckande verkan.

I en lag om förvärv av område av fastighet bör tas upp en undantagsregel motsvarande den som beredningen har ställt upp. För enkelhetens skull bör också vid andra förvärv än de rena överlåtelsefallen köp, byte och gåva undantag göras för förvärv i överensstämmelse med fastställd ny stadsplan. Jag är dock medveten om den ringa praktiska betydelsen härav.

Som jag tidigare har framhållit är det omedelbara syftet med den föreslagna lagstiftningen om förvärv av område av fastighet att för framtiden hindra den irreguljära fastighetsbildning som varit möjlig genom att sådana förvärv trots att utbrytning inte kommit till stånd ändå tillerkänts civilrättslig giltighet. När det gäller förvärv av andel i fastighet har motsvarande syfte redan tidigare kunnat nås genom ett förbud riktat enbart mot den privata delningen, sämjedelningen. Eftersom ett arealförvärv redan i sig förutsätter en privat delning, måste ett ingripande här ske direkt i de civilrättsliga reglerna för fångets giltighet. En sak är att införa sådana regler för framtida förvärv. Väsentligt större problem möter om ingripandet i någon form skall rikta sig också mot redan skedda förvärv.

Att ingripa mot redan skedda och hittills som civilrättsligt giltiga betraktade arealöverlåtelser med en retroaktivt verkande ogiltighetsregel lär inte kunna komma i fråga. Ett tänkbart alternativ är att i princip förbjuda den som vid lagens ikraftträdande är ägare till området att överlåta detta vidare, om inte utbrytning kommer till stånd. Den föreslagna lagstiftningen skulle då kunna göras tillämplig på alla förvärv som sker efter ikraftträdandet. En sådan lösning är emellertid uppenbarligen inte lämplig i fråga om förvärv genom bodelning, arvskifte och testamente och inte heller i fråga om de associationsrättsliga förvärven.

Enligt min mening bör man inte i detta sammanhang söka lösa proble-

men med de redan skedda arealförvärven. Lagstiftningen om förvärv av område av fastighet bör enbart ta sikte på förvärv som sker efter ikraftträdandet och varigenom ytterligare fastighetsdelning aktualiseras. Som framgår av det anförda bör genom ifrågavarande lagstiftning vissa bestämmelser som upptagits i förslaget till den nya jordabalken införas i förväg. Lagstiftningen blir alltså i viss mening provisorisk. Det bör därför anstå med andra åtgärder än sådana som oundgängligen behövs av hänsyn till kontrollen över fastighetsbildningen.

I enlighet med vad jag nu har anført har inom justitiedepartementet utarbetats förslag till

1) lag om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning (legaliseringslag),

2) lag med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet.

Lagförslagen torde få fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga*.

Specialmotivering

Förslaget till lag om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning (legaliseringslag)

Utredningsmannen föreslår att lagen ges rubriken lag om erkännande av sämjedelning m. m. En sådan rubrik kan emellertid inge den felaktiga föreställningen att sämjedelningar och andra privata jorddelningar f. n. inte alls erkänns av rättsordningen. En förrättning enligt lagen avser dock endast att i efterhand tillägga privat jorddelning fastighetsbildande verkan, något som brukar betecknas legalisering. Begreppen privat jorddelning och legalisering torde numera ha så välkänd innebörd inom fastighetsrätten att det inte finns något hinder mot att uttrycken används i lagstiftningen. Legalisering kan visserligen även avse andra åtgärder än ett erkännande av delnings fastighetsbildande verkan, t. ex. bestyrkande av namnunderskrifts riktighet i vissa fall. Risker för förväxling och missförstånd är dock praktiskt sett utesluten. Lagen har därför getts rubriken lag om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning (legaliseringslag).

1 §.

Denna paragraf innehåller huvudreglerna angående lagens omfattning och innebörd.

Av den allmänna motiveringen framgår, att jag inte delar utredningsmannens uppfattning om behovet av en mera omfattande särbehandling av de komplicerade sämjedelningarna. Delägare i på detta sätt delad egendom bör sålunda inte få större möjlighet att motsätta sig legalisering än

ägare till fastighetsdel som uppkommit genom annan form av privat jorddelning. Den enda skillnaden med avseende på legaliseringsinstitutets utformning för skilda typer av sämjedelningar blir enligt departementsförslaget att vissa bestämmelser ställs upp till skydd för rättighetshavare vid legalisering av delning som berört flera fastigheter. De grundläggande bestämmelserna om legalisering bör därför göras gemensamma för alla delningstyper som omfattas av lagen.

Det föreslagna legaliseringsinstitutet kommer i många avseenden att stämma överens med motsvarande institut i ÄUL. Det är därför naturligt och ändamålsenligt att denna likhet i största möjliga utsträckning beaktas vid utformningen av den nya lagen. I fråga om de båda institutens omfattning föreligger i huvudsak bara den skillnaden, att enligt ÄUL legalisering medges av sämjeägotbyte medan den nya lagen av skäl som har redovisats i den allmänna motiveringen i princip inte bör äga tillämpning på denna speciella form av delning. Byte som i realiteten innefattat ömsesidiga arealöverlåteler kan dock leda till legalisering men dessa betraktas i så fall som separata delningar.

Den i första stycket av paragrafen intagna huvudregeln angående lagens omfattning anknyter i fråga om ordval och definitioner i stort sett till lydelsen av 8 § andra stycket första punkten i ÄUL. Med tanke på att den nya lagen inte skall avse sämjeägotbyten har emellertid uttrycket »liknande åtgärd» utbytt mot »liknande privat jorddelning». Ifrågavarande typ av åtgärd kan knappast betecknas som en privat jorddelning i vedertagen mening.

Genom att samlingsbeteckningen privat jorddelning tas upp i lagtexten blir det inte nödvändigt att på sätt utredningsmannen har föreslagit uttryckligen göra undantag för delning som inneburit att endast byggnad eller annat tillhör till fastighet kommit i särskild ägares hand. Någon delning av jord har inte skett i sådant fall.

I fråga om annan privat jorddelning än sämjedelning innehåller andra stycket ett särskilt undantag för delningar som kommit till stånd efter utgången av juni 1962.

Ett generellt villkor för legalisering är givetvis att delningen är rättsligt giltig. Beträffande sämjedelning innebär detta till en början att delningen inte får ha kommit till stånd i strid med 1962 års lag angående förbud mot sämjedelning av fast egendom eller 1952 års lag om ogiltighet av sämjedelning av jord inom vissa delar av Kopparbergs län. I fråga om överlåtelser gäller det särskilda kravet att alla nödvändiga formföreskrifter skall ha iakttagits och att fånget inte heller är ogiltigt på grund av annan lagstiftning, t. ex. jordförvärvslagen. En allmän förutsättning för legalisering är vidare att delningen inte gått åter på grund av avtal eller återköp eller genom att alla sämjelotter förenats i en ägares hand. Det är också uppenbart att legalisering inte kan komma i fråga om den privata delningen blivit

hävd genom laga delning eller om lagfart meddelats på arealfång. I det senare fallet är lägenheten att betrakta som fastighet och uppgift enligt formulär F skall lämnas till registerföraren enligt jordregisterförordningens bestämmelser. Delningen måste vidare ha inneburit en definitiv och för framtida ägare bindande uppgörelse som kunnat rubbas endast genom laga delning eller överenskommelse mellan alla delägare. Tidsbegränsad delning eller delning enbart av bruksrätten kan således inte legaliseras.

2 §.

Denna paragraf innehåller särbestämmelser angående komplicerad sämjedelning.

Regeln har utformats i nära överensstämmelse med motsvarande föreskrift i 8 § andra stycket sista punkten ÄUL. Eftersom legalisering av sämjeägutbyten inte omfattas av lagen, har paragrafen emellertid fått en mindre generell utformning än regeln i ÄUL.

Föreskriften om oskadlighetsprövning innebär, att förrättningsmannen måste konstatera att legalisering inte kan förorsaka innehavare av rättighet eller fordran någon skada eller att inteckningsförhållanden på annat sätt omöjliggör en fastighetsbildning i överensstämmelse med den privata delningen. Utredningen angående vilka inteckningar eller andra rättigheter som berörs av en legalisering skall givetvis i första hand grundas på uppgifter från fastighetsboken och andra tillgängliga handlingar. I en del fall kan det emellertid även behövas att delägare lämnar förrättningsmannen närmare uppgifter eller utredning angående förhållanden som kan vara av betydelse för den aktuella prövningen. Tveksamhet angående risk för skada eller olägenhet kan ibland undanröjas genom medgivande från vederbörande rättighetshavare. I andra fall åter bör det kunna förväntas att hinder mot legalisering kommer att avlägsnas genom att delägare och rättighetshavare kommer överens om att ändra inteckningsförhållandena.

3 §.

I första stycket anges att fråga om legalisering alltid skall prövas vid förrättning.

Andra stycket innehåller regler angående vem som skall handlägga förrättningen. Huvudregeln är att förrättning, som gäller jord i stad eller i ort på landet där fastighetsregister såsom för stad skall föras, verkställs av den som på grund av tjänst eller förordnande är behörig att förrätta avstyckningar och i övriga fall av distriktslantmätaren. Regeln stämmer överens med vad som gäller enligt 5 § andra stycket lagen den 18 april 1952 (nr 152) om sammanföring av samfällid vägmärk och av järnvägsmark med angränsande fastighet m. m.

Av skäl som närmare framgår av den allmänna motiveringen har i departementsförslaget öppnats möjlighet för lantmäteristyrelsen att vid be-

hov förordna annan kompetent person till förrättningsman. En regel här om har tagits upp som en andra punkt i andra stycket. Regeln har utformats i nära anslutning till motsvarande bestämmelse i 2 § första stycket ÄUL. Det torde få ankomma på lantmäteristyrelsen att från fall till fall avgöra om ett förordnande skall gälla vissa bestämda förrättningar eller begränsas till särskilt område eller på annat lämpligt sätt. En tänkbar föreskrift i sådant sammanhang är att undantag görs för förrättningar angående legalisering av komplicerade sämjedelningar. Framställning om förordnande torde normalt få ske genom överlantmätarens försorg.

Tredje stycket stämmer överens med 2 § andra stycket ÄUL och innefattar en hänvisning till vissa paragrafer i jorddelningslagen angående sakkunnigt biträde, jäv mot förrättningsman och sakkunnig, hantlangning samt rätt för förrättningsman, sakkunnig och hantlangningsmanskap att beträda ägor.

4 §.

I första stycket fastslås som huvudregel att fråga om legalisering tas upp till prövning efter ansökan av delägare i fastighet som berörs av delningen. Vidare föreskrivs att ansökan om legalisering skall vara skriftlig.

Andra stycket innehåller bestämmelser angående möjligheterna att utan ansökan från delägare ta upp fråga om legalisering till behandling i samband med pågående fastighetsbildningsförrättning. Härför krävs att legaliseringen är av betydelse för den tillämnade fastighetsbildningen. Finner förrättningsmannen t. ex. att ett ägoutbyte bör omfatta även sämjedelad mark eller att annan åtgärd som rör fastighet eller samfällid mark hindras eller försvåras av privat jorddelning, får han självmant föranstalta om legalisering. En förutsättning är att legalisering leder till eller underlättar en mera ändamålsenlig fastighetsbildning.

Av den allmänna motiveringen framgår att jag har funnit skäl föreslå att officialinitiativet inte begränsas till fall som avses i andra stycket. De närmare bestämmelser härom tas upp i tredje stycket. Som villkor för den särskilda initiativrätten anges att den skall tillgodose ett större allmänt intresse. En sådan situation kan tänkas föreligga när planer finns på en mera omfattande rationaliseringsverksamhet inom viss by eller annat avgränsat område med talrika privata jorddelningar. Det är vidare möjligt att i trakter där sådana delningar är speciellt vanliga en samlad och systematiskt bedriven legaliseringsverksamhet kan medföra organisatoriska och arbetstekniska fördelar. Det kan i detta sammanhang finnas skäl att framhålla att en samordnad legalisering i regel är till fördel för delägarna, ofta i form av lägre förrättningskostnader. Förordnande härom meddelas av överlantmätaren. Det kan emellertid förväntas att han i dessa frågor även samråder med och beaktar synpunkter som framkommer från lantbruksnämnden, skogsvårdande myndighet eller byggnadsnämnd.

Den initiativrätt som enligt andra och tredje styckena tillagts förrättningsmännen resp. överlantmätaren aktualiserar också vissa frågor angående förrättningskostnaderna. Jag hänvisar i denna del till bestämmelserna i 8 § andra stycket.

5 §.

I denna paragraf anges till vem ansökan om legalisering skall inges. Detta sker genom en hänvisning till huvudregeln i 3 § andra stycket första punkten angående vem som normalt är förrättningsman. Om en i kommuns tjänst anställd mättningsman eller en av länsstyrelsen enligt 5 § andra stycket lagen om fastighetsbildning i stad förordnad person är förrättningsman, skall ansökan inges till byggnadsnämnden och annars till distriktslantmätaren. Detta gäller även i fall då förordnande meddelats enligt 3 § andra stycket sista punkten.

6 §.

I första stycket första punkten anges som huvudregel att sammanträde med sakägarna skall hållas vid legaliseringsförrättning. I andra punkten görs vissa undantag från huvudregeln. Sammanträde med sakägarna är inte nödvändigt, om dessa är ense i ärendet och det är klart att det inte finns något hinder mot legalisering. Visar en förberedande undersökning att det är uppenbart att ansökan inte kan bifallas, t. ex. om delning skett i strid med gällande sämjedelningsförbud, behöver förrättningsmannen ej hålla sammanträde. Vad som har sagts nu gäller även när ansökan skall avvisas. Tänkbara skäl för ett sådant beslut är bristande behörighet hos den som ingett ansökan samt forumfel. Åtgärder av förberedande art, tekniska göromål och handläggning som endast innefattar meddelande av beslut kan givetvis också verkställas utan samband med sammanträde.

Andra stycket innehåller närmare föreskrifter om förrättningsförfarandet och är utformat i anslutning till 5 § andra stycket ÄUL. Bestämmelserna innefattar främst en hänvisning till vissa paragrafer i jorddelningslagen angående laga skiftes kungörande och fortgång. Till skillnad från vad som gäller enligt ÄUL hänvisas till kungörelseförfarandet enligt 3 kap. 1 § första stycket jorddelningslagen. Genom att samma regler för kungörande gäller för legaliseringsförrättning som för fastighetsbildningsförrättning förenklas förfarandet i sådana fall när legalisering handläggs i anslutning till förrättning av sistnämnda slag. En annan avvikelse från ÄUL består i att hänvisning görs till 3 kap. 4 § femte stycket jorddelningslagen. Enligt detta lagrum får förrättning hållas oberoende av om kungörelse och kallelse skett i föreskriven ordning, om samtliga sakägare är närvarande. Genom en särskild föreskrift fastslås vidare att sakägares utevaro från lagligen kungjort sammanträde inte utgör hinder för sammanträdet. Eftersom legaliseringsförrättning kan handläggas även utan sammanträde, anges

vidare att sakägare som vill anmäla jäv mot förrättningsman skall göra det första gången han för talan i ärendet efter det att han fått vetskap om jävsförhållandet. Det torde däremot inte finnas något praktiskt behov av en motsvarande föreskrift angående sakkunnigt biträde. Inte heller synes det vara nödvändigt att belasta lagtexten med en särskild hänvisning till 5 kap. 2 § sista stycket lagen om fastighetsbildning i stad angående förrättningsmans och byggnadsnämnds åligganden i händelse av jäv.

Tredje stycket innehåller särskilda bestämmelser för förrättning som avser legalisering av komplicerad sämjedelning. Innehavare av fordran eller rättighet för vilken i delningen ingående fast egendom svarar på grund av in-teckning eller enligt 11 kap. 2 § jordabalken skall enligt första punkten behandlas som sakägare vid sådan förrättning. Regeln gäller oberoende av om fordringen eller rättigheten belastar hela fastighetskomplexet, enstaka fastighet eller endast del därav. Andra punkten innebär emellertid en viktig begränsning av den verkan som annars följer av att någon har ställning som sakägare. Är det uppenbart att rättighetshavare inte kan tillfogas skada genom en legalisering, behöver förrättningsmannen inte kalla honom till sammanträde. Det ligger i sakens natur att regeln bör tillämpas med försiktighet och att förrättningsmannen i alla tveksamma fall hellre bör utfärda kallelse än förlita sig på att frågan om legalisering verkligen är helt betydelslös för sakägaren.

7 §.

Denna paragraf innehåller regler om förrättningsmannens åliggande vid legaliseringsförrättning.

I den allmänna motiveringen har jag anfört att utredningen angående äganderättsförhållandena inom den delade egendomen normalt inte behöver bli särskilt omfattande. För legaliseringsfrågans avgörande krävs sålunda endast att delningen konstateras vara av sådan beskaffenhet som enligt 1 § utgör förutsättning för legalisering, dvs. att det verkligen är fråga om privat jorddelning av det slag som avses med lagstiftningen och att delningen fortfarande är giltig. I lagtexten innefattas dessa förrättningsmannens skyldigheter i den allmänna föreskriften, att han i behövlig omfattning skall utreda äganderättsförhållandena inom den delade egendomen.

I utredningsmannens förslag anges att delningen skall översiktligt redovisas på karta. Denna föreskrift har kritiserats under remissbehandlingen. Jag har i skilda sammanhang redan framhållit, att det är angeläget att legaliseringsförfarandet blir så enkelt och smidigt som möjligt. I fråga om redovisningen av sämjegränserna synes emellertid förhållanden och praktiska behov vara så varierande att det knappast kan vara tillrådligt att uppställa en regel som generellt medger ett starkt förenklat tillvägagångssätt. Ibland framgår t. ex. att sämjegräns inom kort blir utplånad genom en samman-

läggning eller att gränsernas rätta sträckning skall fastställas vid en efterföljande gränsbestämning. I andra fall åter föreligger anledning till antagande att fråga om sådan åtgärd inte kommer att bli aktuell under överskådlig tid, kanske inte förrän fastigheterna bytt ägare och en tidigare enighet angående delningens faktiska innebörd bytts i tveksamhet eller direkt motstridiga uppfattningar. Förrättningsmannen bör därför i varje särskilt fall söka anpassa kartredovisningen efter rådande omständigheter. I viss överensstämmelse med motsvarande bestämmelse i 8 § tredje stycket ÄUL anges därför bara att delningen skall redovisas på karta. Det har inte heller ansetts vara nödvändigt att uttryckligen meddela undantag för sådan delning av samfällad mark som inte motsvaras av någon på marken utbruten ägolott.

I andra punkten, som saknar motsvarighet i utredningsmannens lagförslag men stämmer överens med vissa motivuttalanden, fastslås att förrättningsmannen i viss utsträckning är skyldig att se till att även andra vid förrättningen tillgängliga uppgifter som är av betydelse för frågan om delningens närmare innebörd tillvaratas genom anteckning i förrättningsprotokollet. Det får ankomma på förrättningsmannen att anpassa redovisningens omfattning och noggrannhet efter föreliggande behov. Den föreslagna bestämmelsen innebär inte någon egentlig avvikelse från huvudregeln i första punkten angående förrättningsmannens utredande verksamhet. Syftet med föreskriften är nämligen bara att den utredning som trots allt framkommit vid förrättningen eller som utan väsentligt merarbete kan bli tillgänglig verkligen säkerställs för framtida behov. Regeln kan t. ex. aldrig utgöra ett självständigt motiv för ett annars onödigt sammanträde med sakägarna.

8 §.

Denna paragraf innehåller bestämmelser angående fördelningen av förrättningskostnaderna. Huvudregeln i första stycket har utformats i nära anslutning till 5 § i 1953 års legaliseringslag. Om delägarna kommit överens om fördelningen, bör denna överenskommelse gälla. I annat fall skall kostnaden i princip fördelas efter den nytta legaliseringen medför för varje delägare. Avser förrättningen sämjedelning torde andelstalet i regel bli vägledande för denna bedömning. Vid legalisering av arealöverlåtelse eller liknande privat jorddelning bör kostnadsfördelningen däremot rimligen verkställas efter samma principer som vid avstyckning. Andra grunder för fördelning av kostnaden är även tänkbara, t. ex. om förrättning inte leder till legalisering och sökanden bort inse att så skulle bli fallet.

Andra stycket innehåller en undantagsregel för förrättning som påbörjats efter officialinitiativ enligt 4 § andra eller tredje stycket. Leder sådan förrättning inte till legalisering, skall staten betala förrättningskostnaden. Orsaken till det negativa resultatet saknar betydelse. Det hör

emellertid kunna förväntas att förrättning utan ansökan från delägare i regel föregås av en så pass noggrann undersökning att risken för ett misslyckande av denna art är mycket liten. Regeln torde alltså få ringa praktisk betydelse men utgör likväl för delägarna ett nödvändigt skydd mot oskäligen utgifter.

9 §.

I första stycket första punkten anges att förrättningsmannen skall meddela beslut rörande frågan om legalisering. Därmed avses beslut av innehåll antingen att delningen erkänns som fastighetsbildning eller att hinder mot sådant erkännande föreligger. Har sakägare bestritt att delning är giltig eller framställt annan invändning som haft betydelse för ärendets utgång, skall beslutet även omfatta förrättningsmannens ställningstagande i denna fråga. Beslut enligt denna bestämmelse skall slutligen meddelas, även när påbörjad förrättning avskrivs på grund av återkallelse och annan delägare ej yrkat att förrättningen skall fullföljas. Av beslutet skall alltid framgå hur förrättningskostnaderna skall fördelas. Eftersom legalisering ej innefattar att gräns skall utstakas och utmärkas, skall förrättningen omedelbart avslutas och fullföljdshänvisning meddelas.

Andra stycket innehåller föreskrifter angående särskild underrättelse till sakägarna när förrättning avslutas utan samband med sammanträde. Föreskrifterna avser främst det fall att sammanträde aldrig hållits men kan även bli aktuella, om förrättning avslutas vid en tidpunkt som är okänd för sakägare som varit närvarande vid föregående sammanträde. Underrättelsen skall alltid innehålla fullföljdshänvisning. Eftersom sakägarkretsen till följd av 6 § tredje stycket första punkten ibland kan vara tämligen omfattande, medges samma lättnad i fråga om skyldigheten att sända underrättelse som gäller för kallelse till sammanträde enligt sista punkten i nämnda paragraf.

I tredje stycket tas en hänvisning upp till jorddelningslagens regler angående ändring av verkställd förrättning.

10 §.

Denna paragraf innehåller regler om talan mot förrättningsmannens beslut. Paragrafen stämmer i huvudsak överens med 11 § ÄUL. En särskild föreskrift om att samtliga delägars påskrift på förrättningsprotokollet utgör hinder mot talan har dock sin förebild i 8 § första stycket i 1953 års legaliseringslag.

11 §.

Denna paragraf stämmer överens med 12 § andra stycket ÄUL. Första punkten innehåller en erinran om att legalisering inte omfattar någon bestämning av gränser. I följande bestämmelse förklaras vidare, att legalise-

ring ej inskränker rätten att få laga skifte men att delägarens skyldighet att ingå i skifte alltid skall bedömas enligt reglerna i 1 kap. 20 § jorddelningslagen.

Övergångsbestämmelserna

Av den allmänna motiveringen framgår att den nya lagen bör träda i kraft den 1 januari 1969. Genom lagen upphävs 1953 års legaliseringslag. Den upphävda lagen skall dock alltjämt gälla i fråga om förrättning som påbörjats före utgången av år 1968.

Förslaget till lag med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet

Den föreslagna lagen innehåller fyra paragrafer och behandlar samtliga typer av förvärv av område. I 1 § ges bestämmelser om förvärv genom köp, byte och gåva och i 2 § regler om förvärv genom bodelning, arvskifte och testamentslegat. Förvärv genom skifte av bolags, förenings eller liknande sammanslutnings tillgångar eller genom tillskott till bolag eller förening behandlas i 3 §. I 4 § tas upp de undantag från lagens tillämpning som hänger samman med de särskilda verkningarna av fastställd tomtindelning och fastställd ny stadsplan.

1 § första stycket, som avser köp, följer nära avfattningen av 4 kap. 7 § i jordabalksremissen med de modifikationer som betingas av att bestämmelsen skall avse enbart förvärv efter lagens ikraftträdande. Redan skedda arealöverlåtelser berörs inte, i den mån ytterligare uppdelning ej är avsedd. I paragrafens andra stycke görs första stycket tillämpligt också på byte och gåva.

I 2 § första stycket ges regeln om förbud mot att genom bodelning eller arvskifte åstadkomma avvikelse från den bestående fastighetsindelningen. I sak bygger regeln på beredningens förslag men i redaktionellt hänseende ansluter den närmare till avfattningen av 1 §. Därigenom torde tydligare framgå att förbudet bara avser att genom bodelning eller arvskifte åstadkomma ytterligare uppdelning av en fastighet. Paragrafens andra stycke, som rör legat av område, följer utformningen av 4 kap. 7 § jordabalksförslaget. Som jag tidigare har anfört behövs dock vissa särregler för ansökningsfristens beräkning beroende på de speciella förhållandena vid testamenteriska förvärv. Bestämmelserna i 3 § i fråga om bolag, förening eller liknande sammanslutning stämmer nära överens med 2 § första stycket.

Bestämmelserna i 4 § överensstämmer i sak med innehållet i beredningens övergångsbestämmelser till reglerna om arealförvärv.

Beträffande de föreslagna reglernas samband med annan lagstiftning kan följande anmärkas.

Av betydelse för ett arealförvärvs giltighet blir i fall som avses i 1 och

2 §§ att förrättning för avstyckning söks. Rätten att ta initiativ till avstyckning tillkommer enligt 19 kap. 6 § jorddelningslagen såväl fastighetens ägare som, då fråga är om avstyckning på grund av överlåtelse, den till vilken överlåtelsen ägt rum. I fråga om legat av område framgår av den nu föreslagna regeln i 2 § att initiativrätten tillkommer såväl dödsboet som testamentstagaren.

Beredningen har uppmärksammat den komplikation som uppstår i det fall att avstyckning inte kan tillåtas, om inte sammanläggning sker av någon av styckningsdelarna eller av båda var för sig med annan fastighet eller fastighetsdel. Initiativrätten till sammanläggning tillkommer enligt 10 § sammanläggningslagen bara ägaren av de områden som skall sammanläggas. Beredningen föreslår för överlåtelsefallens del sådana ändringar i jorddelningslagen att en för avstyckningens genomförande behövlig sammanläggning skall kunna begäras såväl av överlåtaren som av den till vilken överlåtelsen skett. När fråga är om sakägare vars styckningsdel inte skall ingå i sammanläggningen föreslås detta dock gälla bara om inte annat avtalats vid överlåtelsen eller framgår av omständigheterna vid denna. Beredningen förutsätter att de föreslagna reglerna i stort sett skall vinna analogisk tillämpning vid legat av område.

Fastighetsbildningskommittén föreslår regler som innebär att förrättningsmännen självmant skall kunna ta upp fråga om sammanläggning, bl. a. om sammanläggningen behövs för genomförandet av en avstyckning. Kommittén pekar på att det intresse som ligger bakom de av beredningen föreslagna bestämmelserna blir tillgodosett genom en sådan lösning.

Enligt gällande rätt saknar alltså part möjlighet att genomdriva en sammanläggning som på motpartens sida behövs för att avstyckning skall få ske. Så till vida torde den föreslagna lagstiftningen om förvärv av område kunna påverka motpartens benägenhet att medverka till fastighetsbildningen som förvärvet annars blir ogiltigt. Vardera parten äger — om fastighetsbildning inte sker — påkalla överlåtelsens återgång och behöver inte, som f. n. ofta kan bli fallet, finna sig i det rådande tillståndet med alla de olägenheter som det kan föra med sig. I många fall torde vidare redan vid överlåtelsen kunna förutses att fråga om sammanläggning kan komma på tal. Ena parten kan då genom avtalat vite eller genom skadestånd skaffa sig ett påtryckningsmedel för att förmå motparten att medverka till sammanläggningen.

Arbetet på en ny fastighetsbildningslag har inom justitiedepartementet nu fortskridit så långt att jag inom kort kommer att föreslå att till lagrådet remitteras ett förslag till sådan lag. Såvitt rör den här diskuterade frågan avser jag att ansluta mig till den lösning kommittén har förordat. Som nämnts bygger denna lösning på en annan princip än den lagberedningen har tagit upp i sitt förslag. Den tillgodoser dock det av beredningen angivna intresset. Med hänsyn till att frågan sålunda inom en nära framtid kommer

att behandlas i ett större sammanhang och avses bli löst efter andra linjer har jag ansett att man i detta sammanhang inte bör göra någon ändring i jorddelningslagen eller sammanläggningslagen.

Den nu föreslagna lagen kommer att få betydelse för förfarandet hos inskrivningsdomaren, när lagfart söks på förvärv av område. I de fall då förvärv av område inte alls kan ske skall ansökan om lagfart naturligtvis genast avslås. Om förvärvet är tillåtet men beroende av att fastighetsbildning sker, kan olika situationer uppkomma.

Först kan nämnas det fallet att avstyckning redan är klar, när lagfartsansökan tas upp till prövning. För bifall till ansökan krävs då att fånget inte är ogiltigt till följd av att den frist om sex månader som gäller för ansökan om fastighetsbildning löpt ut innan förrättningen avslutades utan att denna kommit att grundas på förvärvet. Fånget är då ogiltigt oavsett om identitet skulle kunna visas råda mellan det förvärvade och det avstyckade området. Har förrättningen avslutats inom sexmånadersfristen fordras att den lett till att just det förvärvade området blivit utbrutet. I detta fall åligger det alltså sökanden att i lagfartsärendet styrka identiteten.

I övriga fall gäller att om ansökan om lagfart görs inom sexmånadersfristen, ansökan liksom hittills skall förklaras vilande i avvaktan på avstyckning av området. Har fristen löpt ut, åligger det sökanden att förebringa utredning om att förrättning för områdets avskiljande pågår på grundval av förvärvet eller att visa att sådan förrättning redan dessförinnan hunnit avslutas. Kan sökanden inte visa att något av dessa alternativ föreligger, är fånget ogiltigt och ansökan om lagfart skall då avslås. Om förrättning, varigenom tillstånd till avstyckning lämnats, hunnit avslutas före sexmånadersfristens utgång har sökanden också att visa, att det av honom förvärvade området motsvarar det som efter fastställelse av förrättningen kommer att avstyckas. Är identiteten inte klar är fånget av denna anledning ogiltigt. Också i detta fall skall ansökan om lagfart genast avslås.

Vägras avstyckning av området, är förvärvet ogiltigt. Har det när lagfart först söks redan slutligt fastslagits att avstyckning inte får ske, skall naturligtvis ansökan avslås. Inträder ogiltigheten först sedan ansökan om lagfart förklarats vilande, kan sökanden begära att ansökan tas upp till ny prövning och avslås. Vägrar sökanden att medverka härtill torde enligt gällande rätt fastighetsägaren ha att efter talan mot sökanden genom dom få verkningarna av den vilandeförklarade lagfartsansökan undanröjda. I det till lagrådet remitterade förslaget till jordabalk har föreslagits regler rörande förfarandet hos inskrivningsmyndigheten, vilka väsentligt kommer att underlätta för fastighetsägarna att i den diskuterade situationen nå åsyftat resultat. Dessa regler har dock på grund av sitt samband med balkens övriga regler ansetts inte kunna genomföras redan nu.

Departementschefens hemställan

Jag hemställer att lagrådets yttrande inhämtas enligt 87 § regeringsformen över förslagen till

1. *lag om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning (legaliseringslag),*
2. *lag med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet.*

Vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten

Förslag

till

Lag**om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning (legaliseringslag)**

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Är fastighet eller för fastigheter samfälld mark delad genom sämjedelning, arealöverlåtelse eller liknande privat jorddelning, får delningen erkännas som fastighetsbildning enligt denna lag (legalisering).

Annan privat jorddelning än sämjedelning får legaliseras endast om delningen kommit till stånd före den 1 juli 1962.

2 §.

Har sämjedelning omfattat flera fastigheter, får delningen legaliseras endast om skada icke uppkommer för innehavare av fordran eller rättighet för vilken fastighet eller del av fastighet svarar och hinder ej heller i annat fall föreligger på grund av inteckningsförhållande.

3 §.

Fråga om legalisering prövas vid förrättning.

Förrättningen verkställs, i fråga om fastighet i stad eller i ort på landet där fastighetsregister såsom för stad skall föras, av den som på grund av tjänst eller förordnande är behörig att där förrätta avstyckningar och i annat fall av distriktslantmätaren. Lantmäteristyrelsen får förordna annan som äger behövlig kunskap och erfarenhet och som även i övrigt är lämplig för uppdraget att vara förrättningsman.

Bestämmelserna i 2 kap. 2, 4, 9, 10 och 11 §§ lagen den 18 juni 1926 (nr 326) om delning av jord å landet angående förrättningsman, sakkunnigt biträde och hantlangning vid laga skifte äger motsvarande tillämpning vid legaliseringsförrättning.

4 §.

Ansökan om legalisering göres skriftligen av den som äger del i fastighet som delats.

Är det av betydelse för pågående fastighetsbildningsförrättning att legalisering sker, får frågan om legalisering prövas utan ansökan. I den mån det kan ske, skall förrättningarna i sådant fall företagas till gemensam handläggning.

Om det är av större allmän betydelse att delningar inom visst område legaliseras, får överlantmätaren förordna att fråga om legalisering får prövas utan ansökan även i annat fall än som avses i andra stycket.

5 §.

Ansökan om legalisering göres hos distriktslantmätaren, om förrättningen enligt 3 § andra stycket första punkten skall verkställas av denne, och i annat fall hos byggnadsnämnden.

6 §.

Vid legaliseringsförrättning hålles sammanträde med sakägarna. Sammanträde behöver ej hållas, om stridiga intressen mellan sakägare ej förekommer i ärendet och hinder mot legalisering ej föreligger eller om ansökan skall avvisas eller om det är uppenbart att legalisering ej får ske.

Bestämmelserna i 3 kap. 1 och 2 §§, 4 § första, andra och femte styckena, 5 a §, 6 § första stycket, 8 och 9 §§, 11 § andra stycket samt 15 § lagen om delning av jord å landet angående laga skiftes kungörande och fortgång äger motsvarande tillämpning vid legaliseringsförrättning. I fråga om kallelse till delägare i samfälld mark gäller dock 7 kap. 1 § samma lag i stället för 3 kap. 1 § andra stycket. Sakägares utevaro från lagligen kungjort sammanträde hindrar ej att sammanträdet hålles. Vid legaliseringsförrättning utan sammanträde anmäles jäv mot förrättningsman första gången sakägaren för talan i ärendet sedan han fick kännedom om att förrättningsmannen tjänstgör eller att jävsanledning föreligger.

Har sämjedelning omfattat flera fastigheter, är innehavare av fordran eller rättighet, för vilken fastighet eller del av fastighet svarar på grund av in-teckning eller enligt 11 kap. 2 § jordabalken, sakägare vid legaliseringsförrättningen. Om det är uppenbart att legalisering icke kan vara till skada för sådan sakägare, behöver förrättningsmannen icke kalla honom till sammanträde.

7 §.

Förrättningsmannen skall i behövlig omfattning utreda äganderättsförhållandena inom den delade fasta egendomen och skall redovisa delningen på karta. Om det behövs, bör övriga uppgifter av betydelse för frågan om delningens beskaffenhet som framkommer under förrättningen antecknas i protokollet.

8 §.

Kostnad för förrättningen betalas av delägarna och fördelas mellan delägarna efter vad som är skäligt, i den mån överenskommelse om betalningskyldigheten ej träffats.

Har förrättning påbörjats utan ansökan och leder den ej till legalisering, betalas kostnaden av staten.

9 §.

Förrättningsmannen skall i ärendet meddela beslut rörande frågan om legalisering. I beslutet skall fördelningen av förrättningskostnaden anges. Förrättningen skall därefter avslutas och fullföljdshänvisning meddelas.

Avslutas förrättningen utan samband med sammanträde, sändes underrättelse därom till varje sakägare som skolat kallas. Underrättelsen skall innehålla fullföljdshänvisning.

I fråga om utförande av föreskriven ändring i verkställd förrättning äger 16 kap. 5 § lagen om delning av jord å landet motsvarande tillämpning.

10 §.

Talan mot förrättningen får föras av sakägare hos ägodelningsrätten genom besvär, som skall inges till ägodelningsdomaren inom trettio dagar från det förrättningen avslutades. Har samtliga sakägare genom påskrift på protokollet godkänt förrättningen, får talan icke föras.

I fråga om förfarandet i besvärsmål och talan mot beslut i sådant mål gäller 21 kap. avdelningarna A, D, G, H och I lagen om delning av jord å landet i tillämpliga delar. Beträffande beslut, varigenom jäv mot förrättningsmannen ogillats, äger 21 kap. 18 §, 29 § andra stycket och 50 § samma lag motsvarande tillämpning.

11 §.

Legalisering enligt denna lag föranleder icke att gräns anses vara i laga ordning bestämd och medför ej heller inskränkning i rätten att erhålla laga skifte. I fråga om skyldighet att ingå i sådant skifte gäller 1 kap. 20 § första stycket lagen om delning av jord å landet.

12 §.

Närmare föreskrifter för tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, av lantmäteristyrelsen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969, då lagen den 17 april 1953 (nr 157) om verkan som laga skifte av sämjedelning m. m. skall upphöra att gälla. Sistnämnda lag gäller alltså i fråga om förrättning enligt samma lag som påbörjats före utgången av år 1968.

Förslag

till

Lag

med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Köp, varigenom visst område av fastighet kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning som avslutas senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades eller som vid utgången av nämnda tid är sökt under åberopande av köpet eller pågår på grundval av detta.

Första stycket äger motsvarande tillämpning på byte och gåva.

2 §.

Förvärv genom bodelning eller arvskifte får ej äga rum, såvida område av fastighet därigenom kommer i särskild ägares hand. Om det ändå sker, är bodelningen eller skiftet utan verkan i den delen.

Förvärv genom legat, varigenom visst område av fastighet kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med legatet genom förrättning som avslutas senast sex månader från det testamentet vunnit laga kraft och legatet utgivits eller som vid utgången av nämnda tid är sökt av testamentstagaren eller dödsboet under åberopande av legatet eller pågår på grundval av detta.

3 §.

Förvärv genom skifte av bolags, förenings eller liknande sammanslutnings tillgångar får ej äga rum, såvida område av fastighet därigenom kommer i särskild ägares hand. Om det ändå sker, är skiftet utan verkan i den delen.

Första stycket äger motsvarande tillämpning i fråga om tillskott till bolag eller förening.

4 §.

Bestämmelserna i 1—3 §§ äger ej tillämpning i fråga om område, som förvärvats i överensstämmelse med fastställd tomtindelning, eller del av tomt, som förvärvats i överensstämmelse med fastställd ny stadsplan.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 3 maj 1968.

N ä r v a r a n d e:

justitierådet	NORDSTRÖM,
regeringsrådet	WALBERG,
justitierådet	WESTERLIND,
lagmannen	ULVESON.

Enligt lagrådet den 19 april 1968 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 5 april 1968 hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle inhämtas enligt 87 § regeringsformen över, förutom annat lagförslag, upprättat förslag till *lag om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning (legaliseringslag)*.

Förslaget, som är bilagt detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Per Jermsten.

Lagrådet yttrade:

Lagstiftningen om jorddelning och byggnadsväsende hör till de viktigaste instrumenten för samhällets kontroll över markens användning. Denna kontroll utgör i sin tur ett betydelsefullt led i förverkligandet av samhällsplaneringen, som med tiden kommit att spela allt större roll. Genom ett flertal olika bestämmelser har alltsedan den 1 januari 1948 tillsetts, att jorddelning för bebyggelseändamål inte kommer till stånd utan att marken från planpolitiska synpunkter befunnits lämplig härför.

Den nu föreslagna lagstiftningen innebär, att ett nytt, lätthanterligt instrument skapas för att legalisera privata jorddelningar av olika slag och på detta sätt åstadkomma överensstämmelse mellan den officiella fastighetsindelningen och den på marken existerande. Vad angår sämjedelningar och därmed jämförliga, av jorddelningslagstiftningen delvis godtagna privata delningar, ofta av gammalt datum, kan någon berättigad invändning icke riktas mot den föreslagna legaliseringen. Den bör tvärtom hälsas med tillfredsställelse.

Däremot kan det synas betänkligt att på detta sätt i efterhand godkänna även den privata jorddelning som uppstått genom arealöverlåtelse för bebyggelse, i vart fall om dessa tillkommit efter 1948 års ingång. Det rör sig här om jorddelningar, som verkstälts med åsidosättande av gällande lagstiftning och de planmässiga överväganden som skall vara vägledande vid dess tillämpning. Frågan om tillåtligheten av sådana jorddelningar kan

ha underställts domstol, måhända prövats i högsta instans. Betänkligt är också, att den föreslagna lagstiftningen i fråga om dylika överlåtelse gynnar dem som vidhåller en från fastighetsbildningssynpunkt inte godtagbar jorddelning i förhållande till dem som efter avslag på ansökan om avstyckning lojalt låtit överlåtelsen gå tillbaka.

Såsom framgår av remissprotokollet talar emellertid starka skäl för att genomföra en legalisering även av arealöverlåtelse. Dessa har, liksom övriga privata jorddelningar, visat sig vara ett hinder, när man försökt åstadkomma bättre arrondering och andra för planmässig markanvändning nödvändiga åtgärder. Intresset ej minst från samhällsplaneringssynpunkt att möjliggöra sådana åtgärder måste väga tyngre än de betänkligheter från samma synpunkt vilka nyss redovisats. Den föreslagna lagstiftningen bör därför tillstyrkas även i fråga om arealöverlåtelse. Mot de tidsgränser som förordats av departementschefen synes ej förekomma anledning till erinran.

För att inte samhället i en framtid åter skall ställas inför kravet att godkänna nya privata jorddelningar synes det oundgängligt att genomföra den nu också föreslagna lagstiftningen med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet. Därmed erhålles automatiskt en återgång av alla framtida arealöverlåtelse, som inte godkännes vid en i anslutning till överlåtelse verkställd jorddelningsförrättning.

Det är vidare betydelsefullt, att man vid tillämpning av annan lagstiftning och särskilt byggnadslagstiftningen är medveten om det begränsade syftet med den föreslagna legaliseringen. Vid tillämpningen av byggnadslagstiftningen spelar det i praktiken en ej obetydlig roll, att en tilltänkt byggnadstomt efter vederbörlig prövning godkänts från fastighetsbildningssynpunkt och registrerats som självständig fastighet. En legalisering innebär emellertid inte, att arealförvärvet skapat en jordpolitiskt godtagen enhet. Tvärtom har, såsom tidigare antytts, de arealöverlåtelse varom här är fråga ej sällan prövats från planpolitisk synpunkt, och prövningen har resulterat i avslag. Det bör därför stå klart att, i den mån fråga kan uppkomma om byggnadslov eller dispens från byggnadsförbud på fastighet som bildats genom legalisering, denna fastighetsbildning ej skall ställa frågan om lov eller dispens i ett bättre läge än om legalisering inte ägt rum. Såsom antytts i remissprotokollet synes det därför betydelsefullt att byggnadsnämnderna får kännedom om karaktären av den fastighetsbildning som äger rum genom legalisering.

1 §.

Lagrådet delar den i remissprotokollet uttalade meningen att likheten med legaliseringsinstitutet i ÄUL bör så mycket som möjligt beaktas vid utformningen av den nya lagen.

Den föreslagna regeln i 1 § första stycket anknyter till lydelsen av 8 § 6 — *Bihang till riksdagens protokoll 1968. 1 saml. Nr 127*

andra stycket första punkten ÄUL. Enligt lagrådets mening skulle det vara lämpligt att öka överensstämelsen i den delen genom att redan i 1 § första stycket göra undantag för privata jorddelningar efter juni 1962. Därigenom skulle vinnas, att man kan låta det föreslagna andra stycket utgå och få undantagsregeln uttryckt på ett bättre sätt. I den utformning regeln har enligt förslaget inbjuder den direkt till felaktigt motsatslut beträffande sämjedelningar efter juni 1962.

Lagrådet hemställer därför, att 1 § utformas i ett stycke på följande sätt: »Är fastighet eller för fastigheter samfälld mark delad genom sämjedelning, arealöverlåtelse eller liknande privat jorddelning före den 1 juli 1962, får delningen enligt denna lag erkännas som fastighetsbildning (legalisering).»

Mot denna lösning — liksom mot lydelsen av ÄUL — skulle visserligen kunna anmärkas, att den inte utsäger något om att legalisering ej får ske av sämjedelning, som väl tillkommit före den 1 juli 1962 men som är ogiltig enligt 1952 års lag om ogiltighet av sämjedelning av jord inom vissa delar av Kopparbergs län. Den anmärkningen saknar emellertid praktisk betydelse. Som framhålles i remissprotokollet måste ett generellt villkor för legalisering vara, att delningen är rättsligt giltig.

Frågan om en privat jorddelnings giltighet kan givetvis dras under allmän domstols prövning utan hinder av att den samtidigt är föremål för bedömning vid legaliseringsförrättning. När det i remissprotokollet uttalas, att man inte bör införa någon regel som möjliggör att tvist angående delnings giltighet eller innebörd kan göras till föremål för särskild rättegång vid domstol medan förrättningen vilar, torde därmed endast avses att man inte bör ha någon regel om att förrättningen i det angivna fallet *skall* förklaras vilande (jfr 5 § andra st. i utredningsmannens förslag). Det synes över huvud vara ett ganska opraktiskt fall att delägare skulle väcka talan i giltighetsfrågan vid allmän domstol, när han kan få saken prövad vid legaliseringsförrättning med möjlighet att sedermera fullfölja talan till ägodelningsrätt genom besvär. Skulle talan väckas vid allmän domstol, bör det ankomma på förrättningsmannen att efter delägarnas hörande besluta, om legaliseringsförrättningen skall förklaras vilande eller ej.

Varken i den föreslagna lagtexten eller i remissprotokollet anges, att legalisering i fråga om rättsverkan skall jämföras med någon särskild form av fastighetsbildning. Vad angår spørsmålet om fördelning av in-teckningsansvar mellan fastigheter som bildats genom legalisering torde — liksom vid tillkomsten av ÄUL — meningen vara, att huvudregeln i 37 § 2 mom. in-teckningsförordningen skall anses gälla (jfr L³U 1962: 35 s. 33). In-teckningsansvaret skall sålunda ej genom legaliseringen kunna övergå till att bli enbart subsidiärt.

2 §.

Paragrafen uppställer det särskilda villkor till rättighetshavares skydd som skall iakttas vid legalisering av s. k. komplicerad sämjedelning. Bak-

grunden är att legalisering av sådan sämjedelning ibland kan tänkas få ogynnsamma verkningar för innehavare av begränsad sakrätt, närmast innehavare av fordringsinteckning. Detta kan belysas med följande exempel. Innan sämjedelningen ännu ägt rum, har inteckning beviljats uti ideell andel i en av de fastigheter som sedermera kommit att ingå i sämjedelningen. Sämjedelningen genomföres på det sättet att den som haft lagfart å den intecknade andelen inte får någon mark inom den fastighet vartill andelen hör. Givetvis är det redan härigenom som risk uppstår för inteckningshavaren. Till dess legalisering av sämjedelningen skett finns dock vissa — låt vara ganska teoretiska — möjligheter att risken undanröjes, nämligen att överenskommelse träffas om sämjedelningens jämkning eller återgång eller att de ifrågavarande fastigheterna undergår laga skifte. Att genom överenskommelse rubba sämjedelningen är ju omöjligt efter legaliseringen. Sätillvida är denna följaktligen ägnad att ytterligare försämra läget för inteckningshavaren.

För att förebygga nu antydda risker för rättighetshavarna upptar ÄUL beträffande legalisering inom ramen för äganderättsutredning den bestämmelsen att delningen inte får legaliseras »i den mån fastighetsbildning i överensstämmelse med delningen länder till skada för innehavare av fordran eller rättighet, för vilken fastighet eller del därav häftar, eller hinder eljest föreligger på grund av inteckningsförhållandena» (8 § andra st. andra p.). I remissprotokollet har gjorts uttalanden om att förevarande paragraf i förslaget nära ansluter till den återgivna bestämmelsen i ÄUL. Av ordalagen framgår emellertid att villkorsbestämningen skärpts i förhållande till ÄUL. Specialmotiveringen får anses bekräfta att en sådan skärpning varit avsiktlig. Sålunda heter det där att »föreskriften om oskadlighetsprövning innebär, att förrättningsmannen måste konstatera att legalisering inte kan förorsaka innehavare av rättighet eller fordran någon skada eller att — — —». Innebörden är tydligen att förrättningsmannen förutsättes ha nått fullständig visshet om att legaliseringen är riskfri i nu uppmärksammat hänseende innan han tillåter den. Lagrådet vill ifrågasätta om inte detta är ett alltför strängt villkor som skulle onödigtvis hämma legaliseringsverksamheten. I vissa lägen kan det nämligen vara utomordentligt svårt att våga göra ett bestämt konstaterande om legaliseringens oskadlighet. Det synes därför rimligare med en ordning enligt vilken legalisering får komma till stånd, såframt inte en därav betingad risk för rättighetshavare är någotsånär klart skönjbar. I själva verket torde det vara en dylik inställning som avspeglas i utformningen av den jämförliga bestämmelsen i ÄUL. Lagrådet förordar fördenskull, att paragrafen, i närmare överensstämmelse med ÄUL, erhåller följande jämkade lydelse: »Har sämjedelning omfattat flera fastigheter, får delningen icke legaliseras, om skada uppkommer för innehavare av fordran eller rättighet, för vilken fastighet eller del av fastighet svarar, eller hinder eljest föreligger på grund av inteckningsförhållande.»

I likhet med vad som framhölls i förarbetena till ÄUL (prop. 1962: 159 s. 78) uttalas i remissprotokollet, att tveksamhet angående risk för skada eller olägenhet ibland kan undanröjas genom medgivande från vederbörande rättighetshavare. Med anknytning till detta uttalande må framhållas att rättighetshavarens eget medgivande inte alltid är tillräckligt såsom underlag för att legaliseringen skulle kunna anses riskfri; i fall av gemensam inteckning kan nämligen behövas medgivanden såväl från andra rättighetshavare som från vissa fastighetsägares sida. Att detta förhållande uppmärksammas är angeläget med tanke på att sist åsyftade rättighetshavare och fastighetsägare inte har ställning som sakägare vid legaliseringsförrättningen (jfr 6 § tredje st.).

9 §.

I specialmotiveringen till föreskrifterna i andra stycket sägs, att dessa kan bli aktuella även i det fall att förrättning avslutas vid en tidpunkt som är okänd för sakägare vilka varit närvarande vid föregående sammanträde. Omvänt följer härav att föreskrifterna inte avsetts skola tillämpas i fall då vid sammanträde getts till känna, att förrättningen kommer att avslutas viss bestämd dag. För att den sålunda åsyftade innebörden skall komma till tydligare uttryck vill lagrådet föreslå att lydelsen av första punkten i andra stycket jämkas så att avfattningen blir följande: »Avslutas förrättningen ej vid sammanträde eller på dag som angetts vid sammanträde, sändes under rättelse om avslutandet till varje sakägare som skolat kallas.»

Ur protokollet:

Ingrid Hellström

Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 3 maj 1968.

N ä r v a r a n d e:

justitierådet	EDLING,
regeringsrådet	HEGRELIUS,
justitierådet	PETRÉN,
justitierådet	JOACHIMSSON.

Enligt lagrådet den 19 april 1968 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 5 april 1968, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet inhämtas över, förutom annat lagförslag, upprättat förslag till *lag med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet*.

Förslaget, som finns bilagt detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Lars Tottie.

Lagrådet yttrade:

1 §.

Den situation som motsvarar det i första stycket av förevarande paragraf angivna fallet anges i lagberedningens förslag till 4 kap. 7 § jordabalken genom uttrycket att visst område säljes, vare sig det är ämnat att avskiljas från fastigheten eller köpet avser fastighet med undantag av område. Annan överlåtelse torde ej ha avsetts än just det köp, genom vilket området frångår fastigheten. Regeln skulle alltså ej utgöra hinder mot en försäljning av sådant område som enligt äldre rätt civilrättsligt var avskilt från en fastighet, ehuru det ej blivit utbrutet till en enhet enligt fastighetsbildningslagstiftningens regler. I det till lagrådet remitterade förslaget till jordabalk gäller motsvarande regel i 4 kap. 7 § köp som avser visst område av fastighet eller fastighet med undantag av visst område. Vad som anförts vid remissen till lagrådet av detta förslag ger ej stöd för att avsikten varit att frångå lagberedningens mening, att regeln skulle avse blott det köp som innebär att ett område skiljes från fastigheten. Förslag till ikraftträdandebestämmelser och övergångsregler föreligger ej och det är en öppen fråga om det avses att genom sådana regler införa ett förbud mot vidareförsäljning av område, som under äldre lags tid med civilrättslig verkan fransålts fastigheten. Vid remissen till lagrådet av den nu förevarande bestämmelsen — vilken avser köp varigenom visst område av fastighet kommer i särskild ägares hand —

har gjorts uttalanden, som måhända har innebörden att omformuleringen betingats av att denna bestämmelse skulle, i motsats till regeln i det remitterade förslaget till jordabalk, avse endast det köp varigenom uppdelning sker men ej senare överlåtelse. Oavsett att enligt vad det förut anförda visar ett sådant skäl för omformulering ej kan anses föreligga, bör en lydelse i överensstämmelse med vad nu föreslagits vinna företräde, då den bättre än de tidigare förslagen anger vad som åsyftas.

Förutsättning för att ett arealköp skall bli giltigt är enligt vad som bestämmes i förevarande paragraf att fastighetsbildning kommer till stånd genom förrättning som är sökt senast inom sex månader från köpet. Enligt vad som synes framgå av det protokoll varigenom förslaget till jordabalk remitterades till lagrådet avses härutöver i princip skola gälla, att mellan köpet och förrättningen skall föreligga sådant omedelbart samband som uppkommer genom att köpehandlingen läggs till grund för förrättningen. Detta blir händelsen om köpet bringas till förrättningsmannens kännedom. Från denna huvudregel, som i och för sig nära överensstämmer med lagberedningens förslag, stadgas emellertid undantag för det fall att förrättningen avslutas före utgången av sexmånadersfristen. Kravet på direkt samband mellan köpet och förrättningen efterges då, vilket innebär att en enbart efter säljarens bestämmande verkställd förrättning i och för sig är godtagbar. Denna ordning är icke helt utan våda för köparen. I vissa fall kan nämligen risk föreligga att genom säljarens anvisningar förrättningen kommer att avse ett område som ej överensstämmer med köpet, och vidare finns möjlighet för säljaren att genom ensidig återkallelse av förrättningen åstadkomma att den icke leder till fastighetsbildning. Dessa olägenheter torde dock ej böra tillmätas större betydelse, särskilt som köparen alltid lär kunna skydda sig genom att skyndsamt låta köpet komma till vederbörande lantmätarens kännedom. Med hänsyn härtill och på grund av de fördelar som enligt remissprotokollet rörande jordabalken vinnes genom den föreslagna ordningen synes denna böra godtagas.

Enligt lagrådets mening är vissa jämkningar av redaktionell natur önskvärda. Lagrådet föreslår, att paragrafens första stycke får den lydelsen att köp, som innebär att visst område av fastighet kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning, som är sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades och, om förrättningen ej är avslutad vid utgången av nämnda tid, skall verkställas på grundval av köpet.

2 §.

I paragrafens andra stycke anges, att i visst fall jorddelningsförrättning skall ha sökts av testamentstagaren eller dödsboet. Stadgandet är avsett att utgöra en komplettering av de i jorddelningslagens 19 kap. 6 § givna reglerna om behörighet att påkalla förrättning, vilka enligt ordalydelsen icke

avser sådana fall, då familjerättsligt fång föreligger. Även om tvekan knappast kan råda om att jorddelningslagens regler äger analogisk tillämpning beträffande den som gjort förvärv genom legat, kunde det finnas skäl att i förtydligande syfte införa en uttrycklig bestämmelse om dennes behörighet. En sådan regel skulle emellertid ha sin plats i jorddelningslagen och icke här. Med hänsyn till att förevarande lag har provisorisk karaktär kan dock enligt lagrådets mening underlätas att göra ett sådant tillägg i jorddelningslagen. Det föreslagna förtydligandet i förevarande paragraf bör i vart fall utgå.

Omformuleras 1 § första stycket enligt lagrådets förslag, bör andra stycket i förevarande paragraf undergå motsvarande jämkning.

Slutstadgandet

I nära överensstämmelse med vad lagberedningen föreslagit bör intagas en övergångsbestämmelse av innehåll, att om makars förmögenhetsförhållanden är att bedöma enligt äldre giftermålsbalken, vad i 2 och 4 §§ stadgas skall äga motsvarande tillämpning.

Ur protokollet:
Ingrid Hellström

*Utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t
Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 17 maj
1968.*

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LANGE, KLING, JOHANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON, GEIJER, ODHNOFF, WICKMAN, MOBERG.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter lagrådets utlåtanden över förslag till

- 1) lag om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning (legaliseringslag),
- 2) lag med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet.

Föredraganden redogör för lagrådets utlåtanden och anför.

Beträffande förslaget till *legaliseringslag* förordar lagrådet under 2 § att villkoren för legalisering av komplicerade sämjedelningar uppmjukas i viss utsträckning. Härigenom skulle fullständig överensstämmelse uppnås med vad som gäller enligt ÄUL. Motsvarande bestämmelse enligt sistnämnda lag torde innebära att förrättningsmannen vid legalisering av komplicerad sämjedelning med stöd av ÄUL har att iaktta sådan försiktighet och noggrannhet vid sin oskadlighetsprövning att alla kända förhållanden som kan medföra risk för berörda rättighetshavare blir beaktade. En sådan ordning är godtagbar även vid legalisering enligt denna lag. Jag kan därför biträda lagrådets förslag till ändrad utformning av paragrafen.

Jag kan i övrigt ansluta mig till vad lagrådet uttalar.

Även de av lagrådet föreslagna ändringarna av förslaget till *lag med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet* bör godtas.

Utöver vad som följer av det anförda torde vissa ytterligare redaktionella jämkningar böra vidtas i lagtexterna.

Jag hemställer, att Kungl. Maj:t föreslår riksdagen att antaga förslag till

- 1) *lag om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning (legaliseringslag)*,
- 2) *lag med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet.*

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Maj:t Konungen att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten