

Nr 128

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till fastighetsbildningslag; given Stockholms slott den 26 september 1969.

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

Under Hans Maj:ts
Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

BERTIL

Herman Kling

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen läggs fram förslag till fastighetsbildningslag. Förslaget, som innebär genomgripande ändringar i de nuvarande bestämmelserna om fastighetsbildning, syftar till att möjliggöra en enkel, snabb och effektiv handläggning av fastighetsbildningsfrågorna. Genom förslaget ställs hjälpmedel till förfogande för att aktivt åstadkomma en rationell fastighetsindelning. Detta gäller såväl jord- och skogsbrukets rationalisering som fastighetsbildning för bebyggelseändamål. Enhetlig lagstiftning föreslås för land och stad. Den nya lagen skall således ersätta både 1917 års lag om fastighetsbildning i stad och 1926 års lagar om delning av jord på landet och om sammanläggning av fastigheter på landet. Också vissa andra lagar kan upphävas, bl. a. 1952 års lag om sammanföring av samfälld vägmark och järnvägsmark med angränsande fastighet.

Lagförslaget innebär en förenkling av regelsystemet på bl. a. det sättet att antalet former för fastighetsbildning minskar. Alla åtgärder som har till syfte att ändra en fastighets struktur i något hänsende förs samman till ett institut som kallas fastighetsreglering. Detta institut ersätter laga skifte för omarrondering (s. k. omskifte) samt ägoutbyte, servitutsutbrytning och

sammanföring enligt 1952 års lag. Till skillnad från laga skiftet innebär fastighetsregleringen inte en delning av ett på förhand fixerat skifteslag, utan den är närmast att beteckna som ett utbyggt ägoutbyte. Fastighetsregleringen kan i motsats till det nuvarande ägoutbytet omfatta åtgärder inte bara beträffande fastigheternas enskilda mark utan också beträffande samfälligheter och servitut. Bland de åtgärder i fråga om samfällighet som regleras i lagen kan nämnas bildande av gemensamhetsskog. De olika åtgärder som företas vid fastighetsreglering förutsätts i allmänhet ske med samtycke av fastighetsägarna. I skilda hänseenden erbjuder emellertid lagen tvångsmedel för den händelse samtycke vägras. Storleksförändringar kan sålunda genomföras i viss utsträckning även utan medgivande av ägarerna. I samband med vissa större fastighetsregleringar kan fastighet eller del därav inlösas. Härför gäller dock vissa begränsande villkor. Bl. a. får mark som ingår i eller skall tas in i gemensamhetsskog inte inlösas.

För nybildning av fastighet föreslås i den nya lagen tre institut, nämligen avstyckning, klyvning och sammanläggning. Klyvningen ersätter den form av laga skifte som brukar kallas klyvningsskifte. Avstyckning och sammanläggning motsvarar de institut med samma namn som finns i gällande rätt. I fråga om klyvning och avstyckning innebär förslaget inte några mera betydelsefulla ändringar. En nyhet är emellertid att avstyckning skall kunna ske av fastighets andel i samfällighet. I fråga om sammanläggning föreslås vissa reformer av större räckvidd. F. n. sker sammanläggning genom ett ansökningsförfarande hos ägodelningsdomaren. Enligt förslaget skall fråga om sammanläggning liksom andra fastighetsbildningsfrågor prövas vid förrättning.

De föreslagna formerna för fastighetsbildning är avsedda att gälla både i tätorter och i glesbygder. Den fastighetsbildande verkan som stadsplan och tomtindelning har f. n. kommer att försvinna och servituts- och samfällighetsbildning skall kunna ske i vidgad omfattning inom städer och stadsliknande samhällen. Det senare blir av betydelse bl. a. när det gäller att bereda utrymme för gemensamhetsanläggningar av olika slag. I samband härmed kan nämnas att förslaget öppnar möjlighet att vid fastighetsreglering utföra tekniska anläggningar.

För alla slags fastighetsbildande åtgärder gäller enligt förslaget enhetliga villkor för åtgärdernas tillåtlighet från allmän synpunkt. Förslaget bygger i viss utsträckning på de nuvarande reglerna i jorddelningslagen angående de jordpolitiska förutsättningarna för avstyckning. En omredigering och förenkling av regelsystemet har emellertid ägt rum. Beträffande jordbruksfastigheter har reglerna anpassats till de riktlinjer för jordbrukspolitiken som antogs av 1967 år riksdag.

Enligt förslaget skall fråga om fastighetsbildning alltid prövas vid förrättning. Som huvudregel gäller att fastighetsbildning är beroende av att ansökan görs av enskild sakägare. I vissa situationer har också annan än

sakägare rätt att ansöka om fastighetsbildning. Byggnadsnämnden får sålunda begära fastighetsreglering som avser område där tätbebyggelse finns eller är att vänta inom en nära framtid. Vidare får länsstyrelsen, överlantmätaren och lantbruksnämnden rätt att påkalla fastighetsreglering som är av större allmän betydelse. Den som har fått tillstånd till expropriation kan begära fastighetsreglering för att undanröja eller minska olägenheter av expropriationen. Meningen är att expropriationsersättningen därigenom skall kunna begränsas.

Fastighetsbildningsförrättning har enligt förslaget liksom enligt jorddelningslagen karaktären av ett judiciellt förfarande. Den handläggande myndigheten, som kallas fastighetsbildningsmyndighet, är liksom f. n. en förrättningslantmätare. Lekmannainflytandet tillgodoses på det sättet att i vissa fall också gode män skall medverka. Huvudregeln är att sammanträde med sakägarna skall hållas vid förrättningen. Om stridiga intressen inte finns, kan förrättningen dock företas utan sammanträde. Förslaget öppnar möjlighet att dela upp förrättningsarbetet i etapper så, att arbetskrävande och dyrbara åtgärder inte utförs förrän man fått garantier för att de verkligen blir till nytta.

Vid sidan av de olika fastighetsbildningsinstituten föreslås ett institut som kallas fastighetsbestämning. Detta har till främsta uppgift att tjäna som medel för att fastställa den gällande fastighetsindelningens beskaffenhet. Institutet motsvarar den nuvarande gränsbestämningen, men också s. k. ägotvister, som f. n. skall prövas av domstol, kan avgöras genom fastighetsbestämning. I likhet med fastighetsbildningsfrågor handläggs fastighetsbestämningsfrågor av fastighetsbildningsmyndigheten vid förrättning.

I fråga om domstolarna och rättegången i mål om fastighetsbildning och fastighetsbestämning innehåller förslaget väsentliga nyheter. F. n. gäller som huvudregel att en förrättning inte blir giltig förrän den fastställs. Enligt förslaget slopas fastställelseförfarandet och förrättningen vinner laga kraft om den inte överklagas. För att det allmännas intressen skall kunna tillvaratas på ett tillfredsställande sätt har rätt att fullfölja talan tillerkänts inte bara enskilda parter utan också vissa myndigheter. Meningen är att bevakningen av de allmänna intressena skall ske genom överlantmätarens försorg. Också länsstyrelsen och lantbruksnämnden har utrustats med fullföljdsrätt på det allmännas vägnar. Beträffande fastighetsbildning inom områden där det föreligger skyldighet att söka byggnadslov har också byggnadsnämnden fullföljdsrätt. Inom vissa planområden skall bevakningen av allmänna intressen uteslutande handhas av byggnadsnämnden. Länsorganen har således inte fullföljdsrätt, om en fastighetsbildningsåtgärd enbart rör sådant område.

Överinstans över fastighetsbildningsmyndigheten är enligt förslaget fastighetsdomstolen. Vissa grundläggande bestämmelser om denna domstol återfinns i den nyligen antagna lagen om fastighetsdomstol. Kompletteran-

de bestämmelser om rättegången i fastighetsbildningsmål tas upp i en särskild avdelning i förslaget.

Förslaget innehåller slutligen vissa huvudregler om fastighetsregister. Det förutsätts att fastighetsregistreringen i övrigt skall regleras genom bestämmelser som meddelas av Kungl. Maj:t.

Propositionen upptar inte förslag till övergångs- och följdlagstiftning. Förslag därom kommer att läggas fram senare. Avsikten är att fastighetsbildningslagen skall träda i kraft den 1 januari 1972.

Förslag
till
Fastighetsbildningslag

Härigenom förordnas som följer.

FÖRSTA AVDELNINGEN

Inledande bestämmelser

1 KAP.

1 §

Fastighetsbildning är en i enlighet med denna lag företagen åtgärd genom vilken fastighetsindelningen ändras eller servitut bildas, ändras eller upphäves.

Genom fastighetsbestämning enligt denna lag avgöres frågor om beskaffenheten av gällande fastighetsindelning samt frågor rörande beståndet eller omfånget av vissa servitut.

2 §

Över fastigheterna föres fastighetsregister.

Fastighetsbildning och fastighetsbestämning är fullbordade, när uppgift om åtgärden införts i fastighetsregistret.

3 §

Samfällighet enligt denna lag är mark som hör till flera fastigheter gemensamt.

4 §

Vad som i denna lag sägs om mark eller område gäller i tillämpliga delar även beträffande fiske som ej ingår i äganderätten till vattenområdet och ej utgör servitut.

5 §

Närmare föreskrifter för tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen eller av myndighet som Konungen bestämmer.

ANDRA AVDELNINGEN

Fastighetsbildning i allmänhet

2 KAP.

Grundläggande bestämmelser

1 §

Fastighetsbildning sker såsom fastighetsreglering, om den avser ombildning av fastigheter, och såsom avstyckning, klyvning eller sammanläggning, om den avser nybildning av fastighet.

2 §

Fråga om fastighetsbildning prövas vid förrättning. Förrättning handlägges av fastighetsbildningsmyndighet. Fastighetsbildningsfråga upptages efter ansökan, om ej annat är föreskrivet.

Fastighetsbildningsåtgärd får handläggas gemensamt med annan sådan åtgärd vid en förrättning eller delas upp på skilda förrättningar.

Av 14 kap. följer att fastighetsbestämning i vissa fall skall företagas i samband med fastighetsbildning.

3 §

Fastighetsbildning, som innebär ändring av fastighetsindelningen och berör vattenområde, omfattar även fisket, om detta ingår i äganderätten till området. Med stöd av 3 kap. 8 § får dock annat bestämmas.

4 §

Vad som efter fastighetsbildning är tillbehör till fastighet framgår av jordbalken. Byggnad eller annan anläggning som enligt beslut vid fastighetsreglering skall rivas eller flyttas utgör dock ej tillbehör till den fastighet på vilken den är belägen.

5 §

Är servitut eller annan särskild rättighet som hör till fastighet av betydelse för fastigheten endast om viss mark hör till denna, följer rättigheten marken vid ändring i fastighetsindelningen. Vad som nu sagts gäller icke, om annat bestämmas vid fastighetsbildningen.

6 §

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

Avvisas ansökan eller inställes förrättning, skall sökanden betala uppkomna kostnader, om icke särskilda omständigheter föranleder att betalningsskyldigheten fördelas mellan samtliga sakägare eller vissa av dem. Om förrättningen sökts av byggnadsnämnden, svarar kommunen för de kostnader som i enlighet härmed kan åvila sökanden. Har förrättningen enligt 5 kap. 3 § fjärde stycket påkallats av överlantmätaren eller annan statlig myndighet, skall sådana kostnader betalas av staten.

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

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

3 KAP.

Villkor för fastighetsbildning

Allmänna lämplighets- och planvillkor

1 §

Fastighetsbildning skall ske så, att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid skall särskilt beaktas att fastigheten får lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område samt att fastighet, som skall användas för bebyggelse, kan få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Kan fastighet, som skall nybildas eller ombildas för nytt ändamål, icke antagas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid eller finnes med hänsyn till ändamålets art och övriga omständigheter ändamålet böra tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning, får fastighetsbildningen ej äga rum.

2 §

Inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan skall fastighetsbildning ske i överensstämmelse med planen.

Gäller eljest särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning, såsom regionplan, utomplansbestämmelser eller naturvårdsföreskrifter, skall fastighetsbildning ske så, att syftet med bestämmelserna icke motverkas.

Om särskilda skäl föreligger, får undantag från planen eller bestämmelserna medges av länsstyrelsen eller efter dess förordnande av byggnadsnämnden. Även utan sådant medgivande får mindre avvikelser från planen eller bestämmelserna ske, om åtgärden är förenlig med planens eller bestämmelsernas syfte.

Får på grund av särskilt medgivande nybyggnad eller annan därmed jämförlig åtgärd företagas i strid mot plan eller bestämmelse som avses i första eller andra stycket, utgör denna paragraf ej hinder mot fastighetsbildning som behövs för att medgivandet skall kunna utnyttjas.

3 §

Har stadsplan eller byggnadsplan icke fastställts för visst område och har tätbebyggelse uppkommit eller är sådan bebyggelse att vänta inom en nära framtid eller kan eljest väntas att flera fastigheter avsedda för bebyggelse skall bildas, får fastighetsbildning icke ske, om åtgärden skulle försvåra området ändamålsenliga användning, föranleda olämplig tätbebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.

4 §

Förutsätter fastighetsbildning att ny utfart till allmän väg anordnas eller befintlig utfart tages i anspråk, får fastighetsbildningen ej utan synnerliga skäl äga rum, om väsentlig olägenhet därigenom skulle uppkomma för trafiken på vägen.

Särskilda bestämmelser beträffande jordbruk, skogsbruk och fiske

5 §

Jordbruksfastighet skall för att anses lämpad för sitt ändamål ha sådan storlek, sammansättning och utformning att den medger tillfredsställande lönsamhet hos det företag som skall bedrivas på fastigheten.

Skogsbruksfastighet skall för att anses lämpad för sitt ändamål ha sådan storlek och utformning att den medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift.

6 §

Fastighetsbildning som berör jordbruksfastighet får äga rum endast om åtgärden är till övervägande nytta för jordbruksnäringen.

Åsyftas med fastighetsbildningen att nybilda eller förbättra fastighet

som är avsedd för annat ändamål än jordbruk, får åtgärden dock ske om den icke medför olägenhet av någon betydelse för jordbruksnäringen.

7 §

Mark som är avsedd för skogsbruk får ej indelas på sådant sätt att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse.

8 §

Fiske får ej uppdelas genom fastighetsbildning på sätt som medför olägenhet av någon betydelse för fiskevården. Uppdelning får dock ske, om den är nödvändig för att möjliggöra en eljest angelägen ändring i fastighetsindelningen och icke medför avsevärd olägenhet för fiskevården.

Ingår fiske i äganderätten till vattenområde och föreligger enligt första stycket hinder mot fastighetsbildningsåtgärd beträffande området, får bestämmas att fastighetsbildningen icke skall omfatta fisket, om fastighetsbildningen är av synnerlig vikt för en lämplig fastighetsindelning eller i övrigt av betydande allmänt intresse. Även om fastighetsbildningen ej är av den betydelse som nu angivits, får sådan bestämmelse meddelas, om vattenområdet är gemensamt för flera fastigheter.

Undantagsbestämmelser

9 §

Fastighetsbildning får äga rum, även om fastighet som nybildas eller ombildas icke blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, såvida fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning icke motverkas.

10 §

Om fastighetsbildning är till övervägande nytta från allmän synpunkt, får åtgärden äga rum även om den strider mot vad som ovan föreskrivits till skydd för jordbruksnäringen eller skogsbruket.

Fastighetsbildning över kommungräns

11 §

Fastighetsbildning som medför ändring av gräns för kommun får ske endast om åtgärden är av väsentlig betydelse för en ändamålsenlig fastighetsindelning eller om den kommunala indelningen blir lämpligare.

Till fastighetsbildning som avses i första stycket skall inhämtas Konungens eller länsstyrelsens medgivande, om fastighetsbildningsmyndigheten finner gränsändringen kunna medföra olämplig indelning i förvalt-

ningsområden. Medgivande skall alltid inhämtas, om kommun eller församling begär det eller åtgärden innebär att hel fastighet överföres till annan domkrets för allmän underrätt.

Är fastighetsbildning beroende av medgivande enligt andra stycket, skall fastighetsbildningsmyndigheten anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

4 KAP.

Fastighetsbildningsförrättning

Fastighetsbildningsmyndigheten

1 §

Vid fastighetsbildningsförrättning består fastighetsbildningsmyndigheten av en förrättningslantmätare. Dessutom skall två gode män ingå i myndigheten när förrättningslantmätaren finner att det behövs eller när sakägare begär det och oskäligt dröjsmål ej föranledes därav. I utförandet av tekniska göromål skall gode män aldrig delta.

Har förrättningen betydande omfattning, får antalet gode män ökas, om det kan påskynda handläggningen. Flera än två gode män får dock icke samtidigt delta i handläggningen av samma fråga.

Bestämmas att gode män skall medverka, rubbas icke därigenom vad som redan beslutats eller verkställts under förrättningen.

2 §

Gode män utses genom val av kommunens fullmäktige.

God man skall vara valbar till nämndeman inom kommunen och får ej ha fyllt sextiofem år. God man skall ha erfarenhet i fråga om tätortsförhållanden eller vara kunnig i jordbruks- eller skogsbruksfrågor.

God man utses för sex år. Upphör god man att vara valbar, är uppdraget förfallet.

Rättegångsbalkens bestämmelser om skyldighet att mottaga uppdrag som nämndeman och att kvarstå i uppdraget samt att efter avgång fortfarande tjänstgöra äger motsvarande tillämpning i fråga om god man.

Länsstyrelsen bestämmer antalet gode män.

3 §

Skall gode män medverka, åligger det förrättningslantmätaren att kalla dem till förrättningen. Till tjänstgöring bör företrädesvis kallas gode män med behövlig ortskännedom och sakkunskap.

Är god man av jäv hindrad att tjänstgöra eller uteblir han från sammanträde och kan annan god man ej utan tidsutdräkt infinna sig, får förrätt-

ningslantmätaren till tjänstgöring som god man kalla någon som är valbar till sådan befattning.

Den som kallats att tjänstgöra som god man är underkastad ämbetsansvar i fråga om tjänstgöringen.

4 §

Vad som föreskrivits i 4 kap. 12 § rättegångsbalken om hinder för dem som är varandra närstående att tjänstgöra samtidigt som domare äger motsvarande tillämpning beträffande förrättningsmän.

5 §

Mot förrättningsman gäller samma jäv som mot domare.

6 §

Vet förrättningsman att sådan omständighet föreligger som kan antagas utgöra jäv mot honom, är han skyldig att självant ge det till känna.

Vill sakägare anföra jäv mot förrättningsman, skall han framställa invändning därom första gången han för talan i ärendet sedan han fick kännedom om att förrättningsmannen tjänstgör och att jävsanledning föreligger. Underlåter han det, är hans rätt att anföra jäv förfallen.

Har sakägare i rätt tid anfört jäv, skall fastighetsbildningsmyndigheten snarast möjligt meddela beslut i jävsfrågan. Sedan fråga om jäv mot förrättningsman uppkommit, får han i övrigt vidtaga endast åtgärd som icke utan synnerlig olägenhet kan uppskjutas och som ej innefattar avgörande av en för förrättningen betydelsefull fråga. Sådan åtgärd får vidtagas av förrättningslantmätaren, även om han förklarats jävig.

Den omständigheten att förrättningsman finnes vara jävig påverkar ej giltigheten av beslut eller åtgärd som tillkommit innan frågan om jäv uppkom.

7 §

Förrättning skall handläggas av fastighetsbildningsmyndigheten i den ort där marken är belägen. Ligger marken under flera fastighetsbildningsmyndigheter, handlägges förrättningen av endera myndigheten.

Förrättningens inledande och grunderna för handläggningen

8 §

Ansökan om fastighetsbildning göres skriftligen hos fastighetsbildningsmyndigheten. Muntlig ansökan som göres vid förrättningssammanträde skall dock godtagas, om den väckta frågan lämpligen kan prövas vid samma förrättning.

Sökanden skall ange den åtgärd som han önskar genomförd samt uppge den eller de fastigheter för vilka han för talan. I den mån det kan anses skäligt att sökanden skaffar uppgifter därom eller sådana ändå är tillgängliga för honom, skall han också ange de andra fastigheter som saken angår ävensom namn och postadress beträffande fastighetsägarna samt de innehavare av servitut, nyttjanderätt eller samfällighetsrätt som kan beröras av åtgärden.

Ansökningshandling skall vara egenhändigt undertecknad av sökanden eller hans ombud.

Till ansökningshandling skall sökanden i huvudskrift eller styrkt avskrift foga de skriftliga handlingar som han innehar och som är av betydelse i saken.

9 §

Uppfyller ansökan ej föreskrifterna i 8 § eller är den i övrigt ofullständig, kan fastighetsbildningsmyndigheten förelägga sökanden att avhjälpa bristen.

10 §

Efterkommes ej föreläggande att avhjälpa brist i ansökan och är bristen så väsentlig att ansökningen icke kan ligga till grund för förrättning, får ansökningen avvisas.

Föreligger hinder mot att upptaga den väckta frågan till prövning, skall ansökningen avvisas.

Fråga om avvisande av ansökan skall skyndsamt utredas och avgöras.

11 §

I den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt skall fastighetsbildningsmyndigheten utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är sakägare. Den som har lagfart på fastigheten anses som ägare, om det ej visas att fastigheten tillhör annan.

12 §

Om god man enligt 18 kap. 4 § föräldrabalken behöver förordnas, skall fastighetsbildningsmyndigheten anmäla detta hos rätten.

13 §

Sakägare får föra sin talan genom ombud.

Förrättningslantmätare och god man får ej vara ombud vid den fastighetsbildningsmyndighet som han tillhör. Ej heller får den vara ombud som tagit befattning med saken i sin tjänst eller såsom ombud för sakägare med motstående intresse. Detsamma gäller beträffande den som står i sådant

förhållande till förrättningsman som avses i 4 kap. 12 § rättegångsbalken.

I övrigt gäller 12 kap. rättegångsbalken i tillämpliga delar.

14 §

Vid förrättning skall fastighetsbildningsmyndigheten hålla sammanträde med sakägarna.

Sammanträde behövs ej, om stridiga intressen mellan sakägare ej förekommer i ärendet och hinder mot den sökta fastighetsbildningen ej föreligger. Om ansökan skall avvisas eller det är uppenbart att fastighetsbildningen icke kan tillåtas, är sammanträde ej heller behövligt.

Vid sammanträde skall fastighetsbildningsmyndigheten redogöra för ansökningen samt klargöra innebörden av vidtagna och planerade åtgärder. Sakägare och annan, som enligt särskild föreskrift skall underrättas om sammanträdet, skall få tillfälle att yttra sig och förebringa utredning i frågor som behandlas vid sammanträdet.

Sammanträde hålles där den mark är belägen som fastighetsbildningen avser, om det ej utan olägenhet kan hållas på annat ställe.

15 §

Finns det anledning antaga att förrättning kan handläggas helt utan sammanträde, skall ansökningshandlingen delges sakägare, som ej biträtt ansökningen, och tillfälle lämnas honom att yttra sig över denna inom utsatt tid. Avser förrättningen mark inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser, skall därjämte byggnadsnämnden underrättas om förrättningen innan denna avslutas.

16 §

Protokoll föres för varje förrättning särskilt.

Protokollet samt övriga handlingar som ingivits eller upprättats vid förrättningen sammanföres till en akt.

17 §

Såsom fastighetsbildningsmyndighetens beslut gäller, om förrättningsmännen har olika mening, vad två av dem säger. Har varje förrättningsman sin mening, gäller förrättningslantmätarens mening. I fråga om pengar eller annat som utgör viss mängd skall dock den mening gälla som avser den näst största mängden.

I beslut skall anges de skäl på vilka avgörandet grundas, såvida motive-ring av beslutet icke kan anses överflödig. Beslut, som meddelas i samband med förrättningens avslutande eller inställande, och beslut, mot vilket talan får föras särskilt, skall dessutom innehålla besvärshänvisning.

Meddelas beslut vid sammanträde, skall det uppläsas för de närvarande.

Om i annan ordning meddelas beslut om förrättningens inställande eller, utan samband med förrättningens avslutande, beslut mot vilket talan får föras särskilt, skall sakägare och annan som får besvära sig underrättas om beslutet utan dröjsmål. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

Kallelse och delgivning

18 §

Till första sammanträdet under förrättningen skall samtliga kända sakägare kallas. Kallelse behövs dock ej, om det kan antagas att sakägaren ändå infinner sig. Är det ovisst vilken av flera som är sakägare, kallas samtliga. Om det föreligger anledning antaga att okända sakägare finns, utfärdas kallelse även på dessa.

Kallelse skall i god tid före sammanträdet delges sakägarna.

19 §

Bestämmelserna i 18 § gäller även då nytt sammanträde utsättes. Kallelse på okända sakägare behövs dock ej, om de kallats tidigare under förrättningen.

Om vid sammanträde tillkännagivits tid och plats för nästa sammanträde, behöver ej kallelse delges den som kallats i föreskriven ordning till det sammanträde då tillkännagivandet skett.

20 §

Delgivning skall ske enligt allmänna bestämmelser angående delgivning, om ej annat föreskrivits i denna lag.

Vid sammanträde får fastighetsbildningsmyndigheten efter sakägarnas hörande bestämna särskild ordning för delgivning. När sakägare första gången kallas till sammanträde, skall delgivning av kallelsen dock alltid ske enligt första stycket.

21 §

Vistas ägare av fastighet eller ställföreträdare för denne stadigvarande utom riket och kan delgivning ej ske här i riket med känt ombud, får handlingen lämnas till den som förvaltar eller brukar fastigheten.

Den till vilken handlingen lämnats är skyldig att snarast sända handlingen vidare till den sökte, om det kan ske. Han skall erinras därom, när handlingen lämnas till honom. Är den söktes uppehållsort känd, skall fastighetsbildningsmyndigheten därjämte med posten sända honom meddelande om delgivningen.

Delgivningen anses ha skett, när handlingen lämnats enligt första stycket.

22 §

Vad som föreskrivits om delgivning med delägare i samfällighet äger motsvarande tillämpning vid delgivning med delägare i fastighet, som innehas under samäganderätt av flera än tio, och med innehavare av servitut eller samfällighetsrätt som gäller till förmån för flera än tio fastigheter med skilda ägare.

23 §

Har sakägare ej i föreskriven ordning kallats till sammanträde, skall nytt sammanträde utsättas, såvida icke sakägaren ändå infunnit sig eller medger att förrättningen likväl slutföres. Utan hinder av vad sålunda föreskrivits får sådan förrättningsåtgärd vidtagas som ej i nämnvärd mån inverkar på sakägarens rätt.

24 §

Avser förrättning mark inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser, skall fastighetsbildningsmyndigheten underrätta byggnadsnämnden om tid och plats för sammanträde. Har byggnadsnämnden sökt förrättningen, skall den alltid underrättas om sammanträde.

Förrättningens fortsättande och slutförande

25 §

Fastighetsbildningsmyndigheten skall utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen. Föreligger ej hinder mot denna, skall myndigheten utarbeta den fastighetsplan samt ombesörja de göromål av teknisk art och de värderingar som behövs för åtgärdens genomförande. Därvid bör rådgivning med sakägarna ske. Vid behov skall samråd ske med de myndigheter som beröres av åtgärden.

Sedan de sålunda föreskrivna åtgärderna utförts, skall myndigheten meddela beslut om fastighetsbildningen (fastighetsbildningsbeslut). Detta beslut skall ange hur fastighetsindelningen ändras och vilka servitutsåtgärder som vidtages. I övrigt skall beslutet innehålla uttalanden i frågor som har ett omedelbart samband med fastighetsbildningen. Särskilda bestämmelser om vad beslutet i vissa fall skall innehålla meddelas i 5, 8 och 12 kap.

Om det är lämpligt, får fastighetsbildningsbeslutet meddelas utan hinder av att tekniska göromål och värderingar ej utförts. Under samma förutsättning får olika frågor som hör till beslutet upptagas för sig och avgöras

genom särskilda beslut. Vad som föreskrives om fastighetsbildningsbeslut gäller även sådant avgörande.

26 §

Om det med hänsyn till förrättningens omfattning eller annan särskild omständighet är lämpligt att frågan om fastighetsbildningens tillåtlighet avgöres på förhand och hinder icke möter mot fastighetsbildningen, får tillstånd till denna lämnas genom särskilt beslut (tillståndsbeslut).

Fordras särskilt medgivande till fastighetsbildningen enligt 3 kap. 11 §, får tillståndsbeslut meddelas utan hinder av att åtgärdens inverkan på indelningen i förvaltningsområden ännu ej prövats. Lämnas icke medgivande, förfaller tillståndsbeslutet.

27 §

Gräns som tillkommer genom fastighetsbildningen skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämma med fastighetsbildningsbeslutet. Utstakning som endast i mindre mån avviker från beslutet får dock läggas till grund för utmärkningen, om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som icke står i skäligt förhållande till den betydelse det kan ha för sakägare att fastighetsbildningen genomföres i full överensstämmelse med beslutet.

Om det är lämpligt, får utmärkning av gräns verkställas efter förrättningens avslutande. Angående sådan åtgärd skall sakägarna underrättas i god tid. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

28 §

Karta skall upprättas vid förrättningen. Kan fastighetsbildningen genomföras och förrättningsresultatet åskådliggöras utan karta, behöver sådan dock ej upprättas. Kartan skall göras så noggrann som ändamålet kräver.

Beskrivning över de ändringar i fastighetsindelningen och andra förhållanden som åstadkommes genom fastighetsbildningen skall upprättas, om ej resultatet av förrättningen ändå framgår med tillräcklig noggrannhet av förrättningshandlingarna. I beskrivningen skall den nya indelningen anges i enlighet med gränsutstakningen eller, i den mån utstakning icke skall ske, i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet.

29 §

Sedan förekommande ersättningsfrågor avgjorts och alla till förrättningen hörande göromål utförts, skall fastighetsbildningsmyndigheten förklara förrättningen avslutad (avslutningsbeslut).

Avslutningsbeslut skall meddelas på sammanträde eller på tid och plats som myndigheten tillkännagivit för sakägarna och annan som får besvära

sig över beslutet. Sådant tillkännagivande skall lämnas vid sammanträde eller också genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

30 §

Sedan förrättningen avslutats, skall fastighetsbildningsmyndigheten under besvärstiden hålla tillgängliga de handlingar eller andra uppgifter som fordras för att sakägarna skall kunna inhämta fullständig kännedom om förrättningsresultatet. När sakägare begär det och det är nödvändigt med hänsyn till förrättningens art och omfattning samt övriga förhållanden, skall myndigheten före besvärstidens utgång i behövlig utsträckning tillhandahålla handlingar för granskning på förrättningsstället eller lämplig plats i närheten. Vad som nu föreskrivits gäller också när beslut meddelas under förrättningen och talan mot detta skall föras särskilt.

När fastighetsbildningsbeslut meddelats, skall myndigheten på sakägares begäran snarast visa de nya gränssträckningarna på marken, om det ej är uppenbart att visningen skulle vara utan betydelse för sakägaren.

31 §

Om hinder mot fastighetsbildningen föreligger, skall fastighetsbildningsmyndigheten så snart som möjligt avbryta förrättningen och meddela beslut om dess inställande. Kan hindret undanröjas genom att sökanden jämkar sin talan, skall han få tillfälle att göra det.

32 §

Vill sökanden hos fastighetsbildningsmyndigheten återkalla sin ansökan, skall han göra det skriftligen eller också muntligen vid sammanträde. Har annan sakägare ej fört talan vid förrättningen när återkallelsen sker, skall förrättningen genast inställas. I annat fall skall sakägare som fört talan vid förrättningen och som själv kunnat ansöka om åtgärden underrättas om återkallelsen. Om ej sådan sakägare begär att förrättningen fortsättes, skall den inställas. Underrättas sakägarna om återkallelsen vid sammanträde, skall begäran framställas vid sammanträdet. I annat fall skall begäran framställas inom tid som myndigheten föreskriver.

Återkallelse hos fastighetsbildningsmyndigheten får ej i något fall ske sedan förrättningen avslutats.

Uteblir sökanden från det första förrättningssammanträde till vilket han kallats, skall ansökningsanses återkallad, om icke sökanden anmält laga förfall eller det är uppenbart att han vidhåller ansökningsanses.

Beträffande avstyckning och klyvning gäller denna paragraf endast i den mån ej annat följer av 10 kap. 8 § eller 11 kap. 2 §.

33 §

Hur förrättningskostnaderna skall fördelas beslutas senast när förrättningen avslutas eller inställes.

Särskilda bestämmelser

34 §

För utredning av fråga, vars bedömande kräver särskild fackkunskap, får fastighetsbildningsmyndigheten anlita biträde av sakkunnig. Den som står i sådant förhållande till saken eller till någon sakägare att hans tillförlitlighet kan anses förringad får ej anlitas som sakkunnig.

Ersättning till sakkunnig bestämmes av myndigheten. Anlitas befattningshavare i allmän tjänst som sakkunnig, utgår ersättning endast när särskild föreskrift är meddelad.

35 §

Behärskar sakägare ej svenska språket eller är han allvarligt hörsel- eller talskadad, får tolk anlitas att biträda fastighetsbildningsmyndigheten.

Som tolk får ej den anlitas beträffande vilken sådan omständighet föreligger att hans tillförlitlighet kan anses förringad.

Tolk har rätt att av allmänna medel få skäligt arvode samt ersättning för kostnad och tidsspilla. Vad som nu sagts gäller dock ej den som anlitas i tjänsten.

36 §

Angelägenhet som är gemensam för sakägarna och har samband med förrättningen skall ombesörjas av en eller flera sysslomän, om flertalet av de vid sammanträde närvarande sakägarna beslutar det eller om fastighetsbildningsmyndigheten finner att syssloman behövs.

Syssloman utses genom val av sakägarna. Har flera sysslomän utsetts, skall de gemensamt ha hand om uppdraget, om ej annat bestämts. Kan sysslomännen ej enas, gäller den mening som förrättningslantmätaren biträder.

Syssloman kan skiljas från sitt uppdrag, om flertalet av de vid sammanträde närvarande sakägarna kommer överens om det och fastighetsbildningsmyndigheten icke finner åtgärden obefogad. Har syssloman fått i uppdrag att ombesörja arbete som avses i 9 kap. och utför han icke uppdraget tillfredsställande, får fastighetsbildningsmyndigheten skilja sysslomannen från uppdraget och förordna annan i hans ställe. Innan det sker, bör sakägarna få tillfälle att yttra sig.

Önskar syssloman ersättning, skall han begära sådan innan förrättningen

avslutas eller inställes. Kan överenskommelse ej uppnås, bestämmes ersättningen av myndigheten.

37 §

Sakägarna skall tillhandahålla för förrättningen behövlig och lämplig hantlangning, om sådan ej enligt särskilda bestämmelser skall utföras genom det allmännas försorg. Hantlangningen fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt.

Försummar sakägare att utföra den hantlangning som ålagts honom, kan förrättningen förklaras vilande i avvaktan på att han fullgör sin skyldighet. Fastighetsbildningsmyndigheten får dock ombesörja hantlangningen, om det är lämpligt.

Utses syssloman för att ombesörja hantlangningen, äger 9 kap. 3—6 §§ motsvarande tillämpning.

38 §

Förrättningsmännen och deras biträden är berättigade att, när det behövs med anledning av förrättningen, få tillträde till byggnad, övergå ägor, verkställa mätningar och markundersökningar samt företaga därmed sammanhängande eller jämförliga åtgärder. I trädgård eller liknande plantering får träd ej skadas eller fällas utan ägarens samtycke. Även i övrigt skall skada undvikas, om det är möjligt.

Rätt att övergå annans ägor tillkommer också var och en som för talan vid förrättningen.

Har skada uppkommit genom åtgärd som avses i första eller andra stycket och vill den skadelidande få ersättning för skadan, skall han framställa yrkande därom innan förrättningen avslutas eller inställes.

Polismyndighet skall lämna den handräckning som behövs för utövande av befogenhet enligt första stycket.

39 §

Om det är av synnerlig vikt för fastighetsbildningen att fråga som är föremål för prövning i annan ordning först avgöres, får fastighetsbildningsmyndigheten förklara förrättningen vilande i avvaktan på att frågan avgöres. Vill sakägare väcka talan för prövning av fråga som icke kan avgöras vid förrättningen och vars behandling i särskild ordning kan föranleda att förrättningen förklaras vilande, skall skäligt rådrum lämnas honom.

Har fastighetsbildningsmyndigheten meddelat beslut i fråga beträffande vilken talan får fullföljas särskilt, skall förrättningen vila i de delar som är beroende av frågans slutliga lösning, såvida icke myndigheten finner att förrättningen kan fortsätta utan betydande olägenhet eller fastighetsdomstolen förordnar att den skall fortgå.

40 §

Har fastighet övergått till ny ägare under förrättningen, får denne icke rubba vad den förre ägaren medgivit eller godkänt.

41 §

Föranleder fastighetsbildningen ändring av gräns för kommun eller församling, skall fastighetsbildningsmyndigheten underrätta kommunen eller församlingen om fastighetsbildningen och dess inverkan på indelningen i förvaltningsområden. Kommunen eller församlingen skall beredas tillfälle att begära inhämtande av medgivande som avses i 3 kap. 11 §, om ej sådant medgivande ändå skall inhämtas.

42 §

Finner fastighetsbildningsmyndigheten att förrättningsbeslut till följd av skrivfel, felräkning eller liknande misstag innehåller uppenbar oriktighet, skall myndigheten besluta om rättelse. Detsamma gäller beträffande karta, som upprättats vid förrättning, samt annan handling till vilken hänvisning skett i förrättningsbeslutet. Innan rättelse sker, skall den som beröres av åtgärden få tillfälle att yttra sig.

Rättelse skall med angivande av dagen för åtgärden antecknas på huvudskriften och såvitt möjligt på övriga exemplar av den handling som rättelsen avser. Den som beslutet rör skall omedelbart underrättas om åtgärden och vad som är att iakttaga för fullföljd av talan.

TREDJE AVDELNINGEN

Fastighetsreglering

5 KAP.

Allmänna bestämmelser

Grunderna för fastighetsreglering

1 §

Genom fastighetsreglering får mark överföras från en fastighet eller samfällighet till annan sådan enhet samt andel i samfällighet överföras från en fastighet till en annan. Genom fastighetsreglering kan också samfällighet bildas samt servitut bildas, ändras eller upphävas.

Som ett led i fastighetsreglering kan vissa för sakägarna gemensamma arbeten verkställas.

2 §

För mark som genom överföring frångår fastighet skall vederlag utgå i mark eller andel i samfällighet, om ej ersättning i pengar är mer ändamålsenlig. Vad som sålunda föreskrivits äger motsvarande tillämpning vid överföring av andel i samfällighet samt när mark överföres från samfällighet och när samfällighet bildas.

3 §

Rätt att påkalla fastighetsreglering tillkommer ägare av fastighet som beröres av regleringen.

Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv får förvärvaren begära sådan fastighetsreglering varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas, minskas eller förebyggas.

Byggnadsnämnd får begära fastighetsreglering som avser område där tätbebyggelse föreligger eller är att vänta inom en nära framtid.

Länsstyrelse, överlantmätare eller lantbruksnämnd kan påkalla fastighetsreglering som myndigheten finner vara av större betydelse från allmän synpunkt.

4 §

Fastighetsreglering får ske, under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att

fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför.

Åtgärden är dock ej tillåten, om den skulle väsentligt försvåra eller fördyra en mer omfattande reglering som behövs och som kan väntas inom en nära framtid.

5 §

Fastighetsreglering som begärts av sakägare får genomföras endast om den är nödvändig för att sökanden tillhörig fastighet skall förbättras.

Har regleringen påkallats av annan är sakägare eller innebär ansökan av sakägare att regleringen, för att ej möta hinder enligt 4 § andra stycket, skall göras mer omfattande än som krävs för att sökandens fastighet skall förbättras, får regleringen ej äga rum, om de sakägare som har ett väsentligt intresse i saken mera allmänt motsätter sig regleringen och har beaktansvärda skäl för det. Vid prövningen av sådan fråga skall främst deras mening beaktas som har störst nytta av regleringen.

Andra stycket gäller icke, om behovet av fastighetsreglering är synnerligen angeläget.

6 §

Fastighetsreglering skall ske i den omfattning som avses med ansökningen. Sker regleringen i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område, skall beaktas att regleringsområdet avpassas efter upprättade planer, fastighetsindelningens beskaffenhet, naturförhållandena samt befintliga och avsedda anläggningar så att största möjliga fördel uppkommer utan att förrättningsarbetet onödigt försvåras.

Kan syftet med fastighetsregleringen vinnas genom olika utföranden, skall regleringen verkställas på det sätt som föranleder minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt oskäligt försämras.

7 §

Fastighetsreglering får icke verkställas så, att mark tillsammans med byggnad som finns på marken överföres till annan fastighet eller samfällighet. Mark på vilken finns byggnad som tillhör innehavare av servitut, nyttjanderätt eller samfällighetsrätt får dock överföras, om byggnadens ägare tillförsäkras motsvarande rätt att efter regleringen behålla byggnaden på samma mark.

Under förutsättning att väsentlig olägenhet för sakägare ej uppkommer, får mark överföras utan hinder av bestämmelserna i första stycket, om byggnaden har endast obetydligt värde eller om överföringen i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning. Vid sådan överföring övergår byggnaden i tillträdarens ägo, även om den ej hörde till den fastighet från vilken överföringen sker.

Mark där det finns elektrisk starkströmsledning får överföras endast om ledningens ägare tillförsäkras rätt att efter regleringen behålla ledningen på samma mark.

8 §

Vid fastighetsregleringen iakttages att varje däri ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den ej i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. Fastigheten får icke ändras så, att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. Vad som sålunda föreskrivits utgör icke hinder mot förordnande enligt 8 kap. att fastighet eller del därav skall avstås genom inlösen.

Värdering och ersättning mellan sakägare

9 §

I den utsträckning det är nödvändigt för genomförande av fastighetsreglering skall särskilda graderingsvärden fastställas för områden som ingår i regleringen.

Graderingsvärdet för ett område bestämmes med hänsyn särskilt till ortens pris och områdets avkastning.

Värderingen grundas på områdets beskaffenhet i obebyggt skick och dess tjänlighet för det ändamål vartill det lämpligen bör användas. Berör regleringen till någon del mark som bör användas till jordbruk, får dock all mark som ingår i regleringen värderas efter markens tjänlighet för jordbruksändamål, om särskilda skäl föranleder det. Vid värderingen beaktas även tillfälliga förhållanden, om ej särskilda skäl föranleder att värdena grundas enbart på förhållanden av bestående natur. Område som är avsett för skogsbruk värderas som om det vore bevuxet med skog vilken med hänsyn till markens godhetsgrad är av normal beskaffenhet enligt förhållandena i orten.

Fastighets graderingsvärde utgör summan av graderingsvärdena för fastigheten enskilt tillhöriga områden och på fastigheten belöpande andelar i motsvarande värden för samfällad mark.

10 §

Om värdet av den mark och de andelar i samfällad mark som genom fastighetsreglering tillägges fastighet icke motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, utjämnas skillnaden genom ersättning i pengar. På samma sätt utjämnas värdeförändring som föranledes av servitutståtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår till annan ägare. Vad som frångår fastighet genom inlösen ersättes enligt 8 kap.

Ersättning enligt första stycket bestämmes på grundval av värdering (lik-

vidvärdering). Vid likvidvärderingen skall hänsyn tagas till egendomens användning för det ändamål som föranleder det högsta värdet samt till förhållandena vid tillträdet, om ej annat följer av att avträdaren har rätt att tillgodogöra sig skog eller gröda. I övrigt skall värderingen ske enligt de i 9 § andra stycket angivna grunderna.

11 §

Genomföres regleringen på sådant sätt att ägare av fastighet lider förlust genom att fastighetens värde minskas utan att han kan få gottgörelse enligt andra bestämmelser eller genom att han ålägges betala belopp som överstiger fastighetens värdehöjning, skall resultatet av den ekonomiska uppgörelsen enligt 10 § jämkas så, att förlusten täckes. Överstiger den enligt 10 § beräknade ersättningen för vad som genom överföring frångår fastighet i väsentlig mån den värdeminskning som överföringen innebär för fastigheten, skall jämkning ske, om det är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

Om kostnaden för att anskaffa egendom, som vid regleringen användes för förstärkning av fastighet, icke överensstämmer med likvidvärdet, skall jämkning enligt första stycket också ske, såvida det ej medför avsevärd olägenhet för sakägare.

12 §

Överföres mark på vilken finns byggnad och lider den som frånträder byggnaden skada som icke beaktas enligt 10 eller 11 §, har han rätt till särskild ersättning för skadan. Detsamma skall gälla, om servitutsåtgärd föranleder att byggnad rives eller ändras eller att byggnadens ägare på annat sätt tillfogas skada. Medför överföringen eller servitutsåtgärden att särskild rätt att nyttja byggnaden upphör helt eller delvis, är rättighetshavaren berättigad till ersättning för den skada detta innebär. Vad som sålunda föreskrivits om byggnad gäller också annan anläggning.

Om för fastighet som besväras av arrende något område för arrendets utövande ej kunnat utläggas eller om fastigheten så ändrats till omfång eller läge att arrenderätten helt upphör eller dess värde förringas, har arrendatorn rätt till ersättning för skadan.

Är innehavare av rättighet, som minskar fastighetens värde, berättigad till ersättning enligt första eller andra stycket, skall det likvidvärde som tillgodoräknas fastighetens ägare minskas med belopp motsvarande den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit. Om ersättningen ej kan minskas utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

Skyldigheten att betala ersättning, som ej motsvaras av minskning i likvidvärde enligt tredje stycket, fördelas mellan sakägarna efter vad som är

skäligt med hänsyn till deras nytta av att regleringen genomföres på sådant sätt att ersättningen skall utgå.

13 §

Kostnaderna för fastighetsreglering betalas av sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av regleringen.

Om det är lämpligt, får kostnad för särskild åtgärd fördelas för sig. Hade åtgärden kunnat utföras utan samband med regleringen och skulle annan grund för fördelningen av kostnaden då ha gällt, får den grunden tillämpas.

14 §

Om fastighetsreglering sker i samband med expropriation eller liknande tvångsförvärv, skall förvärvaren efter vad som är skäligt åläggas att betala kostnader enligt 13 § och utge ersättning enligt 12 §, såvida regleringen medför att olägenhet av förvärvet undanröjes, minskas eller förebygges. Skyldighet kan också åläggas honom att betala den merkostnad som föranledes av att jämkning sker enligt 11 § för att hindra att fastighetsägare lider förlust.

Innan någon enligt första stycket ålägges att betala ersättning eller kostnad, skall han få tillfälle att vid förrättningen yttra sig i frågan.

15 §

Mellan ägarna av de fastigheter som ingår i regleringen skall fastighetsbildningsmyndigheten upprätta avräkning utvisande vad som skall mottagas och utges i ersättningar för varje fastighet. Berör ersättningsbeslut annan än fastighetsägare, skall avräkningen avse även honom. Avräkningen skall omfatta även kostnad som avses i 13 §, om och i den mån det lämpligen kan ske och beloppet fastställts av fastighetsbildningsmyndigheten eller blivit slutligt bestämt genom godkännande eller på annat sätt.

För belopp som skall betalas enligt första stycket fastställs förfallodag. Om betalningsskyldigheten behöver fördelas på längre tid, avpassas förfalldagarna så, att minst en femtedel av beloppet erlägges årligen.

Är det påkallat med hänsyn till omständigheterna, skall den betalningsskyldige åläggas att utge skälig ränta på belopp som ej är betalt. Rantan skall utgå från dag som bestämmes med hänsyn till tiden för tillträdet och övriga förhållanden.

16 §

Om fastighet, som undergår värdeminskning genom regleringen eller som helt eller delvis inlöses, svarar för fordran, skall fastighetsbildningsmyndigheten förordna att sådan ersättning jämte ränta som, efter avräkning om sådan behövs, tillkommer fastighetsägaren och som ej utgör ersättning för

personlig skada eller ersättning enligt 27 eller 30 § skall inbetalas till myndighet som Konungen bestämt. Detta gäller dock icke, om innehavarna av samtliga fordringar, för vilka fastigheten svarar, medgivit att ersättning utbetalas direkt till fastighetsägaren. Besväras fastigheten av gemensam in-teckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare fordras ej, om regleringen är väsentligen utan betydelse för honom.

Inbetalda medel fördelas av länsstyrelsen. Därvid äger bestämmelserna om fördelning av köpeskilling för utmätningssåld fast egendom motsvarande tillämpning. Sammanträde för fördelningen hålles så snart det kan ske. Kallelse till sammanträdet sändes till rättsägarna minst två veckor i förväg.

Även i annat fall än som avses i första stycket får fastighetsbildningsmyndigheten förordna att in- och utbetalningar av belopp, som skall utgå med anledning av regleringen, skall ske genom myndighets förmedling. Närmare föreskrifter härom meddelas av Konungen.

Skall medel inbetalas till myndighet på grund av bestämmelserna i denna paragraf, ankommer det på myndigheten att vidtaga behövliga åtgärder för att uttaga medlen hos den betalningsskyldige.

17 §

Tillkommer ersättning delägarna i samfälld mark och finns för samfälligheten känd styrelse eller förvaltare med befogenhet att för delägarna uppbära från samfälligheten härflytande medel, kan fastighetsbildningsmyndigheten föreskriva att ersättningen skall tillställas styrelsen eller förvaltaren, i den mån den icke skall inbetalas till myndighet enligt 16 § första stycket.

Har föreskrivits att belopp sålunda skall tillställas styrelse eller förvaltare för samfällighet, får styrelsen eller förvaltaren vidtaga behövliga åtgärder för att uttaga beloppet hos den betalningsskyldige.

Överenskommelse mellan sakägare m. m.

18 §

Från nedan angivna bestämmelser i detta kapitel till skydd för enskilt intresse får avsteg göras i följande avseenden

1. 4 § första stycket och 5 § första stycket, om ägarna av de fastigheter som beröres av regleringen medger det,

2. 6 § andra stycket, 7 och 10—12 §§, om de sakägare vilkas rätt är beroende av åtgärden samtycker till det,

3. 8 §, om fastighetens ägare och, om fastigheten är upplåten med tomt-rätt, även tomträttshavaren medger det,

4. 13 och 14 §§, om det medges av den som ålägges att betala mer än han annars skulle ha varit skyldig att betala och om avvikelsen från bestämmelserna icke sker i otillbörligt syfte.

Avser regleringen fastighet som svarar för fordran, får avsteg från 10—14 §§ med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare fordras ej, om regleringen är väsentligen utan betydelse för honom.

Ägares och tomträttshavares medgivande enligt första stycket 3 till minskning av fastighets graderingsvärde skall upprättas skriftligen. Beträffande rätten att lämna sådant medgivande gäller samma villkor som för överlåtelse av fast egendom.

19 §

Avser fastighetsreglering fastighet som upplåtits med tomträtt, äger 16 § motsvarande tillämpning i fråga om ersättning som tillkommer tomträtts-havaren samt 18 § andra stycket beträffande fordran i tomträten.

20 §

Om fastighets graderingsvärde ökas med tillämpning av 18 § första stycket 3, skall i lag eller annan författning föreskrivna inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom äga motsvarande tillämpning. Skulle tillstånd eller annan prövning av myndighet fordras vid förvärv genom köp, skall frågan om tillstånd till ökningen underställas myndigheten. Underställning med hänsyn till jordförvärvslagen den 14 maj 1965 (nr 290) behövs dock endast om den fastighet som ökas är avsedd för jordbruk eller skogsbruk och det finns anledning antaga att egendomen kan med större fördel läggas till annan fastighet eller att tillstånd kan vägras enligt 4 § jordförvärvslagen.

Inskränkningar i rätten att nyttja egendom

21 §

Fastighetsbildningsmyndigheten kan förordna att skogsavverkning eller jord-, grus- eller sandtäkt icke får bedrivas eller att för sådan åtgärd skall gälla särskilda villkor som myndigheten bestämmer.

Förordnande enligt första stycket får meddelas endast om det kan befaras att regleringen eljest väsentligt försvåras eller att oriktiga ersättningsbelopp fastställles.

22 §

Om det behövs för att underlätta förrättningen och säkerställa dess resultat, kan fastighetsbildningsmyndigheten förbjuda att nybyggnad företages

eller byggnad sättes i stånd utan myndighetens medgivande. Sådant medgivande får vägras endast om åtgärden väsentligt försvårar regleringen.

23 §

Har förordnande enligt 21 eller 22 § tillkännagivits vid sammanträde, gäller det omedelbart. Meddelas förordnandet i annan ordning, gäller det mot var och en som fått kännedom om det.

Förordnandet skall upphävas när ändamålet förfallit. Om förordnandet ej upphävts, gäller det till dess ersättningsfrågor angående den mark som beröres av förordnandet slutligt avgjorts. I den mån förordnandet omfattar mark som skall överföras, upphör förbudet i stället vid tillträdet.

Rivning och flyttning av byggnad

24 §

Beslut om rivning av byggnad får meddelas, om möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning därigenom väsentligt underlättas och byggnaden är obehövlig för den fastighet till vilken den hör. Är byggnadens värde obetydligt, får sådant beslut meddelas, om ändamålsenlig fastighetsindelning främjas genom att byggnaden rives och väsentlig olägenhet ej uppkommer för ägaren.

Rives byggnad, är ägaren berättigad till ersättning motsvarande byggnadens värde för honom. I övrigt äger 12 § motsvarande tillämpning i fall som här avses. Ersättningsskyldigheten fördelas enligt samma grunder som föreskrivits beträffande de i 13 § avsedda kostnaderna.

Med samtycke av de sakägare vilkas rätt beröres får bestämmelserna i första och andra styckena åsidosättas med den begränsning som följer av 18 § andra stycket och 19 §.

25 §

Beslut om flyttning av byggnad eller annan anläggning får meddelas, om flyttningen väsentligt underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning samt fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som är förenade med flyttningen. Flyttning får dock ej beslutas, om väsentlig olägenhet uppkommer för ägaren.

Har byggnad uppförts i strid mot förordnande enligt 22 §, får beslut om flyttning av byggnaden meddelas utan hänsyn till de kostnader och olägenheter som uppkommer för ägaren. Detsamma gäller byggnad som iständsatts i strid mot dylikt förordnande, såvida ägaren med stöd av första stycket kunnat åläggas flytta byggnaden, om iständsättandet ej ägt rum.

På begäran av ägaren får även eljest flyttning av byggnad eller annan anläggning beslutas, om flyttningen är av betydelse för honom.

26 §

I beslut om flyttning skall anges när flyttningen skall vara slutförd.

Flyttning får utföras som gemensamt arbete enligt 9 kap., om ägaren begär det innan förrättningen avslutats eller det eljest är lämpligt.

27 §

Ägare av byggnad eller annan anläggning som flyttas är berättigad till ersättning för de kostnader som flyttningen beräknas komma att orsaka honom.

Är byggnaden i sådant skick att ombyggnad eller förbättring behövs, skall flyttningssättningen jämkas. Jämkning skall också ske, om det föreligger anbud om förvärv av byggnad till visst pris samt det är fördelaktigare att sälja byggnaden enligt anbudet och uppföra ny byggnad än att flytta den gamla byggnaden eller om det framgår av omständigheterna att ägaren icke kommer att återuppföra den.

Ersättningskyldigheten fördelas enligt samma grunder som föreskrivits beträffande de i 13 § avsedda kostnaderna. Fastighetsbildningsmyndigheten kan förordna att ersättningen icke skall ingå i avräkning enligt 15 §. I sådant förordnande anges när ersättningen skall betalas. Fastighetsbildningsmyndigheten får föreskriva att skälig del av ersättningen skall betalas först sedan flyttningen utförts. Försummar byggnadens ägare att verkställa flyttningen inom den bestämda tiden, förfaller hans rätt till ersättningsbelopp beträffande vilket sådan föreskrift meddelats.

28 §

Om flyttning av byggnad beslutats med stöd av 25 § andra stycket, har ägaren ej rätt till ersättning för flyttningskostnaderna. I fråga om byggnad som utan medgivande satts i stånd under pågående reglering utgår dock ersättning, som bestämmes med hänsyn till byggnadens beskaffenhet före iståndsättandet.

Vid fördelning av skyldigheten att betala ersättning för flyttning enligt 25 § tredje stycket får ingen annan än ägaren belastas med högre ersättningsbelopp än som svarar mot nyttan för honom.

Träffar de sakägare vilkas rätt beröres överenskommelse om flyttningssättningens storlek eller om ersättningskyldighetens fördelning, gäller överenskommelsen, såvitt angår fastighet vars ägare skall utge ersättning, med den begränsning som följer av 18 § andra stycket och 19 §.

29 §

Beslut om rivning eller flyttning upptages i fastighetsbildningsbeslutet. Detsamma gäller beslut om ersättning enligt 27 §.

Tillträde

30 §

Tillträde sker vid den tidpunkt som fastighetsbildningsmyndigheten bestämmer. Innan tillträde sker, skall fastighetsbildningsbeslutet ha vunnit laga kraft. Om ej särskilda skäl föranleder annat, får tillträde ej bestämmas till senare tidpunkt än ett år från det uppgift om regleringen införts i fastighetsregistret. Vid bestämmande av tidpunkten för tillträde skall beaktas vad som föreskrivits i 12 kap. 29 § jordabalken om hyresgästs skyldighet att avträda lägenhet.

Har bestämmelse om tillträde icke meddelats, sker tillträde när uppgift om regleringen införts i fastighetsregistret.

Sker tillträde icke samtidigt beträffande all egendom som ingår i regleringen och uppkommer därigenom väsentlig olägenhet för sakägare, har denne rätt till skälig ersättning. Ersättningen skall betalas av den som har nytta av att tillträde ej sker samtidigt. Fråga om ersättning upptages endast om yrkande framställs.

31 §

Den som avträder mark får under ett år ha kvar byggnad eller annan anläggning som skall flyttas samt upplag. Finns växande gröda på åker som tillträdes, får avträderen bärga grödan.

Första stycket gäller endast om fastighetsbildningsmyndigheten ej bestämmer annat.

Om det främjar genomförandet av regleringen, kan den som avträder skogbevuxen mark berättigas att under en tid av högst fem år från det uppgift om regleringen införts i fastighetsregistret uttaga utstämplad skog på marken till särskilt angivet värde. Föreligger på grund av förhållande, som avträderen icke råder över, hinder för honom att tillgodogöra sig skogen inom den bestämda tiden, skall markens ägare betala ersättning i pengar för vad som ej kan uttagas. Väckes ej talan om sådan ersättning inom ett år från det tiden utgick, är rätten till talan förlorad.

32 §

Vägrar någon utan skäl att avträda mark eller byggnad i rätt tid, har tillträderen rätt att få handräckning av kronofogdemyndigheten för att komma i besittning av egendomen.

Nyttjanderätt m. m.

33 §

Är nyttjanderätts utövning genom nyttjanderättsavtalet begränsad till visst område och blir detta helt eller delvis överfört till annan fastighet eller

till samfällighet, skall fastighetsbildningsmyndigheten, om sakägare begär det och åtgärden är lämplig, bestämma nytt område för nyttjanderättens utövning på mark som efter fastighetsregleringen hör till den fastighet i vilken nyttjanderätten upplåtits.

34 §

Beröres nyttjanderätt eller samfällighetsrätt av fastighetsreglering, är rättighetshavaren sakägare vid förrättningen, om regleringen har betydelse för honom.

Ansvarsbestämmelse

35 §

Den som uppsåtligen överträder förordnande som meddelats med stöd av 21 § dömes till böter eller fängelse i högst sex månader.

6 KAP.

Särskilda bestämmelser om samfällighet

1 §

För ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter får samfällighet bildas, om ej ändamålet kan tillgodoses bättre på annat sätt.

Samfällighet får ej bildas för andra fastigheter än sådana för vilka det är av väsentlig betydelse att ha del i samfälligheten.

Fastighets andel i samfällighet bestämmes efter vad som med hänsyn till omständigheterna är ändamålsenligt och skäligt.

Denna paragraf gäller ej sådan samfällighetsbildning som avses i 2 eller 4 §.

2 §

Är skogsmark uppdelad på sådant sätt att ett tillfredsställande utnyttjande av skogen hindras väsentligt, får samfällighet för skogsbruksändamål (gemensamhetsskog) bildas av skogsmarken, om behovet av en förbättrad fastighetsindelning ej kan tillgodoses på annat sätt. Fastighets enskilda mark får dock intagas i gemensamhetsskog endast om marken är väsentligen utan betydelse för fastighetens behov av skogsprodukter och gemensamhetsskogen får sådan storlek och utformning att den medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift.

Ingår skogsmark i fastighetsreglering med det syfte som anges i 8 kap. 1 §, får marken avsättas till gemensamhetsskog, om detta ökar möjligheterna att utnyttja skogen och marken ej hör till jordbruksfastighet eller till

sådan skogsbruksfastighet som medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift.

Fastighets andel i gemensamhetsskog bestämmes efter graderingsvärdet för den mark som fastigheten avstår. Om det är lämpligt, får mindre jämkning av andelstalet ske.

3 §

Efter överenskommelse mellan ägarna av de fastigheter som skall ha del i samfälligheten får avvikelse ske från 1 § andra stycket.

Med samtycke av fastighetsägaren får mark avsättas till gemensamhetsskog, även om villkoren i 2 § första och andra styckena icke är uppfyllda. Avsteg från 2 § tredje stycket får göras, om ägarna av de berörda fastigheterna samtycker.

4 §

Om särskilda skäl föreligger, får samfällighet uppdelas i nya samfälligheter. Delaktigheten i de nya samfälligheterna bestämmes efter vad som med hänsyn till omständigheterna är ändamålsenligt och skäligt.

5 §

Bestämmelserna i 1—3 §§ äger motsvarande tillämpning när fråga uppkommer att överföra mark till samfällighet i utbyte mot andel i samfälligheten eller att eljest överföra andel i samfällighet. Överenskommelse om överföring av andel i samfällighet som avses i 1 § behöver dock ej biträdas av delägare för vilken åtgärden icke medför ändrat andelstal.

6 §

Överföres mark från samfällighet, skall ersättning i pengar eller annat vederlag utgå för marken endast om yrkande framställes under förrättningen eller om det finns anledning antaga att fastighets andel i marken har ett ej obetydligt värde.

Uppkommer fråga om tillämpning av första stycket och har ej i kallelserna till första förrättningsammansammanträdet angivits vad delägare i den samfälliga marken har att iakttaga om han önskar framställa ersättningsanspråk, skall delägarna i god tid före förrättningens avslutande delges underrättelse därom. Delgivning får ej ske i sådan särskild ordning som beslutats enligt 4 kap. 20 § andra stycket.

7 KAP.

Särskilda bestämmelser om servitut

1 §

Servitut som bildas genom fastighetsreglering skall vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning. Vid detta bedömande skall hänsyn ej tagas till rättighet som är grundad på frivillig upplåtelse.

Utan stöd av överenskommelse mellan ägaren av den härskande fastigheten och ägaren av den tjänande fastigheten får servitutet ej innefatta skyldighet för den senare att underhålla väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet.

Servitut får ej bildas för viss tid eller göras beroende av villkor. Dock får bestämmas att servitut skall gälla endast så länge ändamålet ej tillgodosetts på annat sätt som särskilt anges.

2 §

Servitut avseende skogsfång får ej bildas genom fastighetsreglering.

Servitut, som avser rätt att framdraga elektrisk starkströmsledning eller som kan upplåtas enligt vattenlagen eller efter prövning vid särskild förordning enligt annan lag, får bildas genom fastighetsreglering endast om åtgärden sker i samband med en annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna. I fråga om servitut som avses i 2—6 kap. vattenlagen fordras vidare att ägaren av den tjänande fastigheten ej motsätter sig servitutsbildningen.

Andra stycket gäller ej servitut som avser ledning för vatten till husbehovsförbrukning.

3 §

Ändring av servitut genom fastighetsreglering kan avse begränsning, flyttning eller annan ändring av det område där servitutet utövas samt meddelande av nya eller ändrade föreskrifter i fråga om utövningen som för anledes därav. Servitutsbelastningen får dock ej ökas eller minskas i nämnvärd mån.

Upphävande av servitut genom fastighetsreglering får begränsas till att avse viss i servitutet ingående befogenhet, om det kan ske utan att servitutet i övrigt äventyras.

4 §

För att servitut skall få ändras krävs att det hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan och att denna olägenhet kan undanröjas genom ändringen.

Har ändrade förhållanden inträtt efter servitutets tillkomst, får servitutet ändras, om det skulle innebära väsentlig fördel för den tjänande eller den härskande fastigheten utan att för den andra medföra olägenhet av betydelse.

5 §

Kan i fall som avses i 4 § första stycket olägenheten ej undanröjas genom ändring, får servitutet upphävas.

Servitut får även upphävas, om till följd av ändrade förhållanden servitutet ej behövs för den härskande fastigheten eller nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten. Detsamma gäller, om servitutet under avsevärd tid ej utövats och omständigheterna även eljest är sådana att det måste anses övergivet.

6 §

För ändring eller upphävande av servitut vid sådan fastighetsreglering som avser ändring i fastighetsindelningen gäller icke de i 4 och 5 §§ föreskrivna särskilda villkoren, om åtgärden är av betydelse för regleringen.

7 §

I samband med att servitut bildas genom fastighetsreglering får servitut, som redan finns och ej kan utövas jämsides med det nya, ändras eller upphävas även om det icke skulle vara medgivet enligt 4—6 §§.

8 §

Efter överenskommelse mellan ägarna av den härskande och den tjänande fastigheten får servitut ändras eller upphävas genom fastighetsreglering utan hinder av 4—7 §§.

9 §

Servitut som bildats enligt 2—6 kap. vattenlagen eller motsvarande äldre lagstiftning får ej ändras eller upphävas genom fastighetsreglering. Om servitut tillkommit med stöd av 7 eller 8 kap. vattenlagen eller motsvarande äldre bestämmelser eller enligt lagstiftningen om ägofred eller enskilda vägar eller enligt lagen den 16 december 1966 (nr 700) om vissa gemensamhetsanläggningar, får åtgärd som nyss nämnts företagas endast om åtgärden sker i samband med en annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna.

10 §

Servitut får bildas, ändras eller upphävas utan särskild ansökan, om åtgärden är av betydelse för annan fastighetsregleringsåtgärd och företages i samband med denna.

8 KAP.

Särskilda bestämmelser om inlösen

1 §

Har fastighetsreglering till syfte att inom område, som omfattar mark till ett flertal fastigheter med skilda ägare, åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet och är det ett väsentligt intresse från allmän synpunkt att storleksförändringar därvid genomföres, får fastighetsbildningsmyndigheten förordna att fastighet som ingår i regleringen eller del av sådan fastighet skall genom inlösen avstås för att överföras till annan fastighet. För inlösen gäller de begränsningar som föreskrives i 2 och 3 §§.

2 §

Inlösen får ej ske, om syftet med överföringen skäligen kan vinnas på annat sätt.

Fastighet får icke till någon del inlösas, om den uppfyller de i 3 kap. uppställda kraven på lämplighet. Ej heller får mark som ingår i eller är avsedd att intagas i gemensamhetsskog inlösas.

Om del av fastighet efter regleringens genomförande icke lämpligen skulle kunna användas tillsammans med fastighetens övriga ägor och ej heller med fördel skulle kunna utnyttjas för sig, får inlösen av fastighetsdelen ske, även om fastigheten uppfyller lämplighetskraven i 3 kap.

3 §

Inlösen får icke ske, om avsevärd olägenhet därigenom skulle uppkomma för fastighetens ägare eller brukare. Vid bedömning huruvida sådan olägenhet skulle uppkomma får hänsyn icke tagas till anordning som vidtagits i syfte att hindra inlösen.

4 §

Tillhör enligt tomtindelning särskilda delar av tomt olika ägare, får ägare av sådan tomtedel på begäran lösa återstoden av tomten utan hinder av de inskränkningar beträffande inlösen som framgår av 5 kap. 7 § och av 1—3 §§ i detta kapitel. Yrkas inlösen av flera, äger den företråde vars tomtedel vid uppskattning åsättes största värdet. Åsättes tomtdelarna lika värde, äger den företråde som först yrkat inlösen. Om ändringar i fastighetsindelningen samtidigt genomföres med tillämpning av 5 kap., skall dessa beaktas vid uppskattningen.

5 §

Ägaren av fastighet eller fastighetsdel som inlöses är berättigad till ersättning motsvarande egendomens värde med hänsyn särskilt till ortens pris och egendomens avkastning. Inlöses del av fastighet och lider återsto-

den skada eller intrång genom åtgärden eller genom den inlösta delens användande, skall ersättning utgå för detta. Om regleringen även medför nytta för den återstående delen, skall ersättningen jämkas i skäligen omfattning. Uppkommer eljest genom inlösen skada för ägaren, skall också sådan skada ersättas.

Har sedan fastighetsreglering sökts kostnad nedlagts på fastigheten i uppenbar avsikt att höja ersättningen, skall den därigenom uppkomna ökningen av fastighetens värde icke beaktas vid ersättningsbestämmande.

6 §

Om annan särskild rätt än fordran upphör till följd av inlösen, äger 5 § och 5 kap. 12 § tredje stycket motsvarande tillämpning.

7 §

När fråga om inlösen av fastighet eller fastighetsdel uppkommer, skall underrättelse därom delges ägaren och övriga berörda sakägare, innan frågan företages till slutlig behandling, samt anmälan göras till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Delgivning får ej ske i sådan särskild ordning som beslutats enligt 4 kap. 20 § andra stycket.

Ägaren är skyldig att för fastighetsbildningsmyndigheten uppge innehavare av servitut, nyttjanderätt och samfällighetsrätt. Underlåter han det utan giltigt skäl och uppstår skada för rättighetshavare till följd av underlåtenheten, skall han ersätta skadan. Ägaren skall erinras om detta i samband med att underrättelse enligt första stycket lämnas honom.

Förordnande om inlösen skall upptagas i fastighetsbildningsbeslutet.

8 §

Har tillträde av inlöst mark skett, skall på yrkande av den som avstått marken föreskrivas att förskott skall utgå i avräkning på den ersättning som slutligt fastställs. Vad som nu sagts gäller dock ej, om det är uppenbart att förskottet skulle uppgå till endast obetydligt belopp.

I beslut om förskott skall anges av vilka sakägare förskottet skall erläggas.

9 KAP.

Särskilda bestämmelser om gemensamma arbeten

1 §

Anläggningsarbete eller liknande åtgärd skall efter beslut av fastighetsbildningsmyndigheten verkställas under förrättningen som ett för sakägarna gemensamt arbete enligt denna lag, om det främjar fastighetsregleringens syfte och arbetet ej lämpligen bör ombesörjas av enskild sakägare.

Beslut enligt första stycket får ej avse sådant företag som skulle väsentligt ändra arten och omfattningen av regleringen och ej heller annat företag enligt vattenlagen än dikning.

Kan till följd av andra stycket företag icke utföras som gemensamt arbete enligt denna lag eller är sådant utförande icke lämpligt, får fastighetsbildningsmyndigheten förordna om prövning enligt vattenlagen, lagen den 3 september 1939 (nr 608) om enskilda vägar eller lagen om vissa gemensamhetsanläggningar.

2 §

Gemensamt arbete ombesörjes av sakägarna enligt vad de överenskommer. Om sakägare begär det eller fastighetsbildningsmyndigheten finner det behövt, skall dock arbetet och vad som sammanhänger därmed ombesörjas av en eller flera sysslomän.

3 §

Har syssloman utsetts för att ombesörja gemensamt arbete, beslutar fastighetsbildningsmyndigheten, om det behövs, hur kostnaderna för företaget skall fördelas i avvaktan på slutligt avgörande av kostnadsfördelningen. Sakägarna är skyldiga att i enlighet med beslutet förskottera de för sysslomannens verksamhet behövliga medlen på grundval av debiteringslängd som upprättas av sysslomannen.

I debiteringslängden skall anges det belopp som utdebiteras, vad som belöper på varje sakägare och när betalning skall ske. Längden skall framläggas för granskning på förrättningsammansammanträde.

4 §

Är sakägare missnöjd med utdebiteringen, kan han begära rättelse hos fastighetsbildningsmyndigheten. Begäran om rättelse skall framställas vid det sammansammanträde då längden framlägges för granskning.

Om myndigheten ej förordnar annat när den prövar begäran om rättelse, får debiterat och till betalning förfallet belopp uttagas enligt utsökningslagens bestämmelser om fordran, för vilken betalningsskyldighet ålagts genom dom som äger laga kraft.

Kan förskott som påförts sakägare ej uttagas hos honom, skall sysslomannen fördela bristen mellan övriga sakägare i förhållande till deras inbördes bidragsskyldighet.

5 §

När syssloman frånträder sitt uppdrag, skall han avge redovisning för sin förvaltning. Redovisningen skall framläggas på förrättningsammansammanträde.

Fastighetsbildningsmyndigheten kan förelägga syssloman att lämna upp-

lysningar om förvaltningen. Myndigheten kan också förordna någon att granska förvaltningen och avge berättelse över granskningen.

Sakägare som vill klandra sysslomannens redovisning eller eljest föra talan mot denne med anledning av förvaltningen skall väcka talan inom tre månader från den dag då redovisningen framlades på sammanträde. Väcket ej talan inom denna tid, är rätten till talan förlorad, om talan ej grundas på att sysslomannen begått brottslig handling.

6 §

Syssloman skall inhämta sakägarnas mening i fråga som är av större vikt för arbetets genomförande. På framställning av syssloman skall fastighetsbildningsmyndigheten hålla sammanträde med sakägarna för behandling av fråga som omfattas av sysslomannens uppdrag.

7 §

Har gemensamt arbete utförts enligt denna lag, skall fastighetsbildningsmyndigheten, om det behövs, förordna att fråga rörande det framtida underhållet och driften av den utförda anläggningen skall prövas enligt de särskilda föreskrifter som kan gälla därom.

F J Ä R D E A V D E L N I N G E N

Övriga fastighetsbildningsåtgärder

10 KAP.

Avstyckning

1 §

Genom avstyckning kan viss ägovidd av fastighets enskilda mark eller fastighets andel i samfällighet avskiljas för att utgöra fastighet för sig eller ingå i sammanläggning.

Avstyckad ägovidd eller andel kallas styckningslott och återstoden av fastigheten stamfastighet. Med styckningsdel avses såväl stamfastighet som styckningslott.

2 §

Även samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet kan avstyckas. Såsom stamfastighet anses varje fastighet som äger del i samfälligheten.

3 §

Avstyckning från fastighet som besväras av tomträtt får ske endast om fastighetsägaren och tomträttshavaren slutit avtal om inskränkning av området för tomträtten till att avse en av styckningsdelarna och ansökan om inskrivning av avtalet förklarats vilande enbart i avvaktan på fastighetsbildning.

4 §

Vid avstyckning från fastighet till vilken hör andel i samfällighet eller också servitut eller annan särskild rättighet kan bestämmas att andelen eller rättigheten skall i sin helhet eller till viss del tilläggas styckningsloten. Rättighet som icke lämpligen kan uppdelas får tilläggas styckningsdelarna gemensamt.

I den mån ej annat bestämts vid avstyckningen eller följer av 2 kap. 5 § eller särskilda föreskrifter, hör andel och rättighet som avses i första stycket till stamfastigheten.

5 §

Bestämmelserna om bildande av samfällighet och servitut genom fastighetsreglering äger motsvarande tillämpning vid avstyckning såvitt avser förhållandet mellan styckningsdelarna.

Vid avstyckning av ägovidd från fastighet som har del i samfälld väg kan styckningslotten såsom servitut i stamfastigheten tilläggas rätt att nyttja vägen. Sådant servitut får dock ej bildas, om styckningslottens behov av väg kan tillgodoses bättre på annat sätt.

6 §

Avstyckning sker på ansökan av fastighetens ägare.

Har vad som skall avskiljas kommit i särskild ägares hand genom köp eller annat förvärv, får såväl förvärvaren som fångesmannen begära avstyckning.

7 §

När styckningsdelarna har samme ägare, skall avstyckningen ske i överensstämmelse med vad denne yrkat eller godkänt.

8 §

Har styckningsdelarna skilda ägare, skall till grund för avstyckningen läggas köpehandling eller annan handling varigenom äganderätten uppdelats (grundhandling). Träffar sakägarna skriftlig överenskommelse i fråga som har betydelse för avstyckningen, skall även överenskommelsen beaktas i den mån den icke strider mot vad som varit avsett vid tillkomsten av grundhandlingen.

Återkallar sökanden sin begäran om avstyckning, får förrättningen ej inställas utan att annan sakägare fått tillfälle att yrka att den fortsättes och han underlåtit att framställa sådant yrkande.

9 §

Kostnaderna för avstyckning enligt 7 § betalas av sökanden. Vid annan avstyckning fördelas kostnaderna efter vad som är skäligt.

11 KAP.

Klyvning

1 §

Fastighet som innehas med samäganderätt får på ansökan av delägare genom klyvning uppdelas i lotter vilka kan bilda fastigheter för sig eller ingå i sammanläggning.

Vid klyvning utlägges särskild lott för varje delägare som yrkar det. Gemensam lott utlägges för de delägare som begär detta. För sådana delägare som ej framställt särskilt yrkande utlägges gemensam lott.

Kan fastigheten ej uppdelas enligt delägarnas yrkanden, utlägges gemensam lott i den omfattning som krävs med hänsyn till 3 kap.

2 §

Klyvning får även ske, när någon förvärvat andel i fastighet och i fångeshandlingen bestämts att andelen skall utbrytas. Såväl förvärvaren som fångesmannen får begära klyvning.

Återkallar sökanden sin begäran om klyvning, får förrättningen ej inställas utan att annan sakägare fått tillfälle att yrka att den fortsättes och han underlåtit att framställa sådant yrkande.

3 §

Klyvning får ske endast om någon lott kan utläggas enligt framställt yrkande.

Fastighet som besväras av tomträtt får ej klyvas, om icke fastighetens ägare och tomträttshavaren slutit avtal om inskränkning av området för tomträtten till att avse en av klyvningslotterna och ansökan om inskrivning av avtalet förklarats vilande enbart i avvaktan på fastighetsbildning.

Fastighet med byggnad eller annan anläggning får klyvas endast om delningen kan utföras på sådant sätt att det ej innebär avsevärd olägenhet för delägare att byggnaden eller anläggningen tillföres hans lott.

Skall fastighet enligt domstols förordnande utbjudas till försäljning för delägarnas gemensamma räkning, får fastigheten klyvas endast om det visas att försäljning ej kommit till stånd.

4 §

Fastighetens enskilda mark och dess andelar i samfällid mark fördelas mellan de olika klyvningslotterna, om ej annat följer av bestämmelserna i 6 § om bildande av samfällighet. Graderingsvärdet för varje lott får ej väsentligt understiga delägarens andel i fastighetens graderingsvärde eller i sådan omfattning överstiga samma andel att avsevärd olägenhet uppkommer för delägare. I fråga om fastställande av graderingsvärde gäller 5 kap. 9 §.

Vid beräkning av delägars andel i fastighetens graderingsvärde skall hänsyn tagas till avstyckning eller därmed jämförlig åtgärd varigenom visst område avskilts från andel i fastigheten.

5 §

Vid klyvning av fastighet till vilken hör servitut eller annan särskild rättighet skall rättigheten i sin helhet tilläggas en av lotterna eller fördelas

mellan lotterna eller vissa av dem. Rättighet som ej lämpligen kan uppdelas får tilläggas flera lotter gemensamt.

I den mån ej annat bestämts vid klyvningen eller följer av 2 kap. 5 § eller särskilda föreskrifter, hör rättighet som avses i första stycket till klyvningslotterna gemensamt.

6 §

Bestämmelserna om bildande av samfällighet och servitut genom fastighetsreglering äger motsvarande tillämpning vid klyvning såvitt avser förhållandet mellan klyvningslotter.

Mark som på grund av beskaffenheten eller läget ej kan värderas med tillräcklig säkerhet eller som har så lågt värde att kostnaderna för delning av marken ej står i rimligt förhållande till värdet får avsättas som samfällid för klyvningslotterna, även om det ej är tillåtet enligt 6 kap. 1 §.

7 §

Klyvning skall genomföras på det sätt som medför minsta olägenhet utan att oskälig kostnad uppkommer.

8 §

Bestämmelserna i 5 kap. om ersättning mellan sakägare vid fastighetsreglering och om tillträde äger motsvarande tillämpning vid klyvning.

9 §

Med samtycke av berörda delägare får avsteg göras från bestämmelserna i 4 § om tilldelning vid klyvning och i 8 § om ersättning mellan delägare samt från 7 §.

Genomföres klyvningen med stöd av samtycke enligt första stycket, gäller 5 kap. 18 § andra och tredje styckena samt 19 och 20 §§ i tillämpliga delar.

10 §

Kostnaderna för klyvning fördelas mellan delägarna efter vad som är skäligt.

12 KAP.

Sammanläggning

Villkor för sammanläggning

1 §

Fastigheter som har samme ägare och innehas med lika rätt får sammanläggas till en fastighet.

Bestämmelserna i detta kapitel om fastighet som sammanlägges med annan gäller även del av fastighet som genom avstyckning eller klyvning utbrytes för sammanläggning.

2 §

Utän hinder av villkoren i 1 § får fastigheter som tillhör äkta makar var för sig eller innehas med olika rätt i äktenskapet sammanläggas, om makarna träffar avtal om sin rätt i den fastighet som bildas genom sammanläggningen. Sådant avtal skall upprättas i samma form som äktenskapsförord. Tillhör fastigheterna ena maken som enskild egendom och som giftorättsgods, skall genom avtalet bestämmas att den nybildade fastigheten i sin helhet skall vara den makens enskilda egendom eller giftorättsgods. Tillhör fastigheterna makarna var för sig, skall bestämmas att makarna skall äga var sin andel i den nybildade fastigheten som enskild egendom eller giftorättsgods. Vardera makens andel skall utgöra hälften, om ej annat avtalats. Innefattar avtalet gåva, äger 8 kap. 5 § giftermålsbalken motsvarande tillämpning.

Fastighet som make fått i gåva av annan än andra maken med villkor att den skall vara hans enskilda egendom eller som make erhållit genom testamente med sådant villkor eller som tillfallit make i arv och om vilken arvlåtaren genom testamente meddelat sådan föreskrift får ingå i sammanläggning med stöd av avtal som avses i första stycket endast om den nybildade fastigheten enligt avtalet skall vara den makens enskilda egendom.

3 §

Om någon genom avtal eller annan rättshandling tillförsäkrats rätt att återtaga eller lösa fastighet, får fastigheten icke ingå i sammanläggning utan medgivande av rättighetshavaren.

Fastighet som besväras av tomträtt får ej sammanläggas med annan fastighet som besväras av beviljad eller sökt inskrivning. Sammanläggning får ej heller ske, om icke fastighetsägaren och tomträttshavaren slutit avtal om utvidgning av området för tomträthen till att avse hela den nybildade fastigheten och ansökan om inskrivning av avtalet förklarats vilande enbart i avvaktan på fastighetsbildning.

4 §

För att fastighet skall få ingå i sammanläggning krävs att ägaren har lagfart på fastigheten eller att ansökan om lagfart förklarats vilande och hinder mot bifall till ansökningen icke föreligger om fastighetsbildningen genomföres.

Är talan väckt om bättre rätt eller om lösningsrätt till fastigheten eller är rätten till fastigheten i annat fall tvistig, får fastigheten ej ingå i samman-

läggning. Detsamma gäller, om fastigheten är utmätt eller eljest skall säljas i den ordning som föreskrives för utmätt fast egendom.

5 §

Besväras mer än en av fastigheterna av beviljad eller sökt inskrivning, får sammanläggning ske endast om

1. ingen av fastigheterna besväras av andra inskrivningar än sådana som gäller i samma inbördes ordning i den eller de andra eller, om i någon av fastigheterna dessutom finns särskild inskrivning, denna gäller med sämre rätt, eller

2. fastigheternas ägare samt innehavare av panträtt eller annan rättighet, som inskrivningen avser, medgivit sammanläggningen på grundval av förslag till företrädesordning för inskrivningarna i den nybildade fastigheten.

6 §

Vid tillämpning av 5 § beaktas ej inskrivning för servitut, nyttjanderätt eller samfällighetsrätt, om rättigheten icke rör mark som skall ingå i sammanläggningen. Hänsyn tages ej heller till inskrivning beträffande vilken sökts dödning eller relaxation i fastighet som ingår i sammanläggningen, såvida hinder mot åtgärden icke föreligger om fastighetsbildningen genomföres.

Medgivande enligt 5 § 2 fordras ej från fastighetsägare eller rättighetsinnehavare, om det är väsentligen utan betydelse för hans säkerhet att förslaget till företrädesordning tillämpas.

Verkan av sammanläggning

7 §

Om sammanläggnings inverkan på omfattningen av in-teckning finns bestämmelser i 6 kap. 15 § jordabalken. Dessa äger motsvarande tillämpning när fastighet, som ingår i sammanläggning, svarar för fordran med bättre förmånsrätt än panträtt på grund av in-teckning.

Sådan inskrivning som avses i 6 § första stycket besväras efter sammanläggning icke den nybildade fastigheten.

Ansökan om inskrivning i fastighet, som sammanlagts med annan, skall anses avse den nybildade fastigheten.

Innebär avtal enligt 2 § att den nybildade fastigheten skall utgöra egendom vari makarna äger var sin andel, skall efter sammanläggning den för vardera maken beviljade eller sökta lagfarten avse den andel i fastigheten som tillkommer honom.

Förfarandet vid sammanläggning

8 §

Sammanläggning sker på ansökan av fastigheternas ägare.

Fastighetsbildningsmyndigheten får utan ansökan upptaga fråga om sammanläggning, om fastigheterna beröres av fastighetsreglering som sker i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område eller om annan fastighetsbildning är beroende av sammanläggningen. Innan sammanläggning sker, skall ägaren av fastigheterna ges tillfälle att yttra sig. Sammanläggning får ej ske, om ägaren bestrider åtgärden och den kan antagas orsaka honom olägenhet av någon betydelse.

9 §

Fastighetsbildningsmyndigheten skall först pröva huruvida hinder mot sammanläggningen möter i annat hänseende än som avses i 5 och 6 §§. Om förrättningen därvid icke inställes, skall yttrande inhämtas från inskrivningsmyndigheten.

10 §

Inskrivningsmyndighetens yttrande skall avges snarast möjligt. Det skall grundas på fastighetsboken och vad som eljest är känt för myndigheten. I yttrandet skall anges huruvida hinder mot sammanläggning möter enligt 1—6 §§. Om i ärendet åberopas avtal enligt 2 §, skall vidare anges huruvida avtalet är lagligen beskaffat.

Finner inskrivningsmyndigheten att mot sammanläggningen möter hinder som bör kunna avlägsnas utan större dröjsmål, skall sökanden eller annan, som kan antagas vara villig att medverka, uppmanas att vidtaga behövliga åtgärder.

11 §

Förslag till företrädesordning upprättas av inskrivningsmyndigheten. Härvid skall iakttagas att rättighetshavarens säkerhet rubbas så litet som möjligt. Sammanträde får hållas med fastigheternas ägare och rättighetshavarna för förhandling om företrädesordningen.

12 §

Berör sammanläggning fastigheter som lyder under mer än en inskrivningsmyndighet, skall yttrande inhämtas från någon av myndigheterna. Den myndighet hos vilken yttrande begärts skall inhämta behövliga upplysningar från den eller de andra.

13 §

När inskrivningsmyndighetens yttrande inkommit, skall fastighetsbildningsmyndigheten snarast möjligt fortsätta prövningen av ärendet.

Om sammanläggning genomföres på grundval av företrädesordning, fastställes denna i fastighetsbildningsbeslutet.

Kostnader för sammanläggning

14 §

Kostnaderna för sammanläggning betalas av sökanden. Sker sammanläggning utan ansökan, fördelas kostnaderna efter vad som är skäligt.

13 KAP.

Fastighetsbildning för samordning med kommunal indelning

1 §

Har fastighet enskild mark på ömse sidor om kommungräns, skall fastighetsindelningen ändras så, att den överensstämmer med den kommunala indelningen. Ändringen skall ske genom fastighetsreglering eller avstyckning. Om det är nödvändigt, får fastighetsbildningen genomföras utan att de i 3 kap. föreskrivna villkoren iakttages. Vid fastighetsreglering får avsteg göras även från 5 kap. 4 §, om sakägare ej motsätter sig detta.

Består samfällighet av mark inom olika kommuner, skall fastighetsindelningen genom fastighetsreglering eller avstyckning anpassas till den kommunala indelningen, om det kan ske utan att denna lag åsidosättes.

2 §

Fastighetsbildning enligt 1 § sker på ansökan av överlantmätaren.

Har beslut meddelats om ändring i den kommunala indelningen, får fastighetsbildning som föranledes av ändringen genomföras utan hinder av att ändringen ännu ej trätt i kraft.

3 §

Fastighetsbildning enligt 1 § skall om möjligt genomföras så, att fastighet ej kommer att ha andel i samfällighet inom annan kommun. Vid för rättning som föranledes av ändring i den kommunala indelningen får, om hinder eljest icke möter, fastighetsreglering eller avstyckning företagas utan särskild ansökan för att fastighet, som genom indelningsändringen fått andel i samfällighet inom annan kommun, skall skiljas från andelen.

Vid avstyckning från fastighets enskilda mark skall som styckningslott avskiljas den del vars ägovidd är minst, om ej särskilda förhållanden föranleder annat.

4 §

Fastighetsbildningsmyndigheten skall underrätta kommunerna om förrättning enligt detta kapitel.

5 §

Kostnaderna för åtgärd som sker med anledning av bestämmelserna i detta kapitel får ej påföras sakägare. Ägare av fastighet som delas eller ändras skall kostnadsfritt få utdrag av förrättningskarta, om sådan upprättas.

Ersättning till syssloman bestämmes i fall som här avses alltid av fastighetsbildningsmyndigheten.

FEMTE AVDELNINGEN

Fastighetsbestämning

14 KAP.

1 §

Uppkommer vid fastighetsbildning fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet eller om beståndet eller omfånget av servitut som bildats på annat sätt än enligt 2—6 kap. vattenlagen eller motsvarande äldre lagstiftning, skall frågan prövas vid fastighetsbestämning, om det behövs för fastighetsbildningen.

På ansökan av sakägare får även i annat fall fastighetsbestämning ske för prövning av fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet eller om beståndet eller omfånget av servitut som tillkommit vid avvittring eller enligt lagstiftningen om fastighetsbildning eller enskilda vägar eller enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar, såvida icke frågans avgörande uppenbarligen är utan betydelse för sökanden. Samma rätt att påkalla fastighetsbestämning tillkommer byggnadsnämnden såvitt gäller område med stadsplan eller byggnadsplan eller område beträffande vilket fråga väckts om upprättande av sådan plan.

2 §

Fastighetsbestämning handlägges av fastighetsbildningsmyndigheten vid förrättning. Beträffande sådan förrättning äger 4 kap. 1—24 §§, 28 § första stycket, 31—40 §§ och 42 § motsvarande tillämpning.

Har fastighetsbestämningen samband med fastighetsbildning, handlägges åtgärderna gemensamt vid en förrättning, om icke särskilda skäl föranleder annat.

3 §

Fastighetsbildningsmyndigheten skall vid förrättningen klargöra fastighetsbestämningens omfattning för sakägarna och därvid noga ange vilka frågor som skall avgöras. Vidare skall myndigheten utreda de omständigheter som är av betydelse för fastighetsbestämningen. Resultatet av utredningen skall framläggas för sakägarna.

4 §

Fråga som upptagits vid fastighetsbestämning avgöres genom beslut av fastighetsbildningsmyndigheten (fastighetsbestämningsbeslut).

Fastighetsbestämmningsbeslut som rör omfattningen av allmänt vattenområde är utan verkan, i den mån det senare visas att det avviker från vad som föreskrives i lag.

5 §

Avser fastighetsbestämning fråga om sträckningen av annan gräns än sådan som rör allmänt vattenområde och träffas skriftlig överenskommelse om gränsens sträckning, skall överenskommelsen läggas till grund för fastighetsbestämmningsbeslutet. Överenskommelse får ej träffas, förrän gränssträckningen utstakats i behövlig omfattning. I överenskommelsen behöver icke deltaga andra sakägare än de som är närvarande vid sammanträde då frågan behandlas eller, om förrättningen handlägges utan sammanträde, som vid förrättningen fört talan i frågan.

Överenskommelse skall icke beaktas, om den avtalade sträckningen väsentligt avviker från gränsens rätta läge eller överenskommelsen skulle medföra att fastighets värde undergår minskning av betydelse eller att olägenhet uppkommer från allmän synpunkt.

6 §

Fastighetsbildningsmyndigheten får göra sådan jämkning av gräns som fordras för att gränsen skall få en ändamålsenlig sträckning i tekniskt hänseende.

7 §

Sträckningen av gräns skall anges på förrättningskartan i enlighet med fastighetsbestämmningsbeslutet. Om karta icke upprättats, skall sträckningen beskrivas i förrättningshandlingarna. Gränsen skall även utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Utstakningen skall ske senast vid beslutets meddelande. Om det är lämpligt, får utmärkningen verkställas efter förrättningens avslutande. Angående sådan åtgärd skall sakägarna underrättas i god tid. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 4 kap. 20 § andra stycket.

8 §

Har fastighetsbildningsmyndigheten meddelat beslut mot vilket talan skall föras särskilt, skall beslutet samt karta och annan handling som fordras för klarläggande av beslutets innebörd hållas tillgängliga hos myndigheten under besvärstiden.

9 §

Om avslutande av förrättning vid vilken även handlägges fråga om fastighetsbildning och om åtgärder i samband med avslutandet gäller 4 kap. 29 och 30 §§.

Beträffande annan förrättning äger 4 kap. 29 § motsvarande tillämpning. Byggnadsnämnden skall dock alltid underrättas om avslutande av förrättning som sökts av nämnden.

10 §

Kostnaderna för fastighetsbestämning fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Är byggnadsnämnden sökande, skall kostnaderna betalas av kommunen, i den mån särskilda skäl föranleder detta. Bestämmelserna i 2 kap. 6 § om betalningsskyldighetens fördelning när överenskommelse föreligger mellan sakägarna och om ansvaret för kostnaderna när ansökan avvisas eller förrättning inställes äger motsvarande tillämpning beträffande fastighetsbestämning.

Sker fastighetsbestämning i samband med fastighetsbildning enligt 13 kap., skall i stället för första stycket tillämpas 5 § i nämnda kapitel.

S J Ä T T E A V D E L N I N G E N

Rättegången i fastighetsbildningsmål

15 KAP.

Fullföljd till fastighetsdomstol

1 §

Mål som fullföljes enligt bestämmelserna i detta kapitel (fastighetsbildningsmål) prövas av den fastighetsdomstol inom vars domkrets marken är belägen. Ligger marken under flera fastighetsdomstolar, upptages talan av den domstol under vilken huvuddelen ligger.

2 §

Talan mot fastighetsbildningsmyndighetens beslut föres särskilt, om myndigheten

1. avvisat ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning eller avvisat ombud,
2. ogillat jäv mot förrättningsman,
3. beslutat i fråga om förskott på inlösenersättning,
4. beslutat i fråga om ersättning till sakkunnig eller syssloman eller till sådan skadelidande som avses i 4 kap. 38 §,
5. beslutat i fråga om rättelse enligt 4 kap. 42 §,
6. beslutat att gemensamt arbete skall utföras enligt denna lag eller att fråga om sådant arbete skall prövas enligt annan lagstiftning,
7. beslutat enligt 9 kap. 3 § om fördelning av kostnaderna för gemensamt arbete eller enligt 9 kap. 4 § om utdebitering av sådana kostnader,
8. beslutat att syssloman som fått i uppdrag att ombesörja gemensamt arbete skall skiljas från uppdraget.

Talan enligt denna paragraf föres genom besvär som skall inges till fastighetsdomstolen inom två veckor från den dag då beslutet meddelades. Besvär får anföras av sakägare. Mot beslut som avses i 1, 4, 5 och 8 får talan föras även av annan som beslutet rör.

3 §

Talan mot tillståndsbeslut föres särskilt genom besvär som skall inges till fastighetsdomstolen inom fyra veckor från den dag då beslutet medde-

lades. Detsamma gäller fastighetsbildnings- och fastighetsbestämmningsbeslut, om fastighetsbildningsmyndigheten förordnar att talan mot beslutet skall föras särskilt.

Förordnande att talan skall föras särskilt får meddelas endast om det främjar en ändamålsenlig handläggning. Om fastighetsbildningsbeslut ej innefattar medgivande till fastighetsbildningen i dess helhet, fordras vidare att tillståndsbeslut meddelas samtidigt eller att lagakraftägende sådant beslut föreligger.

Besvär enligt denna paragraf får anföras av sakägare.

4 §

Menar sakägare att förrättningen onödigt uppehålles genom fastighetsbildningsmyndighetens beslut eller är han missnöjd med beslut varigenom förordnande enligt 5 kap. 21 § meddelats eller medgivande enligt 5 kap. 22 § vägrats, får han föra talan mot beslutet genom besvär hos fastighetsdomstolen. Sådan talan är ej inskränkt till viss tid.

5 §

Talan får ej föras mot fastighetsbildningsmyndighetens beslut att gilla invändning om jäv.

6 §

I annat fall än som avses i 2—5 §§ föres talan mot beslut eller åtgärd av fastighetsbildningsmyndigheten genom besvär som skall inges till fastighetsdomstolen inom fyra veckor från den dag då förrättningen förklarades avslutad eller inställd.

I fråga om åtgärd varigenom gräns utmärkts får besvär anföras inom ett år från den dag då uppgift om fastighetsbildningen eller fastighetsbestämningen infördes i fastighetsregistret eller, om utmärkningen gjorts först efter nämnda dag, från det åtgärden slutfördes.

Besvär enligt denna paragraf får anföras av sakägare. Den som ålagts att betala ersättning eller kostnad får föra talan mot beslutet, även om han ej är sakägare.

7 §

Talan mot tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut som rör mark inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser får föras av byggnadsnämnden på sätt och inom tid som gäller för sakägare.

8 §

Finner överlantmätaren att tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut strider mot sådan bestämmelse i denna lag som meddelats till förmån för all-

mänt intresse, får han föra talan mot beslutet på sätt och inom tid som gäller för sakägare. Motsvarande fullföljdsrätt tillkommer länsstyrelsen och lantbruksnämnden.

Första stycket gäller icke fastighetsbildning inom område med stadsplan eller inom område med byggnadsplan om åtgärden rör endast mark som enligt planen är avsedd för annat än jordbruksändamål.

9 §

Mot beslut om inställande av förrättning som begärts av länsstyrelsen, överlantmätaren, lantbruksnämnden eller byggnadsnämnden får sökanden föra talan i likhet med vad som gäller för sakägare.

Motsvarande rätt tillkommer den som sökt fastighetsreglering enligt 5 kap. 3 § andra stycket.

10 §

Finner fastighetsregistermyndigheten att uppgift om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning icke kan införas i registret på grund av fel eller oklarhet i förrättningen och kan rättelse ej vinnas i den ordning som anges i 4 kap. 42 §, får myndigheten söka rättelse hos fastighetsdomstolen. Detsamma gäller, om myndigheten finner förrättning vara behäftad med fel som skulle äventyra fastighetsredovisningens tillförlitlighet eller på annat sätt föranleda rättsosäkerhet.

I fråga om talan enligt denna paragraf äger bestämmelserna om besvär i 16 kap. motsvarande tillämpning. Talan är ej inskränkt till viss tid.

11 §

Har samtliga sakägare och andra, som har rätt att anföra besvär, genom påskrift på förrättningsprotokollet eller i skriftligt meddelande som kommit fastighetsbildnings- eller fastighetsregistermyndigheten till handa godkänt förrättning, förrättningsbeslut eller gränsutmärkning, får besvär icke anföras mot vad som godkänts.

16 KAP.

Förfarandet vid fastighetsdomstol

1 §

Är talan i fastighetsbildningsmål icke fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den omedelbart avvisas av fastighetsdomstolen.

2 §

Vid besvärslaga skall fogas två avskrifter av inlagan och därtill hörande handlingar. Behöver domstolen för delgivning eller därmed jämförlig

åtgärd ytterligare avskrifter, är klaganden skyldig att tillhandahålla dem. Är avskrifter icke tillgängliga när de behövs, får domstolen ombesörja dem på klagandens bekostnad.

Första stycket gäller icke karta, ritning eller annan bilaga av vidlyftig beskaffenhet, om avskrift av handlingen kan undvaras utan väsentlig olägenhet.

3 §

Om fastighetsdomstolen finner att sakägare bör höras över besvären, skall besvärslagan med därvid fogade handlingar delges sakägaren och föreliggande meddelas honom att inkomma med skriftlig förklaring.

Fordras för målets beredande eller avgörande att yttrande inhämtas från överlantmätaren, byggnadsnämnden eller annan myndighet eller från sakkunnig eller att skriftligt bevis företes, särskilt sammanträde hålles eller annan liknande åtgärd vidtages, skall domstolen utan dröjsmål förordna därom.

4 §

När målet beretts till huvudförhandling, skall fastighetsdomstolen bestämma tid och plats för denna. För behandling av rättegångsfråga eller del av saken som kan avgöras särskilt får huvudförhandling utsättas, fastän målets beredande i övrigt ej avslutats.

5 §

Till huvudförhandlingen skall sakägarna kallas. Sakägare vars närvaro uppenbarligen är utan betydelse för hans rätt eller eljest för målets avgörande behöver dock ej kallas.

Har talan fullföljts av företrädare för allmänt intresse, skall denne kallas till förhandlingen. När sakägares besvär rör allmänt intresse, kallas överlantmätaren eller, om målet avser sådan fastighetsbildning som anges i 15 kap. 8 § andra stycket, byggnadsnämnden.

Företrädare för eller tjänsteman vid myndighet vars verksamhet beröres av målet kan kallas för att lämna upplysningar. För detta ändamål kan även förrättningslantmätaren kallas.

Kallelse skall delges.

6 §

Fastighetsdomstolen får handlägga och avgöra målet utan hinder av att sakägare eller annan som kallats till huvudförhandling uteblir.

7 §

Föreskrifterna i 5 och 6 §§ gäller i tillämpliga delar även annan förhandling än huvudförhandling.

8 §

Fastighetsdomstolen får avgöra mål utan huvudförhandling, om huvudförhandling kan antagas sakna betydelse för prövningen samt sakägare eller företrädare för allmänt intresse icke begärt sådan förhandling. Om talan fullföljts enligt 15 kap. 2, 4 eller 10 § eller om domstolen finner uppenbart att talan är ogrundad, får målet alltid avgöras utan huvudförhandling.

För prövning som ej avser själva saken fordras icke huvudförhandling.

Har domstolen beslutat att mål skall avgöras utan huvudförhandling och är det ej uppenbart att sakägare eller företrädare för allmänt intresse redan slutfört sin talan, skall tillfälle därtill lämnas honom.

9 §

Har talan fullföljts mot beslut vid förrättning som ej avslutats, kan fastighetsdomstolen föreskriva att förrättningshandläggningen skall avbrytas helt eller till viss del eller att handläggning som avbrutits skall fortgå oberoende av den vid domstolen förda talan. Sådan föreskrift träder i kraft genast och gäller till dess annat förordnas.

10 §

Fastighetsdomstolens avgörande av saken sker genom utslag. Detta skall grundas på vad som förekommit vid syn eller annan förhandling och vad handlingarna innehåller i övrigt.

Bestämmelserna i rättegångsbalken om avfattning av dom i tvistemål och om meddelande av sådan dom äger motsvarande tillämpning på utslag i fastighetsbildningsmål.

Skall i ett mål flera frågor avgöras och kan de särskiljas, får utslag ges beträffande någon av frågorna, fastän handläggningen av de övriga ej avslutats.

11 §

När talan fullföljts av sakägare, får fastighetsbildningsmyndighetens beslut eller åtgärd ändras endast om övriga sakägare och, när besvären rör allmänt intresse, överlantmätaren eller byggnadsnämnden fått tillfälle att yttra sig. Ändring till fördel för sakägare får dock ske, även om han icke haft tillfälle att yttra sig. Vad som nu föreskrivits äger motsvarande tillämpning, när talan fullföljts av företrädare för allmänt intresse eller av fastighetsregistermyndigheten.

Om domstolen finner att besvären bör föranleda ändring i avslutad förrättning eller i fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut mot vilket talan fullföljts särskilt, får domstolen göra ändring även i del som icke överklagats, om det behövs för att uppenbar motstridighet eller oenhetlighet icke skall uppkomma i förrättningen eller beslutet.

Finner domstolen att förrättning är behäftad med fel som anges i 15 kap.

10 §, får domstolen besluta om behövlig åtgärd, även om besvären icke avsett den del av förrättningen som felet rör.

12 §

Kan fastighetsdomstolen ej utan olägenhet rätta fel i förrättning, skall domstolen undanröja fastighetsbildningsmyndighetens beslut och åtgärder i den omfattning de påverkas av felet samt visa förrättningen åter till myndigheten. Domstolen kan därvid meddela föreskrifter för vinnande av rättelse.

Har efter förrättningens avslutande talan förts mot beslut om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning och återkallar den som sökt åtgärden sin ansökan, skall förrättningen undanröjas i den del som återkallelsen avser, om övriga som fört talan vid förrättningen eller domstolen och som själva haft rätt att påkalla åtgärden samtycker. I fall som anges i 10 kap. 8 § andra stycket och 11 kap. 2 § andra stycket fordras alltid samtycke av övriga sakägare.

13 §

Den som med stöd av 5 § tredje stycket eller 7 § kallats för att lämna upplysningar har rätt till ersättning för sin inställelse enligt särskilda bestämmelser. Sakägare får ej åläggas att betala kostnad som föranledes härav.

14 §

Fastighetsdomstolen kan, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, förordna att sakägare som förlorar målet skall ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I mål om inlösenersättning skall dock sakägare som avstår mark eller särskild rättighet få gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet.

Första stycket gäller ej, om annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken.

Vinner sakägare mål mot företrädare för allmänt intresse, kan domstolen tillerkänna honom ersättning för rättegångskostnad, om synnerliga skäl föreligger. Sådan ersättning skall utges av statsverket eller, om endast byggnadsnämnden företräder det allmänna intresset, av kommunen.

Skall i annat fall än som avses i 13 § kostnad för bevisning eller särskild åtgärd enligt rättens beslut utgå av allmänna medel, kan domstolen när det är skäligt förordna att kostnaden skall stanna på statsverket.

15 §

Har besvär anförts över avslutad förrättning, skall fastighetsdomstolen ofördröjligen och senast inom fyra dagar tillställa fastighetsregistermyndigheten avskrift av besvärslagan.

Sedan domstolens utslag eller slutliga beslut i fastighetsbildningsmål vunnit laga kraft, skall förrättningsakten och avskrift av utslaget eller beslutet sändas till fastighetsregistermyndigheten. Om förrättningen skall fortsättas, sändes handlingarna i stället till fastighetsbildningsmyndigheten. Fullföljes talan mot avgörandet i viss del och kan med anledning av domstolens avgörande i övrigt fråga uppkomma om registrering, skall handlingarna sändas till fastighetsregistermyndigheten. Efter registreringsfrågans handläggning skall myndigheten omedelbart återställa förrättningsakten.

16 §

Föreskrifterna i detta kapitel beträffande sakägare skall tillämpas även på annan enskild part.

17 KAP.

Rättegången i hovrätt

1 §

Mot fastighetsdomstols utslag eller beslut får, om ej annat är föreskrivet, talan fullföljas i hovrätten genom besvär som inges till fastighetsdomstolen. I stället för den i 52 kap. 1 § rättegångsbalken föreskrivna tiden av två veckor gäller en tid av fyra veckor.

Besvär får anföras av sakägare och annan enskild part samt av sådan företrädare för allmänt intresse som kunnat föra talan i frågan vid fastighetsdomstolen.

2 §

Talan får ej föras mot fastighetsdomstolens beslut i dit fullföljd fråga som avses i 15 kap. 2 § 2—4 och 6—8 eller 4 §.

3 §

I fråga om rättegången i hovrätten äger 16 kap. 3, 7 och 9—14 §§, 15 § andra stycket samt 16 § motsvarande tillämpning. Beträffande skyldigheten att svara för kostnad i mål om inlösenersättning gäller dock, med tillämpning i övrigt av 18 kap. rättegångsbalken, att den som har att utge inlösenersättning, om ej annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § samma balk, alltid själv skall bära sina kostnader samt kostnad som han orsakar motparten genom att själv fullfölja talan. Vidare skall 16 kap. 15 § andra stycket ej tillämpas när hovrätten återförvisar mål till fastighetsdomstolen.

Bevis genom syn på stället får upptagas i hovrätten, endast om synnerliga skäl föreligger.

18 KAP.

Rättegången i högsta domstolen

1 §

Mot hovrätts utslag eller beslut får, om ej annat är föreskrivet, talan fullföljas i högsta domstolen genom besvär som inges till hovrätten inom den i 56 kap. 1 § rättegångsbalken föreskrivna tiden.

Besvär får anföras av sakägare och annan enskild part samt av sådan företrädare för allmänt intresse som kunnat föra talan i frågan i hovrätten.

2 §

Byggnadsnämnden är icke skyldig att nedsätta fullföljdsavgift eller belopp till säkerhet för kostnadsersättning.

3 §

I fråga om rättegången i högsta domstolen äger 16 kap. 3, 7, 9 och 10 §§, 11 § andra och tredje styckena, 12—14 §§, 15 § andra stycket samt 16 § motsvarande tillämpning. Beträffande skyldigheten att svara för kostnad i mål om inlösenersättning gäller dock bestämmelsen därom i 17 kap. 3 § första stycket. Vidare skall 16 kap. 15 § andra stycket ej tillämpas när högsta domstolen återförvisar mål till lägre rätt.

Bevis genom syn på stället får upptagas i högsta domstolen endast om synnerliga skäl föreligger.

SJUNDE AVDELNINGEN

Fastighetsregister

19 KAP.

1 §

I fastighetsregistret redovisas såsom fastighet

1. enhet som är redovisad såsom fastighet i fastighetsregister när denna lag träder i kraft,
2. fastighet som nybildas enligt denna lag,
3. enhet som skall registreras såsom fastighet enligt bestämmelse i annan författning.

Varje fastighet skall ha särskild beteckning.

2 §

Om fastighetsbildning och fastighetsbestämning införes uppgift i fastighetsregistret. Därvid registreras nybildad fastighet och göres de övriga ändringar i fastighetsregistret som åtgärden ger anledning till.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när fastighetsindelningen ändras eller dess beskaffenhet fastställs i annan ordning än som anges i denna lag.

3 §

Uppgift om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning införes snarast möjligt sedan förrättningen avslutats och denna eller, om besvär anförts, domstolens avgörande vunnit laga kraft.

Utan hinder av att förrättningen ej avslutats skall uppgift om fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut, mot vilket talan skolat föras särskilt, införas så snart beslutet vunnit laga kraft, om fastighetsbildningsmyndigheten begär det.

Föres talan mot beslut eller åtgärd vid avslutad förrättning eller föres talan särskilt mot fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut, får utan hinder därav uppgift med anledning av förrättningen eller beslutet införas i fastighetsregistret i fråga om sådan del som uppenbarligen ej beröres av fullföljden. Motsvarande gäller när talan föres mot domstols avgörande i fastighetsbildningsmål.

4 §

Finnes uppgift i fastighetsregister vara uppenbart oriktig, skall felet rättas, om det kan ske utan förfång för fastighetsägare eller rättighetshavare. Är det uppenbart att förfång icke kan uppkomma, skall rättelse ske omedelbart. I annat fall skall fastighetsägare eller rättighetshavare få tillfälle att yttra sig, om han är känd.

Om det finnes vara uppenbart att en i registret redovisad fastighet är obefintlig, får fastigheten uteslutas ur registret med tillämpning av första stycket, även om redovisningen ej är oriktig enligt gällande föreskrifter om fastighetsregister.

5 §

Fastighetsregistreringen ankommer på fastighetsregistermyndighet. Om sådan myndighet finns särskilda bestämmelser.

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 19 april 1968.

Närvarande:

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

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *ny fastighetsbildningslagstiftning* och anför.

I. Inledning

Gällande lagstiftning om fastighetsbildning är splittrad på en mängd olika författningar. Vissa av dessa har ett lokalt begränsat tillämpningsområde. Detta gäller t. ex. viss lagstiftning för delar av Kopparbergs län. Andra reglerar i första hand något annat än fastighetsbildning men innehåller ändå viktiga bestämmelser om fastighetsbildning. Som exempel kan nämnas byggnadslagen den 30 juni 1947 (nr 385) (BL). De viktigaste lagarna om fastighetsbildning är lagen den 18 juni 1926 (nr 326) om delning av jord å landet (jorddelningslagen eller JDL), lagen samma dag (nr 336) om sammanläggning av fastigheter å landet (SML) och lagen den 12 maj 1917 (nr 269) om fastighetsbildning i stad (FBLS). Som framgår av namnen har också dessa lagar sina bestämda tillämpningsområden.

Trots att jorddelningslagen var resultatet av ett mycket omfattande och långvarigt utredningsarbete visade den sig snart ha väsentliga brister och det restes krav på ändringar i flera hänseenden. På begäran av riksdagen tillkallades år 1939 särskilda sakkunniga för att revidera lagstiftningen om delning av jord å landet och vissa därmed sammanhängande frågor. De sakkunniga — som antog namnet fastighetsbildningssakkunniga — valde utvägen att söka avhjälpa bristerna i den gällande lagstiftningen genom partiella reformer. På grundval av förslag från de sakkunniga genomfördes år 1947 omfattande ändringar i fråga om avstyckningsinstitutet och år 1951 reformerades ägoutbytesreglerna. Också åtskillig annan lagstiftning genomfördes efter förslag från de sakkunniga.

1 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

Med stöd av bemyndigande den 16 oktober 1953 tillkallades den 17 november samma år nya sakkunniga för att verkställa den slutgiltiga revisionen av fastighetsbildningslagstiftningen. Som skäl för att låta fastighetsbildningssakkunnigas arbete övertas av en ny utredning åberopades att förutsättningarna för de sakkunnigas arbete i grundläggande hänseenden radikalt ändrats sedan år 1939. En av de omständigheter som framhölls var att skillnaderna mellan land och stad alltmer utjämnats. De sakkunniga borde därför se över inte bara reglerna om fastighetsbildning på landet utan även reglerna om fastighetsbildning i stad.

De sakkunniga — som antog namnet 1954 års fastighetsbildningskommitté¹ — har den 18 december 1963 avlämnat betänkandet »Fastighetsbildning» (SOU 1963: 68). Betänkandet innehåller förslag till en för hela landet enhetlig lag om fastighetsbildning samt motiv. Kommittén har inte utarbetat några förslag till promulgationslag eller annan följdlagstiftning. Vid betänkandet är fogade särskilda yttranden av fem av de experter som har biträtt kommittén.

Fastighetsbildningskommitténs betänkande har remissbehandlats.

Jag anhåller att nu få ta upp frågan om remiss till lagrådet av förslag till fastighetsbildningslag. Jag avser att senare lägga fram förslag i fråga om övergångsbestämmelser och annan följdlagstiftning.

Vissa grundläggande bestämmelser om den domstol som i första instans skall pröva mål om fastighetsbildning har tagits upp i en särskild lag om fastighetsdomstol. Förslag i den delen kommer att anmälas senare denna dag.

Förslaget till fastighetsbildningslag torde få fogas vid statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 1*. Som *bilaga 2* bifogas fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om fastighetsbildning och som *bilaga 3* förslaget till lag om fastighetsdomstol².

II. Historik

Den äldsta form för varaktig delning av jord som är historiskt dokumenterad är *solskiftet*, som framträder som en fullt bestämd skiftesmetod i svealagarna, främst upplandslagen, men uppenbarligen användes långt tidigare. En nära motsvarighet finns i östgöotalagen under benämningen laga läge. Solskiftet upptogs i landslagarna och sedermera i 1734 års lag, närmare bestämt i 1 kap. byggningabalken. Bestämmelserna är mycket kortfattade och den närmare innebörden delvis oklar, men det är tydligt att solsiftet ansågs orubbligt. Detta innebar att ingen ny delning kunde ske utan samtliga delägars samtycke. Solskifte och andra äldre skiftesformer brukar sammanfattningsvis benämnas tegskifte.

¹ Landshövdingen Bertil Fallenius (ordförande) samt riksdagsledamöterna Göran Karlsson, Ebbe Ohlsson, Fridolf Jansson, Hans Levin och John G. Löfroth.

² Bilagan är här utesluten. Jfr SFS 1969:246.

Olägenheterna med solskiftet blev så småningom allt mer uppenbara. Orubbligheten hindrade den sammandragning av ägorna i större skiften som var en nödvändig förutsättning för att jordbruket skulle kunna utvecklas. Utländska erfarenheter visade att sådana åtgärder betydde mycket för jordbruket. Den som främst verkade för en reform i Sverige var Jakob Faggot som år 1747 utnämndes till överdirektör för lantmäteriet. Faggot föreslog att varje delägare i en by skulle ha ovillkorligt vitsord att begära nytt skifte. Vid sådant skifte borde jorden läggas i *storskifte* så att varje hemman fick ägorna samlade helst i ett enda skifte. Faggots förslag mötte starkt motstånd, men år 1757 utfärdades den grundläggande förordningen om storskifte. Den följdes inom kort av nya förordningar. En år 1762 utfärdad storskiftesstadga gällde hela landet utom »Bergslagerne» och Kopparbergs län samt Finland. Storskiftet i Dalarna inleddes först under 1800-talets första decennium.

Ätminstone de senare storskiftesförfattningarna var ganska utförliga. Det fanns regler om förrättningsmän, om skifteslagets omfång, om rågångstvister, gradering och likvider, om delningsgrund och skiftesläggning. Bestämmelserna var emellertid i åtskilliga hänseenden ofullständiga. I fråga om skiftesläggningen medgav den sista storskiftesförordningen (från år 1783) att varje delägare tillades fyra skiften i åker och lika många i äng. Om möjligt borde emellertid ägorna läggas ut i endast ett skifte. Beträffande skogsmarken sänkades bestämmelser om skiftesantalet. Den kunde därför läggas ut i så många skiften som ansågs lämpligt.

Möjligheten att lägga ut åker och äng i mer än ett skifte utnyttjades i stor utsträckning av delägarna, som ofta var starka motståndare till storskiftet. Storskiftena gav därför inte det resultat som var avsett. Motståndet mot skiftena torde ha berott på bl. a. misstro mot graderingen av jorden och svårigheten att utan utflyttning få till stånd en rationell ägoanordning.

Eftersom det resultat storskiftet syftade till fortfarande ansågs önskvärt — jordbrukets lönsamhet borde alltjämt stärkas — dröjde det inte länge innan nya medel började anlitas. Initiativtagaren till den reform som nu här följde var ägaren av Svaneholms gods i Skåne, friherre Rutger Maclean. Han lät åren 1782—1785 skifta godset efter nya principer. Ägorna samlades konsekvent i ett skifte för varje brukare. I centrum av de nya skiftena byggdes nya bostäder för brukarna som förut bott hopträngda i byar. Det visade sig att åtgärden ledde till en stark och snabb uppblomstring och myndigheterna tog fasta på Macleans idéer. Resultatet blev 1803 års förordning om *enskifte*. Förordningen gällde enbart Skåne men liksom fallet var i fråga om storskiftet följdes den snart av motsvarande förordningar för andra delar av landet. År 1807 utfärdades en allmän förordning om enskifte. Den gällde dock inte för Kopparbergs län och inte heller för Norrland.

Vid enskifte var det från början inte tillåtet att lägga ut mer än ett skifte.

Från år 1821 tilläts emellertid tre skiften. Den stora nyheten i enskiftesförfattningarna var skyldigheten att flytta ut från byn. För att underlätta utflyttningen beviljades i vissa fall — Skåne och Skaraborgs län samt Öland — bidrag av statsmedel. Till skillnad från mål om storskifte, vilka skulle prövas av domstol, betraktades mål om enskifte som ekonomimål, vilket innebar att de prövades av länsstyrelsen. Besvär över länsstyrelsens beslut skulle emellertid anföras hos Kungl. Maj:t i högsta domstolen. De mycket höga anspråken i fråga om jordens arrondering som enskiftesförfattningarna uppställde visade sig ganska snart svåra att uppfylla och det blev uppenbart att man gått för långt. I Skåne och liknande slättbygder mötte inga större svårigheter men i övrigt blev en reform av reglerna nödvändig. Den kom genom den stadga för skiftesverket i riket som utfärdades år 1827. Genom denna infördes en ny delningsform som döptes till *laga skifte*. Laga skifte enligt 1827 års stadga utgjorde ett mellanting mellan storskifte och enskifte. Efter åtskilliga ändringar överarbetades stadgan och en ny sådan utfärdades år 1866. Genom en förklaring år 1883 fick denna stadga — som med vissa ändringar och tillägg gällde till dess JDL trädde i kraft den 1 januari 1928 — civillags karaktär.

Laga skifte kunde inte avse mark som var i en enda ägares hand och inte heller visst till gränserna bestämt område på marken. Reglerna om skiftesvitsord skilde på fall när marken var oskiftad och fall när den delats genom ett i lag erkänt skifte. I princip skulle all mark inom skifteslaget — dvs. all jord inom i första hand by eller enstaka hemman — ingå i laga skiftet. Skiftesstadgan innehöll också regler om ägoutbyte mellan byar eller hemman. Del av en fastighet kunde bytas mot del av annan fastighet. Byte av hela fastigheter skulle däremot ske enligt reglerna i jordabalken. Ägoutbyte kunde ske frivilligt eller med tvång. Graderingsreglerna i skiftesstadgan var mer fullgångna än motsvarande regler i fråga om storskifte och enskifte. Utbrytning av servitut kunde ske men däremot fanns inga regler om bildande av servitut. Huvudregeln om antalet skiften föreskrev att antalet inte fick överstiga tre. Undantag härifrån kunde ske men det krävdes tillstånd av ägodelningsrätten. En nyhet var att formen på skiftena reglerades. Skifteslinjerna borde vara räta. Även i fråga om likvider mellan delägarna var skiftesstadgan betydligt utförligare än de tidigare skiftesförfattningarna. Ersättning kunde utgå för bl. a. utflyttning, odling och ståndsog. När det gällde utflyttning kunde också statsbidrag utgå.

En väsentlig anledning till den reform som 1827 års skiftesstadga innebar var missnöjet med de regler som gällde för den rättsliga prövningen av skiftesmål. För att lösa problemen inrättades en ny domstol, ägodelningsrätten. Frågor om rågångar och äganderättstvister skulle emellertid avgöras av allmän domstol. Ägodelningsrätten skulle bestå av ordförande och tre

ledamöter. Ordförande var i regel den ordinarie domaren i orten. Andra och sista instans i skiftesmål var högsta domstolen.

Skiftesstadgorna innehöll regler inte bara om laga skifte utan även om *hemmansklyvning*. Denna delningsform var emellertid mycket äldre. Den togs upp redan i ett plakat år 1459 om skattegodsens vidmakthållande. Syftet med bestämmelserna var då att hindra klyvningar som kunde minska statens skatteinkomster. Senare återopades även farhågor för att en alltför långt driven delning skulle leda till en minskad lönsamhet för jordbruket.

Under 1700-talet lättade man på restriktionerna i fråga om hemmansklyvning i syfte att öka försörjningsmöjligheterna i takt med befolkningstillväxten. En klyvning av ett hemman i sex, åtta eller ännu flera delar godtogs efter viss prövning. År 1827 infördes besuttenheten som gräns för klyvningen. Som besutten betecknades den åbo som hade så stora ägor att han normalt kunde få sin och sin familjs bärgning av hemmansdelen.

Så småningom kom en reaktion mot den tilltagande jordstyckningen och år 1853 begränsades rätten till hemmansklyvning genom anknytning till mantalet. Inskränkningarna väckte emellertid stort missnöje och rätten till klyvning blev åter mycket fri. Den senast gällande författningen med bestämmelser om hemmansklyvning utfärdades år 1896 och tillät klyvning till vilket mantal som helst.

Hemmansklyvning skulle enligt skiftesstadgorna förrättas av lantmätare med biträde av gode män. Den fastighet som skulle klyvas måste tillhöra två eller flera ägare och klyvningen måste avse utbrytning av kvotdelar av hemmanets skattetal. De vid klyvningen utlagda hemmansdelarna blev självständiga fastigheter och kunde även få del i hemmanets särskilda rättigheter och förmåner.

Skifte och hemmansklyvning avsåg båda att bryta ut en delägars andel i delningsobjektet. Vid sidan av dessa delningsformer fanns en delningsform för att avskilja markområden som på förhand var bestämda till läge och gränser. Sådant avskiljande kunde ske redan under landskapslagarnas tid. Som namn på delningsformen användes åtminstone från senare delen av 1600-talet uttrycket *avsöndring*. När lagstiftaren först uppmärksammade denna form av delning var det för att förbjuda avskiljande av mark. Orsaken var — liksom i fråga om hemmansklyvning — farhågor för minskning av hemmanets skatteförmåga. I 1734 års lag togs ett förbud mot jordavsöndring upp i 4 kap. 9 § jordabalken.

Från 1800-talets början inträdde lättnader i förbudet mot avsöndring. Enligt 1896 års lag om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring kunde avsöndring avse så mycket som en femtedel av stamhemmanet men för stora delar av landet föreskrevs senare vissa inskränkningar.

Jordavsöndring krävde inte lantmåteriförrättning. I en förordning år

1881 föreskrevs bara att handling rörande jordavsöndring skulle innehålla noggrann beskrivning på den avsöndrade jordens storlek, läge och gränser. Karta behövdes inte. Handlingen skulle inges till länsstyrelsen som skulle pröva om storleken på avsöndringen stämde med författningarna och fastställa den avgäld som ägaren av avsöndringen skulle utge.

Enligt 1896 års lag skulle länsstyrelsen fastställa avsöndringen. Inte heller enligt denna lag var karta obligatorisk men genom en lagändring år 1917 uppställdes krav på att avsöndringen skulle redovisas på en av lantmätare upprättad karta. Kartan skulle inges till länsstyrelsen.

En delningsform som ledde till samma resultat som hemmansklyvning — dvs. uppdelning av ett hemman i flera självständiga delar — men som ändå klart skilde sig från hemmansklyvningen var *ägostyckning*. Medan hemmansklyvning utgick från ett andelstal utgick ägostyckning däremot från ett visst område på marken. Förrättningen bestod huvudsakligen i en beräkning av hur stor del av hemmanets mantal som belöpte på varje ägostyckningslott. Eftersom lotternas läge på marken var det primära liknade ägostyckningen även jordavsöndringen. Skillnaden låg i att varje ägostyckningslott hade sitt särskilda skattetal, medan avsöndringen saknade skattetal.

Bakgrunden till ägostyckningsinstitutet, som infördes genom 1896 års lag om hemmansklyvning m. m., var av jordpolitisk natur. Avsikten med det nya institutet var en önskan att bereda obemedlade och mindre bemedlade personer möjlighet att på lämpliga villkor bilda egna jordbruk. Hemmansklyvning betecknades som en alltför omständlig och kostsam procedur. Dessutom förutsatte den att en överlåtelse redan skett. Avsöndringsinstitutet kritiserades på grund av de villkor och inskränkningar som gällde för dess tillämpning.

Ägostyckning skedde genom en mycket enkel lantmäteriförrättning. Karta skulle upprättas.

Det dröjde inte många år förrän man kunde konstatera att ägostyckning — som delningsform ledde till skadliga verkningar. Särskilt uppmärksammade man förhållandena i Norrland och Dalarna. En mycket vanlig form av ägostyckning blev där att något trävarubolag tog hand om skogen till ett hemman, under det att bönderna behöll inägojorden. Den senare typen av lotter kom att helt sakna utvecklingsmöjligheter. Missförhållandena ledde år 1905 till en lagstiftning som inskränkte rätten till ägostyckning. Denna lagstiftning markerade en vändpunkt i en långvarig utveckling mot en allt friare jorddelning.

Laga skifte enligt skiftesstadgan kom att övergå nästan hela landet. Arbetet på en ny lagstiftning om jorddelning kom igång ganska långt innan 1866 års skiftesstadga slutligen upphävdes. Initiativet till lagrevisionen togs vid 1906 års riksdag, men arbetet på den nya lagstiftningen slutfördes först genom 1926 års lagstiftning.

Bland de anmärkningar som framställdes mot skiftesstadgan var följande.

Twister som uppkom i sammanhang med jorddelning hänvisades i stor utsträckning till allmän domstol, vilket vållade lång tidsutdräkt. Den definitiva graderingen fastställdes inte i skiftets förberedande del. Ägodelningsrättens beslut kunde överklagas i alltför stor utsträckning. Reglerna om hur delningen skulle ske var för summariska och otydliga. Vid klyvning av jordområden som inte var avsedda för jordbruk utan för tomtändamål e. d. var hemmansklyvningsreglerna mycket olämpliga. Inteckningshavarnas rätt borde också skyddas.

Den kommitté som år 1906 hade fått i uppdrag att företa en fullständig revision av skiftesstadgan och därmed sammanhörande författningar avlämnade år 1911 ett betänkande med förslag till bl. a. lag om skifte av jord och lag om sammanläggning. Betänkandet överarbetades av skifteslagstiftningskommissionen, som år 1918 avgav ett nytt betänkande i ämnet. En ny överarbetning skedde genom jordstyckningskommissionen, som år 1920 lade fram förslag till bl. a. lag om delning av jord å landet.

På grundval av de föreliggande förslagen utarbetades proposition (1926: 38) med förslag till bl. a. lag om delning av jord å landet och lag om sammanläggning i vissa fall av fastigheter å landet. Sedan förslagen med vissa jämkningar hade antagits av 1926 års riksdag, utfärdades den 18 juni 1926 lagar i ämnet.

Genom 1926 års lagstiftning begränsades antalet fastighetsbildningsinstitut till tre huvudtyper, nämligen laga skifte, avstyckning och sammanläggning. Inom ramen för laga skifte — eller i vissa fall fristående — kan bl. a. ägoutbyte och servitutsbrytning ske. JDL har ändrats många gånger men någon ändring har inte gjorts i fråga om den principiella konstruktionen av formerna för fastighetsbildning. Flera av de ändringar som genomförts har emellertid ändå gällt mycket väsentliga frågor.

Under de 40 år som gått sedan jorddelningslagen trädde i kraft har nya former för fastighetsbildning tillkommit. Ett par av dessa bör uppmärksammas i detta sammanhang, nämligen *legaliseringen av vissa sämjedelningar* och *sammanföringen av samfällad vägmark m. m. med angränsande fastighet*. Legalisering av sämjedelning kan ske enligt lagen den 17 april 1953 (nr 157) om verkan som laga skifte av sämjedelning m. m. De privata delningar som kan legaliseras enligt denna lag är sämjedelningar och ägostyckningar som skett före den 1 januari 1928. Betydligt vidare möjligheter att legalisera sämjedelningar finns enligt lagen den 6 juni 1962 (nr 270; ändrad 1963 nr 122) om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall. Lagen är emellertid tillämplig bara inom områden där äganderätts- eller lagfartsförhållandena är oordnade. — Lagen den 18 april 1952 (nr 152) om sammanföring av samfällad vägmark med angränsande fastighet m. m. kom till för att göra

det möjligt att på ett enkelt sätt sammanföra samfällid vägmark, som inte längre behövs för sitt ändamål, med angränsande fastighet. Efter en ändring genom lag den 21 maj 1965 (nr 193) är lagen numera tillämplig även på järnvägsmark som inte längre behövs för järnvägen.

Den lämnade redogörelsen har huvudsakligen gällt landsbygden. Det kan vara på sin plats att något beröra även *fastighetsbildningen i städerna*. I städernas tätbebyggda delar har fastighetsbildningen naturligt nog alltid hängt mycket nära ihop med bebyggelseregleringen. Vissa bestämmelser om byggande i städer fanns redan i landskapslagarna och därefter i stadslagen. I 1734 års lag fanns emellertid i 29 kap. byggningabalken bara en hänvisning till vad som var särskilt stadgat. Ett av Karl XI:s lagkommission utarbetat förslag till byggnadsordning förelåg då men genomfördes aldrig och det dröjde ända till år 1874 innan en allmän byggnadsstadga för rikets städer utfärdades. I denna stadga fanns bestämmelser om både stadsplan och tomtindelning.

Stadsjord som inte var tomtindeldad kunde undergå laga skifte. Såväl 1827 års som 1866 års stadga innehöll särskilda bestämmelser för sådana skiften. Även hemmansklyvningar och ägoutbyten förekom. Jordavsöndring ansågs däremot inte kunna ske. I stället förekom en form av privat jorddelning som kallades avstyckning.

Den första civilrättsliga regleringen av stadsplaneväsendet genomfördes år 1907 genom en då antagen lag angående stadsplan och tomtindelning. Byggnadsväsendet i övrigt berördes inte av denna lagstiftning utan 1874 års byggnadsstadga gällde alltjämt.

I det betänkande angående fastighetsregister för stad som fastighetsregisterkommittén avgav år 1911 behandlades även delningsformerna för stadsjord som inte var tomtindeldad. Enligt förslaget skulle samma delningsinstitut som för landsbygden tillämpas. I stället för avsöndring föreslogs emellertid en delningsform som kallades avstyckning. Betänkandet innehöll dessutom förslag till vissa bestämmelser om stadsplan och tomtindelning, om avstyckning av mark genom tomtindelning och om tomtmätning.

Fastighetsregisterkommitténs betänkande omarbetades av 1914 års fastighetsregisterkommission och ett reviderat förslag förelades 1916 års riksdag, som emellertid avlog förslaget. Ett nytt förslag — utarbetat av 1916 års fastighetsregisterkommission — lades fram för 1917 års riksdag. I detta förslag hade bestämmelserna om stadsplan och tomtindelning, om tomtmätning, om avstyckning av område som ej ingår i tomtindelning och om laga skifte å stadsjord sammanförts till en lag om fastighetsbildning i stad. Stadsjorden undantogs enligt förslaget helt från tillämpningen av 1896 års lag om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring.

Sedan riksdagen antagit förslagen utfärdades den 12 maj 1917 lagen

om fastighetsbildning i stad. Bestämmelserna i 1 kap. av lagen ersatte 1907 års stadsplanelagstiftning men innebar inga genomgripande ändringar. Redan innan 1917 års lag hade utfärdats, togs emellertid frågan upp om en revision av bestämmelserna om stadsplan och tomtindelning. I samband med detta arbete upprättades förslag också till ny byggnadsstadga, avsedd att ersätta 1874 års stadga. Utredningsarbetet resulterade i bl. a. 1931 års stadsplanelag och byggnadsstadga. Denna lagstiftning har sedermera ersatts av 1947 års byggnadslag och 1947 års byggnadsstadga. Den senare har i sin tur ersatts av byggnadsstadgan den 30 december 1959 (nr 612) (BS).

Flertalet av de former för fastighetsbildning som regleras i 1917 års lag om fastighetsbildning i stad har sin motsvarighet i 1926 års lagstiftning om jorddelning och sammanläggning på landet. I 3 och 4 kap. meddelas nämligen bestämmelser om sammanläggning av områden, som enligt fastställd tomtindelning utgör tomt, resp. av stadsägor och områden som redovisas i jordregister. Om avstyckning av område, som inte ingår i tomtindelning, finns bestämmelser i 5 kap. och i 6 kap. behandlas laga skifte och ägoutbyte i stad. Sådant skifte får i princip bara avse klyvning av fastighet eller delning av samfällt område. Kungl. Maj:t kan dock i särskilda fall ge tillstånd till omskifte av redan skiftad stadsjord.

Beträffande samtliga nu nämnda former för fastighetsbildning i stad gäller att de i fråga om principerna inte skiljer sig från motsvarande institut i JDL. Bestämmelserna i FBLS hänvisar f. ö. i viss utsträckning till JDL.

Den återstående form i vilken fastigheter kan bildas enligt FBLS är mycket speciell. Reglerna finns i 1 kap. och behandlar stadsplans och tomtindelningens avstyckande verkan. Om del av tomt enligt fastställd stadsplan skall uteslutas ur tomtindelning, är tomtdelen i vissa fall att anse som avstyckad från tomten. Större betydelse har tomtindelningens avstyckande verkan. Tomt bildas administrativt genom tomtindelning. Bestämmelser därom finns i 1947 års byggnadslag. En administrativt bildad tomt blir i regel inte att anse som rättsligen bestående, förrän den har införts i tomtboken. Om lagfart söks på sådan del av fastighet som genom tomtindelning blivit utlagd till tomt eller tomtedel, anses tomten eller tomtdelen avstyckad genom fastställelsen av tomtindelningen. Del av fastighet som motsvarar hel tomt anses avstyckad genom tomtindelning när den på ägarens begäran förs in i tomtboken.

III. Kortfattad redogörelse för kommitténs förslag och remissbehandlingen

Förslaget

Kommitténs förslag till lag om fastighetsbildning innehåller 19 kapitel om 232 paragrafer fördelade på 7 avdelningar. Lagen är avsedd att ersätta både 1926 års jorddelningslag och 1917 års lag om fastighetsbildning i stad.

Den första avdelningen utgörs av 1 kap. och innehåller inledande bestämmelser av definitionskaraktär.

I andra avdelningen, som omfattar 2—4 kap., finns bestämmelser om fastighetsbildning i allmänhet. De grundläggande bestämmelserna tas upp i 2 kap. Bestämmelserna om fastighetsbildningsvillkoren, som skall gälla för all fastighetsbildning, finns i 3 kap. Kapitlet motsvarar i allt väsentligt bestämmelser som gäller f. n., främst de jordpolitiska bestämmelser som finns i 19 kap. JDL. I 4 kap. finns de grundläggande bestämmelserna om fastighetsbildningsförrättning, dvs. bestämmelser bl. a. om förrättningsmännen, om hur förrättningen inleds och handläggs, om kallelser till sammanträden och om slutförandet av förrättningen.

Tredje avdelningen omfattar 5—9 kap. och innehåller bestämmelser om fastighetsreglering. Detta fastighetsbildningsinstitut motsvarar bl. a. laga skifte och ägoutbyte enligt gällande rätt. De allmänna bestämmelserna finns i 5 kap. som i flera hänseenden utgör lagens viktigaste. I 6 kap. har samlats särskilda bestämmelser om utläggande av samfärd ägolott i samband med fastighetsreglering. Bestämmelserna om bildande av servitut vid fastighetsreglering finns i 7 kap. och i 8 kap. tas upp regler om inlösen. En motsvarighet till inlösenreglerna finns f. n. i särlagstiftningen för Kopparbergs län. 9 kap. innehåller bestämmelser om gemensamma arbeten, dvs. bl. a. väg- och dikningsföretag, i anslutning till fastighetsreglering. Genom hänvisningar är skilda bestämmelser i tredje avdelningen i viss utsträckning tillämpliga även vid fastighetsbildning enligt de följande kapitlen.

Övriga fastighetsbildningsinstitut regleras i 10—13 kap. som tillhoppa bildar fjärde avdelningen. De olika kapitlen innehåller bestämmelser om avstyckning (10 kap.), klyvning (11 kap.) och sammanläggning (12 kap.) samt om fastighetsbildning i syfte att åstadkomma överensstämmelse mellan fastighetsindelning och kommunal indelning (13 kap.).

Femte avdelningen omfattar endast ett kapitel (14 kap.). Kapitlet handlar om fastighetsbestämning, ett institut som är avsett att ersätta i första hand gränsbestämning.

Sjätte avdelningen innehåller bestämmelser om domstolar och rättegång i jordmål. Avdelningen omfattar 15—18 kap. Av dessa innehåller 15 kap. allmänna bestämmelser och 16 kap. bestämmelser om fullföljd till jorddomstol. Förfarandet vid jorddomstol regleras i 17 kap. och 18 kap. innehåller bestämmelser om fullföljd till högsta domstolen.

Som sjunde avdelning föreslås vissa grundläggande bestämmelser om fastighetsregister. Bestämmelserna tas upp i 19 kap.

Remissbehandling

Yttranden över fastighetsbildningskommitténs betänkande har efter remiss avgetts av samtliga hovrätter, nedre justitierevisionen, väg- och vatten-

byggnadsstyrelsen, byggnadsstyrelsen, statskontoret, statens naturvårdsnämnd, vattenfallsstyrelsen, bankinspektionen, riksantikvarieämbetet, domänstyrelsen, lantbruksstyrelsen, lantmäteristyrelsen, skogsstyrelsen, fiskeristyrelsen, bostadsstyrelsen, lärarkollegiet vid tekniska högskolan i Stockholm, överståthållarämbetet (ÖÄ), länsstyrelserna i Östergötlands, Kalmar, Göteborgs och Bohus, Kopparbergs och Västernorrlands län, domstolskommittén, 1960 års ecklesiastika boställsutredning, Föreningen Sveriges härads hövdingar, Föreningen Sveriges stadsdomare, Sveriges advokatsamfund, Svenska kommunförbundet, Svenska stadsförbundet, Riksförbundet Landsbygdens folk (RLF), Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges lantbruksförbund, Sveriges skogsägareförbund, Sveriges skogsägareföreningars riksförbund, Sveriges industriförbund, Svenska vattenkraftföreningen, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska bostadskreditkassan, Sveriges allmänna hypoteksbank, Sveriges jordbrukskassaförbund, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, Sveriges lantmätareförening, Svenska kommunal-tekniska föreningen, Svenska arkitekters riksförbund (SAR), Föreningen för samhällsplanering, Svenska arbetsgivareföreningen (SAF), Landsorganisationen i Sverige (LO), Tjänstemännens centralorganisation (TCO) samt Sveriges akademikers centralorganisation (SACO). Remissen har såvitt gäller Göta hovrätt, hovrätten över Skåne och Blekinge, hovrätten för Västra Sverige, hovrätten för Övre Norrland och nedre justitierrevisionen begränsats att gälla sjätte avdelningen av kommittéförslaget. Yttranden har dessutom avlämnats av ett stort antal underinstanser.

Förslaget har fått ett gynnsamt mottagande av remissinstanserna, som allmänt tillstyrker att det i sina huvuddrag läggs till grund för ny lagstiftning. Endast länsarkitekten i Jämtlands län avstyrker lagstiftning på grundval av förslaget.

Alla remissinstanser anser att den nuvarande lagstiftningen är bristfällig och att en modern lag behövs. De flesta instanser uttalar också att lagstiftningen bör genomföras utan dröjsmål.

En enhetlig lagstiftning för land och stad tillstyrks av ett överväldigande flertal. Systematiken i förslaget godtas i stort sett och detsamma gäller lagtexten.

I ett stort antal yttranden hävdas att förslaget, beträffande såväl lagtext som motiv, i alltför stor utsträckning har beaktat förhållanden på landsbygden under det att tätortsförhållandena har kommit i bakgrunden.

Förrättningsförfarandet tillstyrks i allmänhet. I fråga om beslutskompetensen förordas emellertid i många yttranden en annan avvägning än den kommittén föreslagit. Både lantbruksmyndigheter och planmyndigheter önskar få ökat inflytande på besluten.

De allmänna villkoren för fastighetsbildning i 3 kap. av förslaget kritiserar i stor utsträckning. Villkoren betecknas som föråldrade och flera remiss-

instanser påpekar att bestämmelserna måste revideras med hänsyn till väntade ändringar i jordbrukspolitiken.

Det nya fastighetsbildningsinstitutet fastighetsreglering har fått ett mycket positivt mottagande. Några remissinstanser är emellertid tveksamma om dess tillämplighet i större städer. Också övriga former av fastighetsbildning tillstyrks.

Bestämmelserna om samfälld ägolott och om servitut godtas. Särskilt i fråga om servitutsreglerna är mottagandet positivt. Inlöseninstitutet kritiseras däremot i ganska stor utsträckning. När det gäller bestämmelserna om gemensamma arbeten anförs kritik beträffande organisationsformen.

Den hårdaste kritiken mot förslaget gäller förfarandet vid sammanläggning. Antalet kritiska remissinstanser är här betydande.

Reglerna om fastighetsbestämning godtas av flertalet remissinstanser.

I fråga om sjätte avdelningen — domstolarna och rättegången — är meningarna mycket delade bland remissinstanserna. Det råder allmän enighet om att fastställelseprövningen bör avskaffas. När det gäller bevakningen av det allmännas intressen finns en klar övervikt för kommitténs förslag men en betydande kritik förs också fram. Beträffande domstolsorganisationen kritiserar bl. a. nedskärningen av antalet domstolsinstanser och åtskilliga alternativ till den av kommittén förordade lösningen läggs fram.

IV. Allmänna synpunkter på en ny fastighetsbildningslagstiftning

Inledning

Kommittén. Som en bakgrund till diskussionen av vilka faktorer som bör tillmätas avgörande vikt vid utformningen av en ny fastighetsbildningslagstiftning redovisar kommittén i korthet sin syn på fastighetsindelningens betydelse. Den betydelse fastighetsbildningsverksamheten har haft och även i fortsättningen kommer att få hänger nämligen enligt kommitténs mening intimt samman med de uppgifter som tillkommer den officiella fastighetsindelningen.

Fastighetsindelningen möjliggör individualisering av objekten för olika rättigheter som är knutna till fast egendom. Systemet med särskilt redovisade fastigheter, som tas upp i fastighetsregistren, gör det möjligt för jordägarna att enkelt och tillförlitligt överlåta sin fasta egendom och att belasta den med rättigheter. Indelningen i fastigheter utgör grunden för hela in-skrivningsväsendet och därmed även för fastighetskrediten.

För att fastighetsindelningen skall fylla sin funktion måste ändringar i indelningen vara underkastade viss kontroll från det allmännas sida. Denna kontroll måste gå ut på att hindra eller försvåra godtyckliga ändringar, medan produktionsbefrämjande eller eljest nyttiga åtgärder på allt sätt bör underlättas. Eftersom de flesta fastighetsbildningsåtgärder ofta får till följd

att objekten för äganderätt, panträtt eller andra rättigheter ändras, måste åtgärderna genomföras på ett sätt som gör att risk för rättsförluster inte uppkommer.

De statliga strävandena att åstadkomma ett från allmän synpunkt rationellt utnyttjande av den fasta egendomen har mot den nu angivna bakgrunden knutits till den officiella fastighetsindelningen. Denna indelning har sålunda fått bilda det nödvändiga underlaget för jord- och planpolitiken. Samtidigt som fastighetsbildningsverksamheten har till uppgift att tillhandahålla de enskilda ett medel för att genomföra de ändringar i fastighetsindelningen som de önskar, har verksamheten alltså blivit ett led i den samhällsverksamhet som åsyftar att främja en ändamålsenlig användning av landets jord. Genom fastighetsbildningsåtgärder av olika slag tillskapas lämpliga fastigheter för bebyggelse och genomförs strukturförändringar av fastighetsbeståndet för rationalisering av jordbruks- och skogsbruksfastigheter eller för sanering av bebyggelseområden.

För att fastighetsbildningen skall fylla sin uppgift i den allmänna samhällsplaneringen måste lagstiftningen uppställa krav som stämmer överens med de allmänna jord- och planpolitiska strävandena. Också andra samhällsintressen som påverkas av markanvändningen måste beaktas, t. ex. väg- och naturvårdsintressen. Fastighetsbildningslagstiftningen måste alltså återspegla statsmakternas allmänna målsättning på olika områden. Eftersom värderingarna ständigt ändras, är det av vikt att lagstiftningen utformas så att den får en viss elasticitet.

Många olika faktorer i den allmänna samhällsutvecklingen gör att behovet av ändringar i markanvändningen f. n. är mycket stort. Kommittén nämner bl. a. befolkningsomflyttningarna från landsbygd till tätort, den starkt ökande fordonstrafiken, de höga arbetskostnaderna och tendensen mot allt större byggnadsenheter, behovet av gemensamma anläggningar framför allt för bebyggelse inom tätorter, den snabbt ökande mekaniseringen av jord- och skogsbruk med därav följande krav på större och bättre arronderade brukningsenheter samt fritidsbebyggelsens framväxt.

Den stora rörligheten i fastighetssystemet kräver att förfarandet vid ändringar i fastighetsindelningen — oavsett om det gäller nybildning av fastigheter eller omreglering för att förbättra det befintliga beståndet — blir snabbt och enkelt utan att rättssäkerheten eftersätts. Lagstiftningen måste dessutom innehålla bestämmelser som underlag för en effektivt bedriven sanerings- och rationaliseringsverksamhet, dvs. den måste innehålla medel av klart aktiv karaktär. Den gällande lagstiftningen är bristfällig i detta avseende.

Man måste vidare i lagstiftningen beakta sambandet mellan fastighetsbildning och annan samhällsverksamhet samt behovet av samarbete mellan olika myndigheter och samordning av deras verksamhet. Kommittén erinrar om att fastighetsbildning sedan gammalt har ansetts vara en fastighets-

ägarnas egen angelägenhet. Över denna angelägenhet har de ett avgörande inflytande även om tillåtligheten bedöms med hänsyn även till återverkningarna för det allmänna. Eftersom det i stort sett torde råda enighet om att denna ordning i princip bör behållas även för framtiden, föreslår kommittén ingen ändring. För vissa speciella fall görs emellertid undantag från principen.

Fastighetsbildningen måste genomföras under hänsynstagande till olika enskilda och allmänna intressen. I den mån dessa intressen är oförenliga måste en avvägning och sammanjämkning ske. Intresseavvägningen synes bäst kunna ske i ett sammanhang inom ramen för den procedur genom vilken en fastighetsbildningsåtgärd vidtas. De olika myndigheter som har intressen att bevaka bör få möjlighet att liksom hittills öva inflytande på åtgärden.

Kommittén erinrar om att det inte har ingått i dess uppdrag att utreda behovet av ändringar i fråga om de arbetsuppgifter av administrativ natur som inte regleras i fastighetsbildningslagstiftningen. I fråga om tätorterna är det främst sambandet mellan planfrågor och fastighetsbildning som är av betydelse. När det gäller rationaliseringar av jordbruk och skogsbruk är det i stället lantbruksorganisationens verksamhet som berörs.

Enhetlig lagstiftning för land och stad

Kommittén. Det avgörande för frågan huruvida fastighetsbildningsreglerna för land och stad skall tas upp i en gemensam lag eller — liksom enligt gällande rätt — behandlas var för sig bör enligt kommittén vara i vad mån reglerna kan göras enhetliga. Om betydande skiljaktigheter blir nödvändiga, torde en gemensam lagstiftning bli mindre överskådlig och svår att tillämpa. Viss hänsyn måste dock tas även till de historiska förhållandena. I denna del uttalar kommittén — efter en utförlig redogörelse för den nuvarande lagstiftningens tillkomst och tillämpningsområde (bet. s. 102—106) — att den fristående stadslagstiftningen inte torde ha föranletts av den rent förvaltningsrättsliga skillnaden mellan städer och andra kommuner utan av att stadsjorden i kommunalt hänseende skilde sig från jord på landet. Mot bakgrund av den utjämning mellan städer och landskommuner som har pågått under lång tid, sammanslagningarna av städer och landskommuner och över huvud utvecklingen mot en enhetlig kommuntyp, anser kommittén att det nu ännu mindre än år 1917 finns anledning att låta de administrativa olikheterna mellan land och stad utgöra anledning att splittra bestämmelserna på olika lagar.

Enligt kommitténs mening är det inte möjligt att dra upp en klar gräns mellan områden som utnyttjas för bebyggelse eller kan väntas bli tagna i anspråk för sådant eller liknande ändamål och andra områden. Gränserna är i regel helt flytande och förskjutningar förekommer ständigt i fråga om

markanvändningen. Erfarenheterna visar att systemet med skilda författningar för skilda områden orsakar betydande olägenheter. Härtill kommer att fastighetsbildningsproblemen i grund och botten är likartade oavsett områdets karaktär och därför bör i stort lösas efter samma linjer.

Kommittén kommer alltså till den slutsatsen att den nya lagstiftningen bör tas upp i en lag som är gemensam för land och stad. Med hänsyn till de jämförelsevis små skillnaderna mellan JDL och FBLS innebär detta ingen genomgripande reform. Ändringarna i lagtekniskt hänseende blir emellertid betydande.

Den omständigheten att bestämmelserna samlas i en enhetlig lag utesluter givetvis inte -- framhåller kommittén -- att särbestämmelser kan meddelas för vissa fall, t. ex. beträffande åtgärder inom planområden. Behovet av sådana bestämmelser har emellertid visat sig vara högst begränsat.

Huruvida den särlagstiftning som nu gäller för delar av Kopparbergs län och annan liknande lagstiftning skall stå kvar efter ett genomförande av den nya enhetliga lagstiftningen är enligt kommitténs mening en fråga som får lösas i samband med utarbetandet av följdlagstiftningen.

Remissyttrandena. Flertalet remissinstanser tillstyrker förslaget om en enhetlig lag. Endast fem instanser ställer sig helt avvisande till tanken på en gemensam lag för landsbygd och stad, nämligen *stadsbyggnadskontoret, byggnadsnämnden och stadskollegiet i Göteborg, advokatsamfundet samt fastighetsregisterföraren i Stockholm.*

Från de helt positiva remissyttrandena kan följande uttalanden återges.

Lantbruksstyrelsen framhåller att utvecklingen gjort att olägenheterna enligt gällande rätt med olika regler för stad och land blivit allt mer påtagliga. De gränsdragningsproblem som detta har skapat kan i framtiden väntas bli än svårare att bemästra, då man har att räkna med att nästan varje stad kommer att omfatta landsbygdsområden liksom att tätorter kommer att finnas inom varje landsbygdskommun. Fördelarna med en gemensam lagstiftning synes därför vida överstiga olägenheterna.

För enhetliga regler talar, enligt vad *länsstyrelsen i Östergötlands län* anför, nuvarande starka tendens till en mer enhetlig kommuntyp, bestående av en eller flera större tätorter med kringliggande landsbygdsområden. En enhetlig lagstiftning synes naturlig även med hänsyn till angelägenheten av att bestämmelserna för fastighetsbildning för landsbygden underlättar en lämplig utformning av den omfattande fritidsbebyggelse som kan väntas komma till stånd under de närmaste årtiondena.

Tekniska högskolan i Stockholm framhåller att den pågående gradvisa utjämnningen mellan stad och land har gjort det svårt att över huvud taget dra upp gränser mellan områden av olika urbaniseringsgrad. Liknande synpunkter anförs av *lantmätareföreningen*, som också erinrar om att en enhetlig kommuntyp snart är att förvänta.

Häradshövdingeföreningen anser att man med en gemensam lag vinner en viss förenkling och undviker en hel del gränsdragningsproblem, särskilt beträffande tätbebyggelse på landet.

Fastighetsägareförbundet påpekar att förslaget ligger i linje med de tendenser, som präglar andra förvaltningsområden och näringslivets utveckling. Med hänsyn till de jämförelsevis få skiljaktigheter, som i sak föreligger mellan JDL och FBLS, innebär kommittéförslaget inte heller några genomgripande reformer. Ett genomförande av förslaget kan emellertid leda till betydande förenklingar och större överskådlighet. Det kan även förväntas att en enhetlig lagstiftning kommer att underlätta handläggningen av fastighetsbildningsfrågorna.

Från *överlantmäterna* har förslaget om gemensam lag genomgående vunnit stark anslutning. I yttrandena framhålls bl. a. att det f. n. råder i det närmaste kaotiska förhållanden i fråga om fastighetsbildningsbestämmelser. Behovet av en enhetlig lag är därför mycket starkt. Också *skogsindustriernas samarbetsutskott* uttalar sin tillfredsställelse. Den nu rådande dualismen på fastighetsbildningens område är enligt utskottets mening en onödig och otidsenlig företeelse. Visserligen kunde det invändas, att förhållandena i tätort och glesbygd är så väsensskilda att behandlingen från fastighetsbildningssynpunkt måste bli olika. Likaså kunde det sägas att det i flertalet fall inte är svårt att skilja på tätort och glesbygd. Samtidigt kan man inte komma från att gränsen mellan tätort och glesbygd snabbt förflyttas och att problem, som ena dagen är oväsentliga för ett samhälle, nästa dag kan vara utomordentligt trängande.

Svea hovrätt, byggnadsstyrelsen, ÖÄ, länsstyrelsen i Västernorrlands län, länsarkitekterna i Stockholms, Södermanlands, Kalmar, Malmöhus, Örebro och Gävleborgs län, stadsjuristen i Stockholm, gatu- och byggnadsnämnderna i Stockholm, fastighetskontoret i Göteborg, fastighetsnämnden i Norrköping, stadsdomareföreningen, näringslivets byggnadsdelegation, industriförbundet, sparbanksföreningen, kommunal-tekniska föreningen, SAR, föreningen för samhällsplanering och SAF tillstyrker i princip en gemensam lag för stad och landsbygd men kritiserar det sätt på vilket kommittén löst de därmed sammanhängande problemen. Ett gemensamt drag i kritiken är att kommittéförslaget i allt för hög grad beaktat förhållanden och problem på landsbygden. Lagtext och motiv har utformats i första hand med hänsyn till landsbygdsförhållanden. Tätortsförhållanden har betraktats som undantagsfall, vilket gör lagen svår att tillämpa. I motiven har tätortsproblemen belysts ofullständigt och otillräckligt.

Lantmäteristyrelsen, som livligt tillstyrker en gemensam lag för land och stad, framhåller att den vid sin bedömning inte bortser från att sammanföringen av hela regelsystemet till en enda lag kan ha sina avigsidor. Styrelsen är dock övertygad om att svårigheterna blir av övergående natur och att fördelarna av sammanslagningen helt överväger nackdelarna. Styrelsen anför.

För dem som enbart är verksamma i stad utan landsbygdsområde eller för dem som enbart är verksamma på landsbygden torde sålunda kombinationen av tätorts- och landsbygdsregler göra att lagverket åtminstone i början kan te sig mindre lättillgängligt än nuvarande system med skilda lagar. Härtill torde medverka att diskussionen i motiven till en lag med förevarande räckvidd av naturliga skäl i stor utsträckning får en principiell och stundom föga konkret karaktär, vartill kommer att exemplifieringen i betänkandet ofta tagit sikte på landsbygdens förhållanden mer än städernas. I sammanhanget må understrykas att problemet ej är generellt. För dem som har sitt verksamhetsfält både i tätort och på landsbygd föreligger icke motsvarande olägenheter. Sålunda har det statliga fastighetsbildningsväsendet så vid verksamhetssektor att det vid samordningen blir den förenklade verkan som här framträder.

Byggnadsstyrelsen framhåller att flertalet fastighetsbildningsförrättningar sker för bebyggelseändamål och att det därför ligger nära till hands att ställa frågan om inte fastighetsbildning för tätbebyggelse borde behandlas som normalfall och de många gånger komplicerade fastighetsbildningarna inom de egentliga landsbygdsområdena få en mindre framträdande behandling. *Stadsdomareföreningen* ifrågasätter om inte större konkretisering kan vinnas om olika regler uppställs för tätorter och glesbygder. Lämpligen kan i så fall områden inom stadsplan och byggnadsplan omfattas av ett regelkomplex och övriga områden av ett annat. Liknande synpunkter uttalas av *stadsförbundet*. *Näringslivets byggnadsdelegation* och *industriförbundet* anser att lagförslaget genom överarbetning i samband med propositionsarbetet måste kompletteras med väsentligt utbyggda kommentarer om hur lagen skall tillämpas inom stadsplanelagt område.

Svea hovrätt anser att den nuvarande uppdelningen mellan en stads- och en landsbygdslagstiftning inte kan behållas men framhåller att det därmed inte är sagt att inte någon annan territoriell uppdelning skulle vara att föredra framför en enhetlig lagstiftning. Frågan synes emellertid enligt hovrättens mening kunna begränsas till att gälla om man i en ny fastighetsbildningslag bör införa särskilda bestämmelser rörande fastighetsbildningen inom områden med fastställd stadsplan.

Stadsbyggnadskontoret i Göteborg har med instämmande av *byggnadsnämnden och stadskollegiet* i staden funnit det i princip riktigt att ersätta de skilda lagarna för land och stad med en gemensam lag. Särskilt det förhållandet att gränsen mellan stad och landsbygd blivit allt mera oskarp och att betydande landsbygdsområden på senare tid införlivats med städerna talar för en sådan lösning. *Stadsbyggnadskontoret* anser dock att de fastighetsbildningsproblem som är förknippade med tätorter — särskilt sådana av storstadskaraktär — är så vitt skilda från motsvarande problem av ren landsbygdskaraktär, att det finns anledning behålla systemet med skilda lagar för land och stad.

Advokatsamfundet anser att försöket att samordna lagstiftningen för så heterogena områden som centrala stadsbildningar och glesbebyggd landsbygd måste medföra att lagens tillåtlighetsregler antingen tunnas ut i sådan om-

fattning att de blir praktiskt taget intetsägande eller också förses med så omfattande undantagsbestämmelser att särslagstiftning hade varit att föredra. Samfundet delar kommitténs uppfattning att det numera inte kan komma i fråga att vid en differentierad lagstiftning hänföra de olika reglerna till olika kommuntyper men finner de av kommittén redovisade svårigheterna att inom primärkommunen dra upp gränser mellan bebyggelseområden och andra områden överdrivna. De svårigheter som har yppats med nu gällande lagstiftning beror väsentligen på anknytningen till begreppen stad och land. Det bör emellertid inte möta något hinder att vid en fortsatt differentiering i stället anknyta till annat begrepp, förslagsvis till tätbebyggelsebegreppet, om detta får en mera preciserad utformning än den kommittén föreslagit. Däremot lär gränsdragningen inte kunna direkt hänföras till något av de nuvarande planinstituterna. Det förefaller samfundet som om gränsdragningen bör kunna ske så att den för samhällena speciella lagstiftningen tillämpas inom områden där tätbebyggelse finns eller kan väntas. En sålunda bestämd gräns bör utmärkas på karta, och gränsen skall utan större svårighet kunna ändras med hänsyn till samhällsutvecklingen. Samfundet anser att lagförslagets allmänna uppläggning i allt väsentligt hänför sig till landsbygdsförhållanden, varvid bebyggelseintressena tillgodoses genom vissa bestämmelser, ofta av undantagskaraktär. Om en speciell lagstiftning för tätbebyggelsen inte skulle anses lämplig, bör bestämmelserna för tätbebyggelseområdena, inom vilka största antalet förrättningar äger rum, tas upp i en särskild avdelning av lagen.

Frågan om behovet av särslagstiftning för vissa landsbygdsområden berörs av *överlantmätaren i Kopparbergs län*, som anser att det inte behövs några särbestämmelser för Kopparbergs län i fråga om fastighetsreglering. Det nya fastighetsregleringsinstitutet i kombination med 1962 års lag om äganderättsutredning m. m. möjliggör nämligen ett snabbare och bättre omarronderingsförfarande än det som nu är möjligt vid laga skiften enligt dalalagen. *Lantmäteristyrelsen* delar denna uppfattning. Styrelsen anser att ej heller den särslagstiftning, som gäller för rikets nordligaste delar (lagen den 5 juni 1909 (nr 53 s. 8), innefattande vissa bestämmelser angående laga skiften i Juckasjärvi och Karesuando socknar av Norrbottens län samt lagen den 3 juni 1955 (nr 378) med särskilda bestämmelser angående vissa laga skiften i Kiruna stad) behöver behållas.

Samordningen av olika intressen

Kommittén. Enligt kommitténs mening råder det allmän enighet om att man bör behålla den rådande ordningen med fastighetsbildningen utformad som en fastighetsägarnas egen angelägenhet. Ett avgörande inflytande bör fortfarande tillkomma fastighetsägarna även om tillåtligheten bedöms med hänsyn också till återverkningarna för det allmänna.

Eftersom en fastighetsbildningsåtgärd ofta berör flera olika grenar av samhällslivet, uppkommer ett behov av att kunna företa en samlad bedömning, där de olika intressena vägs mot varandra. Dessa intressen är dels enskilda, dels allmänna. Till den förra gruppen hör i första hand markägarna men också kreditgivare och andra rättighetshavare som kan rikta rättsanspråk mot de berörda fastigheterna. Allmänintressena har gjort sig gällande sedan lång tid tillbaka i dessa sammanhang men har på senare tid fått allt större betydelse och kommit att gälla allt flera sidor av samhällslivet. En markdisposition vid företagande av en fastighetsbildningsåtgärd måste numera ses från flera olika synpunkter, där bebyggelsens, jordbrukets, skogsbrukets och andra näringsgrenars intressen måste vägas mot varandra och sammanjämkas. Överväganden av detta slag måste ske även vid mera begränsade åtgärder, vilket är särskilt påtagligt i fråga om samordningen mellan bl. a. fritidsintresset och naturvården.

Avvägningen mellan de olika enskilda intressen som berörs av fastighetsbildning bör i första hand överlämnas åt sakägarna själva men denna grundsats kan inte utan förbehåll upprätthållas beträffande alla former av fastighetsbildning. I vissa fall fordras att en åtgärd kan företas utan att markägaren har lämnat sitt medgivande. Detta gäller särskilt i fråga om större och mer genomgripande fastighetsregleringar. Också i ett annat hänseende krävs vissa begränsningar i de enskilda sakägarnas dispositionsrätt. Inteckningshavare och andra sådana rättsägare, som av praktiska skäl inte kan hänföras till den krets av sakägare som är representerade vid förrättningen, måste skyddas mot åtgärder som kan innebära skada för dem. Särskilt angeläget är det att fastighetskrediten inte störs. Kommittén föreslår att den nödvändiga prövningen i dessa frågor — i likhet med vad som redan nu gäller för vissa fall — skall fullgöras av fastighetsbildningsmyndigheten.

Kommittén understryker starkt värdet av en positiv medverkan från sakägarna. Förrättningsarbetet bör drivas i nära kontakt med sakägarna och med möjlighet för dem att uttala sin mening i olika frågor.

När det gäller bevakningen av skilda allmänintressen anser kommittén uteslutet att man konsekvent tillämpar en ordning som innebär att det allmänna — i likhet med de flesta enskilda sakägare — får självt, genom lämpligt organ bevaka sin rätt genom att vara närvarande vid sammanträden och i övrigt följa förrättningen. Detta system kan emellertid tillämpas i fråga om byggnadsnämnderna. I övrigt bör bevakningen av allmänintressena ske genom förrättningsmännen.

Förrättningsmännen bör vid bevakningen av allmänintressena samråda med myndigheter — framför allt på länsplanet — som företräder resp. intressen. Denna skyldighet att samråda innebär inte någon inskränkning i förrättningsmännens självständiga beslutanderätt, men det torde kunna förväntas att de synpunkter som framförs vid samrådet kommer att utöva ett starkt inflytande på ärendena. Skyldigheten att ta initiativ till sam-

råd bör inte detaljregleras, utan förrättningsmännen bör själva få bedöma när samråd skall ske.

Fastighetsbildningslagstiftningen är enligt kommittén av övervägande privaträttslig art och reglerar i väsentlig omfattning rättsförhållandet mellan grannar och andra sakägare. Vissa offentligrättsliga inslag förekommer emellertid, t. ex. i fråga om tillämpningen av de materiella villkor för fastighetsbildning som ställts upp till skydd för olika samhällsintressen. Med hänsyn till de båda funktioner som lagstiftningen alltså har kunde det göras gällande att två särskilda system borde tillskapas för den överprövning av förrättningsmännens avgöranden som alltid måste kunna komma till stånd. Det kunde vara naturligt att prövningen av frågor om enskildas inbördes förhållanden borde — liksom hittills — anförtros domstol medan avgöranden av jord- och planpolitisk art eller frågor som annars rör allmänna intressen borde överprövas på administrativ väg. Ett sådant system skulle emellertid bereda stora organisatoriska svårigheter och orsaka besvärande tidsutdräkt. Dessutom kan prövningen av en fastighetsbildningsfråga från enskild synpunkt i de flesta fall inte hållas avskild från bedömningen med hänsyn till samhällsintresset. Kommittén har därför inte tvekat om att överprövningen av förrättningsmännens beslut och åtgärder bör anordnas som en judiciell angelägenhet.

Överprövningen bereder vissa svårigheter när det gäller bevakningen av allmänintressena. Styrkan i de allmänna intressen som ej sällan gör sig gällande vid fastighetsbildning och svårigheterna att träffa de rätta avgörandena medför enligt kommitténs mening att det inte kan komma i fråga att låta förrättningsmännens avgöranden under alla förhållanden bli gällande, utan rätt för det allmänna att påkalla en överprövning. Överprövningen föreslås åvila överlantmätaren, som emellertid skall samarbeta med de olika specialmyndigheter som kan beröras i de enskilda fallen.

Bevakningen av allmänintressena inom område med stadsplan eller byggnadsplan m. m. skall enligt kommitténs förslag ske genom byggnadsnämnden. Nämnden skall därför alltid underrättas om tid och plats för sammanträde i fastighetsbildningsärendet och ha samma möjlighet som sakägare att utföra talan vid sammanträde och att anföra besvär över fastighetsbildningsmyndighets beslut. Som en konsekvens av detta föreslår kommittén att överlantmätarens överprövning från allmän synpunkt inte skall omfatta fastighetsbildning inom detaljplaneområden.

Överdirektören Wetterhall som i egenskap av expert biträtt kommittén tar i ett särskilt yttrande (bet. s. 804) upp olika frågor med anknytning till administrativ och judiciell beslutsordning.

Översiktlig planering för jord- och skogsbrukets strukturrationalisering ingår, anför *Wetterhall*, som en primär uppgift i lantbruksorganisationens verksamhet. Den översiktliga skogsvägplanläggningen, för vilken ansvaret i första hand ligger på skogsvårdsorganen, är ett annat exempel på admi-

nistrativa ställningstaganden som ger en konkret ram för strukturplaneringen. I fråga om markanvändningen ankommer det på administrativa myndigheter, kommunala och statliga, att meddela bindande beslut enligt olika lagar — byggnadslagen, naturvårdslagen m. m. Likaså kan beslut enligt jordlagstiftningen, som ankommer på administrativa myndigheter, ha bindande verkan med avseende på markanvändning, storleksrationalisering m. m.

Wetterhall anser självklart att fastighetsbildningsverksamheten i första hand skall ha formen av ett judiciellt förfarande. Initiativverksamheten och planläggningen berör emellertid allmänna intressen och beror av sådana avgöranden, som ankommer på administrativa myndigheter. Handläggningen av lantmåteriförrättningarna påverkas i långt högre grad av administrativa myndigheters ståndpunktstaganden än vad som kommer till direkt uttryck i lagtexten. De riktlinjer som utformas vid den översiktliga planeringen, det ekonomiska stödet till investeringar i olika anläggningar m. m., dispositionen av markreserv i allmän ägo etc. kan ha avgörande betydelse för planläggningen vid fastighetsbildning och för möjligheterna att förverkliga lösningarna. Förrättningsmännen vid fastighetsbildning bör handla inom ramen för den planläggning och de riktlinjer, som utformas genom administrativa beslut. Inom den ramen torde detaljplaneringen ofta lämpligen kunna ske som ett led i fastighetsbildningsförrättningen. För att arbetet skall kunna fortgå smidigt och utan onödig tidsutdräkt bör förrättningsmännen kunna jämka upprättade planer m. m. på sådant sätt, att de beslutande administrativa organens intentioner inte äventyras. Blir det fråga om större avsteg från vad som avgjorts genom administrativa beslut, bör förrättningsmännen hos vederbörande myndigheter väcka frågan om omprövning och ändring. Judiciella och administrativa avgöranden bör sålunda i tillräcklig utsträckning hållas isär, bl. a. med hänsyn till att parterna besvärsvägen skall kunna få sin sak prövad av de instanser, på vilka sådan prövning normalt ankommer.

Med anknytning närmast till reglerna om inlösen framhåller Wetterhall vidare att förrättningsmännen inte bör belastas med uppgifter som gör att de såsom företrädare för allmänt intresse kommer i direkt motsatsställning till enskild part i fråga, där de själva skall vara domare och förlikningsmän. I sådana fall bör det allmänna framträda och genom behörig företrädare ta konsekvenserna av de ingripanden som görs för att tillgodose allmänna intressen.

I fråga om den jordpolitiska kontrollen anser Wetterhall att det från förenklingssynpunkt är önskvärt att yttre rationalisering, som planlagts av det särskilda rationaliseringsorganet eller eljest sker under dess direkta medverkan, kan genomföras utan att tillåtligheten från jordpolitisk synpunkt prövas på nytt. Eftersom fastighetsbildning samtidigt kan beröra andra allmänna intressen, kan det däremot förekomma erinringar från all-

män synpunkt av andra än jordpolitiska skäl. Wetterhall önskar ett principuttalande av statsmakterna att administrativ myndighets beslut i jordpolitiska ärenden liksom i planpolitiska bör respekteras och inte vid fastighetsbildning omprövas med hänsyn till allmänna intressen. Jämkningsplaner och avtal skall dock kunna ske. Det kan också vara anledning att i lagen ta upp uttryckliga regler av innehåll, att om det allmännas intresse från jordpolitisk synpunkt redan är prövat i vederbörlig administrativ ordning hinder mot fastighetsbildning av jordpolitiska skäl inte skall få anföras.

Remissyttrandena. Kommitténs uttalande om att man bör behålla principen om att fastighetsbildningen utgör en fastighetsägarnas egen angelägenhet godtas i regel och understryks i flera yttranden. *Lantmäteristyrelsen* anser att genomförandet av olika åtgärder i högsta grad underlättas, om sakägarna har en positiv inställning och är ense inbördes. Vissa tvångsregler kan inte undvikas men de bör då klart avgränsas, och detta har skett i förslaget.

Fastighetsägareförbundet anser att förslaget innebär en påtaglig förskjutning från enskilt initiativ till ökat inflytande från det allmännas sida på fastighetsbildningens område. Detta förefaller förbundet oroande.

Principen om fastighetsbildningen som en fastighetsägarnas egen angelägenhet godtas inte av *byggnadsstyrelsen*. Styrelsen uttalar bl. a.

Det torde kunna fastslås att planläggning är en allmän angelägenhet — där helt visst enskildas berättigade intressen skall beaktas — att planläggningsfrågorna i den pågående omstruktureringen av samhällslivet kommer att öka i betydelse och omfattning samt att fastighetsbildningen i väsentliga avseenden måste betraktas som ett led i genomförandet av myndigheternas planer och intentioner. Mot den bakgrunden måste man ställa sig tveksam om det berättigade i fastighetsbildningskommitténs grundinställning, nämligen att fastighetsbildningen i första hand är en fastighetsägarnas egen angelägenhet, över vilken de skall ha ett avgörande inflytande även om tillåtligheten av fastighetsbildningsåtgärder skall bedömas med hänsyn jämväl till återverkningarna för det allmänna. Åtskilliga skäl talar i stället enligt byggnadsstyrelsens mening för den ståndpunkten att fastighetsbildningen inom styrelsens intresseområde är en huvudsakligen allmän angelägenhet, där även enskilda intressen skall beaktas.

Stadsförbundet och *stadsjuristen i Stockholm* är av ungefär samma mening som byggnadsstyrelsen men uttrycker saken så att principen i fråga knappast är förenlig med den moderna samhällsplaneringen.

Statens naturvårdsnämnd anser att det är en brist i förslaget att det inte innehåller en uttrycklig bestämmelse om att allmänna intressen, bl. a. naturvårdsintresset, skall beaktas. Bestämmelser av denna art finns däremot i vägslagstiftningen och i BL. Enligt nämndens mening skulle en uttrycklig bestämmelse också kunna fylla en pedagogisk uppgift och utgöra ett stöd för förrättningsmännen.

Samordningen mellan olika allmänna intressen uppmärksammas i flera

yttranden. Särskilt *lantmäteristyrelsen* behandlar frågan mycket ingående. Styrelsen ansluter sig till förslaget. Om ett av alternativen till förslaget anför styrelsen.

Man kan exempelvis tänka sig att berörda myndigheter var för sig avger beslut i de hänseenden deras intresseområden berörs med anspråk på att dessa beslut i fortsättningen skall lända till efterrättelse vid fastighetsbildningen. Olika myndigheters uppfattningar kan emellertid icke förutsättas vara samstämmiga, eftersom de betraktar problemen från olika utgångspunkter. I sådana fall torde omprövning få ske, vilket måhända resulterar i jämkningar eller återtaganden. Förfarandet med administrativa beslut måste uppenbarligen leda till en avsevärd stelhet och risk för förseningar, särskilt om de olika myndigheternas avgöranden få överklagas, vilket synes nödvändigt enär enskilda intressen eljest icke kunde göra sig gällande.

Efter att ha återgett vissa uttalanden i samband med ändringar i JDL åren 1947 och 1950 anför styrelsen.

Samordningen mellan fastighetsbildningsproceduren och de olika allmänna intressen, som därvid bör öva inflytande, är uppenbarligen av stor betydelse från olika utgångspunkter. Sålunda måste å ena sidan finnas säkerhet för att nämnda intressen blir i tillräcklig mån tillgodosedda, men å andra sidan måste proceduren göras så enkel som möjligt, varvid utom annat måste — såsom redan tidigare framhållits — beaktas att olika allmänna intressen av den art här avses ofta gör sig gällande vid ett och samma fastighetsbildningsärende. Vid de partiella reformer av fastighetsbildningslagstiftningen, som ovan nämnts, har man valt en princip för samordningen som enligt styrelsens mening är ändamålsenlig och väl lämpad att ligga till grund för anordningarna vid den nu aktuella reformen, nämligen principen med ett enhetligt förrättningsförfarande där de allmänna intressena tillgodoses genom samverkan med ifrågavarande myndigheter på samrådets grund. Förfarandet torde åtnjuta allmänhetens förtroende, och erfarenheterna av samrådsformen är goda. Liknande sätt att samverka har under senare tid också vunnit allt större insteg på andra håll i förvaltningen, och goda möjligheter torde finnas att ytterligare utveckla det och anpassa det efter successivt ändrade förutsättningar. Här må sålunda erinras om det samråd mellan länsmyndigheter som sker inom länsrådets ram (prop. 1959:148 s. 243). Anordningen med samråd medför vid fastighetsbildningen den stora fördelen, att de formella beslutsfunktionerna kan samlas till en instans, en fördel som blir alltmer påtaglig ju mera utvecklad samhällsverksamheten blir och ju fler intressen som på grund därav gör sig gällande vid fastighetsbildningen. Det må tilläggas att bland annat praxis i högsta domstolen torde visa att myndigheterna i erforderlig mån vunnit beaktande för uppfattningar och yrkanden i ärenden som dragits under domstols prövning. Lantmäteristyrelsen vill hävda, att avsteg från de tillämpade principerna — exempelvis genom krav på administrativa delbeslut till grund för fastighetsbildningen — skulle betyda en tillbakagång från förvaltningsorganisatorisk synpunkt och därför icke bör komma i fråga.

Samrådsförfarandet godtas i princip av flertalet remissinstanser och betydelsen av samråd understryks i en rad yttranden.

Svea hovrätt understryker behovet av redovisning för sakägarna.

Att förrättningsmännen har att ex officio iakttaga det allmännas intresse vid fastighetsbildning synes av praktiska skäl ofrånkomligt. Det är nödvändigt att förrättningsmännen härvid i stor utsträckning samråder med olika myndigheter, icke minst med dem som i högre instans företräder det allmänna. Särskilda former för detta samråd är svåra att föreskriva. Det förtjänar emellertid framhållas, att vad som förekommit vid samråd av detta slag bör redovisas för den enskilde sakägaren, så att denne får möjlighet att redan på förrättningsstadiet bemöta en av vederbörande myndighet hävdad uppfattning. En sådan redovisning är också ägnad att motverka att förrättningsmännen utsättes för misstanke om osjälvständighet gentemot myndigheter som företräder det allmänna (jfr motion till 1959 års riksdag II: 432).

Kommitténs förslag att anordna beslutsförfarandet som ett judiciellt förfarande godtas eller lämnas utan erinran av flertalet remissinstanser.

Statskontoret framhåller att judiciell prövning torde vara väsentlig för rättssäkerheten. Dessutom innebär en judiciell prövning ökade möjligheter att rationalisera fastighetsbildningsförfarandet. Servitutsfrågor och frågor om fastighetsindelningens beskaffenhet synes inte vara av den karaktär att de kan prövas i administrativ ordning. *Lantbruksstyrelsen* uttalar att förrättningsformen har visat sig vara ett smidigt och i hög grad användbart sätt att handlägga fastighetsbildningsärenden.

Näringslivets byggnadsdelegation och *SAF* erinrar om att fastighetsbildningsärenden av ålder har handlagts judiciellt i en från både allmän och enskild synpunkt rationell och lämplig ordning, förrättningsformen. Genom det judiciella förfarandet skapas goda garantier för materiellt riktiga avgöranden. Samtidigt ger detta speciella förfarande fastighetsägarna stora möjligheter att ta initiativ till och aktivt medverka i fastighetsbildningsåtgärderna. Det är därför både nödvändigt och lämpligt att behålla det judiciella förfarandet. Liknande uttalanden görs av *skogsindustriernas samarbetsutskott*.

Tillstyrkanden av det judiciella förfarandet innefattas också i de yttrandena som avgetts av *flera lantbruksnämnder, flertalet överlantmätare, domänstyrelsen, överståthållarämbetet, häradshövdingeföreningen, fastighetsägareförbundet och skogsägareförbundet*.

Lantmätareföreningen anser att en från effektivitetssynpunkt angelägen samordning i förfarandet — en integrerad fastighetsbildningsprocedur — leder till en judiciell ordning. Inom dess ram kan nämligen smidigt såväl de civilrättsliga intressebrytningarna mellan fastighetsägarna som de allmänna synpunkterna tas upp till prövning.

Även om skäl stundom kunde finnas för ett avvaktande i högre utsträckning än f. n. av prejudiciella avgöranden i förrättningsproceduren måste stor försiktighet iakttagas härvidlag. I fastighetsbildningssammanhang beröres nämligen en mångfald administrativa myndigheters verksamhetsområden. Skulle i princip administrativ förprövning krävas inom alla dessa bleve

förfarandet helt lamslaget. I stället måste — genom förrättningsorganets utredningar och kontakter med utvecklingen — en ur allmän synpunkt lämplig avvägning ske. Härigenom vinnes en snabbhet i handläggningen av flertalet ärenden samtidigt som den nödvändiga avvägningen mellan delvis motstridiga allmänna specialintressen åstadkommes.

En mindre positiv inställning till kommitténs förslag intas av kommunförbunden. *Stadsförbundet* godtar principen att all fastighetsbildning skall ske vid förrättning, under förutsättning att förrättningen hålls inom de gränser som dras upp genom planmyndighetens beslut. Såvitt förbundet kunnat finna är förrättningsformen lämplig och praktisk för fastighetsbildningsärendena. Under de angivna förutsättningarna anser sig förbundet ej heller kunna framföra några erinringar mot den föreslagna rent judiciella överprövningen av förrättningen. Liknande synpunkter uttalas av *kommunal-tekniska föreningen*, som anser det ligga nära till hands att dra en parallell med expropriationsförfarandet. Föreningen anför bl. a.

Fastighetsbildning är ju redan nu i vissa former (och skulle komma att bli det ännu mer enligt det framlagda förslaget) starkt besläktad med expropriation. Ett expropriationsförfarande kan ju nu — oavsett expropriationsformen — sägas vara uppdelat i två moment: ett administrativt förfarande (tillståndsprovning respektive planupprättandet och fastställelseprovningen i samband härmed) och ett judiciellt förfarande (domstolsförfarandet). På motsvarande vis kan fastighetsbildningsförfarandet sett i ett större sammanhang — främst då det gäller planområden eller andra områden med i administrativ ordning tillkomna, byggnadsreglerande bestämmelser — uppdelas i två moment: ett administrativt förfarande (planmomentet) och ett judiciellt förfarande (den egentliga fastighetsbildningen med dess eventuella överprövning).

De båda förfarandena är i princip så likartade varandra och dessutom under avsevärd tid prövade med tillfredsställande resultat (om man bortser från de brister och olägenheter, som härrör från att fastighetsbildningslagstiftningen blivit föråldrad), att bärande skäl för ett annat principförfarande icke kan anses framlagda i samband med den verkställda utredningen eller eljest.

Kritiken mot det av kommittén föreslagna beslutsförfarandet kan indelas i två huvudgrupper efter de skilda intresseområdena, dvs. jordbruksförhållanden och förhållandena inom planlagda områden.

Vad beträffar jordbruksförhållandena är det gemensamma draget i kritiken ett krav att administrativa beslut i viss utsträckning skall vara bindande för förrättningsmannen. Denna ståndpunkt företräds främst av *lantbruksstyrelsen*, som utvecklar sin mening i nära anslutning till de synpunkter som har anförts i överdirektören Wetterhalls särskilda yttrande. Styrelsen godtar alltså den judiciella förrättningsformen men anför följande.

Om lantbruksstyrelsen sålunda anser sig höra godtaga en rent judiciell handläggning av fastighetsbildningsärendena, bör likväl understrykas att handläggningen av lantmäteriförrättningar i långt högre grad påverkas av

administrativa beslut än vad som kommer till uttryck i lagtexten. På sätt överdirektör H. Wetterhall i sitt särskilda yttrande rörande spörsmål om administrativ och judiciell beslutsordning närmare utvecklat träffas för fastighetsbildningen grundläggande beslut i mycket stor utsträckning av administrativa myndigheter. Det är angeläget att den svårlösta frågan om en smidig samordning av administrativa och judiciella beslut, som ligger till grund för fastighetsbildningen, får en tillfredsställande lösning. Om man godtar en rent judiciell handläggning av själva fastighetsbildningsärendet, synes det ej finnas någon annan väg för lösning av detta spörsmål än att i lagtexten intaga direkta föreskrifter om att respektera vissa administrativa beslut. Sådana regler har nu i viss utsträckning införts t. ex. om att fastighetsbildning ej får ske i strid med fastställd detaljplan och att beslut om förvärv för bolag av skogsmark ej behöver överprövas. Det synes emellertid nödvändigt att gå längre på denna väg. Regler bör således införas om att beslut av det ställiga rationaliseringsorganet rörande markanvändning och storleksrationalisering bör respekteras liksom att vid fastighetsbildning översiktlig planläggning för jord- och skogsbrukets strukturrationalisering i möjlig mån skall beaktas. Av avgörande betydelse är emellertid också att fastighetsbildnings- och rationaliseringsorgan organisatoriskt är så uppbyggda, att ett smidigt samarbete underlättas.

Flera lantbruksnämnder och hushållningssällskap uttalar liknande synpunkter.

En motsatt uppfattning uttrycks av *lantbruksnämnden i Kalmar län* som ser fastighetsbildningen som ett komplement och ej en konkurrent till den i administrativ ordning drivna rationaliseringsverksamheten. Nämnden anser att någon ändring i förslaget i denna del inte behövs. Frågan kan lämpligast lösas genom förtroendefullt samråd mellan berörda verk och genom lämpliga anvisningar.

Inte heller *lantbruksnämnderna i Gotlands, Blekinge, Kristianstads, Hallands, Kopparbergs, Göteborgs och Bohus län samt Älvsborgs läns norra område* har någon erinran mot kommittéförslaget i detta avseende.

Också från den grupp av kritiska remissinstanser, som behandlar fastighetsbildningens förhållande till planmyndigheterna, framställs mer eller mindre starka krav på större inflytande för administrativa myndigheter i fråga om fastighetsbildningen.

Flertalet remissinstanser godtar emellertid i princip de lösningar som kommittén har föreslagit i syfte att tillgodose planintressena.

Lantmäteristyrelsen konstaterar sålunda att förslaget — som också inrymmer en genomgripande reform av metoderna för plangenomförande — inte försvagar det inflytande som de särskilda planmyndigheterna enligt byggnadslagstiftningen har när det gäller planläggning och plangenomförande. Länsstyrelsens och byggnadsnämndens reella beslutsfunktioner har sålunda inte till någon del överförts till fastighetsbildningsorganen. Genom rätten att ta initiativ till ändringar i fastighetsindelningen och till fastighetsbestämning får byggnadsnämnden tvärtom påtagligt ökade möjligheter att tillgodose det allmänna intresset av en sund bebyggelseutveckling.

Kommunal-tekniska föreningen, som finner övervägande skäl tala för ett judiciellt förfarande, framhåller att detta givetvis inte innebär att en omprövning av i administrativ ordning fattade beslut skall och får ske vid fastighetsbildningen. Avgöranden, som har träffats vid planläggning eller vid utfärdandet av andra bestämmelser rörande bebyggelse, måste enligt föreningens åsikt vara bindande för prövningen vid följande fastighetsbildningsåtgärder. Detta framgår tydligt av såväl lagtexten som motiven. Ett visst utrymme för jämkningar i och tolkningar av fastställda planer i samband med fastighetsbildningen anses dock enligt motiven föreligga — med eller utan stöd av ett formellt dispensförfarande.

Stadsbyggnadskontoret i Stockholm framhåller att det inte med fog kan göras gällande att lagförslaget skulle ge förrättningsmännen behörighet att inom område för fastställd plan bilda fastigheter som strider mot planmyndighetens intressen.

De principiella invändningarna mot det judiciella förfarandet kommer framför allt från *byggnadsstyrelsen*. Styrelsen framhåller nödvändigheten av att undvika sammanblandning av judiciella och administrativa avgöranden och framför konkreta förslag till en annan lösning. Styrelsen yttrar bl. a.

Byggnadsstyrelsen vill i detta sammanhang vända sig mot ett uttalande (s. 125, tredje st.) i den allmänna motiveringen: »... har kommittén icke tvekat om att, med bibehållande av den ordning som med blott visst mindre undantag för närvarande tillämpas anordna överprövningen av förrättningsmännens beslut som en judiciell angelägenhet.» Uttrycket »med blott visst mindre undantag» torde avse 1917 års fastighetsbildningslag, inom vars område fastighetsbildningen i realiteten är ordnad som ett administrativt förfarande. Det synes icke vara korrekt att antyda att denna fastighetsbildningsverksamhet skulle representera ett undantag — i själva verket omfattar den troligen varje år mer än hälften av alla nybildade fastigheter i landet, och dessa fastigheter har säkerligen ett betydligt högre värde än de som nybildas i andra former.

Fastighetsbildningskommittén har diskuterat ett regelsystem, enligt vilket besvär över fastighetsbildningsåtgärd skulle kunna ske dels enligt judiciell ordning och dels i administrativ väg. (Ett sådant system har bl. a. kommitté till användning i det av fastighetsbildningskommittén tidigare framlagda förslaget till lag om gemensamhetsanläggningar.) På liknande sätt kan expropriationsförfarandet sägas vara uppdelat i ett administrativt avsnitt (expropriationsmedgivandet) och ett judiciellt (ersättningsfrågorna). Givetvis måste detta system anses logiskt riktigt och ur rättssäkerhetssynpunkt helt tillfredsställande. Kommittén har emellertid — huvudsakligen med hänsyn till svårigheten att göra proceduren snabb och enkel — avvisat en sådan lösning. I det föreslagna judiciella förfarandet har man således inte kunnat undgå att inrymma frågor av sådan natur att de egentligen borde avgöras i administrativ ordning. Detta är enligt styrelsens mening otillfredsställande, inte minst ur rättssäkerhetssynpunkt.

Med hänsyn till rättssäkerheten är det enligt byggnadsstyrelsen av vikt att administrativa avgöranden sker i vedertagen ordning så att de kan prövas

av vederbörande administrativa myndighet. Plan- och bebyggelsefrågor bör sålunda avgöras av planmyndigheterna i enlighet med byggnadslagens bestämmelser. Fastighetsbildning utgör i det stora flertalet fall en slutprodukt av en planering, och den bör ske i strikt överensstämmelse med byggnadslagstiftningens innehåll och i enlighet med intentionerna hos planmyndigheterna, i första hand byggnadsnämnden. Byggnadsnämndens i byggnadslagstiftningen givna centrala ställning bör klarare än som har skett i kommittéförslaget framgå av lagtext och motiv. Man bör också beakta kommunens legitima intresse av vad som försiggår i fastighetsbildningsavseende även inom glesbygdsområden. Den princip som byggnadsstyrelsen vill förorda, nämligen judiciell prövning av judiciella spörsmål och administrativ prövning av administrativa frågor behöver ej enligt styrelsens förmenande — och styrelsen finner sig därvid ha stöd av erfarenheterna av den nu gällande lagstiftningen — medföra de nackdelar och problem som kommittén har befarat. Ett av de viktigaste skälen härtill är att administrativa och judiciella frågor endast sällan torde uppträda samtidigt i sådana ärenden som förekommer i stort antal. Man kan således notera de administrativa frågornas obestridliga dominans vid fastighetsbildning som har till syfte att bilda fastigheter för bebyggelseändamål. Lika uppenbara synes de huvudsakligen judiciella aspekterna vid fastighetsbestämning vara. Vid fastighetsreglering däremot måste enligt sakens natur såväl administrativa som judiciella problem uppträda. Ett utmärkande drag för denna typ av ärenden torde dock vara deras relativt ringa antal, varför därav föranledda problem ej bör få i ofördelaktig riktning påverka verksamheten i övrigt.

Liknande uttalanden görs av de flesta länsarkitekter. Även *länsstyrelsen i Östergötlands län, fastighetsnämnden i Stockholm* och *föreningen för samhällsplanering* framhåller att frågor som tillhör planmyndigheternas kompetensområde inte bör överprövas av domstol utan av vederbörande administrativa myndighet.

Enligt *föreningen för samhällsplanering* bör den vägledande principen vara att planlägningsfrågor först avgörs och bedöms i vederbörlig ordning av administrativa myndigheter. Fastighetsbildningen kommer sedan att utgöra ett verkställande av planläggningens intentioner och vid den efterföljande prövningen i judiciell ordning beaktas i huvudsak endast frågor av privaträttslig art. Liknande synpunkter uttalas av SAR.

Länsstyrelsen i Östergötlands län anser att den administrativa överprövningen bör utvidgas och anför.

Detta bör ske t. ex. genom att länsstyrelsens tillstånd uppställas såsom förutsättning för bildande av fastighet avsedd för bebyggelse inom område, varest byggnadsförbud gäller t. ex. enligt strandlagen eller på grund av att bebyggelsen är hänförlig till tätbebyggelse inom ej detaljplanlagt område. I de fall byggnadsnämnd äger medge dispens från byggnadsförbud, synes byggnadsnämnden även böra medges rätt att lämna tillstånd till dylika fastighetsbildningar. Prövningen av dylika ärenden skulle således ske i huvud-

saklig överensstämmelse med vad som stadgas i 3 kap. 12 § i förslaget angående fastighetsbildning i strid mot fastställd generalplan, stadsplan, tomtindelning, byggnadsplan m. m.

Fastighetskontoret i Stockholm förordar att avgöranden av administrativ innebörd genom underställning prövas av de instanser på vilka sådan prövning normalt ankommer. I yttrandet anförs bl. a.

För att planpolitiska riktlinjer skall kunna omsättas i praktiskt handlande krävs samordnande handlingsprogram för olika kommunala organ. De planpolitiska avgörandena sker i administrativ ordning genom beslut av kommunala och statliga myndigheter. Vid fastighetsbildningen sker emellertid även ett flertal avgöranden som är av judiciell karaktär, främst sådana som avser rättsfrågor mellan enskilda parter. Förrättningsformen torde enligt fastighetskontorets mening i och för sig vara lämplig för handläggning av fastighetsbildningsärenden. Fastighetsbildningsförrättning torde visserligen i stad regelmässigt icke komma att innehålla några planläggningsfrågor, men det är icke uteslutet, att så kan komma att befinnas lämpligt i vissa avseenden. Denna planläggning kommer givetvis att beröra allmänna intressen och vara beroende av sådana avgöranden, som ankommer på administrativa myndigheter. Handläggningen av fastighetsbildningsförrättningar blir sålunda i väsentligt högre grad påverkad av kommunala myndigheters ståndpunktstaganden än vad som direkt kommer till uttryck i lagtexten. Av denna borde klart framgå att förrättningsmännen måste handla inom ramen för den planläggning och de riktlinjer som utformas genom administrativa beslut. Förrättningsförfarandet kan icke minst för kommunen själv medföra avsevärda tidsvinster. För att arbetet skall gå snabbt och smidigt bör förrättningsmännen efter byggnadsnämndens medgivande kunna jämka upprättade planer, besluta om åtgärder vartill byggnadslov erfordras m. m. på sådant sätt att de beslutande administrativa organens intentioner främjas. Vid mindre avvikelser från gällande plan förutsättes, att formell planändring icke behöver verkställas. Vid större sådana, där man får utgå från att planändring måste prövas i laga ordning, bör byggnadsnämnden kunna avgöra, om fastighetsbildningen skall vila i avvaktan på erforderlig planändring eller om så icke anses behövligt. I det senare fallet kommer handläggningen av planändringen och fortsatt fastighetsbildningsförrättning att kunna ske parallellt. För att nå klara och enkla arbetsformer är det angeläget, att administrativa och judiciella avgöranden i tillräcklig utsträckning hålles isär, bland annat med hänsyn till att parterna besvärsvägen skall kunna få sin sak prövad av de instanser, på vilka sådan prövning normalt ankommer. Detta synes också medverka till att en lämplig samordning med övrig planläggningsverksamhet enligt byggnadslagen säkerställs.

I flera yttranden yrkas en mera långtgående bundenhet för förrättningsmannen när det gäller planläggningsmyndigheternas beslut än förslaget föreskriver.

Stadsförbundet anser sålunda att de bestämmelser som kommittén har föreslagit i syfte att säkerställa uppföljningen av gällande planer och byggnadsreglerande bestämmelser icke otvetydigt anger att fastighetsbildningen är begränsad till åtgärder inom ramen för dessa planbestämmelser.

Byggnadsnämndens ställning vid fastighetsbildningen diskuteras i flera yttranden. Det görs från många håll — framför allt av städer och planmyndigheter — gällande att förslaget innebär en försvagning av byggnadsnämndens inflytande.

Byggnadsstyrelsen framhåller helt allmänt att den centrala ställning som byggnadsnämnden har enligt byggnadslagstiftningen bör klarare än som har skett i förslaget framgå av lagtext och motiv.

Förslaget återskapar ett tjänstemannavälde som inte är förenligt med en demokratisk grundsyn, anser *länsarkitekten i Gotlands län*. En samordning mellan fastighetsbildningslagstiftningen och byggnadslagstiftningen bör innebära att bebyggelsen blir den primära frågan och fastighetsbildningen ett plangenomförande instrument. Förrättningsmännen har enligt förslaget tillerkänts befogenheter som rätteligen bör tillkomma enbart byggnadsnämnd. Liknande synpunkter anförs av *länsarkitekterna i Göteborgs och Bohus, Hallands och Kopparbergs län*.

Länsarkitekten i Gotlands län anser att det är olyckligt att nu försvaga byggnadsnämndens ställning, eftersom den förestående kommunreformen kommer att ge kommunerna ökade möjligheter att stärka byggnadsnämndens resurser.

Byggnadsnämndens rådgivande och styrande roll bör komma till klarare uttryck, anser *länsarkitekten i Örebro län*. Detta synes enklast kunna ske genom en föreskrift att ansökan om fastighetsbildning inom område med plan eller med byggnadsförbud inges till byggnadsnämnden. Härigenom kan de planmässiga frågorna på ett tidigt stadium bedömas allsidigt och byggnadsnämnden göra de utredningar som behövs för att bedöma hur bebyggelse och fastighetsbildning lämpligen bör ske för att ingå som led i ett ändamålsenligt utnyttjande av området. Liknande synpunkter uttalas av *länsarkitekterna i Uppsala och Västmanlands län*.

Länsarkitekten i Göteborgs och Bohus län ifrågasätter förrättningsmännens kompetens för många av de frågor i vilka förslaget tillägger dem beslutanderätten. Det förefaller länsarkitekten praktiskt att i stället lägga beslutanderätten hos byggnadsnämnden med den samlade expertis, som väntas kunna tillföras nämnderna efter hand som kommunindelningsändringar fullföljs. I varje fall torde detta vara ägnat att medföra väsentliga lättnader och befrämja snabba och förenklade förrättningar.

Länsstyrelsen i Västernorrlands län vill i likhet med *länsarkitekten i länet* och *drätselkammaren i Sundsvall* ifrågasätta om inte förrättningsmannen erhållit väl fria händer att ingripa i fastighetsbildningen mot byggnadsnämndens planverksamhet och om inte byggnadsnämndens ställning som central planmyndighet i kommunen kommer att försvagas i stor utsträckning genom förslaget. Även *stadsförbundet* anser att förslaget ger byggnadsnämnden alltför begränsade möjligheter att bevaka sina intressen i fastighetsbildningsärenden. Förbundet kritiserar bl. a. de föreslagna reglerna om

underrättelse till byggnadsnämnden angående förrättning. För att redan från början säkerställa den nödvändiga, nära kontakten mellan de kommunala planmyndigheterna och förrättningsmännen bör enligt förbundet vidare övervägas huruvida inte alla ansökningar om fastighetsbildningsåtgärder kan göras hos byggnadsnämnden som därefter har att vidarebefordra ansökningarna till förrättningsmännen. Liknande synpunkter anförs av föreningen för samhällsplanering.

Advokatsamfundet finner det angeläget att de medel för att genomföra fastighetsreglering inom byggnadsområden, som har lagts i förrättningsmännens hand i form av rätt att meddela byggnadsförbud och beslut om rivning och flyttning av byggnad, får sådan utformning att det reella avgörandet läggs hos byggnadsnämnden. Samma synpunkter anförs av *stadsjuristen*, *stadsbyggnadskontoret* och *byggnadsnämnden i Stockholm* samt *kommunförbundet*.

Några remissinstanser anser att byggnadsnämndens ställning enligt förslaget i stort sett är oförändrad och att någon förstärkning inte är påkallad. Till dessa remissinstanser hör *lantmäteristyrelsen* och *lantmätareföreningen*. Föreningen påpekar att byggnadsnämnderna i formellt hänseende tillerkänts i huvudsak samma möjligheter som i gällande rätt att samordna bebyggelse och planering med fastighetsbildning. Förslagen om initiativrätt och besvär rätt i fråga om fastighetsreglering utgör enligt föreningens åsikt värdefulla nyheter, när det gäller byggnadsnämndens formella möjligheter att påverka samordningen.

Även *stadsbyggnadskontoret i Stockholm* påpekar att byggnadsnämndens möjligheter att i formellt hänseende samordna fastighetsbildning och planläggning är ungefär desamma enligt förslaget som i dag. Kontoret har inte annan erinran däremot än att kontoret skulle föredra underställningsrätt framför besvär rätt. I fråga om byggnadsnämndens inflytande vid tillämpning av fastighetsregleringsinstitutet anför kontoret.

Med hänsyn till den mycket kraftiga inverkan på fastighetsbeståndet, som en fastighetsreglering kan innebära, skulle ett ännu starkare inflytande för BN i fråga om denna förrättningstyp kunna diskuteras, till exempel på ett obligatoriskt underställningsförfarande i planhänseende på samma sätt som i den föreslagna lagen om gemensamhetsanläggningar. Den stora mängden fastighetsregleringar i stad torde emellertid komma att innebära ägoutbyten och gränsregleringar utan nämnvärd betydelse för plansynpunkt. Mera komplicerade fastighetsregleringar i stad återigen torde — förutsatt att tomtindelning har »förförsvär» före fastighetsreglering — regelmässigt komma att ske med stöd av fastställd tomtindelning, om BN så önskar. Bortsett från vissa speciella åtgärder som kan förekomma vid fastighetsreglering behöver därför nämndens inflytande på fastighetsreglering inte stärkas. Ett obligatoriskt samråds- eller underställningsförfarande bör därför enligt kontorets uppfattning inte tillskapas. Detta skulle nämligen avsevärt tynga förrättningsförfarandet, något som med hänsyn till den på sina håll svåra arbetsbalansen till varje pris måste undvikas.

Fastighetsbildningsinstitutet

Kommittén. En viss uppdelning i flera institut för fastighetsbildning är enligt kommitténs mening nödvändig även för framtiden. Särskilda villkor måste nämligen uppställas för olika åtgärder alltefter syftet med dem och deras inverkan på de rättigheter som är knutna till den fasta egendomen. En viss begränsning i förhållande till det stora antal former för fastighetsbildning som nu finns är emellertid möjlig.

Samtliga åtgärder som syftar till en ändring av fastighets struktur i något avseende — även i fråga om rätt till samfällad mark och servitutsförhållanden — föreslås av kommittén utgöra ett enda institut, fastighetsreglering, som ersätter laga skifte för omarrondering, ägoutbyte, servitutsutbrytning och sammanföring av samfällad vägmark m. m. med angränsande fastighet.

Regleringsinstitutet utformas på sådant sätt att det möjliggör alla önskvärda ändringar av bestående fastigheter och kommer härigenom att täcka de behov som ägoutbyte m. fl. särskilda åtgärder tidigare haft att tillgodose. För att motsvara nutida krav på enkelhet, snabbhet och ändamålsenlighet kan regleringen inte i likhet med omskiftet anordnas som en delning av ett på förhand fixerat skifteslag. I stället utformas den mera i överensstämmelse med de principer som gäller för det nuvarande ägoutbytet. Från detta bör emellertid enligt kommitténs mening regleringen skiljas på det sättet att den för att möjliggöra en fullständig förbättring av fastighetsbeståndet skall innefatta åtgärder inte bara beträffande fastigheternas enskilda ägor utan också rörande samfälligheter och servitut. I likhet med annan fastighetsbildning skall fastighetsreglering i princip vara fastighetsägarens egen angelägenhet. Kommittén framhåller emellertid att det är ofrånkomligt att i lagen införa vissa tvångsmoment, som innebär att fastighetsägaren är skyldig att under vissa angivna förutsättningar tåla att hans fastighet ändras i fråga om storlek och ägoanordning m. m.

För nybildning av fastighet föreslås tre institut, nämligen avstyckning, klyvning och sammanläggning. Klyvningen ersätter den form av laga skifte som brukar kallas klyvningsskifte. De övriga motsvarar de former för fastighetsbildning som nu har motsvarande namn.

Ytterligare ett särskilt institut föreslås, nämligen fastighetsbestämning. Detta är inte att hänföra till fastighetsbildning men kommer ofta att utnyttjas som ett led i fastighetsbildningsproceduren. Institutets uppgift är främst att tjäna som medel för att fastställa den gällande fastighetsindelningens beskaffenhet. Det ersätter gränsbestämning enligt gällande rätt men har en något vidare innebörd.

De föreslagna formerna för fastighetsbildning är avsedda att gälla såväl inom tätorter som i glesbygder. Den fastighetsbildande verkan som stadsplan och tomtindelning f. n. har bortfaller alltså.

Remissyttrandena. Kommitténs förslag beträffande fastighetsbildningsinstituten har fått ett övervägande gynnsamt mottagande vid remissbehandlingen. Begränsningen av antalet institut godtas av flertalet remissinstanser. *Lantbruksnämnden i Norrbottens län* anser dock att åtgärder som syftar till ändring och nybildning av fastigheter skulle kunna sammanföras till ett institut. I övrigt är det fyra huvudfrågor som särskilt uppmärksamrats av remissinstanserna, nämligen bortfallet av stadsplans och tomtindelnings fastighetsbildande verkan, fastighetsregleringsinstitutet, skifteslagsindelningen och sammanföringsinstitutets avskaffande.

Kommitténs förslag i fråga om stadsplans och tomtindelnings fastighetsbildande verkan tillstyrks av *hovrätten för Nedre Norrland, lantmäteristyrelsen, överlantmätarna i Östergötlands, Kronobergs, Kristianstads, Skaraborgs och Norrbottens län, stadsingenjören i Nacka, kommunal-tekniska föreningen, näringslivets byggnadsdelegation, industriförbundet och SAF.*

Kommunal-tekniska föreningen anser att den nuvarande regeln i 1 kap. 1 § FBLS om stadsplans fastighetsbildande verkan i åtskilliga fall kan leda till att man får fastighetsgränser som inte är fixerade med önskvärd noggrannhet. Denna formlösa fastighetsbildning bör därför utmönstras. Föreningen är mera tveksam när det gäller tomtindelnings avstyckande verkan enligt 1 kap. 3 § FBLS. Här kan man — i motsats till när det är fråga om stadsplan — med viss rätt göra gällande, att lagändringens verkningar måhända inte i alla avseenden kan betraktas som fördelaktiga. Nuvarande ordning möjliggör t. ex. successiva inköp och lagfarter beträffande olika delar av en tomt. Detta måste betecknas som förmånligt och ändamålsenligt för en köpare, som inte på en gång mäktar med att helt förvärva en genom bestående fastighetsindelning på flera händer splittrad tomt. För det slutliga, dvs. rättsliga bildandet av en sådan tomt fordras nu endast en förrättning — en tomtmätning — samt ett föga kostsamt sammanläggningsförfarande. Den föreslagna lagstiftningen möjliggör visserligen i och för sig också en successiv uppbyggnad av en tomt enligt fastställd tomtindelning. Varje sådant förvärv kräver emellertid för sitt genomförande en ny förrättning — fastighetsreglering eller avstyckning, ev. kombinerad med sammanläggning. Det synes sålunda bli ett omständigare och ev. för sakägarna kostsammare förfarande i framtiden vid successivt förvärv av tomtedelar. Föreningen anser att nackdelen med det föreslagna systemet kanske bör accepteras med hänsyn till de fördelar i övrigt som är förbundna med de av kommittén uppdragna klara och distinkta riktlinjerna för all fastighetsbildning. Kanske finns det också anledning att införa vissa övergångsbestämmelser — något som fastighetsbildningskommittén inte synes ha övervägt eller i varje fall inte redovisat i konkreta förslag. Det synes också böra övervägas, om man inte genom tillämpningsföreskrifter och lämpligt avvägda taxebestämmelser kan ordna så att tomtbildningsförfarandet i nu berörda fall inte kom-

mer att ställa sig kostsammare för sakägarna än enligt nu gällande bestämmelser.

Också *lantmäteristyrelsen* berör den av föreningen anmärkta problematiken men anser inte att någon olägenhet behöver uppstå. Styrelsen framhåller behovet av ändrade taxor för att nedbringa kostnaderna för denna typ av förrättningar. Det utan jämförelse bekvämaste sättet att få tomten färdigbildad torde emellertid vara att låta den undergå fastighetsreglering. Genom detta institut öppnas möjligheter för markägaren att via förhandlingar inom förrättningens ram snabbare än med nuvarande förfarande få till stånd önskade uppgörelser som kan läggas till grund för det slutliga fastighetsbildningsresultatet.

Överlantmätaren i Östergötlands län understryker att kommittéförslaget har fördelar från redovisnings- och registreringsynpunkt. Det är också en fördel, att nu gällande förbud för avstyckning av tomtindelad mark faller bort. Detta förbud har vid flera tillfällen vållat besvärligheter och onödig omgång.

Näringslivets byggnadsdelegation, industriförbundet och *SAF* anser att det inte innebär någon nackdel att tomtindelningen i fortsättningen får karaktären av ett detaljplaneinstitut, eftersom lagförslaget samtidigt öppnar möjligheter till ordinär fastighetsbildning för tomt. Tvärtom vinner man härigenom den betydande fördelen att otaliga ofullgångna fastigheter inte längre kan bildas. Dessutom får fastighetsregistreringen större stadga, inskrivningsförhållandena förenklas och fastighetskreditgivningen blir säkrare.

Inte heller *stadsdomareföreningen* har någon erinran mot de föreslagna fastighetsbildningsinstituten. Föreningen anser emellertid att det är oklart hur tomtindelningens institutet skall fungera i fortsättningen. Bl. a. bör förhållandet mellan upprättad tomtindelning och fastighetsreglering närmare klarläggas.

Fastighetsägareförbundet anser att de nuvarande reglerna i FBLS fungerat väl och att de föreslagna ändringarna knappast innebär några förbättringar. Förbundet befarar att de nya reglerna kan komma att medföra tidsförluster och ökade kostnader för fastighetsägarna. Förbundet vill dock inte motsätta sig ändringsförslaget. Enligt *kommunförbundet* är bortfallet av stadsplans avstyckande verkan enbart en fördel, eftersom härvid uppkomna fastighetsgränser kan vara alltför vagt redovisade. Förbundet har i och för sig förståelse för principen, att alla fastighetsbildningsfrågor prövas vid förrättning, men ställer sig ändå tveksamt till förslaget att slopa även tomtindelningens avstyckande verkan. I anslutning härtill ifrågasätter förbundet om det är nödvändigt att länsstyrelsen fastställer tomtindelning även i fall, då anmärkning inte framförts mot förslag till tomtindelning som utställts för granskning.

Följande remissinstanser avstyrker kommitténs förslag om borttagande

av stadsplans och/eller tomtindelningens avstyckande verkan, nämligen *Svea hovrätt, överlantmätaren i Uppsala län, byggnadsstyrelsen, länsarkitekten i Stockholms län, bostadsstyrelsen, fastighetsregisterföraren i Stockholm, häradshövdingeföreningen, SAR, föreningen för samhällsplanering, stadsförbundet och sparbanksföreningen*. Till stöd för bibehållande av det nuvarande systemet anförs huvudsakligen att detta erfarenhetsmässigt möjliggjort en enkel och snabb fastighetsbildning, att systemet inte bör frångås bara med hänsyn till önskemålet om enhetliga riktlinjer för all fastighetsbildning samt att kommittéförslaget innebär ett omständligare och kostsammare förfarande vid successiva förvärv.

Svea hovrätt framhåller att kommittén inte har angett hur särskilda tomtdelar skall registreras när tomtindelningen genomförs successivt. Om tomtdelarna, vilket synes vara avsikten, registreras som särskilda fastigheter, uppkommer den betydande försämringen i förhållande till gällande rätt att de kan särin-tecknas. Detta kan innebära risk för att det slutliga genomförandet av tomtbildningen fördröjs. Över huvud taget förefaller kommittéförslaget i denna del ägnat att motverka den strävan efter enkla och arbetsbesparande metoder som annars karakteriserar förslaget. Om det nuvarande systemet alltså bör behållas, en lösning för vilket mycket talar enligt hovrättens mening, bör emellertid gällande bestämmelser underkastas en ingående översyn. Hovrätten anser mest lämpligt att de regler som behövs i denna del tas upp i ett särskilt avsnitt av lagen.

Också *stadsförbundet* tar upp fallet med successiva förvärv av tomtdelar. Förbundet anser att praktiska skäl talar för att man behåller tomtindelningens fastighetsbildande verkan. Däremot bör man kunna överväga att i fråga om tomtindelningen slopa den hittillsvarande fastställelseprövningen av länsstyrelsen. Tomtindelningsärendena skulle därigenom komma att behandlas av länsstyrelsen bara i samband med besvär över byggnadsnämndens beslut att fastställa tomtindelningen.

Sparbanksföreningen anser att bärande skäl saknas för att slopa tomtindelningens avstyckande verkan men önskar ändring i gällande registreringsregler. Föreningen är väl medveten om att gällande regler skapar en ofullgången fastighet av ett område som ingår i tomt. Detta förhållande är besvärande främst från den synpunkten att området inte kan intecknas. Inte sällan torde det förekomma att köp av områden, som skall ingå i en administrativt bildad tomt, sker successivt under relativt lång tid. Särskilt när det i sådant fall är fråga om höga markvärden skulle det vara en fördel för både tomtbildaren och kreditgivaren om ett redan förvärvat område kunde ställas som pant för lån. De medel som härigenom lösgjordes kunde användas till förvärv av ytterligare områden. Att sammanläggningen härigenom något försvåras borde inte utgöra något hinder. I fall av successiva förvärv under lång tid synes enligt föreningen tomtbildarens berättigade anspråk på att kunna belåna efter hand som förvärven sker inte kunna till-

godoses på annat sätt än genom upprepade fastighetsbildningsåtgärder, vilket inte kan verka förenklande eller förbilligande. Om nuvarande regler ändrades så att i tomt ingående område under vissa förutsättningar kunde registreras såsom fastighet som alltså kunde in-tecknas, skulle säkerligen tomtbildningen i många fall underlättas. I detta sammanhang vill förening-
en påpeka, om att tomtindelningen mister sin avstyckande verkan och så-
lunda bara blir en plan för fastighetsbildningen inom kvarteret, det bör
överbägas, om inte reglerna i BL om tomtindelning kan förenklas avsevärt
i syfte att spara tid. I många fall torde kravet på tomtindelning helt kunna
slopas, exempelvis när ett kvarter skall bilda en tomt eller ett kvarter skall
delas i flera tomter som skall bebyggas i ett sammanhang av en och samme
byggherre.

Fastighetsregisterföreläggaren i Stockholm framhåller att avstyckning genom
stadsplan enligt gällande bestämmelser är ett mycket lättvindigt konstrue-
rat institut. Om man föreskriver att ett genom stadsplan avstyckat område
av tomt inte får registreras eller lagfaras förrän området kartlagts och upp-
mätts bör emellertid institutet vara fullt användbart. Lagförslagets metod för
fastighetsbildning i kvarter är varken enklare, snabbare eller billigare än
den nuvarande.

Det nyskapade institutet fastighetsreglering tillstyrks av bl. a. *Svea hov-
rätt, lantmäteristyrelsen och tekniska högskolan i Stockholm, Överlantmä-
tarna* är över lag mycket positiva i sina yttranden och framhåller att fastig-
hetsregleringsinstitutet blir synnerligen användbart både i stad och på lands-
bygden. *Statskontoret* finner institutet vara i huvuddragen lämpligt utformat
och ge möjligheter till en rationell verksamhet vid sanering av fastighetsbe-
ståndet i tätorter samt för strukturförbättringar inom jordbruket och skogs-
bruket. Möjligheterna att därigenom undvika sammanläggning torde enligt
statskontorets mening i hög grad förenkla fastighetsbildningsverksamheten.

Också *lantbruksstyrelsen, lantbruksnämnderna och hushållningssällska-
pen* är i stort sett positiva till det nya institutet. Lantbruksstyrelsen är emel-
lertid kritisk i fråga om vissa lagtekniska lösningar.

Tillstyrkande uttalanden görs vidare av *länsstyrelsen i Östergötlands län,
skogsägareförbundet, skogsindustriernas samarbetsutskott, sparbanksför-
eningen, hypoteksombudsmannaföreningen och Sveriges allmänna hypoteks-
bank*.

Beträffande fastighetsregleringsinstitutets tillämpning i städer och andra
tätorter har förslaget blivit föremål för en splittrad bedömning.

Byggnadsstyrelsen är i stort sett positiv till förslaget och framhåller att
fastighetsregleringsinstitutet kan skapa länge önskade möjligheter att på ett
mera rationellt och smidigt sätt än hittills kunnat ske sanera och anpassa
fastighetsförhållandena efter föreliggande behov och att t. ex. bringa fastig-
hetsindelningen att stämma överens med föreliggande planer. Styrelsen fort-
sätter.

Byggnadsstyrelsen får bl. a. vid sin granskande och rådgivande verksamhet beträffande detaljplaner mycket ofta bevis för behovet av reform av fastighetsbildningslagstiftningen så att den håller jämna steg med samhällsbyggandets krav. Styrelsen vill här bara peka på vissa problem av mera speciell karaktär. Det av den moderna tekniken framtvingade behovet att skikta byggnaders och andra anläggningars funktioner i skilda horisontella plan motsvaras av önskemål om liknande möjligheter inom fastighetsrättens område. Detta önskemål har i betydande utsträckning tillgodosetts genom de föreslagna reglerna om servituts- och samfällighetsbildning. Vid sådana stadsplanelösningar, som leder till att vissa trafikleder måste befrias från utfarter från angränsande tomter, synes utfartsproblemen för de avstängda fastigheterna i många fall kunna lösas genom servitutsbildning i enlighet med lagförslaget. Det torde också vara av stort värde såväl för planförfattare, planmyndigheter och plangenomförande organ som för enskilda markägare och byggnadsföretagare samt kreditinstitut att kommittéförslaget anvisar nya medel att på ett effektivt sätt ändra och upphäva befintliga servitut. Vad nu sagts får emellertid inte tydas så att byggnadsstyrelsen anser det önskvärt att bebyggelsen regleras genom servitut. De genom lagförslaget öppnade möjligheterna att avsätta samfälliga områden även inom stadsplan synes vidare erbjuda önskvärda och ändamålsenliga lösningar i samband med tillskapande av bl. a. gemensamma parkeringsplatser och gårdar.

Institutet använt för samtidig omreglering av fastighetsbeståndet inom större områden synes emellertid i första hand vara konstruerat för glesbygdsförhållanden. Enligt byggnadsstyrelsens bedömning synes det sålunda inte i och för sig utformat med tanke på situationer som kräver en mera genomgripande omgestaltning av tätortsområden, särskilt inte vid sanering av själva bebyggelsen. Man torde få räkna med att sådana omgestaltningar såsom ett led i en aktiv offentlig plan- och markpolitik allt framgent måste genomföras med det allmänna som huvudman och med byggnadslagstiftningen som sitt främsta instrument. Den omständigheten att fastighetsregleringen på grund av sin natur kan innefatta vissa planläggningsmoment och att fastighetsbildningen i betänkandet betecknats som en markägarnas egen angelägenhet får inte föranleda någon tvekan om att en av fastighetsregleringens väsentligaste uppgifter inom tätbebyggelseområden måste vara att underlätta genomförandet av det allmännas intentioner sådana dessa kommer till uttryck särskilt i befintliga planer. Det synes önskvärt att en analys göres av de verkningar fastighetsreglering kan komma att få vid sidan av redan befintliga medel att genomföra den allmänna markpolitiken i tätorter.

Kommunal-tekniska föreningen anser att fastighetsregleringsinstitutet är väl lämpat för mindre saneringsföretag men tror att det får endast begränsad användning vid de mycket komplicerade och svårbedömda förhållanden som uppkommer vid större saneringsprojekt.

Den mest ingående kritiken mot förslaget uttalas av *stadsjuristen i Stockholm*, som sammanfattningsvis anser att institutet fastighetsreglering i den föreslagna utformningen inte bör få tillämpning inom Stockholms stad som ett medel för att åstadkomma fastighetsbildning vid nybebyggelse på råmark eller vid ombyggnad av äldre stadsområden. Skälen härtill är att institutet inte tillfredsställande koordinerats med de kommunala myndigheternas pla-

nerande verksamhet och de uppgifter som åligger dem enligt lag när det gäller planernas genomförande. Vid fastighetsreglering i stad kan därför mot-sättningar av skilda slag väntas uppkomma. Särskilt kan nämnas den otill-fredsställande avvägningen mellan å ena sidan byggnadsnämndens befo-genheter, som bara innefattar rätten att anhålla om förrättning och att an-föra besvär över förrättningsmannens beslut, samt å andra sidan förrätt-ningsmännens vidsträckta och endast av mycket elastiska regler begrän-sade kompetens. Det finns anledning anta att ytterligare ett stort antal kon-kurrensfrågor kommer att kunna påvisas sedan förslag till följdändringar i byggnadslagstiftningen lagts fram, framhåller stadsjuristen. *Rådhusrätten i Norrköping* uttalar i stort sett samma mening.

Stadsfullmäktige i Stockholm uttalar i likhet med *stadskollegiet, borgar-rådsberedningen och byggnadsnämnden* stor tveksamhet i frågan huruvida fastighetsreglering utan stöd av fastställd tomtindelning kan bli ett lämpligt hjälpmedel för saneringsverksamheten och förordar att lagförslaget i denna del överarbetas.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län finner i likhet med *överlantmä-taren i länet* önskvärt att omfattningen av förrättningsmans ömtåliga be-fogenhet att väga enskilda och allmänna intressen mot varandra och att därvid i viss mån göra avsteg från vissa i administrativ ordning tillkomna beslut närmare klarläggs vid beredningen av lagförslaget. Också frågan hur olika problem med anknytning till mera tätortsbetonade gemensamhetsan-ordningar skall lösas inom fastighetsregleringsförrättningens ram och om hur värderingsreglerna skall tillämpas inom tätbebyggda områden kräver en utförligare behandling och förtydliganden.

Enligt *stadsbyggnadskontoret i Göteborg* ger institutet fastighetsreglering förrättningsmännen vidsträckta möjligheter till en rationell fastighetsbild-ning på landsbygden. Kontoret är däremot inte övertygat om dess använd-barhet och betydelse inom tätorterna med deras ofta mycket komplicerade fastighets- och andra förhållanden. För Göteborgs vidkommande torde insti-tutet enligt kontorets mening inte komma att användas i större samman-hang men det kan tänkas vara användbart vid regleringar av begränsad omfamtning. *Fastighetskontoret och fastighetsnämnden i Göteborg* är i stort sett tillfreds med fastighetsregleringsinstitutet och dess allmänna utform-ning. Mot att institutet skulle få någon större praktisk betydelse i en sådan stad som Göteborg skulle måhända kunna anföras att det nuvarande ägout-bytesinstitutet inte kommit till någon nämnvärd användning och att fastig-hetsreglering i princip endast utgör ett utbyggt ägoutbyte. Inte heller den möjlighet till tomtinlösen, som 46 § BL medger fastighetsägare, torde f. ö. an-vändas i någon större utsträckning i Göteborg. I stället torde man vid mark-exploatering i övervägande antalet fall bygga på förvärv genom frivilliga köp. Dessa omständigheter utgör emellertid inte något skäl varför inte fas-tighetsregleringar skulle få betydelse när det gäller fastighetsbildning i så-

dana städer som Göteborg. Genom den utformning institutet har fått torde det i många fall väsentligt underlätta ett uppordnande av fastighetsförhållandena. Möjligheterna att vid fastighetsregleringar flytta och riva byggnader, att inlösa mark jämte byggnader samt att instifta, ändra och upphäva servitut gör att förrättningsmännen kan lösa även synnerligen komplicerade fastighetsbildningsfrågor. Av stor vikt i sammanhanget är att förrättningen i de flesta fall torde kunna ske förhållandevis snabbt. En begränsning i institutets användbarhet torde dock måhända ligga i den omständigheten, att förrättningen av praktiska skäl bara torde kunna avse tämligen begränsade områden.

Förslaget att upplösa regleringsverksamhetens formella bundenhet vid skifteslagsindelningen har inte avstyrkts av någon remissinstans. En viss tveksamhet uttalas dock av *advokatsamfundet*, som ifrågasätter om inte en allmän regel bör ges för bestämning av regleringsområdets (skifteslagets) omfång och om samtycke från ägarna till flertalet eller ett visst antal berörda fastigheter som förutsättning för företagens genomförande. En sådan regel bör gälla åtminstone för större fastighetsregleringar.

Lantmäteristyrelsen understryker vikten av att kommitténs förslag genomförs i denna del. För en äldre tids hushållning kunde skifteslagsindelningen vara av stort värde. Den har emellertid överflyglats av den moderna tidens utveckling, som ställer krav från helt andra synpunkter. I stället för att koncentrera sig på »rättvisekravet» — som i princip innebär att varje fastighet går ut ur en reglering med exakt samma omfång (uppskattningsinnehåll) som den gick in i regleringen med — lägger man nu huvudvikten vid att få fram lämpligare fastigheter och helst så lämpliga fastigheter som möjligt. Denna strävan kan inte gärna få motverkas av en tidigare indelning i skifteslag.

Överlantmätaren i Östergötlands län framhåller att indelningen i primära skifteslag är en av de väsentliga anledningarna till att fastighetsindelningen på landet är så irrationell som fallet är. Den är även ett avsevärt hinder för att med hjälp av den nuvarande lagstiftningen åstadkomma en förbättrad fastighetsindelning.

Skälen för kommittéförslaget är vägande, anser *Svea hovrätt*. En konsekvens av förslaget, som dock möjligen bort uppmärksammas, är att något principiellt hinder inte kommer att möta mot att reglering påfordras av ägaren till en avsöndrad eller avstyckad lägenhet gentemot dess stamfastighet eller omvänt.

Förslaget att upphäva 1952 års lag om sammanföring av samfällid vägmark med angränsande fastighet har mött erinringar från en del remissinstanser. Särskilt framhålls, att 20 § i 1952 års lag visat sig vara ett synnerligen användbart instrument för stadskommunerna när det gäller att i kommunens ägo överföra samfällid vägmark som enligt fastställd stadsplan eller generalplan är avsedd till trafikled eller annan allmän plats. Genom

de föreslagna bestämmelserna om fastighetsreglering synes man inte ha säkerställt ett lika enkelt och användbart medel för marköverföring till kommunen. *Kommunförbundet, fastighetskontoret i Göteborg och överlantmätaren i Norrbottens län* anser att en bestämmelse motsvarande nämnda 20 § bör inflyta i den nya lagen. *Överlantmätaren i Norrbottens län* framför som ett alternativ att 20 § sammanföringslagen behålls.

Stadsförbundet framhåller att om 1952 års lag upphävs torde det vara nödvändigt att i annan ordning säkerställa kommunernas rätt att lösa samfällad vägmark, förslagsvis genom tillägg till 18 och 41 §§ BL.

Enligt *lantmäteristyrelsens* mening har bestämmelserna i sammanföringslagen visat sig ändamålsenliga i plangenomförandet, och de synes inte helt kunna ersättas av fastighetsreglering. Det kan möjligen hävdas att inlösen av detta slag inte är av sådan beskaffenhet att den lämpligen bör regleras i fastighetsbildningslagstiftningen. Förutsättningarna är dock delvis likartade med dem som föreligger vid fastighetsreglering. Styrelsen förordar för sin del ytterligare överväganden rörande möjligheterna att ta upp ifrågakarande inlösenbestämmelser i det föreslagna 8 kap. *Kommunaltekniska föreningen* uttalar liknande synpunkter.

Förfarandet vid fastighetsbildning

Kommittén. Den procedur som krävs för genomförande av olika fastighetsbildningsåtgärder måste enligt kommitténs mening präglas av de mycket skiftande förhållanden som kan råda vid fastighetsbildning. Åtgärderna kan växla starkt både i omfattning och svårighetsgrad, från de enklaste, som i stort sett bara innebär en bekräftelse av något som sakägarna har kommit överens om, till de största och mest komplicerade med en total och genomgripande omreglering av t. ex. fastighetsbeståndet i en tätort. Proceduren innefattar i första hand rättsliga moment men normalt kommer även tekniska och ekonomiska moment in i bilden.

Enligt kommitténs mening tillgodoser förrättningsformen, som har gammal hävd vid fastighetsbildning, de krav man kan ställa på förfarandet i första instans. Förrättningsformen ger en ram för de förhandlingar som behövs med sakägarna och underlättar kontakten mellan allmänhet och myndigheter. Den ger också goda möjligheter att tillvarata tredje mans intressen.

Förrättningar för fastighetsbildning skall enligt kommitténs förslag likasom enligt gällande rätt hållas inför en myndighet, i allmänhet bestående av en lantmätare eller stadsingenjör samt i vissa fall därjämte två gode män. Det nuvarande systemet har nämligen såvitt kommittén kunnat finna fungerat tillfredsställande och torde även uppfylla de ökade krav som i framtiden kommer att ställas på förfarandet.

Kommitténs förslag innebär att också sammanläggning — som nu hand-

läggs som ett i princip skriftligt ansökningsärende hos ägodelningsdomaren — i fortsättningen skall behandlas i form av förrättning inför samma förrättningsinstans som annan fastighetsbildning. Skälen för förslaget i denna del redovisas i anslutning till bestämmelserna i 12 kap.

Remissyttrandena. Förrättningsförfarandet accepteras i huvudsak av alla remissinstanser. Några remissinstanser gör dock gällande att förrättning inte bör vara obligatorisk utan kunna ersättas av ett på annat sätt utformat förfarande i vissa fall. Kommitténs förslag om fastighetsbildningsmyndighetens sammansättning har vunnit allmänt gillande.

Lantmäteristyrelsen och *flera överlantmätare* anser att det föreslagna förfarandet ger möjlighet till enkla och snabba fastighetsbildningsåtgärder. Även *statskontoret* och *lantbruksstyrelsen* godtar förslaget.

Svea hovrätt menar att den ökade snabbheten i viss mån vunnits på bekostnad av rättssäkerheten. Hovrätten utgår därvid från kommitténs förslag till lösning av domstolsfrågan.

Stadsförbundet anser sig kunna godta principen att all fastighetsbildning skall ske vid förrättning om förrättningen hålls inom de gränser som dragits upp genom planmyndigheternas beslut. Såvitt förbundet kan finna är förrättningsformen lämplig och praktisk för fastighetsbildningsärendena. Förbundet framhåller att det med hänsyn till det nära sambandet mellan planläggningen och fastighetsbildningen är ett starkt kommunalt intresse att fastighetsbildningen får ombesörjas av kommunalt anställda befattningshavare.

Kommunförbundet, som uttalar att kommittéförslaget över huvud tillgodoser de önskemål som från kommunal synpunkt kan läggas på förslaget, anser att det föreslagna förrättningssystemet är den mest praktiska formen för behandling av fastighetsbildningsfrågor av olika slag. Förbundet framför dock önskemål om en starkare ställning för byggnadsnämnden i vissa avseenden vid förrättningen och bättre regler om information från förrättningsmännen till byggnadsnämnden.

Enligt *byggnadsstyrelsen* bör det i vissa fall vara möjligt att utforma fastighetsbildningen som en registreringsåtgärd. Styrelsen har, som förut nämnts, motsatt sig att tomtindelningens avstyckande verkan tas bort. Enligt styrelsens mening finns det fall, där motiven för förrättningen såsom den mest ändamålsenliga formen för fastighetsbildning inte har större styrka. Styrelsen anser det riktigare och enklare att förrättning som förutsätts ske utan sammanträde i stället ges formen av ett enkelt ansökningsförfarande. Man skulle här som rationaliseringsåtgärd och i syfte att försöka eliminera de svårigheter, som förekomsten av såväl administrativa som judiciella frågor medför, kunna överväga en konstruktion av den administrativa proceduren som ett ansökningsförfarande, vilket i mån av behov kombineras med ett förrättningsförfarande för prövning av judiciella frå-

gor. Om ett par mindre ändringar gjordes i reglerna för tomtindelning skulle ett sådant förfarande vara till fyllest i det övervägande antalet fall och fylla alla krav på snabbhet, enkelhet och billighet.

Advokatsamfundet ifrågasätter om det av kommittén föreslagna förrättningsförfarandet rymmer möjlighet för sakägarna att göra en samlad bedömning av de ekonomiska verkningarna av en reglering. Även med det samråd som förutsätts, synes det bli svårt för förrättningsmännen att i angivna hänseende inom rimlig tid framlägga fullständig utredning. I fråga om större regleringar, vilka som regel tillkommer efter initiativ av det allmänna, skulle man därför kunna tänka sig att låta något av länsorganen, kanske lantbruksnämnden förstärkt med lantmäterieexpertis, utarbeta och inför domstol efter ansökan framlägga ett fullständigt förslag, som för fastighetsägaren möjliggör en samlad ekonomisk bedömning. Sannolikt skulle en lösning efter en dylik linje inte innefatta någon tidsförlust utan fastmera en tidsvinst, eftersom en handläggning genom förrättning med hänsyn till de ofta stora ingreppen måste beräknas medföra besvärstalan till domstolen, som sålunda ändå får anledning pröva saken. Samfundet avser inte att dylik prövning skulle ske vid all fastighetsreglering utan bara vid sådan av större omfattning. Vad gäller bebyggelseområdena anser samfundet att det inte bör komma i fråga att i någon väsentlig omfattning frångå det nuvarande regelsystemet med förfarande vid domstol. Som förslaget är utformat har förrättningsmannen befogenhet att åstadkomma en fastighetsbildning, som inte stämmer överens med planen. Samfundet anser uppenbart att fastighetsbildningen inom planområden skall helt genomföras i enlighet med kommunens önskemål, sådana de kommit till uttryck i planen. Om fastighetsreglering i enlighet med de föreslagna reglerna skall komma i fråga inom bebyggelseområden, synes detta på samma sätt som nyss angetts för landet kunna ske genom ansökningsförfarande vid domstol med som regel byggnadsnämnden som sökande.

I fråga om förslaget att konstruera sammanläggning som förrättning förekommer viss kritik vid remissbehandlingen. Därvid uttalas allmänt önskemål om att den nuvarande ordningen med inskrivningsdomaren (ägodelningsdomaren) som huvudansvarig för sammanläggningens genomförande skall behållas.

Domstolsfrågan

Inledande anmärkning. Som tidigare nämnts har inom justitiedepartementet upprättats förslag till lag om fastighetsdomstol. Förslaget innehåller vissa grundläggande bestämmelser om den domstol som i första instans skall pröva mål om fastighetsbildning. Till grund för förslaget ligger i första hand fastighetsbildningskommitténs förslag i domstolsfrågan. En utförlig redogörelse för förslaget till lag om fastighetsdomstol och bakgrunden till

detta lämnas i samband med det förslag till reform av underrättsorganisationen i allmänhet som läggs fram samtidigt härmed. För sammanhangets skull lämnas emellertid här en översikt över gällande rätt samt ett kort referat av huvudinnehållet i fastighetsbildningskommitténs förslag i denna del och remissyttrandena över förslaget. Senare ges också en sammanfattning av de överväganden som förekommit i domstolsfrågan och av förslaget till lag om fastighetsdomstol.

Gällande rätt. Första domstol i fastighetsbildningsmål är ägodelningsrätten. Denna är en specialdomstol som är knuten till den allmänna underrätten. På landet består ägodelningsrätten av en ägodelningsdomare som ordförande samt tre ägodelningsnämndemän. Ägodelningsdomare är i regel häradshövdingen i domsagan. Som ägodelningsrätt i stad fungerar rådhusrätten och en av dess ledamöter är ägodelningsdomare. Överinstans i förhållande till ägodelningsrätten är hovrätten. Talan mot hovrättens avgöranden i fastighetsbildningsmål förs i högsta domstolen. Härvid gäller vanliga fullföljdsbegränsningar.

Kommittén. Kommittén framhåller att tanken på en reform av ägodelningsrätternas organisation under senare år förts fram med allt större styrka. Det har därvid gjorts gällande att ägodelningsrätterna brister i förmåga till självständig och säker bedömning av olika frågor, i synnerhet sådana av jord- och planpolitisk natur. Särskilt från sådana myndigheter som företräder olika specialintressen med anknytning till fastighetsbildningsverksamheten har man vidare anmärkt på svårigheterna att få till stånd enhetliga principer vid tillämpning av fastighetsbildningslagstiftningen. Vad kritiken framför allt riktat in sig på är emellertid de långa processtiderna i ägodelningsmål.

Kommittén redovisar vissa uppgifter rörande handläggningstiderna för ägodelningsmålen i olika instanser och uttalar att uppgifterna med tillräcklig tydlighet visar att ägodelningsmålen i allmänhet tar längre tid i anspråk än som rimligen kan godtas. Svårigheterna för ägodelningsrätterna att nå snabba avgöranden anser kommittén till huvudsaklig del bero på att rättens ordförande inte kan odelat ägna sig åt ägodelningsmålen handläggning utan har sin huvudsakliga verksamhet förlagd till härads- eller rådhusrätten. Härigenom kommer ägodelningsmålen lätt att skjutas åt sidan och bli behandlade i andra hand. Till detta kommer att flertalet ägodelningsdomare torde ha begränsad erfarenhet av ägodelningsmålen och de särskilda problem som möter vid handläggningen av dem. I regel inkommer nämligen till varje ägodelningsrätt bara ett ringa antal mål årligen. Man måste därför i allmänhet räkna med att varje mål kräver en större arbetsinsats än den som skulle ha behövts om fastighetsbildningsmålen varit mera vanliga.

Den ringa målfrekvensen vid de olika ägodelningsrätterna inverkar enligt

kommitténs mening också på ägodelningsrätternas möjligheter att med tillräcklig säkerhet avgöra de ofta svårbedömbara problem som aktualiseras i dessa mål.

Kommitténs slutsats är att det föreligger ett uppenbart behov av en reform av rättegången i fastighetsbildningsmålen. Vid sina överväganden i domstolsfrågan tar kommittén upp följande fyra alternativa lösningar till närmare granskning.

I. Det nuvarande systemet behålls i sina huvuddrag, men särskilda åtgärder vidtas för att handläggningen i de olika instanserna skall påskyndas och för att främst ägodelningsrätterna skall få större erfarenhet.

II. Länsägodelningsrätter inrättas med en särskilt förordnad domare som ordförande.

III. Helt fristående specialdomstolar inrättas med så stora domkretsar att ordföranden blir helt sysselsatt inom domstolen. Från denna domstol kan fullföljd tänkas antingen till hovrätt eller direkt till högsta domstolen.

IV. Hovrätterna tjänstgör — antingen i ordinarie sammansättning eller också med ett begränsat antal lagfarna ledamöter samt specialister och företrädare för orsintressena — som instans i fastighetsbildningsmålen omedelbart över förrättningsmännen.

Gemensamt för dessa alternativ är att högsta domstolen behålls som slutinstans. Kommittén finner det nämligen värdefullt för att säkerställa en enhetlig rättstillämpning och trygga rättssäkerheten att fastighetsbildningsmålen i sista hand prövas av den allmänna rättskipningens högsta instans. Kommittén ansluter sig vidare till principen att parterna i ett mål alltid bör kunna få sin sak prövad i två instanser. Vid tillämpningen av denna princip är det enligt kommitténs mening väl tänkbart att betrakta förrättningsmännen som en självständig prövningsinstans. Något principiellt hinder föreligger alltså inte mot en sådan ordning att fastighetsbildningsmålen från förrättningsinstansen förs direkt till den domstol som skall döma närmast under högsta domstolen och att fullföljden till högsta domstolen är underkastad samma begränsningar som f. n. gäller i fråga om mål som hovrätt prövar i andra instans. Att antalet instanser i fastighetsbildningsmålen härigenom minskas med en är en fördel med hänsyn till de olägenheter i form av tidsförlust och ökade kostnader och arbetsinsatser som är förenade med nuvarande ordning. Övergången till ett sådant system som nu har berörts är dock beroende av att domstolarna i mellaninstansen får en kvalificerad sammansättning och en sådan organisation att ledamöterna, särskilt de lagfarna, får tillfälle att mera kontinuerligt ägna sig åt verksamheten i dessa domstolar. I valet mellan de tidigare angivna lösningarna torde möjligheterna att inrätta en mellaninstans som uppfyller dessa krav få tillmätas avgörande betydelse.

Vid närmare övervägande av de olika alternativen finner kommittén det ganska uppenbart att alternativ I inte kan leda till någon verklig förbätt-

ring. Olägenheterna med prövning i fyra instanser kvarstår under alla förhållanden. Kommittén kommer till den slutsatsen att detta alternativ kan godtas bara under förutsättning att en ordning med endast två domstolsinstanser visar sig inte kunna genomföras. Inte heller alternativ II avhjälper bristerna i nuvarande system. Domkretsarna för länsägodelningsrätterna skulle nämligen i regel inte bli tillräckligt omfattande, och svårigheter att lösa problemet med ordförandeskapet skulle uppkomma.

Alternativ III har enligt kommittén betydande fördelar. Särskilt om en nedskärning av antalet instanser genomfördes, skulle önskemålen om en mera snabb och effektiv domstolsbehandling tillgodoses. Även mot detta alternativ hyser kommittén emellertid betänkligheter. Ett skäl är att inrättandet av ett antal nya, helt fristående domstolar är en i kostnadshänseende mindre förmånlig lösning. Med ett antal mindre, fristående domstolsenheter försvåras också en ändamålsenlig anpassning av domstolarnas arbete efter de ändringar beträffande måltillströmningen och andra förhållanden som ständigt måste påräknas. Härtill kommer att, om ägodelningsmålen flyttas från hovrätterna, dessa inte längre kommer att på detta område kunna utöva sin viktiga funktion vid domarutbildningen.

Med hänsyn till dessa omständigheter anser kommittén att en närmare anknytning till den befintliga hovrättsorganisationen bör eftersträvas. En lösning i enlighet med alternativ IV kan ge samma fördelar som om man skapade helt fristående specialdomstolar. Detta förutsätter dock att de domstolsledamöter som skall döma i fastighetsbildningsmålen får tillfälle att odelat eller åtminstone i första hand ägna sig åt dessa. Samtidigt kan olägenheterna med fristående domstolar i stor utsträckning undvikas. Med en särskild för ändamålet avpassad sammansättning och med vissa speciella regler om rättegången torde hovrätterna vara mycket lämpliga för de kvalificerade uppgifter som ankommer på den första domstolen i ett system med en förrättningsinstans och två domstolsinstanser. Kommittén anser att alternativ IV möjliggör en lösning, som inte bara är överlägsen övriga alternativ, utan också bjuder sådana fördelar i jämförelse med nuvarande ordning att lösningen bör genomföras i anslutning till reformen i övrigt av fastighetsbildningslagstiftningen. Kommittén anser alltså inte att ett ställningstagande i denna fråga bör anstå i avbidan på det resultat som den pågående fullständiga översynen av domstolsväsendet i allmänhet kan leda till. Reformen strider enligt kommitténs mening inte mot de allmänna riktlinjerna för den framtida gestaltningen av domstolsväsendet. Inte heller kan den förutsatta övergången till större domkretsar för de allmänna underätterna tänkas lösa problemet med en rationell ordning för fastighetsbildningsmålens handläggning.

Kommitténs förslag innebär alltså att förrättningsavgöranden skall överprövas av hovrätten i särskild sammansättning. Domstolen benämns jorddomstol och de mål som enligt förslaget skall handläggas vid jorddomstol

kallas jordmål. Jorddomstol skall bestå av ordförande och fyra andra ledamöter. Ordföranden utses bland ordförandena och vice ordförandena på hovrättens avdelningar. Av övriga ledamöter skall en vara lagfaren ledamot av hovrätten och en äga lantmäteriutbildning och ha ingående kännedom och praktisk erfarenhet beträffande fastighetsbildningsverksamhet. I stället för sistnämnde ledamot får ytterligare en hovrättsledamot inträda i domstolen. Återstående två ledamöter skall vara nämndemän.

Remissyttrandena. Kommitténs förslag i fråga om domstolsorganisationen har fått ett övervägande positivt mottagande hos remissinstanserna. Åtskilliga kritiska synpunkter har dock framförts. Invändningar har sålunda riktats såväl mot kommitténs uttalanden om behovet av en reform och om lämpligheten av en nedskärning av antalet domstolsinstanser som mot den av kommittén förordade lösningen av organisationsfrågan. Även kommitténs ställningstagande till frågan huruvida reformen bör genomföras utan avbidan på resultatet av domstolskommitténs arbete med en fullständig översyn av domstolsväsendet har kritiserats.

Beträffande frågan om behovet av en reform av rättegången i fastighetsbildningsmål instämmer åtskilliga remissinstanser — ibland dock med vissa reservationer — i kommitténs uttalanden om bristerna i den nuvarande domstolsorganisationen. Bland dessa instanser kan nämnas *Svea hovrätt, advokatsamfundet, lantmätareföreningen, fastighetsägareförbundet och hypoteksombudsmannaföreningen.*

Andra remissinstanser finner kritiken mot de rådande förhållandena mindre befogad. *Hovrätten för Övre Norrland, häradshövdingeföreningen* och *domstolskommittén* framhåller bl. a. att de långa processtiderna beror på åtskilliga omständigheter, över vilka ägodelningsrätterna inte kan råda. Dessa instanser anser också att de uttalanden som gjorts om bristande säkerhet och enhetlighet i ägodelningsrätternas avgöranden inte är tillräckligt underbyggda.

De av kommittén framförda synpunkterna rörande instansordningen i fastighetsbildningsmålen får ett splittrat mottagande vid remissbehandlingen. Kommitténs uppfattning, att högsta domstolen bör behållas som slutinstans och att parterna i ett mål alltid skall få målet prövat i två instanser godtas visserligen genomgående av remissinstanserna. Däremot råder delade meningar om lämpligheten av att skära ned antalet prövningsinstanser i fastighetsbildningsmålen på det sätt som kommittén har föreslagit.

Kommitténs förslag i denna del tillstyrks utan förbehåll av bl. a. *Göta hovrätt, hovrätten för Västra Sverige, lantbruksstyrelsen, industriförbundet, näringslivets byggnadsdelegation, skogsindustriernas samarbetsutskott* och *SAF.*

De remissinstanser som ställer sig negativa till kommitténs ställningsta-

gande åberopar främst betänkligheter mot att betrakta förrättningsmännen som en domstolsinstans. Bl. a. ifrågasätts om lantmätarna i allmänhet äger sådana insikter i rättsliga spørsmål som behövs. Vidare betvivlas att förrättningsmännen, som enligt förslaget också skall bevaka det allmännas intresse i jordfrågorna, kan gentemot de enskilda sakägarna inta ställning som opartisk dömande instans. Man pekar också på att det finns betydande olikheter mellan förrättningsförfarandet och ett domstolsförfarande, i synnerhet beträffande parternas möjligheter att förebringa utredning. Bl. a. framhålls att vid förrättningsförfarandet vittnes- och partsutsagor inte som vid domstol kan avges under ed eller försäkran. Dokumentationen av vad som förekommit vid handläggningen anses också betydligt säkrare i domstolsprocessen. Åsikter av denna innebörd framförs av bl. a. *hovrätten över Skåne och Blekinge, hovrätten för Övre Norrland, domstolskommittén, häradshövdingeföreningen* och *SAR*. Några av dessa remissinstanser uttalar också att förslaget innebär att flertalet förrättningar kommer att prövas av endast en domstolsinstans och att detta inte är tillfredsställande från rätts-säkerhetssynpunkt.

De av kommittén diskuterade alternativen till en lösning av domstolsfrågan har tilldragit sig stort intresse vid remissbehandlingen.

Kommitténs förslag till en lösning enligt alternativ IV godtas i de flesta yttrandena. Bland de remissinstanser som uttryckligen ansluter sig till kommittéförslaget kan nämnas *Svea hovrätt, Göta hovrätt, hovrätten för Västra Sverige, lantmäteristyrelsen, lantbruksstyrelsen, lantbruksförbundet, skogsägareföreningarnas riksförbund, fastighetsägareförbundet* och *industriförbundet*.

En lösning enligt alternativ I, som innebär att den nuvarande organisationen behålls men att särskilda åtgärder vidtas för att avhjälpa befintliga brister, tillstyrks bl. a. av *hovrätten över Skåne och Blekinge, hovrätten för Övre Norrland, nedre justitierevisionen, domstolskommittén, häradshövdingeföreningen* och *SACO*.

En lösning enligt alternativ II — länsägodelningsrätter — tillstyrks av *stadsdomareföreningen*. Några remissinstanser anser att länet bör utgöra domkrets för en specialdomstol inte bara för fastighetsbildningsmål utan också för expropriationsmål och vissa andra närbesläktade mål.

Alternativ III — fristående specialdomstolar — har i vissa yttranden setts som ett mål på något längre sikt. *RLF, lantbruksförbundet* och *skogsägareföreningarnas riksförbund* anser det angeläget att med sikte på framtiden söka tillskapa specialdomstolar av den typ som redan finns beträffande vattenmål. Under sådana specialdomstolar skulle lämpligen sortera mål enligt expropriationslagen, väglagen och annan tvångslagstiftning på fastighetsrättens område. Organisationerna anser det sannolikt att den föreslagna jorddomstolen utan större svårigheter kan inlemmas i en sådan special-

domstol. *Advokatsamfundet* ger uttryck för liknande tankegångar. Samfundet framhåller att ersättningsfrågor f. n. handläggs av olika specialdomstolar, bl. a. ägodelningsrätter, expropriationsdomstolar och vattendomstolar. Det ligger nära till hands att sammanföra dessa domstolar på fastighetsrättens område till en fastighetsdomstol. Dennas sammansättning och arbetsätt skulle kunna nära ansluta till vad som nu gäller för vattendomstolarna. Det kan tänkas att länet eller ett par län blir en lämplig domkrets för en sådan domstol. Enligt samfundets mening skulle en lösning efter dessa linjer göra förfarandet snabbt och effektivt samtidigt som systemet torde vara ägnat att åstadkomma bättre enhetlighet vid rättstillämpningen. Även i några andra yttranden uttalas sympatier för att sammanföra fastighetsbildningsmål och vissa närbesläktade mål till en domstol.

Kommitténs ställningstagande att en reform av domstolsorganisationen i fastighetsbildningsmål bör genomföras utan hinder av den pågående allmänna översynen av domstolsväsendet kritiseras starkt av *domstolskommittén*, som framhåller att den föreslagna organisationen förutsätter att man redan nu tar ställning till grundläggande principiella spørsmål. Domstolskommittén nämner bl. a. frågorna rörande instansordningen, parts möjligheter att i överrätt åberopa nya omständigheter och bevis samt högsta domstolens ställning som prejudikatinstans. Den föreslagna reformen bör anstå också av det skälet att frågorna rörande expropriationsdomstolarnas och vattendomstolarnas framtida ställning bör lösas samtidigt.

Den allmänna översynen av domstolsorganisationen åberopas som skäl för att fastighetsbildningskommitténs förslag till domstolsorganisation inte nu bör genomföras också av bl. a. *hovrätten över Skåne och Blekinge, hovrätten för Övre Norrland, nedre justitierevisionen och häradshövdingeföreningen*.

Lagtekniska frågor

Kommittén. Betänkandet innehåller inte någon samlad redovisning av de överväganden av systematisk eller lagteknisk art som varit avgörande för kommittén vid uppbyggnaden av förslaget till lag om fastighetsbildning. I fråga om 3 kap. uttalas dock att kommittén funnit det lämpligt att samla alla bestämmelser som rör jord- och planpolitik i ett enda kapitel. De ändringar i lagstiftningen som kan bli nödvändiga på grund av statsmakternas beslut i markpolitiska frågor blir på detta sätt lätta att passa in i lagen.

Ovissheten i fråga om den tekniska och ekonomiska utvecklingen i samhället gör enligt kommittén att det inte är möjligt att konstruera lagregler som är uttryck för en långsiktig jord- och planpolitisk målsättning. Kommittén har därför föredragit att utforma reglerna i förslaget så att de kan anpassas till en tämligen långt gående utveckling. Förslaget ger alltså utrymme för avsevärd rörelsefrihet. Inom ramen för de tämligen elastiska

bestämmelser som föreslås måste i tillämpningen den allmänt godtagna jord- och planpolitiska målsättningen bli vägledande.

Remissyttrandena. Förslagets allmänna uppbyggnad och utformning har i stort sett vunnit remissinstansernas gillande eller lämnats utan erinran.

Svea hovrätt framhåller att en betydande förtjänst hos lagförslaget är den större överskådlighet och ökade systematiska klarhet som jämte koncentration av regelkomplexet utgör en följd av kommitténs strävan att begränsa antalet fastighetsbildningsinstitut och att med konsekvens sammanföra för all fastighetsbildning gemensamma bestämmelser i de inledande kapitlen. *Hovrätten för Nedre Norrland* avger ungefär samma omdöme.

Lantmäteristyrelsen anser att förslaget genom sin mjuka uppbyggnad har goda utsikter att fungera väl och framhåller dess klara, logiska och ändamålsenliga disposition. Också *överlantmätarna* uttalar sig genomgående mycket positivt om förslagets systematik. Överskådligt, klart, logiskt, rationellt, smidigt och väl genomtänkt är sålunda några av de omdömen som uttalas i detta avscende.

Byggnadsstyrelsen betecknar kommittéförslaget som ett imponerande arbetsresultat och anser att kommittén varit framgångsrik i utarbetandet av regler som medger ett snabbare och enklare förfarande, även om styrelsen anser sig kunna föreslå ytterligare rationaliseringar. Även *stadsjuristen i Stockholm* anser att förslagets juridiskt-tekniska konstruktion är av mycket hög kvalitet. De särskilda förhållanden som möter vid vissa former av fastighetsbildning i ett utvecklat stadssamhälle synes emellertid inte ha blivit tillräckligt beaktade.

Beträffande enskildheter i systematiken framförs emellertid viss kritik. Några remissinstanser uttalar, som redan nämnts, önskemål om större hänsynstagande till tätortsförhållanden. Kritiken innebär att lagtexten bör utgå från tätortsförhållanden som huvudfall.

Lantbruksstyrelsen liksom *några lantbruksnämnder* anser att det är felaktigt att bygga upp lagen så, att huvuddelen av fastighetsbildningen skall ske med stöd av undantagsparagrafer. Lantbruksstyrelsen anser att det är ett genomgående drag att man i lagförslaget först tar upp bestämmelser, som skall gälla för de mest krångliga och svårbemästrade förhållandena och konstruerar regler för dessa. Från tillämpningen av dessa regler medger man sedan undantag av olika slag, när omständigheterna är enklare. Denna uppläggning är i stort sett hämtad från gällande lagstiftning, som tillkommit under helt andra förhållanden än de som nu råder. I själva verket är de fastighetsbildningar som nu sker i alldeles övervägande antalet fall enkla och utan motstridande intressen. Så torde säkerligen också bli förhållandet i framtiden. Styrelsen anför vidare.

Det kan låta sig sägas, att det är utan betydelse hur uppläggningsen i detta avseende är, om blott lagen medger förenkling i de fall, då alla är ense.

Erfarenheten har emellertid visat, att en sådan uppläggning av gällande lag har medverkat till att göra lantmäteriförrättningarna onödigt komplicerade, även om på senare år vissa förenklingar genomförts. Risken är att fastighetsbildningsförrättningarna genom samma uppläggning av den nya lagen kommer att bli onödigt tungrodda, trots allt vad de sakkunniga talat om enkelhet. Det bör också övervägas om ej det nya institutet fastighetsreglering lämpligen bör uppdelas i underavdelningar, av vilka den ena benämnes exempelvis »enkel fastighetsreglering» och upptager de vanligast förekommande fallen, där motsättningar ej finns. En sådan uppläggning av lagen bör även kunna underlätta delegering av enklare förrättningar till något mindre kvalificerad personal, vilket kan möjliggöra att de erfarna lantmätarna får tid att ägna sig åt komplicerade fastighetsregleringar. Detta synes vara nödvändigt, om lantmäteriets kapacitet framdeles skall bli tillräcklig för att på ett önskvärt sätt medverka i rationaliseringsarbetet, vilket ur lantbruksstyrelsens synpunkt är angeläget.

I den mån det ej anses möjligt att genom omändring av lagtexten tillgodose önskemålet om förenklad handläggning är det angeläget att tillämpningsföreskrifter i administrativ ordning utfärdas som anvisar ett så enkelt förfarande som möjligt.

Den språkliga utformningen av lagtexten har i stort sett vunnit remissinstansernas gillande.

Svea hovrätt uttalar i detta hänseende.

Vid en genomläsning av kommittéförslagets lagtext är allmänt sett iögonfallande, huru gällande rättsreglers ofta exakta angivande av förutsättningarna för åtgärder av skilda slag i stor utsträckning ersatts av allmänt utformade bestämmelser av elastisk art. Denna numera icke ovanliga lagstil torde, även om den stundom inger vissa betänkligheter, få accepteras även i förevarande lagstiftningsärende. På förrättningsmännens och domstolarnas omdöme och förmåga kommer på grund härav den nya lagen att ställa ökade krav, liksom den särskilt vid förrättning för fastighetsreglering kommer att medföra en mera krävande insats från enskilda sakägares sida. Delvis har det berättigade önskemålet att skapa en lagtext, som utan upprepade ändringar kan i viss mån anpassas efter en fortgående utveckling av den jord- och planpolitiska målsättningen, motiverat att mera obestämda formuleringar valts.

Vad beträffar utformningen har hovrätten icke kunnat undgå att göra den reflexionen, att lagreglerna ofta är ganska teoretiskt-abstrakt utformade. Detsamma gäller tyvärr också motiven, där man hade kunnat vänta en mera ingående belysning med praktiska exempel.

De allmänt hållna formuleringarna i lagtexten berörs även i några andra yttranden.

Statskontoret framhåller som särskilt viktigt att förrättningshandläggningen inte bundits genom stela regler. Förrättningsmännens omfattande frihet att förfara på lämpligt sätt ger möjligheter att anordna varje förrättning på rationellt sätt.

Styrelserna för stadshypotekskassan och bostadskreditkassan anser att det varit önskvärt att förutsättningarna för de olika åtgärder, som kan komma i fråga i samband med fastighetsreglering, preciserats klarare än

vad som skett. Fastän de lösningar, som kommittén har föreslagit, uppenbarligen kan medföra osäkerhet hos sakägarna och tveksamhet i vissa fall beträffande förutsättningarna för olika regleringsåtgärder, synes riktigheten av vad kommittén anfört till stöd för sin uppfattning inte kunna bestridas. Styrelserna understryker emellertid vikten av att stora krav ställs på förrättningsmännens kompetens samt att myndigheterna noggrant följer utvecklingen på området och på olika sätt söker skapa en enhetlig praxis vid lösandet av uppkommande frågor.

Kommunal-tekniska föreningen anser att den stora frihet i fråga om bedömningar och förfaranden, som förslaget medger förrättningslantmätaren, i princip är riktig med hänsyn till den snabba utvecklingen såväl i fråga om stadsbyggnadsmetodiken som på andra områden.

En mer kritisk inställning intas av *fastighetsägareförbundet*, som efterlyser ett fastare regelsystem och påpekar att förslaget synnerligen ofta använder egenskapsord som »ändamålsenlig» och »lämplig». En liknande uppfattning uttalas av *hovrätten för Nedre Norrland* som särskilt önskar en något större terminologisk enhetlighet i fråga om uttryck av typen »betydande allmänt intresse», »väsentligt allmänt intresse», »väsentlig betydelse från allmän synpunkt» etc.

En mycket stark kritik mot utformningen av lagbestämmelserna i förslagets tredje avdelning framförs av *häradshövdingeföreningen*, som vänder sig mot de många vaga och till värderingar knutna förutsättningar, som uppställs för skilda rättsföljder.

Departementschefen

Inledning. De stora reformerna av fastighetsbildningslagstiftningen under 1700-talet och 1800-talet drevs fram av en önskan att öka jordbrukets avkastning. Detta var en försörjningsfråga inte bara för jordbrukarna utan för hela befolkningen. Också den senaste genomgripande reformen på 1920-talet motiverades delvis med skäl av denna natur. Vad man främst uppmärksammade redan vid storskiftesreformen vid 1700-talets mitt var sambandet mellan en god arrondering av ägorna och lönsamheten. När det gäller storleken på brukningsenheter är det emellertid — om man bortser från bl. a. besuttenhetskravet som broms på hemmansklyvningen — först på allra senaste tid som nya åsikter har vunnit insteg. Ännu på 1920-talet — ja t. o. m. in på 1940-talet — uppmuntrade man på olika sätt tillkomsten av nya jordbruk och utökning genom nyodling m. m. av befintliga brukningsenheter.

Jag behöver inte närmare beskriva den utveckling som har skett sedan 1920-talet, då huvuddelen av den nu gällande lagstiftningen om fastighetsbildning kom till. Den moderna jordbrukspolitiken — senast fastslagen genom riksdagsbeslut år 1967 — präglas av helt andra värderingar än dem

som var förhärskande när JDL tillkom. Också på skogsbrukets område har förhållandena ändrats radikalt och utvecklingen går även där mot mycket stora bruksenheter. I fråga om både jordbruk och skogsbruk gäller att lönsamheten inte beror bara av förhållandena i Sverige utan också av den internationella utvecklingen.

Samhällsutvecklingen har medfört att andra markfrågor än sådana som hänger samman med jord- eller skogsbruk har fått allt större betydelse. Folkomflyttningen från glesbygder till städer och andra tätorter har fått en omfattning som knappast någon räknat med. Tätorternas befolkningsandel utgjorde år 1930 knappt 50 % och har nu stigit till nära 80 %. Den starka expansionen av tätorterna ställer stora krav på mark för bebyggelse, både för bostads- och industriändamål, och för kommunikationer eller andra gemensamma anläggningar. Som en följd av att befolkningen i ökad utsträckning har trängt sig samman i tätorter har också en ny form av bebyggelse växt fram på landsbygden, den s. k. fritidsbebyggelsen. Ett visst samband med befolkningsomflyttningen har också det starkt ökade naturvårdsintresset.

Den nyss antydda utvecklingen har ställt nya krav på fastighetsbildningsorganen, som därvid har stött på stora svårigheter. Dessa hänger i betydande utsträckning samman med att den gällande lagstiftningen är föråldrad. Svårigheterna blir inte mindre av att fastighetsbildningen i tätorter i så hög grad är beroende av planläggningen. Lagstiftningen i denna del är visserligen betydligt nyare än den som reglerar fastighetsbildningen i snävare mening men också här är behovet av nya regler uppenbart.

Också andra faktorer än de hittills nämnda har bidragit till det alltmer trängande behovet av en ny lagstiftning om fastighetsbildning. Jag tänker bl. a. på den tekniska utvecklingen i fråga om metoder för fastighetsbildning. Nya metoder för mätning, kartframställning, värdering, skiftesläggning och likvidberäkning m. m. är svåra att passa in i den gällande lagstiftningen.

Mot bakgrund av vad jag nu har anfört är det inte ägnat att förvåna att en total reform av fastighetsbildningslagstiftningen nu anses ofrånkomlig. I själva verket har en sådan omdaning också stått på programmet i många år. Svårigheterna att skapa en ny lagstiftning har emellertid varit stora. Det förslag som för snart fem år sedan lades fram av fastighetsbildningskommittén och som ligger till grund för departementsförslaget byggde på ett långvarigt utredningsarbete. Beredningen av förslaget inom departementet har också krävt betydande tid, och innan förslaget har hunnit granskas av lagrådet och behandlas av riksdagen hinner ytterligare några år gå. Det finns därför vissa risker för att lagstiftningen hinner bli föråldrad redan innan den träder i kraft. Jag är medveten om dessa risker men tvekar ändå inte om att nu lägga fram ett förslag i ämnet. Orsakerna härtill är flera.

I fråga om jordbruket torde man kunna räkna med att den jordpolitiska

målsättning som beslöts år 1967 skall förbli gällande under en inte obetydlig tid. Beträffande skogsbruket pågår ett omfattande utredningsarbete bl. a. genom den skogspolitiska utredningen (direktiv se 1966 års riksdagsberättelse, Jo: 28). Det förefaller troligt att denna utredning leder till beslut som påverkar lagstiftningen om fastighetsbildning. Om lagstiftningen konstrueras på lämpligt sätt, behöver det emellertid inte möta några större svårigheter att inympa en ny skogspolitik i lagstiftningen. Även när det gäller förhållandet till planlagstiftningen kan vissa problem möta men också i detta hänseende torde svårigheterna bli av begränsad omfattning. På den tekniska sidan har skett en livlig utveckling inom fastighetsbildningsväsendets område och ytterligare framsteg är skönjbara. Ändringar av sådan natur att de bör påverka lagstiftningen är emellertid knappast att förutse för den närmaste framtiden.

Behovet av en reform av fastighetsbildningslagstiftningen är enligt min mening nu så trängande att det måste betraktas som helt uteslutet med något ytterligare uppskov. Ett särskilt skäl att just nu lägga fram en ny fastighetsbildningslagstiftning är sambandet med arbetet på en ny jordabalk. De båda lagstiftningskomplexen har åtskilliga beröringspunkter, även om det ena inte nödvändigtvis förutsätter att det andra genomförs. Beredningen inom departementet har också samordnats och det har visat sig att detta inneburit betydande vinster vid lösningen av olika frågor. Som exempel kan nämnas servitutsfrågorna. Om de båda lagkomplexen kan träda i kraft samma dag, blir det också möjligt att undvika ett betydande merarbete vid utarbetandet av förslag till följdlagstiftning till jordabalken och den nya fastighetsbildningslagstiftningen.

Som framgår av vad jag nu har anfört anser jag uppenbart att lagstiftningen om fastighetsbildning behöver grundligt reformeras. Samma uppfattning kommer till mycket klart uttryck i remissyttrandena över fastighetsbildningskommitténs förslag. Det mycket angelägna i en snar reform har också vid upprepade tillfällen under senare år förts fram av bl. a. lantmäteristyrelsen, som därvid särskilt har framhållit att fastighetsbildningsorganen har stora personalsvårigheter och att en ytterligare rationalisering av verksamheten inte är möjlig inom ramen för gällande lagstiftning.

En grundlig reform av fastighetsbildningslagstiftningen är emellertid ett omfattande företag, inte minst därför att reformen får verkningar över mycket vida områden och därför kräver att många olika intressen beaktas. Det brukar visserligen sägas att den fasta egendomen inte längre har samma betydelse som förr men detta påstående — som otvivelaktigt är riktigt så till vida som jord- och skogsbruk inte längre på samma sätt som tidigare utgör grundvalen för folkförsörjningen eller välståndsutvecklingen — innebär inte att fastighetsbildningen är en verksamhet som kan lämnas utan tillsyn av det allmänna. Tvärtom har utvecklingen gått mot en allt hårdare jord- och planpolitisk kontroll i markanvändningsfrågor. Kontrollen syftar

till ett rationellt utnyttjande av den fasta egendomen och är anknuten till den officiella fastighetsindelningen. Den lagstiftning som reglerar formerna för ändringar i denna indelning måste därför — som kommittén har framhållit — innehålla bestämmelser som stämmer överens med de allmänna jord- och planpolitiska strävandena.

Fastighetsindelningen, sådan den redovisas i fastighetsregistren, utgör också underlag för registreringen av olika rättigheter som är anknutna till fast egendom. Av dessa rättigheter är det framför allt panträtten som bör framhållas eftersom fastighetskrediten spelar en utomordentligt stor roll för det svenska kreditlivet. Med hänsyn till att de flesta fastighetsbildningsåtgärder på något sätt kan beröra rättighetshavarna bör lagstiftningen innehålla regler som skyddar dessa. Också enskilda intressen bör alltså beaktas vid fastighetsbildningen.

Till de nu angivna exemplen på allmänna och enskilda intressen som måste beaktas vid fastighetsbildning kan fogas många flera, t. ex. trafiksäkerhetsfrågor, hälsovårdsfrågor och naturvårdsfrågor.

En reform av fastighetsbildningslagstiftningen berör alltså många och vitt skilda intressen av vilka jag i det föregående har kunnat beröra bara ett litet fåtal. I det följande kommer jag att närmast behandla frågan hur samordningen mellan olika intressen skall gå till. Därefter kommer jag att ta upp några andra huvudfrågor vid utformningen av den nya lagstiftningen. I övrigt redovisar jag mina förslag först i anslutning till de särskilda kapitlen i en ny lag om fastighetsbildning.

Enhetlig lagstiftning för land och stad. En av de frågor som togs upp i direktiven för fastighetsbildningskommittén var frågan om en enhetlig lagstiftning för land och stad. Bakgrunden var bl. a. den fortgående utjämnningen mellan olika kommuntyper. Utvecklingen sedan år 1953 har gjort att frågan blivit än mer aktuell än den var då, och vid upprepade tillfällen har lagstiftningsåtgärder måst tillgripas för att motverka olägenheterna av att fastighetsbildningslagstiftningen är splittrad på olika lagar. Jag erinrar om att kommunalrättskommittén nyligen har avgett betänkande om enhetlig kommuntyp (SOU 1967: 58).

Det avgörande för frågan om lagstiftningen bör vara gemensam för land och stad är givetvis i vilken utsträckning särskilda regler behövs för olika områden. Vad som därvid har betydelse är uppenbarligen inte kommuntypen utan markanvändningen, närmare bestämt frågan huruvida marken används huvudsakligen för jord- eller skogsbruk eller liknande ändamål eller för tätbebyggelse. Enligt kommitténs mening är behovet av särskilda regler för de skilda ändamålen högst begränsat. Riktigheten av denna uppfattning har ifrågasatts av framför allt Svea hovrätt. Hovrätten pekar särskilt på att fastighetsbildningen inom stadsplanelagda områden i realiteten bara utgör

ett förverkligande av den fastighetsindelning som har beslutats i detalj redan genom planfastställelsen och tomtindelningen.

Enligt min mening visar kommitténs lagförslag och remissbehandlingen att behovet av särregler för områden av olika karaktär är — som kommittén har uttryckt saken — högst begränsat. Den kritik som riktats mot förslaget från framför allt stadshåll går inte i första hand ut på att ytterligare särregler skulle behövas för tätbebyggelseområdena. Vad remissinstanserna kritiserat är främst att stadsförhållandena kommit i skymundan i såväl lagtext som motiv. I fråga om Svea hovrätts uttalande är också att märka att det utgår från att tomtindelningen bör behålla sin avstyckande verkan. Jag kommer att i ett senare avsnitt gå närmare in på denna fråga men kan här förutskicka att jag har funnit övervägande skäl tala för att tomtindelningens avstyckande verkan bör avskaffas. Fastighetsbildningen inom tomtindelade områden kommer alltså att ske med anlitande av de fastighetsbildningsinstitut som föreslås för landet i övrigt.

Att behovet av särregler för olika områden är så begränsat beror naturligtvis i första hand på att de problem som möter fastighetsbildaren i princip är desamma, oavsett var marken är belägen och oavsett vad den används till. Givetvis kommer den som sysslar med fastighetsbildning i stad att stöta på vissa problem som är typiska för sådana sammanhang medan den som sysslar med jordbruksrationalisering kommer att ställas inför problem som är typiska för sådana företag. Likaså kommer vissa typer av förrättningar att bli vanliga inom tätorter och andra i glesbygder. Problem som är typiska för fastighetsbildning i stad visar sig emellertid ofta föreligga även inom glesbygdsområden, och en typ av förrättningar som oftast förekommer i glesbygder kan ibland visa sig mycket ändamålsenlig även i stad. Erfarenheter av detta slag har kunnat göras under den nuvarande lagstiftningens tid och kommer säkerligen att göras i än högre grad i fortsättningen. Hur man än bestämmer gränsen mellan tillämpningsområdena för två skilda lagar kommer man därför att få vissa nackdelar. Härtill kommer att gränsen måste bli mycket rörlig och att en övergång från det ena regelsystemet till det andra måste förutsätta viss lagstiftning och kräva publicitetsåtgärder m. m.

Med det nyss anförda har jag avsett att visa att en enhetlig lagstiftning inte innebär att fastighetsbildningen måste följa samma mönster i tätorter och glesbygder. Tillämpningen av lagen kommer säkerligen att gestalta sig ganska olika beroende på var marken är belägen. Detta är emellertid ingen olägenhet och ingenting särskilt utmärkande för fastighetsbildningslagstiftningen. De flesta lagar måste byggas upp så att de passar för de mest skiftande förhållandena.

Departementsförslaget har alltså fått formen av en enhetlig lag för land och stad. Lagen har fått namnet fastighetsbildningslagen — i det följande ofta

förkortat till FBL — och utformats i stort sett på det sätt kommittén har föreslagit. I likhet med många remissinstanser anser jag att kommittén inte i tillräcklig grad har belyst hur den föreslagna lagen praktiskt skall tillämpas inom städer och andra bebyggelseområden. Remissinstanserna har emellertid ingående diskuterat en del av de problem som härvid uppstår. En ytterligare exemplifiering torde komma att ges vid kursverksamhet och i de anvisningar för tillämpningen av den nya lagen som blir nödvändiga. Den erfarenhet som lantmäteristyrelsen genom sin stadsbyrå har av fastighetsförhållandena inom städerna bör härvid kunna utnyttjas.

Den föreslagna lagen kommer att ersätta i första hand FBLS och JDL. Också viss annan lagstiftning kommer att bli överflödigt, t. ex. lagen om sammanföring av samfällad vägmark m. m. med angränsande fastighet. Huruvida den särslagstiftning som nu finns för bl. a. vissa delar av Kopparbergs län måste behållas efter tillkomsten av en ny lag om fastighetsbildning är en fråga som det ännu är för tidigt att bedöma. Detsamma gäller i fråga om åtskillig annan lagstiftning på detta område. Riktmärket bör emellertid vara att i all möjlig utsträckning upphäva den speciallagstiftning som nu finns.

Samordningen av olika intressen. Fastighetsbildning kan beröra en rad olika intressen, både enskilda och allmänna. Enskilda intressenter är i första hand fastighetsägarna men vidare också innehavare av panträtt och andra rättigheter. Bland allmänna intressen av betydelse kan nämnas dem som avser bebyggelsen, industrin, jordbruket, skogsbruket, kommunikationerna, naturvården och fritidsverksamheten. Olika intressen kan uppträda både vid större fastighetsbildningsåtgärder och vid mindre. Ibland berörs många intressen, ibland få. Frågan är nu i vilka former de olika intressena skall bevakas och hur de skall vägas mot varandra.

Kommittén och vissa remissinstanser har framfört synpunkter på frågan huruvida fastighetsbildningen bör betraktas som en enskild angelägenhet med starka inslag av allmänna intressen eller som en allmän angelägenhet där också enskilda intressen skall beaktas. Frågan synes inte ha större betydelse, eftersom det inte råder några nämnvärda meningsskiljaktigheter om hur avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen i stort bör utfalla inom olika sektorer. Inom ett system med enskild äganderätt till fast egendom och enskild initiativrätt till åtgärder för ändring av äganderättsobjekten, dvs. fastigheterna, torde emellertid fastighetsbildningen i princip närmast få anses som en enskild angelägenhet. Men det är tydligt att det allmänna inflytandet i vissa lägen måste bli mycket starkt. Så t. ex. måste fastställda planer enligt byggnadslagen i princip följas vid fastighetsbildning, och det allmänna måste inom planområden också ha initiativrätt till fastighetsbildning i betydande utsträckning.

I fråga om de enskilda intressenterna innebär kommitténs ställningstaganden att fastighetsägarnas intressen i huvudsak skall bevakas av fas-

tighetsägarna själva, i viss utsträckning också av fastighetsbildningsmyndigheten. Rättighetshavarnas intressen skall i regel beaktas ex officio av fastighetsbildningsmyndigheten. Detta hänger samman med att rättighetshavarna i regel inte får tillfälle att föra talan vid fastighetsbildningen. I vissa fall bör emellertid rättighetshavare ha ställning som sakägare i fastighetsbildningsproceduren och därvid får han i likhet med fastighetsägarna i första hand själv bevaka sina intressen. Jag ansluter mig helt till dessa ställningstaganden. I likhet med kommittén anser jag också att förfarandet vid fastighetsbildning bör utformas så att det blir möjligt att handlägga ärendena i nära kontakt med sakägarna. Därigenom kan onödiga intressemötsättningar förebyggas eller undanröjas.

Bevakningen av de allmänna intressena vid fastighetsbildning måste, som fallet är både enligt gällande rätt och enligt kommitténs förslag, i princip läggas på fastighetsbildningsmyndigheten. Det är från praktisk synpunkt uteslutet att på något mera genomgripande sätt avvika från den principen. Det måste emellertid tillses att de myndigheter som har till särskild uppgift att företräda allmänt intresse av betydelse vid fastighetsbildning, t. ex. intresset att bebyggelsen blir lämpligt planlagd och utformad, kan utnyttjas i tillräcklig grad vid bevakningen och får tillräcklig möjlighet att göra sig gällande. Jag anser att denna fråga bör lösas efter de linjer kommittén föreslår. Fastighetsbildningsmyndigheten bör alltså vara skyldig att utreda vilka allmänna intressen som föreligger och att beakta dessa. Därvid bör fastighetsbildningsmyndigheten samråda med de myndigheter, vilkas verksamhetsområden berörs, i den mån sakens beskaffenhet kräver det.

De allmänna intressen som berörs vid fastighetsbildning kan vara konkretiserade i olika former. Det vanligaste är att de kommer till uttryck i någon lag eller annan författning, t. ex. i BL eller i författning om statligt stöd till jordbrukets rationalisering. Vidare kan administrativ myndighet ha att företräda visst allmänt intresse och att därvid i vissa fall meddela beslut av bindande eller vägledande art. Sådana beslut som har rättsverkningar och alltså är bindande i något avseende som är av betydelse vid fastighetsbildning, t. ex. stadsplan och andra byggnadsreglerande bestämmelser, bör i princip vara bindande också för fastighetsbildningen såtillvida att denna inte bör få ske i strid mot beslutet. Beslutets räckvidd i fastighetsbildningssammanhang, beror i övrigt på i vad mån vid fastighetsbildningen också andra intressen berörs än dem som skolat beaktas i beslutet. Berörs andra intressen måste också dessa beaktas. Beslut i vilket ett allmänt intresse har kommit till uttryck utan att det på något bindande sätt har vägts mot andra intressen, t. ex. sådan översiktlig planering för jord- och skogsbrukets strukturrationalisering som har utförts av lantbruksnämnd, bör beaktas vid fastighetsbildning i den mån beslutet fortfarande är aktuellt, men intresset i fråga måste därvid kunna vägas mot andra allmänna och mot enskilda intressen. De villkor för fastighetsbildning, som ställs upp i FBL med hän-

syn till allmänna intressen, generellt eller med hänsyn till visst allmänt intresse, utgör normer för avvägning mellan det allmänna intresset och ett eller flera enskilda intressen, ibland också ett eller flera konkurrerande allmänna intressen. Tillämpningen av dessa normer måste ankomma på den myndighet som har att meddela beslut i fastighetsbildningsärendena, dvs. fastighetsbildningsmyndigheten. Men det bör inte kunna komma i fråga att ett ställningstagande av en administrativ myndighet som har att särskilt svara för visst allmänt intresse frångås på den grunden att fastighetsbildningsmyndigheten uppfattar det allmänna intresset i och för sig på annat sätt än den administrativa myndigheten. Till det sist sagda kan fogas den reservationen att jämkningar i förhållande till administrativa beslut av praktiska skäl bör kunna ske vid fastighetsbildning, om beslutsorganets huvudsakliga intentioner inte äventyras. Vidare bör tilläggas att den här förda diskussionen gäller fastighetsbildningsbeslutens förhållande inte bara till administrativa beslut av planeringskaraktär utan också till andra administrativa ställningstaganden, t. ex. sådana som görs vid samråd i fastighetsbildningsärenden.

De principer jag nyss har angett i fråga om betydelsen av administrativa ställningstaganden vid fastighetsbildning bör komma till uttryck i lagtexten på det sättet att där uttryckligen anges att vissa administrativa beslut, t. ex. stadsplan, i princip skall vara bindande vid fastighetsbildning. I övrigt torde det avsedda förfaringsättet komma till uttryck genom de villkor av materiell art som uppställs för fastighetsbildning och genom en föreskrift som ålägger fastighetsbildningsmyndigheten att i den utsträckning som är nödvändig samråda med myndigheter vilkas verksamhetsområden berörs.

Administrativa beslut kan ha betydelse för en fastighetsbildningsåtgärd också utanför ramen för de materiella fastighetsbildningsvillkoren. Sålunda torde administrativa organ i vissa fall böra tillerkännas initiativrätt till fastighetsbildning. Vidare bör samrådsprincipen gälla inte bara när fastighetsbildningsmyndighet prövar fråga om tillstånd till fastighetsbildning utan också när myndigheten i förekommande fall planlägger hur den nya fastighetsindelningen bör utformas och hur åtgärden bör genomföras. I sådana sammanhang kan administrativ myndighets beslut i vissa fall vara helt avgörande, t. ex. lantbruksnämnds beslut om ekonomiskt stöd till åtgärden eller till följdinvesteringar eller om dispositionen av nämndens markreserv.

Det anförda visar att verksamheten avsevärt underlättas genom smidigt samarbete mellan berörda myndigheter. Också de erfarenheter som har gjorts vid tillämpning av hittills gällande regler om fastighetsbildning ger belägg för detta. I huvudsak är det inte fråga om någon omläggning av samordningsprinciperna, utan det gäller närmast att fortsätta och fullfölja

nuvarande ordning. I lantmäteriinstruktionen den 3 december 1965 (nr 794) finns föreskrifter som ålägger chef för organisationsenhet att verka för samordning av fastighetsbildningen med åtgärder som planläggs och utförs av andra myndigheter och organ samt att se till att behövligt samråd kommer till stånd med myndighet som berörs av förrättning för fastighetsbildning. Jag anser mig ha anledning att utgå från att samrådsförfarandet liksom hittills kommer att fungera väl.

I fråga om formerna för samråd vill jag framhålla vikten av att ett så rationellt och ändamålsenligt förfarande som möjligt kommer till användning. Samråd bör främst inriktas på principiella frågor och andra frågor av större räckvidd, eftersom behovet av samråd i det enskilda fallet därigenom minskas. Samrådet bör av praktiska skäl i lämplig utsträckning knytas an till överlantmätarens verksamhet på länsplanet. Jag erinrar om att överlantmätaren enligt lantmäteriinstruktionen har att verka för samordning av fastighetsbildningen med de åtgärder som planläggs på angrensande områden och utförs av andra myndigheter och organ. Han skall vidare bl. a. delta i handläggningen i länsstyrelsen av ärende inom hans verksamhetsområde. Enligt instruktionen för lantbruksstyrelsen och lantbruksnämnderna den 25 maj 1967 (nr 425) ingår överlantmätaren vidare i lantbruksnämndens strukturdelegation. Denna anordning har visserligen i första hand tillkommit för att den regionala lantmäteriorganisationen skall bli företrädd på ett auktoritativt sätt i lantbruksnämndens verksamhet (jfr prop. 1965: 100 s. 68, jfr även prop. 1965: 41 s. 78), men också för fastighetsbildningsverksamheten torde anordningen innebära fördelar. Jag vill tillägga att i principiella frågor som rör samordningen av allmänna intressen samråd mellan lantmäteristyrelsen och andra centralorgan ibland kan vara lämpligt. Ställningstaganden vid sådant samråd och vid samråd på länsplanet kan ofta vara av stort värde för en rationell handläggning av fastighetsbildningsärendena.

Att mera generellt föreskriva att administrativ myndighet som berörs av fastighetsbildning skall inhämta sina informationer och framföra sina synpunkter vid sammanträde med sakägarna kan uppenbarligen inte komma i fråga. Detta skulle bli alldeles för tungrott, bl. a. för de berörda myndigheterna. I vissa fall kan denna samrådsform emellertid vara lämplig, och då skall den också kunna användas. I fråga om fastighetsbildning inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser anser jag på de skäl kommittén har anfört att byggnadsnämnden bör ges en särskild ställning så till vida att nämnden underrättas om förrättning och tillförsäkras särskild rätt att föra talan. Detta befriar inte fastighetsbildningsmyndigheten från ansvar för prövningen med hänsyn till allmänintressena, men byggnadsnämnden får genom sin ställning som planmyndighet och genom rätt att ta initiativ till fastighetsbildning och rätt att föra talan mot fastighetsbildningsmyndighetens beslut

ett starkt inflytande på fastighetsbildningen. Frågan om information och samråd mellan fastighetsbildningsmyndigheten och byggnadsnämnden kan komma att tas upp ytterligare vid den förestående reformen av planlagstiftningen.

Med anledning av vad en remissinstans har uttalat vill jag frambålla att vad som förekommit vid samråd i det konkreta fallet bör redovisas för sakägarna under fastighetsbildningsproceduren, om det har betydelse för att sakägarna skall kunna tillvarata sin rätt på bästa sätt.

Också i fråga om överprövningen av avgörande i fastighetsbildningsärendet ansluter jag mig i huvudsak till kommitténs förslag. Av skäl som jag kommer att beröra i annat sammanhang förordar jag att proceduren med fastställelse av fastighetsbildningsförrättning slopas. Sedan fastighetsbildningsmyndigheten har träffat sitt avgörande bör allmänintressena i första hand bevakas av överlantmätaren. Om överlantmätaren finner att tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut strider mot bestämmelse i lagen som är meddelad för tillgodoseende av allmänt intresse och om han anser det vara av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att beslutet inte blir gällande, bör han inom viss tid kunna bringa saken under prövning hos den instans som skall ha möjlighet att ändra fastighetsbildningsmyndighetens avgörande. Liksom enligt gällande ordning bör dessutom länsstyrelsen och lantbruksnämnden ha möjlighet att få frågan överprövad. Överlantmätaren bör få kännedom om meddelade fastighetsbildningsbeslut genom att besluten inom viss kortare tid efter det att de har meddelats insänds till honom. Överlantmätaren skall sedan i behövlig utsträckning samråda med länsstyrelsen, lantbruksnämnden och andra myndigheter. Härigenom skapas förutsättningar för en samordning av skilda intressen.

Inom områden med stadsplan och byggnadsplan samordnas berörda intressen väsentligen i samband med planläggningen och jag har redan framhållit att fastighetsbildningsreglerna bör ges det innehållet att byggnadsreglerande bestämmelser i princip skall följas vid fastighetsbildning. Med hänsyn vidare till byggnadsnämndens befogenhet att överklaga fastighetsbildningsbeslut, som jag redan har berört, torde någon ytterligare efterbevakning från det allmännas sida i regel inte vara nödvändig inom här avsedda områden.

Också när det gäller fullföljdsförfarandet ansluter jag mig i huvudsak till kommitténs förslag, som innebär att talan mot fastighetsbildningsavgörande skall föras domstolsvägen. Avgörande för mig har varit att fastighetsbildningsärendena i stor utsträckning innefattar frågor om enskildas inbördes rättsförhållanden. Att dela upp fullföljdsförfarandet, så att talan mot viss del av fastighetsbildningsmyndighetens beslut behandlas av domstol och talan mot andra delar prövas av en eller flera administrativa myndigheter, skulle enligt min mening vara opraktiskt och dessutom avvika från annars tillämpade rättegångs- och förvaltningsprinciper. Inte heller skulle det vara

ändamålsenligt att dela upp fastighetsbildningsåtgärderna redan på för-
rättningsstadiet, så att talan fullföljs judiciellt i vissa fastighetsbildnings-
ärenden och administrativt i vissa andra ärenden. En sådan uppdelning
skulle på ett besvärande sätt minska möjligheterna att handlägga olika
fastighetsbildningsåtgärder gemensamt och skulle därigenom försämra möj-
ligheterna att åstadkomma rationell handläggning och lämpliga resultat
i fråga om fastighetsbildningen.

Fastighetsbildningsinstitutet. Det främsta ändamålet med indelningen
i olika fastighetsbildningsinstitut är att skapa en enkel och överskådlig
disposition av lagreglerna och på så sätt underlätta tillämpningen av lagen.
Från denna utgångspunkt anser jag att kommitténs förslag väl tillgodoser
de krav som kan uppställas. En ytterligare begränsning av antalet fas-
tighetsbildningsinstitut skulle väl vara möjlig att genomföra. Det skulle
sålunda vara tänkbart att utmönstra klyvningsinstitutet, som motsvarar det
nuvarande klyvningsskiftet. En sådan ändring i förhållande till kommitté-
förslaget skulle emellertid närmast göra regelsystemet mera svåröverskåd-
ligt. Klyvningsinstitutet behålls därför i departementsförslaget.

Vid remissbehandlingen har från några håll hävdats att lagen borde
medge även andra former av fastighetsbildning än dem som kommittén
har föreslagit. Man har därvid vänt sig mot kommitténs förslag att ta bort
den avstyckande verkan som stadsplan och tomtindelning har f. n.

Som framhållits av flera remissinstanser har det nuvarande systemet
för fastighetsbildning i stad brister i åtskilliga hänseenden. Regelsystemet
är svåröverskådligt och leder ofta till resultat som inte kan anses önsk-
värda. Det sistnämnda är särskilt utmärkande för reglerna i 1 kap. 1 §
FBL om stadsplans avstyckande verkan. Vad beträffar reglerna om tomt-
indelningens fastighetsbildande verkan i 3 § i nämnda kapitel kan inte
förnekas att dessa i många fall möjliggör en enkel och snabb fastighets-
bildning. Som framgår av några remissyttranden har emellertid även denna
form av fastighetsbildning sådana brister att det inte är lämpligt att be-
hålla den i oförändrat skick.

Frågan om de nuvarande särskilda fastighetsbildningsformerna inom
stadsplanlagt och tomtindelade område skall behållas vid den allmänna
reformen av fastighetsbildningsinstitutet måste ses mot bakgrunden av
de riktlinjer som bör gälla för fastighetsbildningsreformen över huvud och
som tidigare har redovisats. Därvid har det ansetts angeläget att bl. a. be-
gränsa antalet former för fastighetsbildning och att förenkla lagstiftningen.
Kommitténs förslag tillgodoser i och för sig de behov av fastighetsbild-
ningsformer som föreligger inom stadsplanlagda områden. När man disku-
terar det förevarande spörsmålet bör därför utgångspunkten vara frågan
hurvida kommittéförslaget bjuder tillräckligt snabba och rationella fas-
tighetsbildningsformer för stadsplaneområdena.

Jag vill till en början framhålla att fastighetsbildningen inom stadsplanlagda områden tenderar att bli allt mera komplicerad. Den nya stadsbyggnadstekniken tvingar fram rättsliga lösningar av problem som tidigare har varit okända. Jag erinrar om vad som i detta avseende uttalades i samband med tillkomsten av lagen den 16 december 1966 (nr 700) om vissa gemensamhetsanläggningar (prop. 1966:128). För att tillgodose behov som här gör sig gällande föreslås i det följande regler som möjliggör servituts- och samfällighetsbildning även inom stadsplanlagt område. Sådana rättsliga bildningar måste ske i samband med förrättning och kan inte kombineras med de nuvarande fastighetsbildningsformerna inom stadsplan. Såvitt gäller komplicerade fastighetsbildningar kan det därför inte komma i fråga att behålla dessa fastighetsbildningsformer.

Otvivelaktigt förhåller det sig så att flertalet fastighetsbildningar inom planområden är av enklare beskaffenhet. Särskilt är detta fallet vid exploatering av råmark, när denna är i en ägares hand. Därvid möter endast sällan rättsliga problem av den karaktär som nyss har antytts. Behovet av ett snabbt och enkelt förfarande är här mycket framträdande. Det är väl också detta fall som remissinstanserna främst haft i åtanke, när man har förordat att det nuvarande fastighetsbildningssystemet skall behållas. Ställningstagandet i denna fråga måste enligt min mening göras med utgångspunkt i förrättnings- och registreringsförfarandet, eftersom kärnpunkten här närmast är den om förrättning bör vara obligatorisk vid all fastighetsbildning. Förrättningsförfarandet kan enligt förslaget göras mycket enkelt och rationellt. Eftersom de tekniska arbetena kan samordnas med motsvarande arbeten vid planläggningen, bör förrättningen inte medföra något dubbelarbete, om den är riktigt upplagd. Dessutom faller det nuvarande kravet på tomtmätning bort. Detta betyder att steget från fastighetsbildningsbeslut till registrering kan bli mycket kort vid fastighetsbildning inom stadsplan. De uppgifter som skall införas i fastighetsregistret sammanställs av fastighetsbildningsmyndigheten och någon efterkontroll av förrättningen företas inte i sådana fall. Enligt min mening skjuter kritiken över målet när det påstås att förrättningsförfarandet skulle bli alltför tungrott vid fastighetsbildning inom stadsplan. Det föreslagna förfarandet torde generellt sett innebära att sådan fastighetsbildning kan ske snabbare än som f. n. är fallet.

Det har också gjorts gällande att kommittéförslaget skulle verka försvårande på ett successivt uppbyggande av en fastighet. Detta påstående är inte riktigt. I allmänhet är det önskvärt att fastigheter färdigbildas i enlighet med vad som har angetts i planen. S. k. ofullgångna fastigheter bör sålunda undvikas. Såsom framhålls i samband med behandlingen av de allmänna fastighetsbildningsvillkoren kan det emellertid i vissa fall vara nödvändigt att gå fram etappvis, och denna möjlighet står också öppen. De enheter som bildas på detta sätt blir genom förrättningen fas-

tigheter och skall registreras. Därigenom tillgodoses önskemålet om skapande av in-teckningsbara enheter.

En annan invändning mot det föreslagna systemet är att detta vid successiva förvärv skulle bli dyrare för markägaren. Jag vill i förevarande sammanhang bara framhålla att detta är en taxefråga som får övervägas senare.

På grund av dessa överväganden anser jag starka skäl tala för att lagfästa principen om att all fastighetsbildning skall ske genom förrättning. Därav följer också att stadsplans och tomtindelningens fastighetsbildande verkan inte kan behållas i den nya lagen. Tomtindelningen får till följd härav en annan karaktär än f. n. Den blir således ett rent planinstitut. De frågor detta ger upphov till får tas upp i samband med följd-lagstiftningen. Därvid får också övervägas vilka reformer i förenklings-syfte som kan företas beträffande tomtindelningen.

Av de fastighetsbildningsinstitut som tas upp i förslaget har främst fastighetsregleringen tilldragit sig intresse vid remissbehandlingen. Tillskapandet av detta institut är en av de stora nyheterna i lagförslaget. Fastighetsreglering blir otvivelaktigt ett utomordentligt medel för att genomföra en rationell fastighetsindelning inom jordbruks- och skogsområden. Men också för planområdenas vidkommande kan man räkna med en vidsträckt användning av regleringsinstitutet. Vid remissbehandlingen har viss misstro uttalats mot institutets användbarhet vid genomförande av större saneringsprojekt inom städerna. Detta ger mig anledning påpeka att kommittén aldrig har gjort gällande att regleringsinstitutet skulle erbjuda lösningar för alla de komplicerade och svårbedömbara förhållanden som där möter. Även i fortsättningen får sådana problem lösas med anlitan- de av de medel som skilda lagar erbjuder. Jag är emellertid övertygad om att institutet kan komma till användning också i sådana sammanhang, särskilt på grund av de stora möjligheterna att bilda samfälligheter och servitut. Inom detaljplaneområden kommer fastighetsregleringen uppenbarligen att spela en mycket stor roll som instrument för att genomföra planen. Byggnadsnämndens initiativrätt till fastighetsreglering och dess ställning i övrigt vid förrättningen ger enligt min mening byggnadsnämnden vidsträckta möj- ligheter till aktivt handlande i plangenomförande syfte.

Den gällande jorddelningslagstiftningens nära anknytning till indelning- en i skifteslag har utgjort ett betydande hinder mot rationell fastighets- bildning. Kommitténs förslag att bygga upp regleringsinstitutet helt oberoende av denna indelning är en viktig reform. Jag vill emellertid påpeka att skifteslagsindelningen alltjämt kan få betydelse vid bestämmandet av regleringens omfattning.

Enligt kommitténs förslag skall fastighetsregleringen ersätta den form av fastighetsbildning som f. n. regleras i 1952 års lag om sammanföring av samfällid vägmark och av järnvägsmark med angränsande fastighet.

Förslaget har mött erinringar från remissinstanserna bara i så måtto att man har anmärkt på att det inte innehåller någon motsvarighet till bestämmelserna i 20 § sammanföringslagen. Enligt dessa har kommun eller samhälle i vissa fall rätt att lösa in vägmark som enligt fastställd generalplan eller stadsplan är avsedd till trafikled eller allmän plats.

Enligt min mening är det av systematiska skäl inte möjligt att i FBL införa en bestämmelse motsvarande 20 § sammanföringslagen. Inte heller är det lämpligt att behålla den nämnda paragrafen. Dessa omständigheter har emellertid ingen större betydelse med hänsyn till att det behov av inlösenmöjlighet som det berörda lagrummet avser i stort sett tillgodoses genom marköverföring — med eller utan inlösen — enligt bestämmelserna om fastighetsreglering. Förslaget förutsätter att gatumark och allmänna platser skall registreras som fastigheter. Som ägare av sådan fastighet har kommunen i allmänhet möjlighet att begära fastighetsreglering för utvidgning av de områden som kommunen redan äger.

Förfarandet vid fastighetsbildning. Kommitténs förslag om förrättning som obligatorisk form för fastighetsbildning har godtagits av det övervägande antalet remissinstanser. Förrättningen sådan den hittills har utbildats enligt gällande rätt och sådan den har utformats i kommittéförslaget är en smidig och säker form för handläggning av den mångfald problem som möter i samband med fastighetsbildning. Kommittén har i olika sammanhang framhållit att förrättningsförfarandet är att jämställa med ett domstolsförfarande. Denna jämförelse är i viss mån berättigad, men jag vill inte underlåta att påpeka att väsentliga skillnader dock finns och måste finnas, om man på det område som det här gäller vill åstadkomma en rimlig avvägning mellan å ena sidan effektivitets- och kostnadssynpunkter och å andra sidan rättssäkerhetsintressen. De huvudprinciper som bär upp domstolsförfarandet enligt rättegångsbalken bör sålunda bara i begränsad omfattning göras tillämpliga på förrättningsförfarandet. Vissa drag i förrättningsförfarandet gör att detta företer likheter med ett administrativt förfarande. Som jag redan har nämnt, måste bevakningen av vissa allmänna och enskilda intressen ankomma på fastighetsbildningsmyndigheten och myndigheten måste genom egna initiativ aktivt påverka förrättningen och dennas resultat på ett helt annat sätt än som är möjligt för en domstol. Utmärkande för förrättningsförfarandet är också de tekniska inslagen, som med hänsyn till arbetsinsatsen utgör en betydande del av förrättningen. Samtidigt har emellertid den rättsliga prövningen genom den utveckling som fastighetsbildningslagstiftningen undergått kommit att bli av allt större betydelse vid fastighetsbildningen. Den nya lagstiftningen kommer att medföra en ytterligare ökning av inslagen av rättskipning i fastighetsbildningsförfarandet. Jag behöver bara peka på marköverföringen vid fastighetsreglering, inlösen, samfällighetsbildning och servitutsät-

gärder som exempel på nya eller väsentligt ändrade uppgifter, vilka kräver domstolsmässiga överväganden av förrättningsinstansen.

Termen förrättning är enligt kommitténs förslag beteckningen för själva den formella handläggningen i första instans av fastighetsbildningsfrågorna. Begreppet är intimt förknippat med den myndighet som skall ha hand om denna uppgift. Kommittén har ansett att uppgiften liksom hittills skall ankomma på en högskoleutbildad tekniker och två gode män. I kommittéförslaget betecknas dessa som förrättningsmännen. Som jag senare skall närmare utveckla har jag ansett det lämpligt att i stället använda beteckningen fastighetsbildningsmyndigheten. När det gäller sammansättningen av myndigheten är jag ense med kommittén om att den nuvarande ordningen innebär att behövlig sakkunskap i framför allt tekniska, juridiska och ekonomiska frågor garanteras samtidigt som orts- och personkännedomen blir i önskvärd mån tillgodosedd. Bortsett från vad advokatsamfundet anfört har det vid remissbehandlingen inte från något håll gjorts gällande att förrättningsverksamheten bör läggas i händerna på en annorlunda utformad myndighet än kommittén har föreslagit. Från kommunalt håll framhåller man visserligen att kommunens intresse i samband med fastighetsbildning bör tillgodoses på ett bättre sätt än som är möjligt enligt kommittéförslaget men man godtar i princip förrättningsformen och fastighetsbildningsmyndighetens sammansättning. Spörsmålet om kommunens inflytande i fastighetsbildningsförfarandet är visserligen med hänsyn till det nära sambandet mellan detta och kommunens ansvar i fråga om planläggning och exploatering en betydelsefull samordningsfråga. Frågan måste dock enligt min mening lösas med utgångspunkt från de av kommittén angivna förutsättningarna att fastighetsbildning skall ske genom förrättning och ombesörjas av en särskild fastighetsbildningsmyndighet.

Vid remissbehandlingen har advokatsamfundet fört fram tanken på att större fastighetsregleringar skulle avgöras av domstol i stället för av förrättningsmän. Förslaget har motiverats med att domstolsförfarandet skulle underlätta för sakägarna att göra en samlad bedömning av de ekonomiska verkningarna av regleringen. För egen del anser jag att en sådan ordning skulle avsevärt komplicera och fördyra handläggningen. Än mera betänkligt är att de fördelar som ett enhetligt fastighetsbildningsförfarande medför skulle gå förlorade. Också inom ramen för det av kommittén föreslagna förfarandet är det möjligt att tillämpa en sådan metodik att det blir möjligt för sakägarna att få en överblick över de ekonomiska konsekvenserna innan förrättningen slutförs. Det finns enligt min mening inte anledning ifrågasätta fastighetsbildningsmyndighetens kompetens att avgöra de frågor som kommer under bedömande vid regleringsförrättingarna. På grund av dessa överväganden anser jag att en lösning i enlighet med advokatsamfundets förslag inte bör komma i fråga.

Avsteg från ett enhetligt fastighetsbildningsförfarande har vid remissbehandlingen föreslagits i två avseenden. Som jag tidigare har nämnt förordas att förrättningsförfarandet skall ersättas av ett förenklat ansöknings- och registreringsförfarande vid fastighetsbildning inom vissa planområden. Vidare föreslås av några remissinstanser att sammanläggning inte skall handläggas vid förrättning utan avgöras av inskrivningsmyndigheten. Av vad jag förut har uttalat framgår, att jag inte är beredd att ansluta mig till tanken på att förrättningsformen slopas för fastighetsbildning inom planområden. Beträffande sammanläggning torde kritiken mot förrättningsförfarandet bottna i missnöje med det komplicerade förfarande som kommittén har föreslagit. Som jag närmare kommer att utveckla under 12 kap. är det emellertid möjligt att utforma förrättningsförfarandet på ett sådant sätt att berättigade krav på enkelhet och smidighet i förfarandet tillgodoses. Jag anser därför att det inte heller beträffande sammanläggning finns skäl att uppge förrättningsformen.

Domstolsfrågan. Fastighetsbildningskommittén har föreslagit att de nuvarande ägodelningsrätterna skall avskaffas och ersättas med jorddomstolar som skall vara knutna till hovrätterna och döma direkt under högsta domstolen.

Vid beredningen av kommitténs förslag till ny lagstiftning om fastighetsbildning har domstolsfrågan ägnats mycket stor uppmärksamhet. Till detta har bidragit dels att förslaget i denna del utsatts för ganska hård kritik vid remissbehandlingen, dels att hela domstolsväsendet f. n. håller på att reformeras. En utgångspunkt vid övervägandena har emellertid varit att en reform är nödvändig. De nuvarande ägodelningsrätterna motsvarar inte dagens krav på en rationell domstolsorganisation.

Kommittén har närmare granskat fyra olika alternativ till lösning av domstolsfrågan. Givetvis finns det ytterligare några möjligheter. En avgörande fråga i detta sammanhang är emellertid vilken betydelse som bör tillmätas det förhållandet att en förrättning alltid föregår domstolsprövningen. Kommittén har gått så långt att man jämställt förrättningen med en process i första instans. Med denna utgångspunkt är det fullt logiskt att som kommittén gjort förlägga den första domstolsinstansen till hovrätt. Vid remissbehandlingen har kommitténs synsätt kritiserats av ett stort antal remissinstanser. Det framhålls att förrättningsmännen knappast har sådana insikter i rättsliga spørsmål som krävs för att avgöra mera invecklade tvistefrågor på ett från rättssäkerhetssynpunkt tillfredsställande sätt. Vidare görs det gällande att förrättningsmännen inte får en tillräckligt opartisk och fristående ställning för att kunna jämföras med en domstolsinstans. Från flera håll betonas också att förrättningshandläggningen företer betydande avvikelser från domstolsprocessen, bl. a. i fråga om möjligheterna att ta upp och dokumentera muntlig bevisning.

Även om vissa av remissinstansernas invändningar synes något överdrivna, är det enligt min mening obestriddigt att domstolsförfarandet erbjuder särskilda garantier för en omsorgsfull och opartisk prövning av mera invecklade tvistefrågor. Det är också alldeles tydligt att det finns vissa olikheter mellan förrättningsförfarande och domstolsprövning. Visserligen är det tänkbart att utjämna skillnaderna genom att göra förrättningsförfarandet mer domstolsmässigt. En sådan lösning är emellertid förenad med flera olägenheter. Förfarandet skulle bli mer formbundet och komplicerat, och om förrättningsmännen får en mer utpräglad domarställning, minskar deras möjligheter att informellt förhandla med sakägare och andra samt att själva ta initiativ till olika åtgärder. Det måste krävas mycket starka skäl innan man genomför ett förslag som förutsätter en sådan omstöpning av förrättningsförfarandet.

En annan omständighet som talar mot kommitténs förslag är att domstolskommittén enligt sina direktiv (se 1963 års riksdagsberättelse, I Ju: 40) har att pröva frågan om rättskipningens fördelning på olika instanser och om rättsmedlens anordnande. Två av de delfrågor som därvid aktualiseras är frågan i vilken utsträckning det bör stå part öppet att åberopa nya omständigheter och bevis i överrätt samt frågan huruvida högsta domstolens ställning som prejudikatinstans bör befastas ytterligare. Det är uppenbart att en nedskärning av antalet prövningsinstanser i fastighetsbildningsmål skulle kunna försvåra domstolskommitténs arbete med att söka finna ändamålsenliga lösningar på dessa problem.

Med hänsyn till vad jag nu har anfört har jag kommit till den uppfattningen att man bör behålla det nuvarande systemet med tre domstolsinstanser i fastighetsbildningsmål. Den kritik som kan riktas mot detta system är att det tar lång tid att få till stånd ett slutligt avgörande i målen. En möjlighet att råda bot på detta är att begränsa rätten till fullföljd, framför allt när det gäller högsta domstolen. Detta är emellertid en fråga som i första hand bör lösas i ett större sammanhang. Vissa begränsningar i fullföljdsrätten bör dock kunna göras inom FBL:s ram.

En annan möjlighet att minska handläggningstiden är att förstärka domstolen. Den största effekten uppnås givetvis, om den domstol som prövar målen i första instans får en sammansättning som är särskilt anpassad till målens beskaffenhet. Detta kan dels påskynda behandlingen av de enskilda målen, dels begränsa antalet överklaganden. En av de åtgärder som kan komma i fråga för att stärka den första instansen är att tillföra domstolen teknisk sakkunskap på fastighetsbildningens område. En annan är att skapa förutsättningar för att domarna i första instans skall kunna mera odelat ägna sig åt fastighetsbildningsmålen och därigenom förvärva större sakkunskap i hithörande frågor än vad som i regel är möjligt med nuvarande organisation.

Båda dessa åtgärder kräver att domkretsarna blir större än de är f. n. En

av de lösningar som därvid står till buds är att anknyta till länsindelningen. Därigenom skulle prövningen av markanvändningsfrågor kunna ske efter enhetliga principer inom varje län. Vid sidan av dessa spörsmål är värderingsfrågorna av stor betydelse i fastighetsbildningsmålen, och om förslaget till fastighetsbildningslag genomförs kommer de ännu mer att träda i förgrunden. Också för bedömningen av sådana frågor är det av värde att enhetliga principer tillämpas för större regioner.

Markanvändningsfrågor och framför allt värderingsspörsmål intar en central plats även i expropriationsmålen. Det finns därför ett klart samband mellan dessa mål och fastighetsbildningsmålen. Från både praktisk och principiell synpunkt är det utan tvivel lämpligt att de värderingsfrågor som aktualiseras vid fastighetsbildning och expropriation prövas av samma domstol. Skäl talar för att man till denna domstol också hänför vissa andra kategorier av mål inom fastighetsrättens område. Jag syftar härvid bl. a. på mål om ersättning enligt den föreslagna immissionslagstiftningen.

Mot bakgrund av vad jag nu har anfört har det tett sig naturligt att i en särskild lag om fastighetsdomstol samla grundläggande bestämmelser om de domstolar som skall pröva fastighetsbildningsmålen och vissa andra typer av mål. Som jag tidigare nämnt har förslag till en sådan lag upprättats inom departementet. Jag kommer senare denna dag att lämna en ingående redogörelse för förslaget i samband med att jag för remiss till lagrådet anmäler fråga om en reform av underrättsorganisationen i allmänhet. Det synes dock lämpligt att jag redan nu anger några huvudpunkter i förslaget.

I stället för ägodelningsrätter och expropriationsdomstolar inrättas fastighetsdomstolar. Kungl. Maj:t föreslås få rätt att förordna om domkretsindelningen. Fastighetsdomstolen skall utgöras av en allmän underrätt i särskild sammansättning. Domstolen föreslås få fem ledamöter. Ordföranden och en annan ledamot skall vara jurister. En ledamot skall vara tekniker med erfarenhet av fastighetsbildning eller fastighetsvärdering. Vidare föreslås att två nämndemän skall ingå i domstolen.

Beträffande det närmare innehållet i den föreslagna lagen om fastighetsdomstol vill jag hänvisa till bilaga 3 till statsrådsprotokollet i detta ärende.

Lagtekniska frågor. Kommittén har inte närmare behandlat de lagtekniska frågor som uppkommer vid utformningen av den nya lagstiftningen. Remissinstanserna har emellertid uppmärksammat även dessa frågor och jag vill därför uppehålla mig något vid ämnet, innan jag går närmare in på de olika kapitlen i den nya lagen.

En av de främsta anmärkningarna mot den gällande lagstiftningen — särskilt JDL — har varit att den är för stel och därmed ger förrättningsmännen alltför begränsad rörelsefrihet. Reglerna om förfarandet och andra allmänna bestämmelser är dessutom i allmänhet skrivna för i första

hand laga skifte. I båda dessa hänseenden har kommittén använt en helt annan teknik. De allmänna bestämmelserna har samlats i det första avsnittet av lagen. De har dessutom fått en sådan utformning att handläggningen i viss mån kan anpassas till vad det enskilda ärendet kräver med hänsyn till sin omfattning, antalet delägare vid förrättningen, svårighetsgraden eller andra särskilda omständigheter. Genom elasticiteten i bestämmelserna har det också blivit möjligt att begränsa lagmaterialet.

I likhet med flertalet av de remissinstanser som har yttrat sig i denna del anser jag att kommitténs förslag är väl disponerat. Detta gäller inte bara i de nyss antydda hänseendena utan även om lagen i övrigt. Eftersom de allra flesta regler är helt neutrala i den bemärkelsen att de inte skiljer på förhållandena i tätorter och glesbygder, är det enligt min mening av föga betydelse, om lagtexten utgår från den ena eller andra situationen som huvudfall.

Vid remissbehandlingen har några remissinstanser gjort gällande att lagtexten byggts upp så att huvuddelen av fastighetsbildningen kommer att ske med stöd av undantagsbestämmelser som getts för de enklare fallen. Anmärkningen synes inte vara riktig. Bortsett härifrån skulle det emellertid innebära stora nackdelar att konstruera lagen för de självklara fallen, fall då inga in-teckningshavare finns eller fall då alla sakägare är fullt ense om hur fastighetsbildningen skall genomföras. Bl. a. skulle lagtexten komma att bli mycket mer omfattande. Den av samma remissinstanser framförda tanken på en uppdelning av institutet fastighetsreglering i en enklare och en mer komplicerad form skulle även den ha den nackdelen att lagtexten måste få större omfattning. Dessutom skulle det säkerligen visa sig mycket svårt att dra någon gräns mellan den ena och andra kategorin av förrättningar.

I språkligt hänseende utmärks kommitténs förslag av den stora användningen av uttryck som innebär en värdering av något slag. Detta har kritiserats av några remissinstanser men andra har betecknat det som en förtjänst hos förslaget. Vid utarbetandet av departementsförslaget har det varit en strävan att i görligaste mån begränsa både förekomsten av uttryck av detta slag och antalet varianter av sådana uttryck. Det förut berörda önskemålet om en betydande elasticitet i bestämmelserna kräver emellertid att uttryck av detta slag används i inte ringa utsträckning.

Med anledning av olika uttalanden om att lagen genom sin konstruktion kommer att ställa ökade krav på förrättningsmännen och om att lagtexten och motiven ofta inte ger önskvärd ledning vill jag framhålla att det givetvis inte är möjligt att göra motiven till lagen alltför omfattande. Jag vill dock redan nu nämna att jag förutsätter att en betydande kursverksamhet kommer att äga rum före lagens ikraftträdande och under den första tiden därefter. Förrättningslantmätarna och övrig berörd personal kommer på så sätt att beredas möjlighet att grundligt sätta sig in i det

nya regelsystemet. Jag förutsätter också att lantmäteristyrelsen kommer att utarbeta anvisningar och exempel av olika slag.

Mot bakgrund av vad jag nu har anfört har departementsförslaget byggts upp på i princip samma sätt som kommitténs förslag. De ändringar som har gjorts på grund av olika iakttagelser vid beredningen och påpekandena vid remissbehandlingen samt den språkliga moderniseringen av lagtexten torde tillgodose större delen av de önskemål som remissinstanserna har uttryckt.

Avslutningsvis vill jag något beröra en större lagteknisk fråga som inte har någon omedelbar aktualitet men som ev. förtjänar att övervägas i ett annat sammanhang.

Många remissinstanser har — enligt min mening med rätta — framhållit den stora betydelse som fastighetsbildningen i tätorter har. Vid denna fastighetsbildning är sambandet med planläggningen enligt BL av central betydelse. Motsvarande förhållande torde med tiden komma att föreligga för allt större delar av fastighetsbildningsverksamheten på grund av den starka utökningen av tätorterna och de allt starkare kraven på en ökad planläggning av marken. Sambandet mellan fastighetsbildning och planläggning kommer därigenom att få ännu större betydelse än f. n. Jag syftar härvid inte bara på planläggning för bebyggelse utan också på sådan som tar sikte på annan markanvändning. Det kan därför förtjäna övervägas om man inte bör sammanföra lagstiftningen om den fysiska samhällsplaneringen och om fastighetsbildningen i en gemensam lag. I lagtekniskt hänseende visar sig svårigheterna med den nuvarande ordningen särskilt vid utarbetandet av de ändringar i BL som blir nödvändiga med anledning av den nya fastighetsbildningslagen.

Med hänsyn till att en allmän översyn av byggnads- och planlagstiftningen förbereds är det inte möjligt att nu ta upp frågan om en fullt integrerad lagstiftning om fastighetsbildning och den fysiska samhällsplaneringen. Ett lämpligt tillfälle att åstadkomma åtminstone en lagteknisk integration kan möjligen komma, när förslag till en reviderad planlagstiftning har utarbetats. Om en lag av det nyss antydda slaget genomförs, skulle det vara naturligt att låta den — ensam eller i förening med andra bestämmelser, särskilt regler om byggande — få formen av en byggningsbalk.

V. Motivering till de särskilda avdelningarna

FÖRSTA AVDELNINGEN

Inledande bestämmelser

1 KAP.

I detta kapitel har tagits upp bestämmelser som avser att klarlägga innebörden av vissa begrepp som är av central betydelse i den nya lagen. Här återfinns också vissa bestämmelser av allmänt innehåll som inte lämpligen kan hänföras till något annat avsnitt av lagen.

Kapitlet omfattar i departementsförslaget fem paragrafer mot sex i kommitténs förslag. I den av kommittén föreslagna 5 § har upptagits bestämmelser om att innehavare av ständigt besittningsrätt till mark eller fastighet skall jämföras med ägare. Vidare föreslås i paragrafen att vad som enligt lagen gäller om ägare av fastighet skall tillämpas på den som innehar fastighet med fideikommissrätt eller eljest utan vederlag besitter fastighet på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer annan. De av kommittén föreslagna bestämmelserna om innehavare av ständigt besittningsrätt och fideikommissrätt anser jag i sak riktiga. Eftersom de emellertid gäller rättsinstitut som är under avveckling, har jag ansett att bestämmelserna bör tas upp i övergångsbestämmelserna till lagen.

Vad beträffar förslaget att jämföra med ägare den som utan vederlag besitter fastighet på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer annan har vid remissbehandlingen viss kritik förekommit. Svea hovrätt och häradsförbundet har således framhållit att förslaget strider mot 18 kap. 4 § 5 föräldrabalken. Kommittén har till stöd för sitt förslag åberopat att en bestämmelse av motsvarande innehåll finns i annan lagstiftning och torde därvid främst ha haft 5 § lagen den 3 september 1939 (nr 608) om enskilda vägar (EVL) i åtanke. Förhållandena vid fastighetbildning är emellertid — som Svea hovrätt påpekat — ofta så olika dem vid en vägförrättning att en sådan analogi bör avböjas. Det är tillräckligt att här peka på de möjligheter till minskning av fastighets värde mot ersättning i pengar som föreligger vid fastighetsreglering. Jag anser därför i likhet med hovrätten att fastigheten i det fall som nu är i fråga bör företrädas av en god man vid förrättningen. På grund av det anförda har den av kommittén förordade bestämmelsen inte tagits med i departementsförslaget.

1 §.

Denna inledande paragraf innehåller definitioner av begreppen fastighetsbildning och fastighetsbestämning.

Kommittén. Kommittén har valt att som 1 § ta upp en bestämmelse, vari fastslås vad som skall förstås med det redan i lagens rubrik använda uttrycket fastighetsbildning. I anslutning härtill har också termen fastighetsbestämning behandlats. Även om fastighetsbestämningen inte kan sägas inta en på långt när lika dominerande ställning i förslaget som fastighetsbildningen, är den dock i begreppsmässigt hänseende av jämförbar karaktär såsom en vid sidan av fastighetsbildningen i lagförslaget närmare reglerad företeelse.

Termen fastighetsbildning används f. n. tämligen allmänt i framställningar rörande fastighetsrätt och förekommer även i lagspråk. Innebörden därav har emellertid hittills inte ansetts fullt klar. Tidigare begagnades termen i huvudsak som beteckning bara på sådana ändringar i fastighetsindelningen som genomfördes inom städer och stadsliknande samhällen med tillämpning av FBLS, medan man beträffande andra motsvarande åtgärder på landsbygden än sammanläggning talade om jorddelning. Sistnämnda uttryck har dock kommit att användas i allt mindre omfattning sannolikt beroende på att vissa av de ifrågavarande åtgärderna inte innebär någon delning i egentlig bemärkelse. Sålunda kan laga skifte genomföras utan att någon av de berörda fastigheterna eller annan i skiftet ingående egendom delas. Det har vidare tett sig oegentligt att beteckna det vid fastighetsrationaliseringar numera allt oftare utnyttjade ägoutbytet som en form av jorddelning. Vare sig en rationalisering sker i form av skifte eller ägoutbyte brukar däri som ett väsentligt moment ingå åtgärder beträffande exempelvis väg- och dikessystemen, vilket i hög grad medverkat till att uttrycket jorddelning framstått som mindre adekvat. Även i fråga om landsbygden har man därför börjat tala om fastighetsbildning, och denna term har härigenom kommit att vanligen användas som en sammanfattande benämning på samtliga sådana ändringar i fastighetsindelningen som genomförs enligt FBLS eller JDL eller också enligt vissa andra med hänsyn till innehållet närstående författningar främst SML. Ibland har dock uttrycket reserverats för sådana ändringar som resulterar i uppkomsten av nya fastigheter.

Enligt kommitténs mening är det av praktiska hänsyn påkallat med en gemensam beteckning för samtliga i den nya lagstiftningen reglerade åtgärder som har till syfte att åstadkomma en ändring i något avseende av de bestående fastighetsförhållandena, och kommittén har funnit övervägande skäl tala för att som sådan beteckning godta termen fastighetsbildning. På detta sätt får man också en nära anslutning till den numera i allmänhet tillämpade terminologin. Fastighetsbildning har därför i denna paragraf beskrivits som en i enlighet med bestämmelserna i denna lag företagen åtgärd, varigenom fastighetsindelningen ändras. Huruvida sådan ändring medför att en eller flera nya fastigheter tillkommer eller bara innebär att bestående enheter ändras är likgiltigt. I båda fallen föreligger alltså fastighetsbildning. Eftersom lagen även behandlar vissa servitutsåtgärder som inte kan sägas

innefatta ändringar i fastighetsindelningen men som bör helt jämföras med dylika indelningsändringar, har definitionen utvidgats så att med fastighetsbildning också avses sådan enligt lagen företagen åtgärd varigenom servitut instiftas, ändras eller upphävs. Kommittén påpekar att i annan lagstiftning reglerade åtgärder, som resulterar i att fastighetsindelningen ändras eller servitutsförhållandena påverkas, inte är att hänföra till fastighetsbildning i den mening uttrycket här används.

Den sålunda meddelade definitionen är en legaldefinition som bara anger vad som under alla förhållanden krävs för att fastighetsbildning skall anses föreligga. En fullständig bild av institutet erhålls först genom de i följande avsnitt av lagen upptagna särskilda bestämmelserna. Kommittén har dock funnit angeläget att redan i inledningskapitlet låta ändamålet med fastighetsbildningen — sådant detta angetts i redogörelsen för lagförslagets huvudgrunder — komma till uttryck och har likaså velat ge en antydning om att i fastighetsbildningsverksamheten även kan ingå andra väsentliga moment än sådana som gäller ändringar i fastigheternas utformning på marken och i servitutsförhållandena. Särskilt möjligheten att vid fastighetsbildning ta upp frågan om väg- och dikessystemen och om andra tekniska anordningar för att betjäna fastigheterna har ansetts böra omnämnas i sammanhanget. Av dessa skäl har i anslutning till definitionen på fastighetsbildning tillagts att med sådan åtgärd, som också får innefatta en utbyggnad av erforderliga anläggningar, avses att främja ett mera ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen eller därmed jämförligt syfte.

Från fastighetsbildning skiljer sig fastighetsbestämning på det sättet att någon ändring av de bestående förhållandena inte är avsedd att åstadkommas. Med fastighetsbestämning åsyftas i stället att efter prövning i särskild ordning få till stånd ett klarläggande helt eller delvis av hur dessa förhållanden gestaltar sig vid prövningstillfället. I enlighet härmed föreskrivs i ett andra stycke av denna paragraf att genom fastighetsbestämning avgörs frågor rörande beskaffenheten av gällande fastighetsindelning ävensom frågor rörande beståndet eller omfånget av vissa servitut. Av denna bestämmelse kan utläsas att fastighetsbestämningen motsvarar nuvarande gränsbestämning och tomtmätning, men samtidigt torde framgå att institutet är avsett att få ett mera vidsträckt användningsområde. Inte bara gränsfrågor skall kunna tas upp vid fastighetsbestämning utan i princip alla spørsmål rörande fastighetsindelningen liksom även frågor angående vissa slags servitut.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* framhåller att fastighetsbildningen är ett medel att genomföra de ändringar i fastighetsindelningen, som markens ägare åsyftar, och samtidigt ett viktigt led i samhällets strävanden att få till stånd en lämplig markanvändning. Fastighetsbildningens syfte att främja ett ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen är under

sådana förhållanden en betydelsefull principförklaring som har sin givna plats i denna paragraf.

Som ett understrykande av den på många ställen i lagtext och motiv redovisade principen att fastighetsbildning är en både allmän och enskild angelägenhet bör enligt *lantmäteristyrelsens* mening redan i denna paragraf tas in en bestämmelse av ungefär samma innehåll som i 4 § BL, dvs. att vid fastighetsbildning skall såväl allmänna som enskilda intressen tillbörligen beaktas. Lantmäteristyrelsen föreslår sålunda att i första stycket andra punkten inskjuts mellan orden »att» och »främja» uttrycket »med beaktande av såväl allmänna som enskilda intressen». Liknande önskemål uttalar av *byggnadsstyrelsen* och *kommunal-tekniska föreningen*.

Svea hovrätt, hovrätten för Nedre Norrland samt *överlantmäterna i Gotlands och Skaraborgs län* anser att det i första stycket andra punkten av kommittéförslaget uttalade syftet med fastighetsbildning inte är förenligt med lagförslagets grunder och föreslår att bestämmelsen omredigeras eller utgår. *Svea hovrätt* uttalar att lagförslaget bygger på principen om att fastighetsbildning är en fastighetsägarnas angelägenhet som inte är underkastad andra villkor än dem som återfinns i 3 kap. eller i kapitlen angående de särskilda fastighetsbildningsinstituten. I dessa kapitler finns inte någon bestämmelse av så allmän innebörd som den nu aktuella. Som framgår av bl. a. 5: 18 första stycket, jämfört med 5: 4 första stycket är fastighetsbildningen i princip obunden av villkor om att den leder till ekonomiska eller andra fördelar. Om alltså någon betydelse utöver den rent beskrivande skall tillmätas ifrågasättande bestämmelse, synes denna åtminstone formellt sett inte vara helt förenlig med lagförslagets grunder.

Liknande synpunkter uttalar av *kommunal-tekniska föreningen*, som föreslår att paragrafen får den lydelsen att med fastighetsbildning avses att åstadkomma ett ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen eller därmed jämförligt syfte.

Föreningen berör även frågan om fastighetsbildning enligt lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation (ExL) och annan tvångslagstiftning och påpekar att denna inte berörts i lagförslagets inledande bestämmelser, där termen fastighetsbildning exklusivt förbehålls vissa åtgärder enligt fastighetsbildningslagen. Den nödvändiga samordningen mellan de olika lagarna måste penetreras och föreningen ifrågasätter om inte problemet borde ha berörts redan i inledningskapitlet.

Samma problem berörs av *överlantmätaren i Örebro län*, som anser att fastighetsbildningsbegreppet bör omfatta alla ändringar i fastighetsindelningen. Överlantmätaren sätter också i fråga om det är lämpligt att använda termen »fastighetsbildning» för instiftande, ändring och upphävande av servitut, eftersom servitutsrättigheter inte ingår i »fastighetsindelningen» enligt den i förslaget använda terminologin.

Departementschefen. I första stycket tas upp en definition av begreppet fastighetsbildning. Som kommittén påpekat kan också åtgärder på grund av annan lagstiftning — t. ex. ExL — resultera i att fastighetsindelningen ändras eller servitutsförhållandena påverkas. Jag anser det inte nödvändigt att i detta sammanhang beröra de frågor som kan vara förbundna med sådana ändringar i fastighetsindelningen. Definitionen av begreppet fastighetsbildning har utformats så, att det framgår att begreppet gäller bara åtgärder som företas enligt denna lag.

Mot kommitténs förslag att till definitionen foga ett angivande av ändamålet med fastighetsbildningen har vid remissbehandlingen riktats den anmärkningen att bestämmelsen inte är helt förenlig med lagförslaget grunder. Jag delar uppfattningen att fastighetsbildningens syfte inte generellt kan anges på det sätt som kommittén har föreslagit. I likhet med Svea hovrätt anser jag att bestämmelsen inte har fullständig täckning i lagen. Som kommunal-tekniska föreningen framhållit är fastighetsbildningens syfte att åstadkomma ett ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen. En så allmänt formulerad bestämmelse fyller emellertid ingen uppgift och bör därför inte tas in i lagen. Mot den av kommittén föreslagna bestämmelsen vill jag också rikta den anmärkningen att den är vilseledande i ett särskilt hänseende. Angivandet av möjligheten att bygga ut erforderliga anläggningar inger lätt föreställningen att sådan utbyggnad kan ske i samband med all fastighetsbildning. Det är emellertid att märka att bara fastighetsregleringsinstitutet förbundits med denna möjlighet. På grund av dessa överväganden har första stycket andra punkten i kommitténs förslag inte tagits upp i departementsförslaget.

I paragrafens andra stycke har tagits upp en definition av begreppet fastighetsbestämning. Definitionen skiljer sig inte i sak från kommitténs förslag.

2 §.

I paragrafen anges att fastighetsregister skall föras. Vidare tas upp en bestämmelse om när fastighetsbildning och fastighetsbestämning är fullbordade.

Kommittén. De nuvarande fastighetsregistren, som utgörs av jordregister och fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelserna, inrättades på sin tid för att tjäna som underlag för fastighetsbokföringen inom lagfarts- och inteckningsväsendet. Fastighetsregistren är således avsedda som förteckningar över de enheter i vilka inskrivning av olika rättsförvärv rörande fast egendom skall kunna ske, och de i registren åsatta fastighetsbeteckningarna skall så vitt möjligt utnyttjas vid individualiseringen i fastighetsböckerna av de olika inskrivningsobjekten. Behovet av en fastighets-

redovisning som fortlöpande återspeglar det vid varje tidpunkt gällande fastighetsbeståndet och bildar grundval för inskrivningsväsendet kvarstår oförändrat. Redan med hänsyn till redovisningens betydelse i detta hänseende synes det motiverat att de grundläggande bestämmelserna därom tas upp i civillag och inte i författning som meddelas av Kungl. Maj:t såsom skett beträffande jordregistret genom förordningen den 13 juni 1908 (nr 74) angående jordregister. Den för städerna och vissa stadsliknande samhällen samt andra orter gällande ordningen, enligt vilken man i lag, närmare bestämt i 7 kap. FBLS, har angett huvudgrunderna för fastighetsregistreringen medan detaljföreskrifterna tagits upp i författning av lägre valör, bör sålunda tillämpas för framtiden. Som ytterligare skäl för denna ståndpunkt kan åberopas att t. o. m. redovisningen i jordregistret kommit att få vissa begränsade rättsverkningar i fastighetsbildningssammanhang, t. ex. för ägolottsbildningen vid laga skifte, och att enligt kommitténs uppfattning sådana verkningar i betydligt större omfattning nu bör knytas till fastighetsregistreringen. Som närmare skall utvecklas i det följande bör sålunda hädanefter en fastighetsbildningsåtgärd inte anses fullbordad och slutligt gällande, förrän åtgärden antecknats i fastighetsregistret och den eller de nya fastigheterna redovisats i registret.

En konsekvens av denna ståndpunkt blir att huvudreglerna om fastighetsregistreringen bör tas upp i själva fastighetsbildningslagen. De återfinns i 19 kap. av kommittéförslaget, men redan i denna paragraf har den grundläggande bestämmelsen inskrivits om att fastighetsregister skall föras över fastighetsbeståndet i riket. På grund av den centrala betydelse som registreringen kommer att få inte minst för att bestämma fastighetsbegreppet är det önskvärt att bestämmelsen får sin plats redan i inledningskapitlet. Med bestämmelsen har kommittén inte velat utsäga att de nuvarande båda registerformerna skall avlösas av ett nytt enhetligt register, utan meningen är att hittillsvarande register skall kunna behållas och var för sig utgöra sådant fastighetsregister som avses i den nya lagen. I vad mån man skall kunna åstadkomma ett fullt enhetligt system för fastighetsredovisningen får bli en senare fråga. Den omständigheten att de nuvarande båda registren skall kunna behållas vid sidan av varandra hindrar emellertid inte att lagreglerna om registerföringen och i viss mån även detaljföreskrifterna får en enhetlig prägel.

I anslutning till den nu föreslagna bestämmelsen att fastighetsregister skall föras har kommittén föreslagit en bestämmelse angående den betydelse i vilken uttrycket fastighet används i lagen. Som påpekats i olika sammanhang är fastighet ett mångtydigt begrepp i det juridiska språkbruket, även i lagspråket, och önskemål har uttalats om att den nuvarande bristen på terminologisk enhetlighet bör avhjälpas. Även om det inte nu kan bli tal om att genomföra en sådan enhetlighet i lagspråket, synes det angeläget att man i fastighetsbildningslagstiftningen inte bara eftersträvar en fast och

entydig terminologi som i framtiden kan utnyttjas på andra områden utan också låter denna komma till uttryck i en särskild lagregel.

Vid övervägande av frågan vilket fastighetsbegrepp som bör komma till användning i fastighetsbildningslagen anser kommittén det mest naturligt att på sätt som redan skett i vissa lagstiftningsärenden under senare tid anknyta till registreringsbestämmelserna och låta termen fastighet få betydelse av registerfastighet. Detta är så mycket mera motiverat som huvudgrunderna för all fastighetsregistrering nu föreslås bli fastslagna genom bestämmelser i lag. Emellertid är att märka att man, när man hittills talat om registerfastighet, avsett sådan egendom som enligt gällande registreringsbestämmelser skolat redovisas i fastighetsregistret som särskild fastighet. Att den faktiska registreringen således inte tillmätts någon betydelse har berott på att jordregistret ansetts utgöra enbart en sammanställning av vad vissa urkunder innehöll om en fastighetsindelning som existerade oberoende av registret (jfr Rodhe, Om fastighetsindelningen och dess betydelse s. 5). Även om jordregistret efter hand fått en något ändrad uppgift, måste det dock fortfarande anses vara av övervägande passiv karaktär, och i konsekvens härmed har man inte velat låta dess uppgifter bli omedelbart bestämmande för vad som skall anses utgöra särskild fastighet. Emellertid finns nu anledning att överväga, om inte en övergång till ett något mera aktivt fastighetsregister bör komma till stånd så, att registret får vitsord beträffande frågan vilka enheter som skall betraktas såsom fastigheter. Att i nuvarande läge låta registrets uppgifter i övrigt och således även beträffande omfattningen och beskaffenheten av de olika fastigheterna bli normerande måste däremot anses uteslutet.

Till stöd för att på angivet sätt tilldela fastighetsregistret en begränsad aktiv funktion kan först och främst åberopas önskvärdheten av att man utan ingående kunskaper om registreringsbestämmelsernas innehåll skall kunna på ett snabbt och enkelt sätt få kännedom om vilka fastigheter som skall anses bestå vid en viss tidpunkt. De nuvarande registreringsbestämmelserna är synnerligen invecklade och svåröverskådliga, och utan anlitan- de av särskild fackkunskap kan det ibland vara omöjligt att få utrett vad som skall redovisas som särskild fastighet. Även om en översyn av bestämmelserna skulle leda till vissa förenklingar, torde det dock inte vara möjligt att åstadkomma några egentliga lättnader såvitt angår registreringen av äldre fastighetsbildningar. I fråga om åtgärder som framdeles äger rum tillkommer ett annat skäl att låta fastighetsregistrets innehåll bli normerande beträffande frågan vilka fastighetsindivider som skall anses bestå. Om den nuvarande fastställelsen av fastighetsbildningsförrättningar slopas, blir det nämligen nödvändigt att anknyta fullbordandet av fastighetsbildningsåtgärderna till ett annat lätt konstaterbart faktum. Av flera skäl synes det mest lämpligt att låta anteckningen i fastighetsregistret ersätta fastställelsen som yttre tecken på att en fastighetsbildning blivit genomförd. Först i och med

registreringen torde fastighetsbildningen böra bli definitiv i den bemärkelsen att den inte skall kunna angripas med allmänna rättsmedel, och först därmed inträder alltså dess fulla rättsverkningar. En sådan ordning innebär att redovisningen i registret får utslagsgivande betydelse för vad som utgör fastighet för sig.

Mot det nu antydda systemet med ett fastighetsregister som tillerkänns visst begränsat vitsord kan invändas att nuvarande register fortfarande är tämligen bristfälliga och att de därför är mindre ägnade att tjänstgöra som ett delvis aktivt register. Enligt kommitténs mening bör denna anmärkning emellertid inte tillmätas någon egentlig betydelse, om bara möjligheterna att få till stånd behövliga rättelser och kompletteringar av registret är be- tryggande. Särskilda regler härom tas upp i kommittéförslaget.

På grund av det anförda har definitionen av begreppet fastighet formule- rats så, att med detta uttryck förstås vad som i fastighetsregistret är redo- visat såsom särskild fastighet. Trots att definitionen formellt skall gälla bara vid tillämpning av fastighetsbildningslagen är det tydligt att den kommer att påverka terminologin på andra lagstiftningsområden. Att den även lämpar sig för en mera vidsträckt användning synes kommittén up- penbart.

Departementschefen. I 1 kap. 1 § i det den 11 februari 1966 till lagrådet remitterade delförslaget till jordabalk fastslås att fast egendom är jord och att denna är indelad i fastigheter. Vid framläggandet av jordabalksför- slaget övervägdes att låta lagrummet ta upp en definition av fastighetsbe- greppet. Med hänsyn till att en sådan måste påverkas av innehållet i fastig- hetsbildningslagstiftningen ansågs det emellertid inte lämpligt att då införa en sådan definition i JB. Jordabalksförslaget utgår emellertid i fråga om innehörden av begreppet fastighet från gällande rätts inställning. Med fastighet avses således där egendom som enligt gällande bestämmelser skall redovisas som särskild fastighet i jordregister eller fastighetsregister för stad.

Kommittén har nu föreslagit att i detta kapitel införs en grundläggande bestämmelse om fastighetsregister och i anslutning därtill en definition av fastighetsbegreppet. Förslaget har inte mött någon erinran vid remissbe- handlingen.

När det gäller bestämmelsen om fastighetsregister har jag inte någon erinran i sak mot kommitténs förslag. Bestämmelsen har fått det innehållet att över fastigheterna skall föras fastighetsregister.

Den definition av fastighetsbegreppet som kommittén föreslagit innebär att den faktiska registreringen skall vara avgörande för vad som skall anses som fastighet. Definitionen är enkel men för närmast tanken till statistiska förhållanden. Den synes också förutsätta att fastighetsregistret är alldeles

fullständigt och i allo tillförlitligt. Visserligen har man anledning utgå från att den förestående reformen av fastighetsregistreringen skall medföra att fastighetsregistret i framtiden kommer att tillgodose höga anspråk i fråga om fullständighet och tillförlitlighet. Man måste emellertid räkna med att vissa brister i den nuvarande redovisningen likväl kommer att kvarstå efter uppläggningsen av nytt register och att sådana brister först successivt kan avhjälpas. Jag är för min del tveksam om det är lämpligt att ange fastighetsbegreppet på sådant sätt att registreringen blir avgörande för vad som skall anses som fastighet. Min tveksamhet bottnar främst däri, att man vid fastighetsbildning eller fastighetsbestämning med hänsyn till bestående förhållanden i vissa fall har behov av att behandla egendom som fastighet fastän registrering inte skett men förhållandena är sådana att egendomen enligt registreringsbestämmelserna skall registreras som särskild fastighet. Enligt min mening bör fastighetsbegreppet vid tillämpningen av FBL ha den vidare innebörden att det skall innefatta, förutom vad som införts i registret, egendom som enligt registreringsbestämmelserna skall införas i registret. Som förut nämnts bygger departementsförslaget till ny jordabalk på denna innebörd av fastighetsbegreppet (se lagrådsremissen den 11 febr. 1966 s. 74).

Av vad kommittén har anfört framgår att kommittén med sin definition av fastighetsbegreppet också velat ange registreringsen rättsliga betydelse. Kommittén framhåller sålunda att en fastighetsbildningsåtgärd inte skall anses fullbordad och slutligt gällande förrän åtgärden antecknats i fastighetsregistret och den eller de nya fastigheterna redovisats där. Enligt min mening är det denna innebörd av den föreslagna bestämmelsen som har störst betydelse. Det torde också vara tillräckligt att denna princip kommer till uttryck i lagen, medan en formlig definition av fastighetsbegreppet utan olägenhet kan undvaras. I departementsförslaget har därför tagits upp en bestämmelse med det nyss nämnda innehållet.

Bestämmelsen innebär att en fastighets tillkomst eller ändrade omfattning i faktiskt och rättsligt hänseende blir slutgiltig i och med registreringen. Genom registreringen inträder således de sakrättsliga verkningarna av fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslutet, dvs. beslutet blir gällande mot tredje man. Det innebär t. ex. att fastighetsbildningens inverkan beträffande inskrivna rättigheter gäller i och med registreringen. Det bör dock framhållas att fastighetsbildningsbeslutet redan före registreringen kan ha fått verkan gentemot sakägarna, t. ex. genom beslut om tillträde vid fastighetsreglering. Vidare bör påpekas att enligt departementsförslaget registreringen inte har någon betydelse från processuell synpunkt. Möjligheten att angripa förrättningen med ordinära rättsmedel liksom också möjligheten att återkalla ansökan har nämligen gått förlorad i och med lagkraftvinnandet.

3 §.

I denna paragraf anges innebörden av termen samfällighet, som i kommittéförslaget motsvaras av begreppet samfälld ägolott.

Kommittén. Kommittén framhåller att med det i jorddelningslagstiftningen hittills använda uttrycket samfällighet brukat förstås ett vid skifte eller annan delning för gemensamt ändamål undantaget område eller en för två eller flera fastigheter eljest gemensam äga av beskaffenhet att utgöra skifteslag som sägs i 1 kap. 2 § JDL under 3. Eftersom ordet samfällighet numera även kommit att få en helt annan innebörd — ofta förstås därmed en sammanslutning av fastigheter för bedrivande av gemensam verksamhet av något slag, exempelvis väghållning — samt denna nya terminologi blivit godtagen i olika lagstiftningssammanhang och vunnit allmänt erkännande, anser kommittén det uteslutet att i fastighetsbildningslagen begagna uttrycket samfällighet i dess gamla bemärkelse. Av denna anledning har kommittén föreslagit den nya termen samfälld ägolott. Kommittén påpekar att sådan ägolott, i motsats till den gamla samfälligheten, omfattar alla de fall då mark är samfälld eller eljest gemensam för fastigheter. Huruvida fastigheterna i fråga också innehåller enskild mark är utan betydelse. Gemensam ägovidd för två eller flera fastigheter faller alltså in under uttrycket samfälld ägolott.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* framhåller att motiven till denna bestämmelse är väl kortfattade med hänsyn till den betydelse begreppet samfälld ägolott kan få vid fastighetsbildning. Bestämmelsens avfattning synes ge vid handen att såsom en enda samfälld ägolott skall, för det fall att mark avsatts för visst ändamål, betraktas all av beslutet omfattad mark vare sig denna består av ett eller flera särskilda områden samt att, då mark eljest lämnats oskiftad eller tillkommer fastigheter gemensamt, varje särskilt område skall anses som en samfälld ägolott. Till ett skifteslag hörande vattentäckta områden, som lämnats oskiftade, skulle med denna tolkning vart för sig utgöra en särskild samfälld ägolott. För gällande rätts del hänvisar hovrätten i detta sammanhang till 1 kap. 6 § JDL och ett uttalande i doktrinen (G. Grefbergs kommentar till JDL, s. 48). Hovrätten anmärker att det i rättstillämpningen ibland är svårt att avgöra om områden utgör en eller flera samfälligheter. Denna svårighet faller förmodligen inte bort om kommitténs förslag genomförs. I detta sammanhang fäster hovrätten uppmärksamheten vid vad kommittén yttrar under 10:1 (bet. s. 544) om att någon ändring inte åsyftas i nuvarande praxis, enligt vilken man vid avstyckning tilldelat styckningslott andel i endast en av flera samfällda sjöar, vari styckningsfastigheten ägde del (NJA 1935 s. 696). Hovrätten är inte fullt säker på den rätta innebörden av detta yttrande men anser det närmast tyda på

att i det angivna fallet varje sjö skulle vara att anse som en särskild samfäll ägolott.

Att som samfäll ägolott beteckna fastigheter för vilka gemensam ägo-
vidd utlagts är enligt hovrättens mening mindre lämpligt med hänsyn exem-
pelvis till de mindre stränga villkor som föreslås för intagande av samfäll
ägolott i gemensamhetsskog. Eftersom det emellertid torde kunna förutsät-
tas att sammanläggning av sådana fastigheter regelmässigt kan ske och
egenskapen av samfäll ägolott därmed upphör, har hovrätten ändå ingen
erinran mot förslaget i denna del.

Departementschefen. Den av kommittén föreslagna termen samfäll ägo-
lott har visserligen inte mött någon erinran vid remissbehandlingen. Jag
har emellertid funnit att uttrycket av skilda skäl är mindre lämpligt. Enligt
min mening passar det således inte väl för planförhållanden. Det är vidare
inte möjligt att bortse från den innebörd ägolottsbegreppet har enligt gäl-
lande rätt och som kan vålla oklarheter vid användningen av begreppet i den
bemärkelse som föreslagits av kommittén. Jag vill också framhålla att den
av två ord bestående termen inte anses användbar i registrerings-samman-
hang med hänsyn till svårigheten att bilda sammansättningar med ett tredje
ord (SOU 1966: 63 s. 23).

Kommittén har ansett att termen samfällighet inte bör användas i detta
sammanhang med hänsyn till att detta begrepp i lagstiftningen också an-
vänds som en associationsbeteckning. Jag kan emellertid inte dela de be-
tänkligheter som kommittén har gett uttryck åt i denna del. Ordet sam-
fällighet har en hävdvunnen tillämpning i jorddelningslagstiftningen och
riskerna för förväxling med associationsbegreppet måste betraktas som
mycket små. I de allra flesta fall torde det utan vidare framgå av samman-
hanget vad som åsyftas.

Med hänsyn till vad som nu har anförts används i departementsförslaget
termen samfällighet i stället för den av kommittén föreslagna beteckningen
samfäll ägolott.

Definitionen av samfällighetsbegreppet har i departementsförslaget jäm-
kats i språkligt hänseende utan att någon saklig ändring åsyftats.

Såsom Svea hovrätt påpekat kan det ibland vara svårt att avgöra om en
eller flera samfälligheter föreligger. Jag vill framhålla att det ifrågavarande
spörsmålet måste bedömas med hänsyn till hur samfällighetsfrågan behand-
lats vid den grundläggande förrättningen. Att en samfällighet, som bildas
enligt FBL:s regler, kan bestå av två eller flera områden är klart. Frågan
huruvida en eller flera samfälligheter föreligger torde komma att tas upp
vid utarbetandet av föreskrifterna för det nya fastighetsregister som för-
bereds och i detta sammanhang få sin slutliga lösning.

4 §.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om fiske.

Kommittén. Vanligen utgör fisket inom ett vattenområde en i äganderätten till grunden ingående befogenhet. I vissa fall förekommer emellertid att fisket inom ett område behållits som samfällt för flera fastigheter, medan vattenområdet delats mellan dem. Tänkbart är också att fisket är delat i olika lotter men inte i överensstämmelse med den för själva vattenområdet gällande indelningen. Slutligen har man att räkna med att rätten att bedriva visst fiske utgör fastighet för sig. De särskilda förhållanden som i nu angivna fall är för handen, när fisket inte är förenat med rätten till grunden, har vid tillämpningen av nuvarande lagstiftning vållat vissa problem, eftersom möjligheterna att i rationaliseringssyfte eller annars med stöd av reglerna om fastighetsbildning företa olika åtgärder som berör fiskeförhållandena är begränsade. Enligt kommitténs mening föreligger ett starkt behov av att kunna låta fristående fiskerättigheter undergå ändringar på motsvarande sätt som fastigheternas ägoområden. Genom sådana ändringar skulle det bl. a. bli möjligt att återförena särskild fiskerätt med äganderätten till grunden. Även andra angelägna förbättringsåtgärder skulle underlättas.

På grund av vad sålunda anförts har kommittén genom en generell bestämmelse i denna paragraf föreskrivit att vad som i lagen sägs om mark eller område skall i tillämpliga delar gälla även beträffande fiske, som inte är förenat med rätten till grunden. Den ytterligare förutsättningen för bestämmelsens tillämpning har uppställts att fiskerätten inte är att hänföra till servitut. Detta beror på att särskilda bestämmelser om åtgärder beträffande servitut meddelas senare i lagen och att anledning saknas att låta sådana fiskerättigheter som tillkommit på sätt som gäller för bildande av servitut bli underkastade särreglering. Eftersom regeln är avsedd att tillämpas också när det är fråga om fastighetsbestämning, har den tagits upp bland de inledande bestämmelserna i detta kapitel.

Kommittén framhåller att man i denna paragraf liksom f. ö. även på andra ställen i lagen använder termen fiske i betydelsen av sådan rätt att fiska som antingen är knuten till fastighet eller utgör särskild fastighet. Rättighet av nyttjanderättskaraktär omfattas således inte.

Departementschefen. Departementsförslaget överensstämmer med kommitténs förslag. I anslutning till vad kommittén anförvt vill jag endast göra det förtydligandet att med fiske förstås enligt FBL sådan rätt att fiska, som utgör en i äganderätten till fastigheten ingående befogenhet, eller som grundas på servitut.

5 §.

Paragrafen motsvarar 6 § i kommittéförslaget. I anslutning till lagen

måste utfärdas vissa tillämpningsföreskrifter. Det bör få ankomma på Kungl. Maj:t att meddela sådana. I vissa hänseenden bör lantmäteristyrelsen eller annan myndighet genom särskilt bemyndigande anförtros att utfärda behövliga föreskrifter.

ANDRA AVDELNINGEN

Fastighetsbildning i allmänhet

2 KAP.

Grundläggande bestämmelser

I detta kapitel anges vilka fastighetsbildningsinstitut som skall finnas och fastslås den grundläggande principen om fastighetsbildningsfrågornas behandling vid förrättning. Vidare regleras verkan av fastighetsbildning i särskilda avseenden. Även vissa gemensamma regler om kostnaderna har tagits upp här.

Kapitlet omfattar sex paragrafer.

1 §.

I denna paragraf anges i överensstämmelse med kommitténs förslag vilka fastighetsbildningsinstitut som skall finnas. Jag hänvisar i denna fråga till vad som förut har anförts i avsnittet med allmänna synpunkter på en ny fastighetsbildningslagstiftning.

I departementsförslaget upptas en kortfattad beskrivning av de olika fastighetsbildningsinstituten. Där anges sålunda att fastighetsbildning skall äga rum som fastighetsreglering, om den avser ombildning av fastigheter, och som avstyckning, klyvning eller sammanläggning, om den avser nybildning av fastighet.

2 §.

I paragrafen fastslås att fastighetsbildning skall prövas vid förrättning och att denna handläggs av fastighetsbildningsmyndighet. Vidare föreskrivs att fastighetsbildningsfråga normalt får tas upp till prövning först efter ansökan. Slutligen meddelas bestämmelser bl. a. om gemensam förrättning och uppdelning av sådan på skilda förrättningar.

Kommittén. Fråga om fastighetsbildning får inte tas upp på annat sätt än efter ansökan utom i de fall som särskilt angetts i lagen. Kommittén anser att förrättningsmännen i vissa fall bör ha rätt att i samband med handläggningen av särskilda fastighetsbildningsfrågor utan ansökan utvidga prövningen. Bestämmelser med sådant innehåll har tagits upp i 7: 12, 12: 8 och 13: 3. Den grundläggande regeln föreslås inflyta i 2: 2.

Kommittén har strävat efter att reservera termen förrättning för själva den formella handläggningen i första instans av fastighetsbildningsfrågorna och att låta i stort sett enhetliga regler gälla för denna handläggning. En

konsekvens härav har blivit att, när två eller flera fastighetsbildningsåtgärder företas till gemensam prövning, bara en förrättning skall anses föreliggande. Genom ett sådant betraktelsesätt undgår man de svårigheter som med nuvarande ordning kan uppkomma, när det gäller att avgöra om i visst fall en eller flera förrättningar ägt rum. Till grund för den kumulation eller sammanföring i en förrättning av skilda fastighetsbildningsfrågor som alltså bör kunna förekomma har kommittén i andra stycket föreskrivit att två eller flera fastighetsbildningsåtgärder får handläggas gemensamt vid en förrättning, om åtgärderna helt eller delvis rör samma fastighet eller om gemensam handläggning finnes av annan anledning ändamålsenlig. Det är att märka att något krav inte uppställs på att de olika frågorna skall ha väckts samtidigt. I nära anslutning till vad som enligt 14 kap. 6 § rättegångsbalken (RB) gäller om kumulation av tvistemål har vidare föreskrivits att, när skäl är därtill, handläggningen får delas upp på skilda förrättningar. Genom dessa bestämmelser får förrättningsmännen vidsträckt möjligheter att förfara efter omständigheterna i det enskilda fallet så att största möjliga förrättningstekniska fördelar vinnas.

Departementschefen. Departementsförslaget innebär att enbart mindre jämkningar har gjorts i kommitténs förslag. I första stycket har sålunda angetts att förrättning handläggs av fastighetsbildningsmyndighet. De närmare föreskrifterna om såväl förrättning som fastighetsbildningsmyndighet meddelas i 4 kap.

Enligt kommittéförslaget gäller bestämmelsen om ansökan som förutsättning för upptagande av fastighetsbildningsfråga till prövning enbart enskild sakägare. Överlantmätarens rätt till officialinitiativ i fråga om fastighetsreglering i vissa fall skall utövas genom förordnande. Såsom senare skall närmare beröras har förfarandet enligt departementsförslaget utformats på det sättet att även överlantmätaren skall anhängiggöra sin talan genom ansökan. Fastighetsbildningsåtgärd kan därför komma till stånd utan ansökan bara genom fastighetsbildningsmyndighetens eget initiativ enligt reglerna i 7: 12, 12: 8 och 13: 3. Enligt dessa tillåts utökning av förrättningen till att omfatta vissa frågor med anknytning till den sökta förrättningen. Reglerna i 5: 6 utgör inte något undantag från huvudprincipen om att fastighetsbildningsfråga skall tas upp efter ansökan. Som närmare skall utvecklas får fastighetsbildningsmyndigheten nämligen vid tillämpningen av 5: 6 inte gå utöver vad som kan anses omfattat av ansökningen.

Gemensam handläggning av olika fastighetsbildningsåtgärder är möjlig i viss utsträckning enligt gällande rätt (20 kap. 6 § 2 mom. JDL). Både gemensam handläggning och dess motsats — uppdelning på olika förrättningar — är viktiga medel för att åstadkomma ett rationellt förrättningsförfarande. Eftersom det knappast kan medföra några olägenheter från rättssäkerhetssynpunkt, bör det vara möjligt för fastighetsbildningsmyndig-

heten att i dessa hänscenden förfara helt efter vad myndigheten finner mest ändamålsenligt i det enskilda fallet. Att vid gemensam handläggning de olika frågorna berör samma fastighet eller fastigheter ligger givetvis närmast till hands men behöver inte nödvändigtvis uppställas som särskilt villkor. Inte heller för uppdelning av handläggningen på olika förrättningar anser jag att det behöver uppställas något särskilt villkor. Uppdelning av en förrättning på flera sådana får ske oberoende av hur ansökan om förrättningen gjorts. Om en ansökan avser flera fastighetsbildningsåtgärder, kan uppdelning på skilda förrättningar göras, om det är lämpligt. Vidare får, när flera ansökningar gjorts och dessa först förenats till handläggning vid gemensam förrättning, handläggningen åter uppdelas på skilda förrättningar. I samband med följdlagstiftningen avser jag att föreslå regler som gör det möjligt att kombinera förrättning enligt FBL med förrättning enligt annan lagstiftning.

I tredje stycket av paragrafen har tagits in en erinran om att fastighetsbildning i vissa fall måste kombineras med fastighetsbestämning. För fastighetsbestämning gäller särskilda bestämmelser enligt 14 kap. Reglerna för fastighetsbildning äger således inte tillämpning på fastighetsbestämning i vidare mån än som särskilt angetts i nämnda kapitel.

3 §.

Paragrafen upptar en regel om att fastighetsbildning som innebär ändring av fastighetsindelningen och berör vattenområde också skall omfatta fiske som är förenat med rätten till grunden.

Kommittén. När JDL antogs fästes stor vikt vid att särskild, från äganderätten till grunden inom ett vattenområde åtskild fiskerätt i allmänhet inte tillskapades. I 1 kap. 5 § infördes därför en regel som innebär att skifte på vattentäckt område innefattar skifte också av fisket. Enligt särskilt förbehåll kan dock avsteg härifrån ske med stöd av annan föreskrift i lagen. Därmed åsyftas 10 kap. 7 §, enligt vilket lagrum fisket under vissa förutsättningar kan undantas som gemensamt för skiftesdelägarna, om det ej förut delats. Även vid annan form av fastighetsbildning än laga skifte har principen om att fiske inte får skiljas från rätten till grunden iakttagits.

Någon ändring beträffande den grundsats om fiskets behandling vid fastighetsbildning som sålunda f. n. gäller bör inte ske, anser kommittén. Också för framtiden är det värdefullt att sambandet mellan fisket och rätten till grunden upprätthålls. Fastighetsbildning skall alltså även i fortsättningen ske på sådant sätt att fisket behålls som en i äganderätten ingående befo-genhet, även om visst avsteg från denna regel kan vara motiverat och inte bör hindras. Med anledning härav har i denna paragraf inskrivits den regeln att fastighetsbildning, som innebär ändring av fastighetsindelningen och

berör vattenområde, omfattar även fisket, under förutsättning att detta är förenat med rätten till grunden. Denna princip skall dock gälla bara när inte annat bestäms med stöd av föreskrift i lagen. En sådan föreskrift som möjliggör undantag från den här fastslagna principen finns i 3: 8.

Departementschefen. Paragrafen har tagits upp i departementsförslaget utan annat än formella jämkningar. Den fråga som regleras i paragrafen kommer att ytterligare beröras i samband med 3: 8.

4 §.

I denna paragraf regleras fastighetsbildningens inverkan på frågan till vilken fastighet tillhör till fastighet skall vara knutna.

Kommittén. Frågan i vad mån fastighetsbildning skall anses omfatta fastighetstillhörighet och vilken inverkan fastighetsbildningen har på tillbehörsfrågan har inte lösts i gällande rätt. Den för flertalet fall mest lämpade lösningen är enligt kommittén att föremål, som utgör tillhörighet till fastighet, vid fastighetsbildning följer den mark på vilken föremålet finns eller till vilken det eljest har anknytning. Att i alla situationer fästa avseende enbart vid platsen för föremålet har kommittén inte ansett böra ske, eftersom vissa föremål, exempelvis stängsel, kan vara knutna till en fastighet som tillhör utan att de är uppställda på denna. Eftersom den angivna principen att tillhörighet följer viss mark inte kan vinna tillämpning beträffande byggnader och andra anläggningar, som uppförts med stöd av servitut och som får anses höra till den härskande fastigheten i servitutförhållandet, bör genom en särskild regel föreskrivas att föremål av detta slag följer servitutet. Detta innebär att föremålet efter fastighetsbildningen skall utgöra tillhörighet till den fastighet som då är bärare av servitutsrättigheten.

Kommittén har föreskrivit vissa undantag från huvudregeln. Dessa gäller först och främst byggnad eller annan anläggning, som enligt beslut vid fastighetsbildningen skall flyttas eller avstås för rivning. Beslut med sådant innehåll får meddelas bara vid fastighetsreglering. Därvid är bestämmelserna i 5: 23 och 24 tillämpliga och måste få till följd att, även om beslutet inte hunnit verkställas när fastighetsbildningen blir slutligt gällande, byggnaden eller anläggningen inte får sin fastighetstillhörighet ändrad. Som ytterligare undantag anger kommittén det fall att vid fastighetsbildningen bildas servitut, som innefattar rätt för ägaren av fastighet att på annan fastighet behålla en honom tillhörig byggnad eller annan anläggning. Denna anläggning har alltså inte uppförts med stöd av servitut men synes ändå böra behandlas på samma sätt som om så varit fallet. Den bör således efter fastighetsbildningen utgöra tillhörighet till den härskande fastigheten.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* har vissa erinringar mot paragrafens utformning och förordar att första stycket ändras. Hovrätten anser vidare att bestämmelserna om fastighetsbildningens inverkan på frågan till vilka fastigheter tillbehör till den fasta egendomen skall vara knutna, fått en alltför ringa belysning i motiven. Hovrätten är därför i viss utsträckning tveksam om tolkningen.

Hovrätten utgår från att avsikten är att man vid tillämpning av regeln i första stycket första punkten skall beakta allmänna rättsregler angående vad som utgör tillbehör till fastighet. Uttrycket »vartill det eljest har anknytning» synes alltså inte böra tilläggas annan innebörd än som kan härledas ur sådana rättsregler.

Enligt hovrättens mening är innebörden av första stycket andra punkten oklar. Av motiven att döma (bet. s. 141—142) synes kommittén åsyfta bara det fall att fastighetsbildning direkt berör den härskande fastighetens markområde så att servitutsrättigheten på grund av 2:5 eller eljest övergår från en fastighet till annan. Att därvid byggnad eller annan anläggning, som uppförts med stöd av servitut och hör till den härskande fastigheten, skall följa servitutet är en naturlig princip. Regelns placering i anslutning till första punkten i samma stycke och dess utformning leder emellertid uppmärksamheten närmast till det fallet, att fastighetsbildning inte berör den härskande fastighetens egen mark men innebär att mark — på vilken finns till fastigheten hörande byggnad eller anläggning som i första stycket andra punkten avses — överförs från den tjänande fastigheten till en tredje, av servitutet inte besvärad fastighet. Sådan överföring får vid fastighetsreglering enligt huvudregeln i 5:7 första stycket ske bara om byggnadens ägare tillförsäkras motsvarande rätt att efter marköverföringen behålla byggnaden eller anläggningen på samma mark. Vanligen torde detta komma att ske genom att servitut enligt 7:1 läggs på den fastighet till vilken marken överförs, eventuellt i förening med att det befintliga servitutet upphävs med stöd av 7:6 andra stycket. Det är detta fall, som avses i 2:4 andra stycket andra punkten, och det är svårt att förstå att första stycket andra punkten här skulle ha betydelse. Om återigen marköverföringen genomförs med stöd av undantagsstadgandet i 5:7 andra stycket, dvs. utan tillförsäkrande av sådan rätt som avses i första stycket andra punkten, finns i andra stycket sista punkten en särskild regel enligt vilken byggnaden eller anläggningen, som ju visserligen utgör tillbehör till den härskande fastigheten men inte såsom sådant följer den mark varå byggnaden eller anläggningen ligger, kommer att övergå i marktillträdarens ägo. 2:4 första stycket andra punkten får således inte heller i detta fall relevans. Om slutligen marköverföringen sker med stöd av överenskommelse mellan den härskande fastighetens ägare och ägaren till den fastighet till vilken den bebyggda marken överförs samt överenskommelsen enligt 5:18 första stycket innebär att förbudet i 5:7 åsidosätts, kan den situationen inträffa, att den härskande fastighetens

ägare åtnöjs med enbart en nyttjanderätt, kanske tills vidare eller för viss kortare tid, till det markområde, på vilket byggnaden eller anläggningen finns. Servitutshavaren behåller då servitutsrättigheten, som måhända i framtiden kan komma att utövas på annat område av den tjänande fastigheten genom att byggnad eller anläggning flyttas till eller nyuppförs på denna. Att i detta fall byggnaden eller anläggningen skall följa servitutet i den bemärkelsen att föremålet förblir tillbehör till den härskande fastigheten, fastän det inte är beläget på vare sig denna eller den tjänande fastigheten, torde innefatta ett avsteg från allmänna grundsatser angående fastighetstillbehör. Hovrätten anser med hänvisning till det anförda att regeln i första stycket andra punkten inte bara är onödig utan även kan leda till olämpliga resultat. Regeln bör därför utgå och i stället bör anges att den i första punkten uttryckta principen inte har avseende på byggnad eller anläggning som uppförts med stöd av servitut och hör till den härskande fastigheten. Därigenom undviks även det obegripliga undantag som andra stycket första punkten föreskriver i vad det må avse den i första styckets andra punkt upptagna regeln.

Beträffande andra stycket första punkten erinrar hovrätten om att enligt gällande rätt byggnad, som enligt bestämmelse i samband med jorddelningsförrättning skall flyttas, torde förbli tillbehör till den fastighet marken tidigare tillhört endast under den för flyttningen bestämda tiden (se bl. a. NJA 1922 s. 282). Förslaget i denna punkt synes visserligen inte inverka på denna rättstillämpning men hovrätten anser att ett klagande i frågan hade varit önskvärt.

Departementschefen. I lagen den 29 juli 1966 om vad som är fast egendom (nr 453) har införts begreppet tillbehör till fastighet. Detta begrepp utgör en samlingsbeteckning för föremål som i ett visst läge i förhållande till den fasta egendomen får karaktär av tillbehör (prop. 1966: 24 s. 57). Med hänsyn till den reglering som tillbehörsfrågan fått i 1966 års lag kan det sättas i fråga om någon särskild bestämmelse om till vilken fastighet föremål skall anses höra efter en fastighetsbildningsåtgärd behövs i FBL. För egen del anser jag att en sådan bestämmelse försvarar sin plats i FBL främst av det skälet att man vid fastighetsbildningen inte kan anknyta termen tillbehör till fastighetsbegreppet utan i stället måste utgå från föremålets läge i förhållande till den mark som omedelbart berörs av fastighetsbildningsåtgärden. Bestämmelsen har sitt värde däri att den klarlägger verkan av de förändringar i fastighetsindelningen som fastighetsbildningen medför beträffande fastighetstillbehör.

Med hänsyn till vad sålunda anförts har i departementsförslaget utan ändringar i sak tagits upp den av kommittén föreslagna bestämmelsen att föremål som utgör tillbehör till fastighet vid fastighetsbildningen följer den mark på vilken föremålet finns eller till vilken det eljest har anknytning.

Kommittén har ansett att det krävs en särskild reglering beträffande föremål som utgör tillbehör till den härskande fastigheten i servitutsförhållande, om den tjänande fastigheten undergår fastighetsbildningsåtgärd. Kommittén föreslår sålunda en bestämmelse av det innehållet att byggnad eller annan anläggning, som uppförts med stöd av servitut och hör till den härskande fastigheten, följer servitutet. Denna bestämmelse har avseende å det fallet att servitutet gäller efter fastighetsbildningsåtgärdens genomförande. Enligt min mening är en sådan bestämmelse inte behövlig. Om servitutet består efter ändringen i fastighetsindelningen, rubbas nämligen inte byggnadens eller anläggningens egenskap av tillbehör till den härskande fastigheten, såvida annat inte följer av fastighetsbildningsmyndighetens beslut eller av bestämmelsen i 5:7. Den i första stycket av departementsförslaget uttryckta principen avser inte sådan byggnad eller anläggning, som hör till den härskande fastigheten. Det är därför inte påkallat att, som Svea hovrätt ifrågasatt, genom uttrycklig föreskrift undanta första stycket från tillämpning beträffande sådan byggnad eller anläggning som nyss sagts.

Enligt 2 § andra stycket i 1966 års lag utgör byggnad eller annan anläggning, som är uppförd utanför fastigheten, tillbehör till den härskande fastigheten inte endast om uppförandet skett med stöd av servitut utan också om anläggningen tryggas genom servitut men uppförts före servitutets tillkomst under sådana förhållanden att den inte blivit tillbehör till den fastighet där den finns (prop. 1966: 24 s. 116 och 129). På grund härav kan det i andra stycket sista punkten av kommittéförslaget inskrivna undantaget beträffande servitut som innefattar rätt för ägare av fastighet att behålla en honom tillhörig byggnad eller annan anläggning utgå.

I andra stycket tas upp ett undantag från huvudregeln i första stycket. Det gäller byggnad eller anläggning, som enligt beslut vid fastighetsreglering skall rivras eller flyttas. Bestämmelsen synes i och för sig självklar men torde vara nödvändig med hänsyn till att ändringar i fastighetsindelningen kan bli slutligt gällande innan rivnings- eller flyttningsbeslutet verkställts. Med anledning av vad Svea hovrätt påpekat i sitt yttrande vill jag framhålla att tillbehörsfrågan i detta fall inte är beroende av om den för flyttning bestämda tiden gått till ända. Finns byggnaden kvar på den ursprungliga platsen sedan äganderätten till marken övergått genom att ändringen i fastighetsindelningen blivit gällande, är byggnaden att anse som lös egendom oberoende av om tiden för flyttning gått till ända eller inte.

5 §.

I denna paragraf meddelas bestämmelser om fastighetsbildningens inverkan på särskilda rättigheter.

Kommittén. Kommittén framhåller att när det gäller fastighetsbildningens inverkan på subjekt för rättigheter av servituts karaktär kommer i stor utsträckning direkta föreskrifter att meddelas vid fastighetsbildningen om vilken av de av åtgärden berörda fastigheterna som rättigheten därefter skall tillkomma. Vid delning av den härskande fastigheten skall sålunda i varje fall som regel bestämmas vilken av de vid delningen utlagda fastigheterna som skall vara bärare av rättigheten. Vid fastighetsreglerande åtgärder ligger saken annorlunda till. Sådan åtgärd skall i princip inte medföra någon ändring beträffande rättighetens subjekt, och det är då inte nödvändigt att särskild föreskrift meddelas i det enskilda fallet. För en viss bestämd situation finns det emellertid anledning att avvika från vad som nu sagts om verkan av åtgärden, nämligen om rättigheten har sådant innehåll att den måste anses knuten till visst område av den härskande fastigheten och detta områdes fastighetstillhörighet ändras genom fastighetsbildningen. Med tanke på detta fall bör fastslås att rättigheten efter fastighetsbildningen skall tillkomma den eller de fastigheter som omfattar ägområdet i fråga. En föreskrift med denna innebörd har tagits upp i denna paragraf. Visserligen blir regeln i första hand av betydelse vid fastighetsreglering, men eftersom den bör vara tillämplig även i delningsfallet för den händelse särskild bestämmelse i ämnet inte skulle meddelas i samband med delningen, har den fått en mera generell avfattning och placerats i detta kapitel. Samtidigt har emellertid regelns räckvidd måst begränsas så, att den skall lända till efterrättelse, bara om inte annat bestämts vid fastighetsbildningen.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* har ingen erinran mot den föreslagna bestämmelsens utformning. Enligt styrelsens uppfattning får regeln, som avser särskild rättighet och som, på sätt kommittén antytt, utom annat supplerar de för avstyckning och klyvning givna reglerna i 10:2 och 11:4, uppenbarligen vidsträckt praktisk betydelse, exempelvis när det gäller servitutsrättighet till fastighet, som är uppdelad på flera olika områden. Om, såsom många gånger är fallet, servitutet har betydelse bara för ett av områdena, bör det givetvis följa området om detta överförs till annan fastighet eller bildar fastighet för sig. Det kan knappast undgås att olika synpunkter kan komma att göra sig gällande på fastighetstillhörigheten i vissa fall. Frågan torde då enligt styrelsen få lösas genom fastighetsbestämning enligt 14 kap., varvid 2:5 får normerande betydelse.

Överlantmätaren i Gotlands län ifrågasätter om förslaget är lämpligt. Vid avstyckning bestäms f. n. i detalj vilka rättigheter som skall åtfölja styckningslotten och att därutöver intet skall följa med lotten. Om t. ex. styckningslott vid strand inte uttryckligen tillagts rätt till vattnet, blir strandlinjen gräns. Överlantmätaren anser att den föreslagna bestämmelsen kan ge anledning till annan tolkning.

Reglerna i denna paragraf och 10:2 inbjuder mer än nuvarande regler till framtida tvister mellan stamfastighet och avstyckat område, anser *överlantmätaren i Malmöhus län*. Ovisshet kan uppstå t. ex. beträffande rätten till fiske eller tångtäkt vid avstyckning av strandskifte, om ingenting sagts därom i förrättningsakten.

Överlantmätaren i Jämtlands län framhåller att det bör vara klart att med fastighet tillkommande rättighet här avses bara särskild rättighet enligt lagförslagets systematik och inte jämväl fastighet tillkommande fiskelott eller fastighet tillkommande andel i samfällid ägolott, dvs. andel i samfällid eller oskiftad mark eller andel i sådant samfällid eller oskiftat fiske, som inte är förenat med rätten till grunden. Med fastighet tillkommande rättighet bör här avses bara rättighet av servitutskaraktär eller andel i sådan rättighet. Råder det ovisshet härom, bör lagtexten förtydligas. Vilka särskilda rättigheter som kan avses med bestämmelserna i 2:5 torde komma att i tillämpningen bli oklart, särskilt vid avstyckning och klyvning. Det är angeläget att vid fastighetsbildningsförrättning klara bestämmelser ges om särskilda rättigheters fastighetstillhörighet så att ovisshet därom inte uppkommer. Utrymmet för en automatiskt verkande lagregel bör vara så litet som möjligt om ens något. Det kan exempelvis vid avstyckning vara fråga om en särskild rättighet av inte obetydligt värde, som inte förutsetts i avtal, exempelvis ersättningskraft enligt 9 kap. 17 § vattenlagen (VL).

Överlantmätaren i Gävleborgs län anser det oklart om med uttrycket »fastighet tillkommande rättighet» avses enbart rättighet som tillkommit vid jorddelningsförrättning eller om också rättighet, som tillkommit genom särskilt avtal och intecknats, omfattas.

Departementschefen. Enligt kommitténs förslag skall förevarande bestämmelser avse rättigheter av servitutsliknande karaktär, men någon närmare precisering av rättighetsbegreppet har kommittén inte gjort. Vid remissbehandlingen har uttalats en viss tveksamhet om vilka rättigheter som omfattas av bestämmelsen. Jag vill därför framhålla att rättighetsbegreppet har samma innebörd i denna paragraf som i 10:4 av departementsförslaget. Detta har också kommit till uttryck på så sätt att i båda paragraferna används begreppet servitut eller annan särskild rättighet. Under detta uttryck faller inte sådan befogenhet som bara är att anse som en i äganderätten till fast egendom integrerande del. Därav följer att särskild rättighet inte omfattar exempelvis andel i samfällighet. Sådan andel kan inte ändra fastighetstillhörighet på annat sätt än genom beslut av fastighetsbildningsmyndigheten. Av den i departementsförslaget använda formuleringen framgår klart att under begreppet särskild rättighet hänförs servitutsliknande rättigheter som är anknutna till fastigheten. Huruvida rättigheten uppkommit genom avtal eller exempelvis genom förrättningsbeslut är likgiltigt. Som exempel på servitutsliknande rättigheter, som på den härskande sidan kan

vara lokaliserade till viss mark, kan nämnas rätt till kraft enligt 9 kap. 17 § VL. Även samfällighetsrätt går in under begreppet särskild rättighet. Fiske omfattas av begreppet särskild rättighet bara när fiskeservitut föreligger.

Även om jag i princip är ense med kommittén om behovet av den föreslagna regeln, vill jag understryka betydelsen av att vid förrättningen ges klara besked om vart särskilda rättigheter skall höra i de fall då någon anledning till tvekan härom kan föreligga. Därigenom kan man undvika framtida tvister om fastighetsbildningens inverkan på rättigheterna. Sådana tvister kan som lantmäteristyrelsen påpekat lösas genom fastighetsbestämning.

6 §.

I denna paragraf meddelas vissa för all fastighetsbildning gemensamma regler om förrättningskostnaderna.

Kommittén. Kommittén framhåller att en allmängiltig princip för kostnadsfördelningen beträffande alla slag av fastighetsbildning inte kan ställas upp. Fördelningen måste i stället ske i enlighet med bestämmelser som i detta hänseende meddelas beträffande de särskilda fastighetsbildningsinstituten. För den händelse återkallelse sker eller förrättningsprövningen av annan anledning inställs eller sakägarna enas om hur betalningsansvaret skall fördelas, kan dock gemensamma regler gälla. Vidare behövs en norm för hur gemensamma kostnader för skilda åtgärder skall fördelas.

I sistnämnda hänseende har kommittén föreslagit den regeln att de gemensamma kostnaderna skall fördelas efter vad som är skäligt. Någon mera utförlig anvisning om uppdelning av kostnaderna kan inte lämnas och skulle för övrigt vara meningslös, eftersom det i alla fall i stor omfattning måste bli fråga om en ren skälighetsbedömning. Här liksom i andra liknande sammanhang bör nyttan, om en sådan kan urskiljas, vara vägledande.

Beträffande det fall att förrättning inställs på grund av återkallelse eller annan orsak har kommittén i viss anslutning till innehållet i 18 kap. 5 § RB föreslagit att redan uppkomna kostnader skall betalas av sökanden, såvida inte särskilda omständigheter föranleder att betalningsskyldigheten eller del därav bör fördelas mellan samtliga sakägare eller vissa av dem. För den händelse byggnadsnämnden påkallat förrättningsprövningen, vilket skall vara möjligt i viss utsträckning, bör den betalningsskyldighet som enligt det sagda kan åvila sökanden åläggas kommunen såsom i ekonomiskt avseende ansvarig för nämndens verksamhet. Om en förrättning, såsom i undantagsfall skall kunna ske, tillkommit på initiativ av överlantmätaren och förrättningshandläggningen blir inställd, förutsätts kostnaderna komma att bestridas av allmänna medel.

Enligt gällande rätt kan sakägarna inte med bindande verkan sinsemellan

komma överens om hur förrättningskostnaderna skall fördelas annat än vid avstyckningsförrättning (19 kap. 27 § JDL). En överenskommelse mellan sakägarna skall då under alla förhållanden beaktas. Vid andra förrättningar skall kostnadsfördelningen stundom ske på grundval av en skälighetsbedömning, och förrättningsmännen torde då i praktiken ta stor hänsyn till en enhällig uppfattning bland sakägarna. Enligt kommitténs mening saknas anledning att inte för framtiden tillerkänna sakägarna rätt att bestämna kostnadsfördelningen vid alla fastighetsbildningsförrättningar, när de kan enas. Den enda begränsning som synes påkallad är en spärr mot överenskommelser, genom vilka betalningsansvaret skulle i otillbörligt syfte kunna åläggas den som saknar möjlighet att göra rätt för sig. Om det är uppenbart att en överenskommelse medför att betalningsskyldighetens fullgörande äventyras, bör överenskommelsen inte få läggas till grund för förrättningsmännens beslut i kostnadsfrågan. Den regel som tagits upp i andra stycket av denna paragraf har utformats i enlighet med vad som sålunda anförts.

I tredje stycket har kommittén närmare angett vilka olika kostnader som avses i paragrafen. Dessa är — förutom den taxereglerade avgift som skall utgå till statsverket eller kommun, som bär ansvaret för fastighetsbildningsverksamheten, och som inbegriper ersättning för avskrifter och kartkopior till sakägarna — ersättning till sakkunnigt biträde vid förrättningen och till syssloman samt utgifter för hantlangning, om inte denna tillhandahållits genom det allmännas försorg, i vilket fall utgifterna skall innefattas i den taxereglerade avgiften. Att märka är att nu gällande bestämmelse i 17 kap. 1 § JDL, enligt vilken kostnaderna för laga skifte inbegriper även arvode till förrättningsmän och resekostnadsersättning i den mån sådan kostnad inte gäldas av statsmedel, inte har någon motsvarighet i den nu föreslagna regeln. Frågan har betydelse bara beträffande gode männen, vilka f. n. inte är berättigade till ersättning i någon form av statsverket utan åtnjuter dagarvode samt resekostnadsersättning jämte traktamente av vederbörande sakägare. Enligt kommitténs mening bör gode männen vara berättigade till gottgörelse av det allmänna och inte behöva vända sig till sakägarna för att få ersättning.

Remissyttrandena. *Kommunal-tekniska föreningen* och *överlantmätaren i Gävleborgs län* anser att samma ansvar för kostnaderna vid inställd förrättning, som föreskrivits för kommun, bör gälla för staten i det fall då förrättningen tillkommit på initiativ av överlantmätare. Principen finns visserligen uttalad i motiven (s. 358) men det synes föreningen riktigast att åläggandet inskrivs i lagtexten.

Överlantmätaren i Gävleborgs län befarar att fördelningsregeln blir svår att tillämpa. Det kan sålunda t. ex. vid en och samma förrättning bli fråga om att fördela »gemensamma kostnader för skilda åtgärder» efter vad som

finnes skäligt samt att enligt 5:13 fördela andra kostnader i förhållande till den nytta varje sakägare kan anses ha fått av åtgärden. Att bedöma och fördela nyttan torde ofta vara vanskligt. Skälighetsprövning med hänsyn tagen till nyttan i förekommande fall förefaller att vara lämpligast för samtliga åtgärder där inte överenskommelse om annan fördelning föreligger.

Svea hovrätt påpekar, att fastän paragrafen avser enbart förrättningskostnader används denna term endast i andra stycket. I de bestämmelser, vilka åsyftas i första stycket första punkten, används termen bara i 5:13. Detta anser hovrätten något förvillande. Hovrätten ifrågasätter om inte förslaget i denna del skulle vinna i tydlighet, om ordet förrättningskostnader genomgående används, då sådana kostnader åsyftas. Därvid skulle i denna paragraf behövas en inledande bestämmelse — som f. n. endast är underförstådd — att vid gemensam handläggning av olika fastighetsbildningsåtgärder på varje åtgärd skulle anses belöpa sådana kostnader som är att hänföra till enbart den åtgärden. Därefter skulle regeln om fördelning av gemensamma kostnader följa.

Fastighetsägareförbundet motsätter sig inskränkningen i sakägarnas avtalsfrihet vid kostnadsfördelningen. Förbundet anser att förrättningsmannen saknar möjlighet och förutsättningar att bedöma i vilka situationer betalningsskyldigheten kan komma att äventyras.

En motsatt uppfattning om behovet av inskränkingsregeln uttalas av *lantmäteristyrelsen* som emellertid är tveksam om hur regeln skall tillämpas. Tydligt är enligt styrelsen att den prövning som åläggs förrättningsmännen måste utföras med stor varsamhet (jfr de snarlika förhållandena vid undersökningen när det gäller aktualitetskravet vid fastighetsbildning, bet. s. 158). Det synes också klart att särskild efterforskning normalt inte bör äga rum rörande sakägares solvens. En sådan bör alltså tillgripas bara om flera omständigheter samstämmigt pekar på att överenskommelsen ägt rum i sådant otillbörligt syfte som lagrummet antyder. Otänkbart är väl heller inte att förrättningskostnad kan genom överenskommelse i alltför stor utsträckning läggas på sakägare som påräknas få statsbidrag. Förrättningsmännen har hittills i praktiken vid sin skälighetsbedömning tagit hänsyn till en enhällig uppfattning bland sakägarna. Detta synes inte ha medfört några olägenheter. Det skulle därför kunna ifrågasättas om de regler som angetts i andra stycket behöver tas in i lagtexten. Förfarings sättet med överenskommelse kan emellertid vara värdefullt i snabbhetens och enkelhetens intresse som alternativ till en stundom komplicerad fördelning efter båtnad (jfr 5:13). Mot bakgrunden av det nu sagda synes enligt styrelsen innehållet i andra stycket böra ha sin plats i lagtexten.

Överlantmätarna i Gotlands och Gävleborgs län framhåller behovet av garanti mot missbruk av avtalsfriheten så att inte enbart statsbidragsberättigade delägare åtar sig att betala förrättningskostnaderna.

Hovrätten för Nedre Norrland uttalar att lagtexten medger en vidsträcktare tolkning än motiven synes förutsätta men anser att detta utgör en fördel eftersom spärregeln eljest skulle förlora i praktiskt värde.

I fråga om tredje stycket framhåller *lantmäteristyrelsen* de svårigheter som är förenade med att hantlangningsbegreppet inte är entydigt i olika nu gällande författningar. Det är därför önskvärt med ett direkt uttalande att i denna paragraf avses det vidare begrepp, som omfattar inte bara arbetsbiträde utan också tillhandahållande av arbetsmateriel och vissa transporter.

Liknande synpunkter uttalas av några överlantmätare.

Att ersättning till gode män bör bestridas av statsmedel — såsom i betänkandet förutsatts — förordas uttryckligen i yttrandena från *överlantmäterna i Stockholms, Kristianstads och Västernorrlands län*.

Departementschefen. Kostnaderna för genomförande av en fastighetsbildningsåtgärd bör — som kommittén framhållit — fördelas mellan sakägarna i första hand med tillämpning av de bestämmelser som meddelats beträffande de särskilda åtgärderna. Sådana bestämmelser finns i 5:13 för fastighetsreglering, 10:9 för avstyckning, 11:10 för klyvning, 12:14 för sammanläggning och 13:5 för sådan fastighetsbildning som avser att åstadkomma överensstämmelse mellan fastighetsindelning och kommunal indelning. Förevarande paragraf inleds med en erinran om dessa bestämmelser.

Genom denna paragraf regleras ytterligare vissa spörsmål som inte lösts i de nämnda lagrummen. Först uppställs här en norm för fördelning av kostnaderna när flera fastighetsbildningsåtgärder handläggs vid gemensam förrättning. I överensstämmelse med kommitténs förslag föreskrivs att de gemensamma kostnaderna skall fördelas efter vad som är skäligt. Denna bestämmelse innebär att fördelningen av gemensamma kostnader skall ske i två etapper. Med stöd av bestämmelsen avgör fastighetsbildningsmyndigheten först hur mycket av de gemensamma kostnaderna som skall belöpa på varje åtgärd. Därefter fördelas kostnaderna för varje åtgärd mellan sakägarna med stöd av den kostnadsregel som gäller för det särskilda fastighetsbildningsinstitutet.

I andra stycket regleras vidare vem som skall svara för kostnaderna, om förrättningen inställs. Departementsförslaget följer här kommitténs förslag men har kompletterats med en uttrycklig bestämmelse för det fall att förrättningen enligt 5:3 fjärde stycket sökts av överlantmätaren eller annan statlig myndighet. Kommittén har förutsatt att kostnaderna i sådant fall skall bestridas av allmänna medel, och en sådan ordning är i och för sig naturlig. För att tvekan inte skall råda därom har en uttrycklig bestämmelse inskrivits i lagtexten. Jag vill anmärka att bestämmelsen givetvis inte innebär att kostnaderna för en inställd förrättning med nödvändighet måste drabba staten, utan fastighetsbildningsmyndigheten har möjlighet att enligt

huvudregeln lägga kostnaderna eller en del därav på sakägarna, om särskilda omständigheter motiverar det.

I tredje stycket har tagits upp en bestämmelse som i princip ger sakägarna rätt att komma överens om fördelningen av förrättningskostnaderna. Som begränsning av avtalsfriheten gäller bara det villkoret att det inte får vara uppenbart att överenskommelsen tillkommit i otillbörligt syfte. Fastighetsbildningsmyndigheten skall vid sin prövning av överenskommelsen främst beakta om denna skulle medföra att betalningsskyldigheten inte skulle kunna fullgöras av den som åtagit sig att betala kostnaden eller att den skulle övervältras på det allmänna. Som lantmäteristyrelsen framhållit förutsätts inte att fastighetsbildningsmyndigheten alltid skall behöva särskilt undersöka sakägares solvens, när en överenskommelse i kostnadsfrågan föreligger. Det är bara när särskilda skäl talar för att ett otillbörligt syfte ligger bakom den överenskomna kostnadsfördelningen som myndigheten har anledning att undersöka saken närmare. När myndigheten frångår överenskommelsen får det inte råda tvekan om att syftet med överenskommelsen är otillbörligt.

I paragrafens sista stycke anges vilka kostnader som avses i paragrafen. Bestämmelsen har jämkats i förhållande till kommittéförslaget, men detta beror på att kommittéförslaget frångåtts i andra delar. I 4:38 av departementsförslaget har således upptagits en bestämmelse som gör det möjligt för fastighetsbildningsmyndigheten att gottgöra skada som uppstått i samband med fältarbeten under förrättningshandläggningen. Sådan gottgörelse skall utgå av allmänna medel och fördelas på sakägarna på samma sätt som andra förrättningskostnader som anges i sista stycket första punkten.

Till förrättningskostnaderna hänförs också utgifter för hantlangning, om sådan inte tillhandahållits av myndigheten och kostnaden således ingår i taxeavgiften (stadsmätningstaxa I den 13 maj 1960, nr 333). Vad angår hantlangningsbegreppets innebörd i detta sammanhang ansluter jag mig till den av lantmäteristyrelsen uttalade meningen att begreppet inte omfattar bara arbetsbiträde utan också tillhandahållande av arbetsmateriel och ombesörjande av transporter (se 21 § lantmäteritaxan den 13 maj 1960, nr 332). Beträffande sakägarnas skyldighet att ombesörja hantlangning finns bestämmelser i 4:37. Ofta torde hantlangningen ordnas på sådant sätt att det inte uppkommer några utgifter som kräver fördelning som förrättningskostnad. Sådan fördelning blir emellertid aktuell, när hantlangningen anskaffats av myndigheten och kostnaden inte ingår i taxeavgiften. Vidare måste fördelning ske, när hantlangningen tillhandahållits av sakägarna på sådant sätt att det inte motsvarar kostnadsfördelningen i övrigt och en avräkning mellan dem i efterhand är behövlig.

Som kommittén har framhållit bör kostnaden för anlåtande av gode män inte anses som förrättningskostnad. Inte heller det allmännas utgifter för ersättning till tolk utgör förrättningskostnad.

3 KAP.

Villkor för fastighetsbildning

I detta kapitel tas upp gemensamma bestämmelser om de materiella villkor som bör ställas upp för att fastighetsbildning skall anses tillåtlig från allmän synpunkt. Reglerna är enhetliga för alla slags fastighetsbildningsåtgärder.

Kapitlet omfattar i departementsförslaget elva paragrafer mot sexton i kommitténs förslag. Departementsförslaget avviker i åtskilliga hänseenden från kommittéförslaget. Dispositionen av kapitlet har sålunda helt ändrats. Kapitlet har indelats i fyra avsnitt med särskilda rubriker. Det första avsnittet tar upp lämplighets- och planvillkor. Förutom de allmänna lämplighetsvillkoren i 1 § återfinns i detta avsnitt regler om fastighetsbildning för bebyggelseändamål. Med hänsyn till att sådan fastighetsbildning kvantitativt utgör huvuddelen av fastighetsbildningsmyndigheternas verksamhet har det ansetts naturligt att ge dessa regler en mera framskjuten placering i kapitlet. I det följande avsnittet tas upp fyra paragrafer (5—8 §§) som innehåller särskilda bestämmelser om jordbruk, skogsbruk och fiske. Det tredje avsnittet innehåller i två paragrafer (9 och 10 §§) bestämmelser om undantag från olika villkor för fastighetsbildning. Sista avsnittet i kapitlet utgörs av 11 § och behandlar fastighetsbildning över kommungräns m. m.

ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Kommittén. De bestämmelser som kommittén föreslagit bygger i stor utsträckning på de nuvarande reglerna i 19 kap. JDL. Kommittén anser att dessa vid 1947 års reform av avstyckningsinstitutet fick ett fullständigt och tidsenligt innehåll och att de därefter tillfredsställande fyllt sin uppgift.

Mot de nuvarande avstyckningsreglerna har ibland riktats den anmärkningen att de är alltför negativt inriktade genom att de ställer upp en mängd förbud mot fastighetsbildning utan att i stället tillräckligt tydligt ange när fastighetsbildning skall medges. Kommittén anser sig emellertid inte kunna förorda en överarbetning i riktning mot mera positiva och konstruktiva riktlinjer för fastighetsbildningsverksamheten. Som skäl härför anförs att man bör behålla den nuvarande principen att initiativet till fastighetsbildning ankommer på fastighetsägarna medan det allmännas verksamhet i huvudsak är inriktad på att genomföra de begärda åtgärderna på ett för enskilda betryggande sätt och att kontrollera att resultatet är godtagbart från allmän synpunkt.

Ett önskemål som ibland framförts är att varje fastighetsbildning som

motverkar ett allmänt intresse bör vara förbjuden. En bestämmelse av sådan innebörd skulle medge ett tillräckligt hänsynstagande till de allmänna lokaliseringssträvandena samt till synpunkter av betydelse för bl. a. försvaret, trafiksäkerheten, hälsovården, naturskyddet och den allmänna trevnaden över huvud taget. Kommittén hyser betänkligheter mot en bestämmelse av sådan innebörd främst av hänsyn till de enskilda fastighetsägarna. Bestämmelsen skulle ge de tillämpande myndigheterna en långtgående diskretionär prövningsrätt som inte står i överensstämmelse med principen om fastighetsbildningen som en judiciell angelägenhet. Dessutom är det inte sällan genom speciallagstiftning sörjt för att åtgärder som medför en från allmän synpunkt olämplig markanvändning inte kommer till stånd. Sådan lagstiftning skall uppenbarligen beaktas vid fastighetsbildningen utan att någon särskild föreskrift härom tas upp i fastighetsbildningslagstiftningen. Med tillämpning av eljest gällande jordpolitiska bestämmelser, främst det allmänna lämplighetskravet, finns det möjlighet att ingripa mot fastighetsbildning som strider mot speciallagstiftningen. Kommittén har övervägt frågan om en bestämmelse av antytt innehåll skulle fylla en funktion som ett medel att påverka lösningen av olika lokaliseringsspörsmål men avvisat tanken, därför att en mera allsidig kontroll bör eftersträvas om ett ingripande från det allmännas sida skall övervägas. Kommitténs slutsats är att en bestämmelse med generellt förbud mot fastighetsbildning i strid mot allmänt intresse av betydelse inte kan förordas.

Remissyttrandena. Mot förslagets disposition och allmänna utformning har *Svea hovrätt* och *lantmäteristyrelsen* ingen erinran.

De materiella villkoren för fastighetsbildning godtas i allmänhet på överlantmätarehåll, men vissa jämkningar i reglerna föreslås i en del yttranden. *Överlantmätaren i Stockholms län* betonar vikten av enhetliga villkor, oberoende av förrättningsinstitutet, och finner naturligt att reglerna får övervägande negativ karaktär samt att förrättningen inbegriper en prövning från allmän synpunkt av sakägarnas anspråk. *Överlantmätaren* diskuterar även frågan huruvida i lagen bör införas materiella regler för det fall att speciallagstiftning reglerar markanvändningen men avvisar tanken. Han ansluter sig till den av kommittén valda ståndpunkten.

Kommitténs överväganden godtas i stort sett av *överlantmätarna i Södermanlands, Kronobergs, Kristianstads, Skaraborgs, Värmlands, Kopparbergs, Gävleborgs* och *Västernorrlands län*. *Överlantmätarna i Gävleborgs* och *Västernorrlands län* önskar dock att de speciella lämplighetskravens detaljriktighet begränsas i lagtexten.

Kultur- och naturvårdsintressenas iakttagande vid fastighetsbildningen berörs i två yttranden. *Naturvårdsnämnden* anser det sålunda angeläget att lagtexten direkt pekar på att naturvårdsintresset skall tillbörligen beaktas vid fastighetsbildningen. Att så sker är nödvändigt för att man skall kunna

bedriva den aktiva naturvårdspolitik som statsmakterna beslutat om. Efter-
som man när det gäller naturvården inte har att räkna med en markan-
vändningspolitik av kortfristig natur, är det mindre lämpligt att låta natur-
vårdsintresset jämte andra permanenta intressen, t. ex. fornminnesintres-
set, döljas bakom allmänt formulerade lämplighetskrav. I förslaget kommer
dessa intressen än mer i bakgrunden genom att det allmänna lämplighets-
kravet i 3: 1 främst tar sikte på fastighetens lämplighet för sitt ändamål och
inte ger uttryck för vikten av att fastigheten blir lämplig, sedd i ett större
sammanhang.

Riksantikvarieämbetet påpekar att det med nuvarande lagstiftning är
svårt att hindra olämplig fritidsbebyggelse. Det måste vara ett viktigt all-
mänt intresse att man söker undanröja de missförhållanden som nu i stor
utsträckning följer med den oreglerade fritidsbebyggelsen inom glesbygds-
områdena. Det måste vidare vara av största allmänna intresse att de till-
gångar som ännu finns av områden för t. ex. fritidsbebyggelse utnytt-
jas på ett planmässigt sätt. Frågan är av stor vikt från kulturminnesvår-
dande synpunkt — med hänsyn till kulturlandskapet — och från natur-
vårdssynpunkt. Ämbetet måste därför framhålla betydelsen av att allmänna
intressen såsom fornminnesvård och naturvård tillgodoses. Rent generellt
kan emellertid sägas att kommittén i lagförslaget avstått från att skärpa
kraven på fastighetsbildnings lämplighet från allmän synpunkt.

Även *överlantmätaren i Norrbottens län* anser att naturvårdsintresset bort
uttryckligen uppmärksammas, liksom hänsynen till allmänhetens behov
av kommunikationsytor e. d. vid stränder. Strandlinjeexploateringen skulle
kunna motverkas genom en bestämmelse av innebörd att fastighetsbildning
för fritidsändamål inte får utan särskilda skäl avse strandområde, om däri-
genom allmänhetens tillgång till stranden i väsentlig mån inskränks.

Departementschefen. Som villkor för att fastighetsbildningsåtgärd skall få
ske ställs i detta kapitel upp dels krav på lämpligheten av fastighet som
bildas eller ändras dels vissa ytterligare krav för tillgodoseende av det all-
männas intressen av en ändamålsenlig fastighetsindelning. Till dessa se-
nare krav ansluts vissa regler som är avsedda att garantera en samordning
mellan fastighetsbildning och de åtgärder för markdisposition och därmed
sammanhängande frågor som kan vidtas enligt annan lagstiftning, främst
byggnadslagstiftningen.

De här föreslagna reglerna är gemensamma för alla slag av fastighets-
bildning. Det är viktigt att bestämmelserna är enhetliga för att möjliggöra
en likartad bedömning oavsett vilken form som väljs för fastighetsbildning.

Det ligger i såväl den enskilde markägarens som det allmännas intresse
att fastighetsbildningen medför så fördelaktiga lösningar som möjligt. Reg-
lerna bör därför möjliggöra positiva insatser från det allmännas sida i över-
ensstämmelse med den rådande plan- och jordpolitiska målsättningen. Fas-

tighetsbildningslagens regler av jord- och planpolitisk innebörd kan emellertid inte utformas för att i första hand tillgodose ett sådant positivt syfte. Reglerna måste i stället ha till främsta ändamål att ange de yttersta gränserna för vilka fastighetsbildningsåtgärder som kan tillåtas från allmän synpunkt. De bör med andra ord innehålla minimikrav. I likhet med kommittén anser jag nämligen att den statliga verksamheten i fortsättningen liksom hittills i huvudsak bör vara inriktad på att genomföra de åtgärder som begärs av fastighetsägarna och att kontrollera att resultaten blir godtagbara också från allmän synpunkt. Det är därför ofrånkomligt att bestämmelserna i huvudsak får den nyss angivna prägel. Detta hindrar naturligtvis inte — tvärtom är det i hög grad önskvärt — att bestämmelserna tillämpas i en positiv anda. I redaktionellt hänseende har fastighetsbildningsvillkoren i departementsförslaget i den mån så varit möjligt getts en mera positiv form än enligt kommitténs förslag.

Kommittén har övervägt att ta upp ett generellt förbud mot varje fastighetsbildning som motverkar allmänt intresse av betydelse. Ett sådant förbud skulle vara av betydelse för bl. a. försvaret, trafiksäkerheten, hälsovården och naturvården. Kommittén har emellertid avvisat tanken på ett sådant förbud. Fastighetsbildningsmyndigheten skulle därigenom få en långtgående diskretionär prövningsrätt, som inte skulle stå i god överensstämmelse med principen om fastighetsbildningen som ett judiciellt och inte ett administrativt förfarande. Kommittén har vidare framhållit att det inte sällan genom speciallagstiftningen är sörjt för att åtgärder som medför en från allmän synpunkt olämplig markanvändning inte kommer till stånd.

För egen del godtar jag kommitténs bedömning av denna fråga. Ett förbud med den angivna innebörden skulle ingripa i glesbebyggelserätten och lägga befogenheter i fastighetsbildningsmyndighetens hand som normalt bör ankomma på planmyndighet. Jag är väl medveten om att frågan berör vitala allmänna intressen och att den är särskilt aktuell med hänsyn till fritidsbebyggelsens utveckling. Enligt min mening bör dock frågan närmare övervägas i ett större sammanhang tillsammans med den allmänna översyn av planlagstiftningen som beslutats.

Av vad jag förut har anfört framgår att antalet paragrafer i detta kapitel är lägre i departementsförslaget än i kommitténs förslag. Detta hänger samman med bl. a. omarbetningen av de särskilda bestämmelserna för jordbruks- och skogsbruksfastigheter, som jag strax skall närmare beröra. Vidare har 2 § i kommittéförslaget, som tar upp vissa kompletterande bestämmelser till de allmänna lämplighetsvillkoren, utmönstrats. Jag återkommer till detta i samband med specialmotiveringen. Ytterligare en paragraf i kommittéförslaget, nämligen 16 §, saknar motsvarighet i departementsförslaget. Jag vill här något beröra skälen till varför denna paragraf inte tagits med i departementsförslaget. I paragrafen har kommittén tagit upp bestämmelser av den innebörden att vid prövningen av viss fastighets-

bildningsåtgärds tillåtlighet från jordpolitisk synpunkt skall beaktas om sambruk föreligger och som ytterligare förutsättning för åtgärden gälla att den varit tillåten om brukningsenheten utgjort en fastighet. Paragrafen skulle ha betydelse främst i fråga om jordbruksförhållanden och motverka åtgärder som syftar till att skilja skog från odlad jord, men enligt kommittén gäller problemet med sambruken inte bara jordbruksförhållanden utan är av mera allmängiltig karaktär. Med den utformning som de jordpolitiska villkoren beträffande jordbruks- och skogsbruksfastigheter fått i departementsförslaget anser jag att den av kommittén föreslagna bestämmelsen inte behövs för att skydda de allmänna intressen som står på spel vid fastighetsbildning beträffande sådana fastigheter. I fråga om fastighetsbildning beträffande andra slag av fastigheter anser jag att det inte ådagalagts något behov av en sådan regel som kommittén har föreslagit.

SPECIALMOTIVERING

Allmänna lämplighets- och planvillkor

1 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om de allmänna lämplighetsvillkor som skall gälla för fastighetsbildning. Paragrafen motsvarar 1 § i kommittéförslaget.

Gällande rätt. Allmänna lämplighetsvillkor har i gällande rätt föreskrivits för fastighetsbildning genom avstyckning och genom sammanläggning genom reglerna i 19 kap. 2 § JDL. Enligt dessa bestämmelser skall varje styckningsdel till omfång och beskaffenhet i övrigt samt med hänsyn till belägenheten vara sådan att den för sig eller, om den är avsedd att sammanläggas med annan mark, tillsammans med denna bildar fastighet som är varaktigt lämpad för sitt ändamål. I ärende angående avstyckning skall vidare utredas för vilket ändamål varje styckningsdel är avsedd. Från det angivna lämplighetskravet medges visst undantag. Undantaget avser fastighet varifrån avstyckning sker och gäller för det fall att fastigheten redan förut inte är lämpad för sitt ändamål och den inte genom avstyckningen undergår försämring av någon betydelse. I lagrummet anges dessutom att avstyckning inte får äga rum, om det inte kan antas att styckningsdel inom nära förestående tid skall ha erhållit varaktig användning för det avsedda ändamålet. Bestämmelserna i 19 kap. 2 § JDL skall enligt 7 § SML äga motsvarande tillämpning vid sammanläggning som inte är kombinerad med avstyckning. Därjämte har i 1 kap. 8 § JDL tagits upp bestämmelser om beskaffenheten i vissa fall av fastigheter som läggs ut vid laga skifte. Det allmänna lämplighetskravet enligt 19 kap. 2 § JDL kompletteras slutligen

av reglerna i 11 och 12 §§ samma kapitel om fastighets ägoanordning och vägförhållanden. För laga skifte finns i 13 kap. JDL detaljerade bestämmelser om ägoanordning.

Kommittén. Kommittén har utarbetat sitt i 1 § upptagna förslag i nära anslutning till de nyssnämnda bestämmelserna i 19 kap. 2 § JDL. Mot det sålunda i JDL föreskrivna villkoret att styckningsdel skall på varaktigt sätt vara lämpad för sitt ändamål görs ingen erinran. Detta lämplighetskrav bör nu utvidgas att i princip gälla vid all fastighetsbildning. Det kommer sålunda att omfatta även redan bestående fastigheter, som berörs av fastighetsreglering. Den omformulering av lämplighetskravet som be-tingas av att det inte längre skall vara begränsat till avstyckning bör verkställas så, att lämplighetsprövningen, om flera olika fastighetsbildningsåtgärder företas samtidigt, utan särskilt påpekande kommer att avse den samlade effekten av alla åtgärderna. Varje fastighet bör betraktas för sig som en självständig enhet, vare sig den berörs av en eller flera åtgärder, och det är fastighetens slutliga skick som bör läggas till grund för bedömningen. Som villkor för fastighetsbildning bör alltså gälla att varje fastighet, som tillskapas eller ändras genom åtgärden, prövas till omfång och beskaffenhet i övrigt samt med hänsyn till belägenheten bli varaktigt lämplig.

Lämplighetsprövningen vid fastighetsbildning måste självfallet anknytas till ett visst användningssätt hos de olika fastigheterna. I likhet med vad som f. n. gäller vid avstyckning synes inte vilka ändamål som helst få komma i betraktande, utan en viss begränsning är nödvändig. Kommittén föreslår inte reglering av andra ändamålsbegränsningar än som f. n. behandlas i 19 kap. 2 § sista stycket JDL (bet. s. 149—151).

Kommittén tar först upp det i nyssnämnda lagrum uppställda kravet på varaktighet i fråga om styckningsdels användning. Enligt kommitténs mening får erfarenheterna från den tid bestämmelsen varit i tillämpning anses ge vid handen att detta villkor utgör ett värdefullt komplement till det allmänna lämplighetskravet genom att det motverkar en onödig splitt-ring av fastighetsbeståndet för tillgodoseende av tillfälliga behov. Med stöd av varaktighetskravet har man kunnat hindra att fastigheter bildats för ändamål som kunnat beräknas bli av betydelse i huvudsak bara för den aktuella innehavaren, i varje fall om denne inte varit juridisk person. Med hänsyn till den ständigt fortgående utvecklingen bör man måhända inte längre upprätthålla lika stränga krav beträffande ändamålets varaktighet. Däremot synes det angeläget med en viss skärpning så att en spärr erhålls mot bildande av fastigheter som — även om de kan väntas bli av betydelse för senare innehavare än den tillfällige ägaren — inte är avsedda att vare sig bebyggas eller på annat sätt mera kontinuerligt utnyttjas. I tillämpningen har det ibland förekommit att avstyckning av fastigheter tillåtits för mycket speciella ändamål, särskilt fritidsändamål, som väl får betecknas så-

som varaktiga i den meningen att fastigheterna kunnat beräknas bli på oförändrat sätt använda även av framtida ägare men som ändå inte kan anses leda till ett stadigvarande utnyttjande av fastigheterna (se NJA 1959 s. 437). Sådana åtgärder innebär ofta en skadlig parcellering, och det är angeläget att de hindras. Ett förbud mot fastighetsbildning i dessa fall synes inte behöva medföra några olägenheter, eftersom ifrågavarande ändamål alltid kan tillgodoses genom upplåtelse av nyttjanderätt eller annan begränsad sakrätt. Med anledning av vad som nu sagts bör enligt kommitténs mening för framtiden fordras att de ändamål som är avsedda att förverkligas genom fastighetsbildning kan antas bli stadigvarande tillämpade.

Vad beträffar villkoret att avstyckningsändamål skall äga viss aktualitet konstaterar kommittén att det har framställts vissa anmärkningar mot detta. Enligt dessa kan aktualitetskravet medföra olägenheter för inte bara de enskilda markägarna utan även samhället. Kommittén har själv undersökt aktualitetskravets verkningar i praktiken och funnit att vissa anmärkningar som anförts mot detta inte helt saknar fog (se bet. s. 152—157). Kommittén anser att det är ofrånkomligt att i den nya lagstiftningen ställa upp vissa krav på att fastigheter, som berörs av fastighetsbildningsåtgärd, kommer till avsedd användning. För att tillstånd till fastighetsbildning skall meddelas bör därför, i likhet med vad som f. n. gäller enligt aktualitetsvillkoret, fordras att anledning föreligger till antagande att det ändamål som ligger till grund för lämplighetsprövningen framdeles blir förverkligat. Genom en i enlighet härmed utformad föreskrift hindras fastighetsbildning, när ett genomförande av syftet med åtgärden inte är möjligt eller framstår som mindre troligt. Enligt kommitténs uppfattning är det av mindre betydelse om fastighetens avsedda användning är nära förestående eller inte. Även ganska långa dröjsmål torde utan olägenhet kunna godtas, om det kan antas att användningen så småningom kommer till stånd. Den nuvarande föreskriften om ändamålets förverkligande inom nära förestående tid kan föranleda vissa olägenheter och dessa torde inte helt kunna undvikas enbart genom en uppmjukning av föreskriften. På grund härav anser sig kommittén inte böra föreskriva annan tidsbegränsning än den som följer av villkoret att det skall föreligga anledning anta att ändamålet blir genomfört. Genom denna begränsning hindras i varje fall att sådana ändamål beaktas som inte kan förverkligas inom överskådlig tid.

Under hänvisning till vad som förut anförts angående tillämpningen av aktualitetsvillkoret framhåller kommittén att alltför stränga krav på bevisningen i fråga om utsikterna att ändamålet med fastighetsbildning förverkligas inte får ställas upp. Vid bedömningen av hithörande frågor torde ofta tillräcklig ledning kunna erhållas av de i varje särskilt fall föreliggande yttre omständigheterna och utredningar angående den tillfällige ägarens personliga förhållanden kunna undvikas. Om sådana utredningar ändå är nödvändiga, bör de självfallet drivas med varsamhet så att de inte upp-

fattas som en obehörig inblandning i vederbörandes privata angelägenheter. När det är fråga om utbrytning från fastighet av område, som efter överlåtelse kommit i särskild ägares hand, torde redan själva överlåtelsen utgöra ett starkt indicium på att ändamålet blir förverkligat. Ofta torde man kunna låta sig nöja därmed, om det inte framkommer andra omständigheter, vilka tyder på att den avsedda användningen inte kommer till stånd. Det förtjänar även påpekas i detta sammanhang att uppgifter från blott en av sakägarna om svårigheter att förverkliga ändamålet med fastighetsbildningen inte okritiskt får läggas till grund för bedömningen. I synnerhet om den ordningen genomförs att giltigheten av ett avtal om överlåtelse av del av en fastighet alltid blir beroende av att delen blir utbruten, kan en avtalspart som efteråt funnit avtalet mindre förmånligt vilja i strid med verkliga förhållandet framställa ändamålet med fastighetsbildningen som ogenomförbart eller i varje fall vilja överdriva svårigheterna för ett genomförande, allt i syfte att bli fri från sina åtaganden enligt avtalet. Har område som skall utbrytas inte blivit överlåtet men avser ägaren att avyttra området, måste givetvis en mera noggrann prövning äga rum. Därvid bör bl. a. behovet av fastighetsbildningen undersökas. Avstyckning på lager bör likasom enligt gällande rätt vara möjlig i viss begränsad utsträckning.

Vad som nu har anförts angående begränsningen av de ändamål som får komma i betraktande vid lämplighetsprövningen har främst avsett nybildade fastigheter samt fastigheter, vilka genom fastighetsbildningen ändras för att tjäna nya ändamål. I stort sett samma synpunkter bör emellertid anläggas vid bedömningen av bestående fastigheter, som inte är avsedda att få ändrad användning. Beträffande sådan fastighet bör gälla, att prövningen skall avse ändamål, vartill fastigheten redan utnyttjas och kan väntas förbli utnyttjad.

I anslutning till 2 § i sitt förslag uttalar kommittén att det är önskvärt att lagen bara anger vissa allmänna synpunkter på vad som bör beaktas vid lämplighetsprövningen. De nuvarande bestämmelserna i 19 kap. 11 § JDL att fastighets ägor såvitt möjligt skall ligga i ett sammanhang och ha regelbunden form bör inte behållas. Kommittén framhåller dock med skärpa att detta ingalunda får innebära att kraven på att fastighet skall ha sina ägor samlade i allmänhet skall sättas lägre än hittills.

Det ändamål för vilket en fastighet bildas torde i första hand vara avgörande för hur ägoanordningen skall vara beskaffad. Att fastigheten bör utformas på ett med hänsyn till den avsedda användningen lämpligt sätt synes därför böra komma till uttryck i lagen. Utformningen måste även anpassas efter naturförhållandena och andra föreliggande omständigheter. Enligt kommitténs mening är det av största betydelse att fastigheterna på lämpligt sätt ansluter till befintliga väg- och dikesanläggningar. Även förekomsten av andra anläggningar samt av byggnader över huvud taget bör ägnas uppmärksamhet vid utformningen av fastigheterna. Man torde för

övrigt inte böra inskränka sig till att vid fastighetsbildningen beakta bara bestående förhållanden av detta slag. Även vissa tillämnade åtgärder måste kunna påverka fastighetsplanen.

För att en fastighet skall anses lämplig måste samfärdseln till och från fastigheten obehindrat kunna äga rum i den omfattning som betingas av fastighetens ändamål. Detta får anses så självklart att en särskild bestämmelse därom skulle kunna undvaras. Eftersom det emellertid kan ställas olika fordringar på hur möjligheten för en fastighetsägare att ta nödig väg utanför sitt område skall vara ordnad, synes förhållandet inte böra lämnas helt oreglerat.

Av intresse i detta sammanhang är frågan huruvida man vid fastighetsbildning alltid skall fordra att särskild rättighet till nödig väg blivit upplåten eller om det skall vara möjligt att vid lämplighetsprövningen ta hänsyn till en faktiskt föreliggande tillgång till väg. Även om det, för att kravet på varaktig lämplighet skall uppfyllas, många gånger blir nödvändigt se till att fastighets vägbehov för framtiden tryggas genom upplåtande av särskild rättighet, skulle det otvivelaktigt föra för långt att vid all fastighetsbildning fordra att vägfrågorna blivit rättsligt reglerade. Det är nödvändigt att finna en lösning på vägfrågorna som passar inte bara vid nybildning av fastighet utan även vid bedömning av bestående fastigheters totala behov av vägar, oavsett om behovet uppkommer genom en fastighetsbildningsåtgärd eller härrör från tiden före åtgärden. Det bör emellertid understrykas att det under vissa förhållanden kan vara berättigat att avstå från att kräva en rättslig reglering av en vägfråga i fall den aktualiseras genom t. ex. avstyckning.

Avgörande för kommitténs inställning till detta spörsmål har varit önskemålet att så långt det är möjligt förenkla förfarandet vid fastighetsbildning. Det kan nämligen inte bestridas att förfarandet skulle onödigt kompliceras, om man alltid vid fastighetsbildning skulle kräva att rätt till nödiga vägar blivit tillförsäkrad de olika fastigheterna. Därför har endast föreslagits att vid prövning av fastighets lämplighet skall beaktas att fastigheten kommer att äga tillgång till nödiga vägar utanför sitt område.

Kommittén anser att i lagen bör anges vissa riktlinjer för bedömning av fastigheter som är avsedda för bebyggelse. Bortsett från regeln i 13 kap. 17 § JDL om att utflyttande skiftesdelägars ägolott skall ha lämplig byggnadsplats och tillgång till gott vatten innehåller nuvarande lagstiftning inga närmare regler om hur det allmänna lämplighetskravet bör tillämpas beträffande dessa fastigheter. Eftersom fastighetsbildningsverksamheten till väsentlig del är inriktad på att tillskapa fastigheter som skall bebyggas samt olika meningar kan göras gällande om vilka krav som bör uppställas på dessa fastigheters närmare beskaffenhet, har ett visst behov av vägledande bestämmelser ansetts föreligga. Kommittén har för sin del kommit till den uppfattningen att en mera ingående reglering av bebyggelsefastig-

heternas utformning inte bör komma i fråga med hänsyn främst till den skiftande karaktär som den avsedda bebyggelsen kan ha i olika fall. Kommittén anser det emellertid möjligt och lämpligt att i lagen särskilt ange vissa frågor, som regelmässigt uppkommer vid åtgärder beträffande fastighet på vilken byggnad skall uppföras och som därvid bör ägnas noggrann uppmärksamhet, samt antyda hur de helt allmänt bör lösas. Vad som sålunda bör påpekas synes vara grundförhållandena samt vatten- och avloppsfrågorna.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* instämmer i vad kommittén har anfört om kravet på varaktighet.

Svea hovrätt, överlantmätaren i Jämtlands län, skogsindustriernas samarbetsutskott och industriförbundet ifrågasätter behovet av den föreslagna skärpningen av kravet på stadigvarande användning och framhåller att det föreligger ett legitimt behov av att bilda vissa fastigheter, särskilt fritidsfastigheter, där utnyttjandet inte sker mera kontinuerligt.

Kravet på varaktighet kan i framtiden inte upprätthållas beträffande jordbruksfastigheter, anser *lantbruksnämnden i Värmlands län*. Orden »varaktigt» och »stadigvarande» tyder på ett statiskt och numera föråldrat betraktelsesätt på jordbruksföretagen. Tidigare har marken varit jordbruksföretagets största och väsentligaste kapitaltillgång och företaget i övrigt har byggts upp främst efter marktillgången. I det moderna jordbruksföretaget är övrigt kapital jämte arbetskraftstillgången av väsentlig betydelse för utformningen av företaget. Marktillgången måste därför kunna anpassas till övriga resurser för att man skall uppnå det driftsresultat som i den rådande ekonomiska situationen bör eftersträvas. Liknande synpunkter uttalas av *lantbruksnämnderna i Östergötlands och Jönköpings län*.

Den av kommittén föreslagna utformningen av aktualitetskravet tillstyrks av *överlantmätaren i Uppsala län* och även av *kommunal-tekniska föreningen*, som inte har någon erinran mot att kravet införs också för fastighetsbildning i stad.

Näringslivets byggnadsdelegation, industriförbundet och SAF anser att en viss uppmjukning av aktualitetskravet är nödvändig, eftersom detta krav hämmat utvecklingen inom glesbebyggelseområden. Det kan dock befaras att aktualitetskravet även med den mjukare utformning som kommittén har föreslagit kan medföra olägenheter inom detaljplansområden. Det kan där ibland visa sig både tekniskt och ekonomiskt lämpligt att i en enda för rättning bilda ett större antal fastigheter än aktualitetskravet medger. Med hänsyn härtill är det angeläget att aktualitetskravet helt slopas beträffande områden med fastställda detaljplaner.

Den sist anförda synpunkten biträds av *fastighetsägareförbundet*, som därvid särskilt åberopar det förhållandet att kommittén föreslagit att tomtmätninginstitutet skall avskaffas. *Häradshövdingeföreningen* förordar den

ändringen i lagtexten att »framdeles» utbyts mot de i motiven använda orden »inom överskådlig tid».

Åtskilliga remissinstanser motsätter sig en uppmjukning av aktualitetskravet. Detta är fallet med *lantmäteristyrelsen*, *överlantmätarna i Östergötlands, Gotlands, Hallands och Jämtlands län*, *lantbruksnämnden i Gotlands län*, *byggnadsstyrelsen*, *länsarkitekterna i Stockholms och Östergötlands län*, *bostadsstyrelsen*, *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* samt *föreningen för samhällsplanering*. Man framhåller att den nu gällande regeln fungerar väl och fyller ett påtagligt behov. Enligt *lantmäteristyrelsens* mening ligger det i sakens natur att krav på viss aktualitet alltid måste göras gällande. Styrelsen anser det inte vara rimligt att befintliga resurser tas i anspråk för fastighetsbildning, när det är ovisst om den påtänkta markanvändningen kommer till utförande inom rimlig tid. Den snabba samhällsutvecklingen kan också leda till att på förslag bildade fastigheter, när användningen blir aktuell, visar sig ha blivit otidsenliga. Styrelsen befarar för sin del att lagtextens formulering kan leda till på längre sikt mindre önskvärda lösningar. Kommittén har visserligen anfört att den gjorda begränsningen hindrar att i varje fall sådana ändamål beaktas som inte kan förverkligas inom överskådlig tid. Denna tidsbestämning kan emellertid vålla missuppfattning (jfr departementschefens yttrande beträffande 12 § BS, prop. 1959: 68 s. 207). Enligt styrelsens mening finns det dessutom anledning att inte sätta anspråken lägre i fråga om aktualitet vid fastighetsbildning än vid detaljplanläggning. Styrelsen anser alltså att »framdeles» bör bytas ut mot »inom nära förestående tid». Därigenom nås överensstämmelse med formuleringen i 12 § BS. Åt detta uttryck bör kunna ges den tolkningen att det medges anstånd med ett genomförande av det aktuella ändamålet under en skäligen övergångstid.

Bostadsstyrelsen framhåller att det stora flertalet nya bostäder finansieras med hjälp av statliga lån. Vid fastighetsbildning för permanent bostadsändamål inom främst glesbygdsområden sker en samverkan mellan de fastighetsbildande och långivande myndigheterna för att bl. a. i möjligaste mån undvika skiljaktiga beslut i frågor som utgör förutsättning för att sökanden skall kunna realisera ett byggnadsprojekt. Den formella grunden för denna samverkan vilar främst på det nu gällande aktualitetskravet. En uppmjukning av detta krav på sätt kommittén har föreslagit kommer därför att innebära en ändring av grunden för denna samverkan. Styrelsen är inte övertygad om lämpligheten av ändringsförslaget. Om denna ändå skulle anses motiverad, vill styrelsen framhålla att möjligheten av att en tilltänkt fastighet för permanent bostadsändamål inte kommer till användning för det avsedda ändamålet inom nära förestående tid måste medföra ett krav på att det vid förrättningsstillfället verkställs en bedömning av styckningslottens lämplighet från bl. a. kreditvärdesynpunkt. Detta krav synes i princip böra ställas oavsett huruvida det vid förrättningen uppges att statliga lån

skall sökas eller inte. Innebörden av det allmänna lämplighetskravet såsom det kommit till uttryck i kommittéförslaget bör därför bringas att stämma överens med de villkor beträffande belägenhet och utformning m. m. av en tomtplats som de långivande myndigheterna i sin verksamhet är skyldiga att beakta. Bostadsstyrelsen anser sig visserligen inte böra motsätta sig att en sådan utvidgad lämplighetsprövning ankommer på förrättningsmännen men förutsätter då att i likhet med nuvarande praxis samråd etableras vid mera svårbedömbara fall. De närmare formerna för detta samråd kan såsom tidigare regleras genom särskilda anvisningar.

Länsbostadsnämnden i Göteborgs och Bohus län berör samma problem och påpekar att en konsekvens av förslaget blir att det reella ansvaret för kreditvärdesprövningen överflyttas från lånemyndigheten till förrättningsmännen. Nämnden har ingen erinran häremot men förutsätter att samråd sker i tveksamma fall.

Skogsindustriernas samarbetsutskott anser att aktualitetskravet är onyttigt och därför bör strykas. Om det ändå behålls, bör bevisbördan läggas på förrättningsmännen och inte på sökanden.

Frågan om lämplig storlek på fastighet som är avsedd för bebyggelse berörs av bl. a. *lantmäteristyrelsen*. Styrelsen anser att bestämmelserna i 1 och 2 §§ i kommittéförslaget utgör tillräcklig grund för prövning av bebyggelsefastighets storlek men framhåller att vissa svårigheter möter när det gäller maximistorlek, inte minst i fråga om fritidsfastigheter. Var den övre arealgränsen för en bostadstomt skall anses ligga blir enligt styrelsens mening beroende av hur långt i arealtilldelning man kan gå utan att området ändrar karaktär och följaktligen måste från lämplighetssynpunkt bedömas för annat ändamål än enbart som bostadstomt. En sådan avgränsning uppåt måste ske från fall till fall, och några fasta arealgränser eller liknande hållpunkter synes inte kunna uppställas. Den vägledande principen torde i stället böra vara att till bostadstomt inte får läggas mark utöver vad som kan betecknas vara av väsentligen bostadstomts karaktär.

Av det allmänna lämplighetsvillkorets formulering framgår inte att däri ingår något krav på självständig fullständighet, framhåller *överlantmätaren i Jönköpings län*. Krav härpå inryms när det gäller jordbruks- och skogsbruksfastigheter i de särskilda lagrummen men borde finnas även för andra ändamål. Hinder synes enligt förslaget inte möta t. ex. mot att avstycka ett grönsaksland på 100 kvm. En sådan fastighet kunde nämligen bedömas till omfång och beskaffenhet i övrigt samt med hänsyn till belägenheten bli varaktigt lämpad för grönsaksland. Allmänna lämplighetsvillkoret synes böra så avfattas att därav framgår att bildad eller ändrad fastighet skall för sig vara varaktigt lämpad för ett självständigt ändamål.

Riksantikvarieämbetet tar upp några frågor som berör lämplighetskravet från kulturminnesvårdens synpunkt. Sådana skyddsföreskrifter som

ämbetet utfärdar enligt lagen den 9 december 1960 (nr 690) om byggnadsminnen innebär på samma sätt som beträffande fasta fornlämningar en inskränkning i fastighetsägarens rätt att förfoga över fastigheten. Ämbetet anser att det vore synnerligen befogat att i den nya lagen erinra om att sådana föreskrifter bör beaktas vid fastighetsbildning. Ett till byggnadsminne hörande skyddsområde bör sålunda inte delas upp på flera fastigheter. I detta sammanhang önskar ämbetet fästa uppmärksamheten på ett särskilt problem för den aktuella kulturminnesvården, nämligen svårigheterna att underhålla och bevara sådana kulturhistoriskt värdefulla herrgårds- och slottsanläggningar som helt eller delvis förlorat sambandet med sitt ursprungliga jordunderlag. Ämbetet åsyftar härvid främst jordegendomar från vilka kulturhistoriskt värdefulla byggnader med ett omgivande — ofta mycket knappt tilltaget — område fränskilts. Byggnaderna med omgivande område har sålunda ombildats till s. k. annan fastighet. Redan nu kan ett stort antal sådana fall påvisas. Ämbetet är väl medvetet om att en sådan fastighetsbildning i regel inte är till men för jordbruks- eller skogsnäring och att det därför är svårt att hindra förfarandet. Även om några omedelbara risker för vården av byggnadsbeståndet på sålunda ombildad fastighet inte skulle finnas, ligger det i sakens natur att betydande svårigheter i en framtid kan uppstå att trygga bebyggelsens bestånd och att krav på bistånd av det allmänna i sådana fall torde komma att resas. Otvivelt är det ett angeläget allmänt intresse att jordbruks- eller skogsfastigheter med därå belägna kulturhistoriskt värdefulla byggnader sammanhålls som en ekonomisk enhet. Ämbetet anser att denna fråga borde tas under övervägande i samband med genomförandet av en ny lag om fastighetsbildning. I det fall fastighetsbildningen berör en byggnad med därtill hörande område, som enligt byggnadsminneslagen förklarats för byggnadsminne, anser ämbetet att, vid en bedömning av det allmänna lämplighetskravet enligt 3:1 i lagförslaget, hänsyn i vart fall bör tas till den ovillkorliga skyldigheten för fastighetsägaren att underhålla egendomen enligt givna föreskrifter. Särskilt vad gäller jordbruks- eller skogsfastigheter bör här ses till att fastigheten behåller ett sådant omfång att den ekonomiska bärkraften inte väsentligt minskas.

Vad kommittén har föreslagit om fastighets tillgång till väg har blivit föremål för en splittrad bedömning.

Överlantmätarna i Uppsala, Södermanlands och Östergötlands län samt väg- och vattenbyggnadsstyrelsen tillstyrker kommittéförslaget.

En viss tveksamhet till kommitténs ståndpunkt uttalas av *lantmäteristyrelsen*. Styrelsen vill framhålla att för de flesta fastigheter är vägutfart nödvändig för funktionsdugligheten, och i så fall bör också normalt tillses att utfartsrätt tryggas i samband med fastighetsbildningen som annars skulle bli ofullständig. Olämpliga vägservitut torde ha uppstått därför att

det hittills förelegat allehanda hinder mot lämplig servitutslokalisering i samband med fastighetsbildning. Som exempel kan nämnas svårigheten att i sammanhang med avstyckning av ett område få till stånd utfartsrätt över annan fastighet än stamfastigheten. Dessa hinder har gjort att det ofta tillskapas jorddelningsservitut med rätt till utfart över stamfastigheten och med sikte på att tas i anspråk endast i den händelse på marken befintlig utfart över annan fastighet skulle bli avstängd. Om kommitténs förslag till fastighetsbildningslag genomförs, blir förhållandet ett annat, eftersom avstyckning kan kombineras med fastighetsreglering för åstadkommande av behövt servitut. En strävan bör vara att undvika att bilda fastighet som sedermera visar sig olämplig därför att utfartsfrågan inte kan ordnas på ett tillfredsställande sätt. Lämplighetskravet i fråga om utfart bör med andra ord i princip sättas lika högt som kraven när det gäller övriga egenskaper hos fastigheten.

Överlantmätaren i Hallands län uttalar att nu gällande regler ofta tillämpats alltför kritiklöst och att i förrättningarna förekommande oklara bestämmelser föranlett tvister. Det är därför angeläget att en ny lag innehåller skärpta bestämmelser om hur rätten till behövt utfartsväg skall säkerställas vid fastighetsbildning.

Näringslivets byggnadsdelegation, industriförbundet och SAF anser att kommitténs förslag angående utfartsväg är synnerligen otillfredsställande. Det kan inte vara rimligt att, på sätt kommittén föreslagit, ansvaret för fastighetens vägbehov ibland skall kunna övervältras på den enskilde fastighetsägaren. Ett sådant förhållande är inte ägnat att skapa den stadga i fastighetsindelningen som man kan kräva av en modern lagstiftning. Formuleringen av lagrummet bör därför ändras så, att vid prövning av fastighetslämplighet skall beaktas att fastigheten kommer att äga rätt till nödiga vägar.

Liknande synpunkter uttalas av *häradshövdingeföreningen, fastighetsägareförbundet och kommunal-tekniska föreningen*.

Departementschefen. De allmänna lämplighetsvillkor som tagits upp i 1 § av kommittéförslaget har i sina huvuddrag hämtats från gällande avstyckningsregler. Den största nyheten i kommittéförslaget är att lämplighetsvillkoren skall tillämpas på alla slag av fastighetsbildning och således även när bestående fastigheter underkastas fastighetsreglering. Med tanke på dessa fall blir en uppmjukning av villkoren genom undantagsbestämmelser nödvändig. Sådana finns i 9 och 10 §§ i departementsförslaget.

De sakliga jämkningar av lämplighetsvillkoren som kommittén har föreslagit hänför sig till kraven på varaktighet och aktualitet. Beträffande varaktighetskravet innebär kommittéförslaget den skärpningen i förhållande till gällande rätt att de ändamål som avses att förverkligas genom fastighetsbildningen skall kunna antas bli stadigvarande tillämpade. Avsikten är

att hindra att fastigheter bildas för sådana ändamål som lämpligen bör tillgodoses på annat sätt, t. ex. genom nyttjanderättsupplåtelse. Fastighetsbildning bör således förbehållas för sådan användning av marken som är av kontinuerlig beskaffenhet. Så är i regel fallet, om fastigheten skall bebyggas. Att byggnaden, som fallet är med fritidsbostäder, inte kontinuerligt nyttjas av ägaren är därvid utan betydelse. Ett extensivt utnyttjande av ett markområde för friluftsliv är emellertid inte ett ändamål som i allmänhet bör tillgodoses genom fastighetsbildning.

Kommittéförslaget har i stort sett godtagits av remissinstanserna. För egen del ansluter jag mig till kommitténs förslag.

Med anledning av vad några lantbruksnämnder har uttalat om varaktighetsvillkorets tillämpning beträffande jordbruksfastigheter vill jag framhålla att kravet i dessa fall inte bör tillämpas så, att det hindrar en sund utveckling av jordbruksföretagen. Fastighetsbildningen måste kunna anpassas efter jordbruksföretagets övriga resurser och den överblickbara ekonomiska situationen för jordbruket. Det ligger i sakens natur att den snabba utvecklingen på de tekniska och ekonomiska områdena gör det orimligt att anlägga ett alltför långsiktigt perspektiv vid bedömningen av fastigheters lämplighet för jordbruksändamål. Vad som nu har anförts äger giltighet också i fråga om skogsbruksfastigheter.

F. n. har aktualitetskravet vid avstyckning den innebörden att fastighetsbildning inte får ske med mindre än att den nybildade fastigheten inom nära förestående tid kommer till användning för det avsedda ändamålet. Kommittén anser att en uppmjukning av villkoret är motiverad med hänsyn till de olägenheter som varit förbundna med den gällande bestämmelsen. Enligt kommittén bör inte någon annan tidsbegränsning föreskrivas än den som följer av att det skall föreligga anledning anta att ändamålet blir genomfört. Därigenom hindras i varje fall att sådana ändamål beaktas som inte kan förverkligas inom överskådlig tid. Kommittén har i lagtexten uttryckt saken så, att det skall kunna antas att fastigheten framdeles erhåller stadigvarande användning för ändamålet.

Vid remissbehandlingen har framkommit delade meningar om lämpligheten av den föreslagna jämkningen av aktualitetskravet. Allmän enighet synes råda om att aktualitetskravet hittills haft en i stort sett nyttig funktion. Det är även enligt min mening ofrånkomligt att kravet behålls i den nya lagstiftningen. I sin nuvarande lydelse har emellertid aktualitetskravet otvivelaktigt ibland hämmat en ändamålsenlig utveckling, särskilt på den rena landsbygden. En försiktig jämkning av aktualitetskravets utformning skulle säkerligen kunna undanröja sådana olägenheter utan att några egentliga nackdelar behöver befaras därav. För egen del förordar jag den formuleringen av aktualitetsvillkoret att det skall kunna antas att fastigheten inom överskådlig tid erhåller användning för det avsedda ändamålet.

Denna formulering står i överensstämmelse med vad kommittén har uttalat i motiven.

I några remissyttranden har berörts frågan om bebyggelsefastighets storlek. Av lagtexten framgår att lämplighetsprövningen bl. a. skall avse fastighets storlek. Detta gäller beträffande alla slags fastigheter. Beträffande jordbruks- och skogsbruksfastigheter måste storleksfrågan bedömas främst med hänsyn till lönsamhetssynpunkter, och vid fastighetsbildning inom planområde måste planens intentioner beaktas. Bedömning av storleken enbart med stöd av denna paragraf torde komma i fråga huvudsakligen i glesbebyggelsefall. Svårigheter möter därvid ofta att vid bildande av bostadsfastigheter, särskilt sådana som avses för fritidsändamål, åstadkomma en lämplig bedömningsgrund i fråga om tomtplatsens storlek. Som lantmäteristyrelsen har framhållit kan en lämplig princip vara att till bostadsfastighet inte läggs mera mark än vad som väsentligen har bostadstomts karaktär. En sådan princip är rimlig också från den synpunkten att, om en tomtplats är alltför vidsträckt, vissa delar av den torde i allmänhet bli så extensivt utnyttjade att de knappast kan anses stadigvarande utnyttjade.

Riksantikvarien har i sitt yttrande fäst uppmärksamheten på de problem från fastighetsbildningssynpunkt som kulturhistoriskt värdefulla herrgårds- och slottsanläggningar utgör. Enligt riksantikvariens uppfattning bör vid lämplighetsprövningen beaktas att jordbruks- eller skogsbruksfastighet, till vilken hör sådan byggnad som förklarats för byggnadsminne, har sådant omfång att fastigheten kan bära de kostnader som är förenade med underhållet av byggnaden. Denna mening är väl förenlig med bestämmelserna i denna paragraf. Om fastighetsbildningen emellertid avser att skilja byggnaden från jordbruksfastigheten, vilket fall också berörts av riksantikvarien, ger paragrafen knappast något stöd för beaktande av underhållssynpunkterna. Eftersom byggnaden i allmänhet inte behövs för jordbruket eller skogsbruket, möter i regel inte hinder för en sådan åtgärd på grund av skyddsbestämmelserna i 6 §. Otvivelaktigt utgör bevarandet av kulturhistoriskt värdefulla byggnader ett betydande allmänt intresse, men frågan därom har vidare aspekter än som lämpligen kan vinna beaktande i detta lagstiftningssammanhang.

Kommittén har i 2 § av sitt förslag tagit upp vissa bestämmelser som innefattar en ytterligare utveckling av lämplighetskraven. I första stycket meddelas sålunda föreskrifter om hur fastighetens ägoanordning bör anpassas efter den avsedda användningen och vissa andra förhållanden. Vidare uttalas att det skall beaktas att fastigheten kommer att äga tillgång till nödiga vägar utanför sitt område. I andra stycket har kommittén tagit upp vissa föreskrifter rörande fastighet som är avsedd att bebyggas. Där föreskrivs sålunda att fastigheten skall innehålla byggnadsplats med lämpliga grundförhållanden samt medge med hänsyn till användningen tillfredsställande anordningar för vattenförsörjning och avlopp.

De av kommittén sålunda föreslagna bestämmelserna har alla karaktären av detaljanvisningar för tillämpningen av 1 § i kommittéförslaget. Från saklig synpunkt har jag intet att erinra mot kommitténs förslag utan ansluter mig till de av kommittén gjorda övervägandena. Detta gäller sålunda också beträffande regleringen av vägfrågan. Med hänsyn till att de föreslagna föreskrifterna saknar ett i förhållande till reglerna i 1 § självständigt innehåll anser jag det inte befogat att ta in dessa föreskrifter i lagen. Föreskrifter av detta slag bör enligt min mening lämpligen meddelas av Kungl. Maj:t eller lantmäteristyrelsen.

2 §.

I denna paragraf, som motsvarar 12 § i kommittéförslaget, har tagits upp särbestämmelser för fastighetsbildning inom vissa planområden.

Kommittén. Enligt 19 kap. 13 § 2 mom. JDL och 5 kap. 8 § 1 mom. FBLS får avstyckning inom område, för vilket enligt fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan eller på annan grund särskilda bestämmelser med avseende å markens bebyggande gäller, inte verkställas så att områdets ändamålsenliga bebyggande försvåras eller syftet med bestämmelserna på annat sätt motverkas. Länsstyrelsen kan dock medge undantag när det finns särskilda skäl. I båda lagrummen har vidare föreskrivits att också regionplan skall beaktas inom område, för vilket sådan plan fastställts. I FBLS finns dessutom bestämmelser med motsvarande innehåll beträffande laga skifte och ägoutbyte (6 kap. 9 och 12 §§). JDL lämnar frågan hur laga skifte bör verkställas inom ifrågasvarande områden oreglerad men meddelar vissa föreskrifter beträffande ägoutbyte. Sålunda föreskrivs i 8 kap. 1 a §, att s. k. tvångsågoutbyte, som ju bara får verkställas i vissa uppräknade situationer, får äga rum, när den bestående fastighetsindelningen inte stämmer överens med fastställd plan av visst angivet slag och sådan överensstämmelse främjas genom ägoutbytet. Rörande frivilligt ägoutbyte gäller enligt 8 kap. 4 § att sådan åtgärd inte får ske, om den skulle försvåra fastighetsindelningens genomförande enligt samma slags planer.

De nuvarande avstyckningsreglerna torde enligt kommittén utan större ändringar kunna överföras till den nya lagstiftningen och göras tillämpliga på alla slag av fastighetsbildningsåtgärder. Det har visserligen ifrågasatts om inte de nya reglerna borde utformas så, att man vid fastighetsbildning hade att beakta inte bara särskilda bestämmelser i fråga om markens bebyggande utan också föreskrifter rörande markens användning över huvud taget. Genom en sådan ändring skulle det, har man menat, bl. a. bli möjligt att verkställa fastighetsbildning med hänsynstagande till sådant förordnande som länsstyrelse meddelat enligt 21 § naturskyddslagen den 21 november 1952 (nr 688) för att hindra grustäkt m. m. Kommittén anser sig emellertid

inte kunna förorda denna ändring, vars konsekvenser inte helt kan överblickas. Intresset av att fastighetsbildning inte sker på sätt som motverkar syftet med förordnande enligt naturskyddslagen eller liknande begränsningar i markanvändningen torde helt kunna tillgodoses med tillämpning av det allmänna lämplighetsvillkoret. Eftersom de byggnadsreglerande bestämmelser som skall beaktas enligt nu ifrågavarande stadgande kan innebära att ett område skall användas för annat ändamål än just bebyggelse, får det emellertid anses lämpligt att det nuvarande uttrycket att områdes ändamålsenliga bebyggande inte får på visst sätt försvåras ändras till att avse områdets ändamålsenliga användning.

I uppräknigen av de fastställda planer, som skall beaktas vid fastighetsbildningen, bör självfallet även tomtindelning nämnas. De vanliga fastighetsbildande åtgärderna är enligt kommitténs förslag avsedda att hädanefter komma till användning även inom område med sådan plan, och eftersom denna tämligen noggrant anger hur fastighetsindelningen skall vara beskaffad, är det särskilt angeläget att den läggs till grund för fastighetsbildningsverksamheten inom området.

Eftersom regionplan saknar bebyggelsereglerande verkningar, har det synts kommittén mest följdriktigt att inte ta upp någon motsvarighet till den nuvarande föreskriften att fastställd regionplan skall beaktas vid fastighetsbildning. Denna föreskrift har inte i tillämpningen visats vara av någon betydelse, men dess oklara innebörd har vållat viss osäkerhet.

Kommittén påpekar att det fastighetsbildningsvillkor som ställs upp i denna paragraf i likhet med motsvarande villkor i gällande lagstiftning måste medge mindre avvikelser från de uppräknade planerna, om det i tillämpningen visar sig att de fått ett innehåll som inte varit avsett. Dessa planer skall binda fastighetsbildningen endast så till vida att markens ändamålsenliga användning i överensstämmelse med planbestämmelserna inte försvåras och syftet med bestämmelserna eljest inte motverkas. Inte ens en tomtindelning skall exakt behöva följas i oväsentliga detaljer. Det är emellertid uppenbart att de smärre avvikelser som sålunda är tillåtna från tomtindelning liksom också från annan i lagrummet angiven plan bör ske bara i den mån allmänna och enskilda intressen inte träds för nära.

Av stor vikt är att länsstyrelsens möjlighet att medge undantag från skyldigheten att vid fastighetsbildning beakta bebyggelsereglerande planer och andra bestämmelser rörande bebyggelsen behålls. Särskilt under senare år har det visat sig att detaljplaner lätt blir föråldrade och behöver ändras, vilket kan motivera att fastighetsbildning i särskilda fall tillåts ske i strid mot planerna. Härtill kommer att mindre betydelsefulla frågor ofta inte kan tillräckligt studeras under själva planlägningsarbetet med påföljd att de kan genom planen få en mindre ändamålsenlig lösning. Om man vid efterföljande fastighetsbildning finner att så är förhållandet, bör det vara möjligt att på ett enkelt sätt rätta till saken. Med hänsyn till den betydelse

som ett fastställande av plan kan ha för enskilda markägare bör medgivande till undantag från plan lämnas bara om det bedöms kunna ske utan efter-sättande av enskilda berättigade intressen. Länsstyrelsens prövning av ett ärende rörande medgivande av detta slag omfattar bara frågan huruvida det i denna paragraf reglerade villkoret kan efterges. Det torde emellertid förutsättas att länsstyrelsen, innan medgivande lämnas, söker att genom yttrande från överlantmätaren eller på annat sätt införskaffa viss utredning om den ifrågasatta fastighetsbildningens tillåtlighet över huvud taget. Fin-ner länsstyrelsen på grund av sådan utredning anledning anta att hinder mot åtgärden möter enligt annat lagrum, synes det lämpligt att länsstyrelsen, när medgivande lämnas, ger till känna vad som förekommit och uttryck-ligen anger den begränsade innebörden av sitt beslut.

Enligt byggnadslagstiftningen kan i vissa fall dispens lämnas från fast-ställd plan eller byggnadsreglerande bestämmelse. De tillstånd till olika byggnadsföretag som vederbörande myndigheter meddelar i dylika dispens-ärenden torde ibland förutsätta att den för ifrågavarande företag behövligen fastighetsbildningen kan komma till stånd, fastän den på motsvarande sätt strider mot plan eller annan bestämmelse. Att i dessa fall kräva särskilt medgivande av länsstyrelsen till undantag från denna paragraf skulle otvi-velaktigt medför en onödig omgång och skulle även kunna vålla komplika-tioner, när byggnadsdispensen meddelats av annan myndighet än länssty-relsen. Kommittén har därför funnit att bestämmelsens räckvidd bör ge-nom uttrycklig föreskrift begränsas att inte gälla fastighetsbildning som be-hövs för att meddelad dispens i byggnadsärende skall kunna utnyttjas. Det kravet måste emellertid upprätthållas att dispensen inte bara avsett ett till-fälligt förhållande. Detta behöver emellertid inte komma till uttryck i lag-texten, eftersom av 1 § följer att fastighet inte får tillskapas eller ändras om den inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål.

Remissyttrandena. En rad remissinstanser har framhållit att det av lag-texten bör klart framgå att fastställda planer och bestämmelser skall följas vid fastighetsbildningen.

Byggnadsstyrelsen uttalar sålunda det önskemålet att föreskrifterna i denna paragraf formuleras så att det klart framgår att fastställda planer och bestämmelser *skall* följas och att fastighetsbildningens uppgift är att främja genomförandet av befintliga planer. En sådan utformning skulle stämma överens med den aktiva och positiva anda som enligt motivskriv-ningen bör prägla fastighetsbildningsverksamheten. Om — vilket helt visst kan förekomma — det skulle visa sig ändamålsenligt att i något avseende frånga de byggnadsreglerande bestämmelserna, bör rätten att dispensera exklusivt tilläggas den myndighet, som enligt byggnadslagstiftningen äger rätt att dispensera från byggnadsåtgärd. Att dispensrätten i princip skall handhas av plan- och byggnadsmyndigheterna förefaller självklart.

Liknande synpunkter framförs av *flertalet länsarkitekter, bostadsstyrelsen, stadsförbundet och fastighetsnämnden i Stockholm.*

Kommunförbundet anser att det bör tydligare framgå av lagtexten att förrättningsmännen är bundna av avgöranden som träffats vid planläggning samt att avvikelser från planen endast bör ske i samförstånd med byggnadsnämnden.

Stadsjuristen i Stockholm ägnar förhållandet mellan plan och förrättning en ingående kritik. I anslutning till vad han anfört vid föregående paragraf, yttrar stadsjuristen följande.

Om förrättningsmannen finner planen stå i motsats till hans egen uppfattning om lämplig fastighetsreglerande åtgärd, har han endast att tillse att områdets ändamålsenliga användning enligt planen icke försvåras och att hans egna synpunkter på indelningen icke eljest motverkar syftet med planbestämmelserna (3:12). En vidsträckt tolkningsrätt av planerna och planbestämmelserna synes i enlighet härmed tillkomma förrättningsmannen. Kommittén uttalar, att då detaljplaner blivit föråldrade det kan vara motiverat »att fastighetsbildning i särskilda fall tillåtes ske i strid mot sådan plan» (s. 205). Detta, säger kommittén »är ett enkelt sätt att rätta till saken», vilket icke torde kunna bestridas. Sådana rättelser får dock endast göras där det kan ske »utan eftersättande av enskilda intressen» (om allmänna intressen talas icke i detta sammanhang). Den stora handlingsfrihet som sålunda tillförsäkrats förrättningsmannen framgår av den negativa utformningen av den återgivna bestämmelsen under 3:12. Det stadgas icke att förrättningsmannen skall tillgodose och främja plansyftet. Det räcker, om han genom sina förfoganden icke direkt kränker detta syfte. Planen synes sålunda uppfattad som en irriterande och rätt obehövlig bindning av förrättningsmannens handlingsfrihet, vartill han endast till nöds är skyldig ta hänsyn. Det skulle, uttalar kommittén, »från allmän synpunkt sett vara till övervägande fördel om förrättningsmännen icke behövde i sitt planlägningsarbete följa någon annan norm än den att bästa möjliga indelning skall åstadkommas» (s. 312). Regionplan är förrättningsmannen för övrigt — till skillnad från vad nu gäller — icke skyldig ägna ens det minimum av uppmärksamhet, som föreskrivits beträffande övriga planinstitut (s. 204). Det bör här ytterligare nämnas, att länsstyrelsen givits möjlighet att medge undantag från förrättningsmannens principiella skyldighet att vid fastighetsreglering beakta bebyggelsereglerande planer. Kommittén har icke funnit nödvändigt, att byggnadsnämndens mening i sådant fall inhämtas utan har tänkt sig, att överlantmätaren ensam skall kunna utreda saken (s. 205). Såsom exempel på de undantag länsstyrelse skulle kunna medge anföras, att länsstyrelse tillåter fastighetsbildning för bebyggelse på område, som enligt stadsplan skall användas för trafikändamål (s. 202). Stadgandet rimmar illa med dispensstadgandet i 67 § 1 mom. BS, som ju förutsätter att medgivande till avvikelse från stadsplan skall tillstyrkas av byggnadsnämnd. De komplikationer som kan inträda då länsstyrelse jämlikt 67 § 2 mom. BS till byggnadsnämnd delegerat sin rätt enligt byggnadslagstiftningen att besluta om rätt till avvikelse från stadsplan har icke berörts.

Mot den kritik som här yppats mot de föreslagna reglerna angående för-

hållandet mellan plan och förrättning kan anföras att stadgandena i huvudsak överensstämmer med nu gällande föreskrifter. Härtill må genmälas att nuvarande utformning av reglerna icke är tillfredsställande men tolerabel därför att fastighetsbildning i stad icke hittills innefattat sådana betydelsefulla förfoganden som är förenade med fastighetsregleringsinstitutet. Skall detta emellertid tillämpas i stad, kan de ifrågakomna föreslagna stadgandena icke anses godtagbara. Om planläggningen i något fall skulle visa sig föråldrad, bör det icke vara förrättningsmannen som genom vidsträckt befogenhet vid fastighetsreglering ges möjlighet korrigera densamma utan planmyndigheterna. I detta sammanhang må framhållas, att även gata och allmän plats enligt förslaget genom beslut av Kungl. Maj:t kan omvandlas till fastighet i lagförslagets mening (19:1). Sker så, kommer fastighetsregleringen att kunna avse icke blott kvartersmarken utan även gatumarken och förrättningsmannens befogenheter att utsträckas även till sistnämnd mark.

Stadsbyggnadskontoret i Stockholm framhåller att det inte med fog kan göras gällande att lagförslaget skulle ge förrättningsmännen behörighet att inom område för fastställd plan bilda fastigheter på sätt som strider mot planmyndighetens intressen. Bestämmelserna i 3:12 har visserligen en negativ formulering, men detta måste ändå betyda att fastighetsbildningen antingen skall främja ett genomförande av plan eller vara oskadlig från plansynpunkt. Sistnämnda typ av fastighetsbildning som kan vara av stort värde för fastighetsägarna är vanlig och bör inte rimligen förbjudas. Det är möjligen därför som kommittén valt att behålla den negativa formuleringen av lagrummet.

En positiv inställning till kommitténs förslag i detta avseende har *näringslivets byggnadsdelegation* och *industriförbundet*, vilka framhåller att kommittén i motiven starkt understryker den materiella samordningen mellan planpolitiska intentioner och fastighetsbildningen. Vid tillgodoseendet av detta syfte har liksom i gällande rätt bestämmelserna fått formen av en garanti mot att planerna inte motverkas. I debatten kring lagförslaget har på vissa håll förmenats, att planföljsamhet skulle garanteras genom att helt binda fastighetsbildningen till föreliggande planer. Den kritik, som riktats mot lagförslaget i detta avseende synes emellertid väsentligen bygga på en obefogad misstro mot förrättningsmännens omdömesförmåga och samarbetsvilja. Samordningen mellan fastighetsbildningen och bebyggelseplaneringen har i lagförslaget säkerställts på i stort sett samma sätt som i nu gällande lagstiftning. Systemet har hittills fungerat bra och synes böra behållas. Det är nämligen synnerligen angeläget att det finns möjlighet att vidta fastighetsbildningsåtgärder, som kan vara av väsentlig betydelse för enskilda fastighetsägare men som är likgiltiga från plansynpunkt.

Ett förtydligande av bestämmelsernas innebörd i fråga om förhållandet mellan fastighetsbildning och tomtindelning krävs av *stadsbyggnadskontoret i Stockholm*. I motiv eller lagtext bör fastslås att tomtindelning har företräde framför fastighetsreglering. Kontoret yttrar.

Det planinstitut som i städerna i de allra flesta fall kommer att ligga till grund för fastighetsbildningen är tomtindelning. Tomtindelning är emellertid ej att betrakta som obligatorisk enligt gällande lagstiftning. Vid 1959 års ändringar i byggnadslagstiftningen infördes nämligen befogenhet för BN att vid ansökan om byggnadslov dispensera från kravet på tomtindelning; sådan dispens hade tidigare kunnat meddelas endast av länsstyrelse. Det är således ej nämnvärt krångligare att få byggnadslov på en stadsäga inom byggnadskvarter än på en rättsligt bestående tomt. Viss skillnad föreligger mellan sådana stadsägor och rättsligt bestående tomter i avseende på fastighetsägares skyldigheter att erlägga gatumarkersättning och bidrag till gatubyggnadskostnad samt stadens skyldighet att upplåta gata. Inom t. ex. större exploateringsområden, där äganderätten till fastigheterna helt förvärvats av staden eller en enskild exploatör, torde dessa olikheter mellan stadsägor och tomter i regel vara utan betydelse, eftersom gatukostnadsfrågorna i sådana fall kan regleras genom avtal. Här erbjuder således fastighetsbildning genom främst avstyckning med eller utan ägoutbyte en snabbare möjlighet än den gängse formen via tomtindelning och tomtbildning. Nämda metod medger också stiftande av lantmäteriservitut och samfällighetsbildning, något som visat sig vara av stort värde när det gäller fastighetsbildning för exempelvis större småhusgrupper, där behov av gemensamma områden, »kommunikationstomter» och dylikt, föreligger. Fastighetsbildning utan stöd av tomtindelning tillämpas därför framför allt just inom sådana småhusområden. Metoden kan väl ännu ej sägas vara direkt vanlig — den blev ju praktiskt användbar först för knappt fyra år sedan, men den kan väntas öka betydligt i användning de närmaste åren.

Nyssnämnda ökning av fastighetsbildning utan föregående tomtindelning kan säkerligen väntas fortsätta även efter ett genomförande av lagförslaget. Inom större exploateringsområden med enklare fastighetsförhållande torde avstyckning, ev. i kombination med fastighetsreglering, bli den vanligaste förrättningsformen. Fastighetsreglering enbart bör också vara en mycket användbar form i mera komplicerade fall. Oavsett vilken fastighetsbildningsmetod som kommer till användning, har alltså förrättningsmännen i nu avsedda fall frihet att fastighetsbilda inom byggnadskvarter i överensstämmelse med planbestämmelser och övriga genom planen givna förutsättningar. Metoden är mycket snabb och smidig. Det är dock självfallet angeläget att fastighetsbildning på nu antytt sätt sker bara i sådana fall där man med säkerhet kan förutse att förrättningsmännen ej behöver stöd av en föregående tomtindelning. Om man under förrättningsens gång skulle finna att tomtindelning behövs, torde inget hinder möta att förrättningsmännen förklarar förrättningen vilande, och att de eller BN:s representant hos nämnden hemställer att tomtindelning måtte ske. Nämndens initiativrätt till tomtindelning enligt 30 och 31 §§ BL är givetvis omistlig. Situationen blir delikat först om förrättningsmännen och BN:s representant skulle ha olika mening om behovet av tomtindelning eller förrättningsmännen av formella skäl — t. ex. efter sakägares yrkande — ej anser sig kunna avvakta tomtindelning. Man bör dock ej hysa överdrivna farhågor i detta hänseende, i vart fall torde förrättningsmännens lojalitet mot kommunens planpolitik i regel ej behöva ifrågasättas. Med hänsyn bland annat till osäkerheten om fastighetsbildningsväsendets framtida organisation borde dock bestämmelserna i förevarande hänseende vara något klarare. Genom fastighetsreglering kan ju synnerligen vittgående ändringar i fastighetsindelningen åstadkommas eller åtminstone påyrkas av sakägare, och det är självfallet ej me-

ningen att BN:s rätt att bestämma fastighetsindelningen inom byggnadskvarter skall kunna beskäras genom att markägarna begär fastighetsreglering i stället för tomtindelning. Tomtindelningen måste ha »förkörsrätt» före fastighetsregleringen. Kommittén har berört frågan något och uttalar (s. 214 nederst): »Kommittén har övervägt att i anslutning till denna paragraf (3: 13) meddela en särskild bestämmelse, enligt vilken vad i paragrafen sägs skall äga motsvarande tillämpning beträffande byggnadskvarter, för vilket tomtindelning skall finnas men ännu ej blivit fastställd. Vid fastighetsbildning inom sådant kvarter är det givetvis angeläget att en lämplig planläggning av hela kvarteret genom kommande tomtindelning icke motverkas. Kommittén har emellertid ansett bestämmelsen överflödig. Redan av 12 § torde nämligen framgå att fastighetsbildning inom kvarteret skall ske så att en lämplig indelning därav ej omöjliggöres eller försvåras.» Med detta uttalande menar kommittén sannolikt att 12 § skall tolkas så, att tomtindelning har »förkörsrätt» före fastighetsreglering och att sålunda fastighetsbildningsförrättning måste vila tills tomtindelning, som sökts före eller under förrättning, blivit fastställd eller i vart fall antagen av BN. Kontoret finner det angeläget att förslaget ej kan misstolkas i detta hänseende. Ett förtydligande antingen i själva lagtexten eller i kommentaren bör därför ske.

Den dispensbefogenhet som i paragrafen tillerkänts länsstyrelsen kan komma i konflikt med 67 § BS, framhåller *stadsförbundet*. Enligt denna bestämmelse har länsstyrelsen möjlighet att utöva den där angivna dispensbefogenheten såvitt gäller avvikelser från fastställd generalplan eller stadsplan endast om byggnadsnämnden tillstyrkt åtgärden. Byggnadsnämndens vetorätt avser att säkerställa det kommunala planmonopolet. De befogenheter som enligt 67 § BS tillkommer länsstyrelsen kan överföras på sådana byggnadsnämnder som har nödvändig tillgång till utbildad personal. Länsstyrelsens dispensbefogenhet enligt fastighetsbildningslagen bör därför utformas så att den samordnas med de angivna dispensbestämmelserna i byggnadslagstiftningen.

Samma synpunkter framförs av *fastighetskontoret* och *stadsbyggnadskontoret i Göteborg*, *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* samt *kommunaltekniska föreningen*.

Länsstyrelsens dispensbeslut bör givetvis föregås av tillfredsställande utredning rörande de omständigheter som är av beskaffenhet att inverka på frågan, framhåller *lantmäteristyrelsen*. Sker utredningen i sammanhang med fastighetsbildningsförrättning, torde man få påräkna att den inflyter i förrättningsakten. I detta fall är det självklart att byggnadsnämndens åsikt inhämtats och tillförts det övriga materialet. Om dispensärendet anhängiggörs direkt hos länsstyrelsen, torde det få påräknas att byggnadsnämnden höres genom särskild remiss. Dispensärendet torde därefter få avgöras under hänsynstagande bland annat till föreskriften i 67 § 1 mom. BS, så att det inte behöver riskeras att den behövliga samordningen av plangenomförandet i fastighetsbildningshänseende och i byggnadshänseende går till spillo.

Kommitténs förslag att i lagtexten inte ta upp regionplan bland de planer som skall beaktas vid fastighetsbildning har mött invändningar från flera håll.

Stadsbyggnadskontoret i Stockholm, näringslivets byggnadsdelegation, industriförbundet och SAF anser att kommitténs motivering för den föreslagna avvikelserna från gällande rätt är välgrundad.

Lantmäteristyrelsen har under vissa omständigheter ingen erinran mot att gällande bestämmelse angående regionplan behålls. Styrelsen uttalar.

När vissa åtgärder inom område med regionplan — exempelvis nybyggnad — är beroende på prövning av myndighet skall denna tillse att markens användning för i regionplan avsett ändamål icke försvåras. Detta framgår av 135 § BL. Är sådan åtgärd sammankopplad med ändring i fastighetsindelningen, torde redan de grundläggande kraven i 3:1 leda till att hänsyn måste tas till planen vid handläggningen av fastighetsbildningsärendet. Regionplanen skulle alltså bli beaktad på detta sätt. Nyssnämnda stadgande i 135 § BL kompletteras av en andra mening, varav framgår att avsevärt men ej må tillskyndas markens ägare utan att skälig ersättning därför ges. Det är emellertid icke bestämt vem som skall betala ersättningen. I praktiken torde detta medföra att regionplaneintentionerna icke alltid uppehålls. Någon rimlig anledning att för fastighetsbildningen uppställa strängare krav i dylika fall föreligger knappast. Under sådana förhållanden skulle ett stadgande att fastställd regionplan skall beaktas kunna verka missledande, eftersom det ju egentligen är regionplanens nyss antydda praktiska verkningar, som bör beaktas vid fastighetsbildningen. Därest sist angivna tolkning inlägges i stadgandet, synes emellertid icke vara något att erinra mot att detsamma bibehålles och får inflyta i förslaget under 12 §.

Regionplan bör fortfarande beaktas vid fastighetsbildningen och detta bör säkerställas genom en uttrycklig föreskrift, uttalar *stadsförbundet*. Enligt förbundets uppfattning finns det inte någon anledning att frångå den översiktliga planeringen i form av regionplaner betydelse. Tvärtom förhåller det sig så, att moderna regionplaner har en mycket stor grundläggande betydelse för all efterföljande planläggning av bebyggelseområden, trafiknät m. m. och därigenom — trots att regionplanens omedelbara rättsverkningar är begränsade — även för fastighetsbildningen. Översiktsplaner av denna typ kan vidare väntas få särskild vikt i samband med samhällsplaneringen inom kommunblocken. Man torde också kunna räkna med möjligheten att regionplaneinstitutet får ökad formell räckvidd vid en reform av byggnadslagstiftningen.

Samma önskemål uttalas av *överlantmätaren i Göteborgs och Bohus län, byggnadsstyrelsen, flertalet länsarkitekter, bostadsstyrelsen, länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län, kommunförbundet och naturvårdsnämnden*.

I fråga om generalplaner har i lagförslaget endast omnämnts fastställda sådana, påpekar *stadsförbundet*. En sådan hänvisning saknar dock större praktisk betydelse med hänsyn till den omständigheten att generalplaner som regel inte blir föremål för fastställelse. Även antagna men inte fast-

ställda generalplaner har emellertid sin givna betydelse vid fastighetsbildningen och bör liksom regionplaner beaktas.

Samma mening har *byggnadstyrelsen*, som nämner att antalet upprättade generalplaner i riket den 1 januari 1964 var 170 (därav 79 i städerna). Ett försvinnande fåtal av dessa är fastställda. Samma datum pågick generalplanarbete i ytterligare 126 kommuner (därav 38 städer). Dessutom förekommer ett stort antal kommunala översiktliga planer och planutredningar rörande olika delproblem, såsom trafik, skolor, vatten och avlopp, fritidsbebyggelse m. m. De berörda översiktliga planer som inte formellt fastställts och i flera fall inte heller avses att fastställas har trots detta ofta antagit karaktären av kommunalt handlingsprogram av stor betydelse för ortens liv och utveckling. Att de kan ha stor, ibland avgörande betydelse för fastighetsbildningsfrågor — liksom för bebyggelsen — är uppenbart.

Liknande synpunkter beträffande översiktsplaner framförs av *överbantmätnarna i Kristianstads samt Göteborgs och Bohus län, flertalet länsarkitekter, naturvårdsnämnden, länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län, SAR och föreningen för samhällsplanering*.

För att naturvårdsintresset framdeles skall kunna tillgodoses i den omfattning, som följer av statsmakternas riktlinjer för naturvården, är det enligt *naturvårdsnämnden* av vikt att ifrågavarande lagrum får ett sådant innehåll att inte bara särskilda bestämmelser avseende markens bebyggande utan även översiktsplaner, regionplaner och andra dispositionsplaner, vilka utarbetats och fastställts till ledning för markanvändningen, samt förordnanden om markanvändning för olika naturvårdsändamål enligt naturvårdslagen den 11 december 1964 (nr 822) blir normerande eller beaktade vid fastighetsbildning. Uttrycket »markens bebyggande» torde därför böra ersättas med »markens användning», varefter det följande ordet »användning» lämpligen kan utbytas mot »nyttjande».

Lantmäteristyrelsen framhåller att genom de föreslagna bestämmelserna i andra stycket elimineras en dubbelprövning som faktiskt är formellt ofrånkomlig i dagens läge. Andra stycket motsvarar därför helt syftet att åstadkomma större snabbhet och enkelhet i förfarandet.

Naturvårdsnämnden uttalar att, eftersom länsstyrelsen enligt olika regler i naturvårdslagen kommer att kunna lämna dispens för nybyggnad etc., — om naturvårdsnämndens ändringsförslag i fråga om 12 § första stycket genomförs — hänvisningen i 12 § andra stycket till BL torde böra utgå.

Också *överbantmätaren i Kristianstads län* berör frågan om hänsynstagande vid fastighetsbildning till reglerna i naturvårdslagen, och 122 § BL och anser det mycket tveksamt huruvida bestämmelserna i andra stycket bör gälla inom område där det inte finns fastställd plan. Överbantmätaren framhåller att på en byggnadslovs-karta kan vara inritad en tomtplats varav viss del med hänsyn till nyss sagda lagstiftning inte bör få tas i anspråk vid fastighetsbildning för enskilt ändamål. Det är därför nödvändigt att en viss

prövning från allmän synpunkt (naturvårdslagen etc.) av tomtplatsens lämplighet, utsträckning och form sker vid efterföljande fastighetsbildning, om sådan prövning inte ägt rum i byggnadslovsärendet.

Departementschefen. I denna paragraf tas upp regler för fastighetsbildning inom område där fastställd plan finns eller andra bestämmelser för bebyggelse eller markanvändning gäller. Departementsförslaget bygger i huvudsak på kommitténs förslag men avviker från detta i redaktionellt hänseende och även från saklig synpunkt i vissa avseenden.

I första stycket behandlas frågan om fastighetsbildning inom planområdet. Enligt kommitténs förslag får fastighetsbildning inom sådant område inte verkställas så, att områdets ändamålsenliga användning i överensstämmelse med planen försvåras eller syftet med denna motverkas. Kommitténs förslag stämmer i formuleringen överens med reglerna i 19 kap. 13 § 2 mom. JDL och 5 kap. 8 § 1 mom. FBLS. Vid remissbehandlingen har från flera håll uttalats att lagrummet bör få en sådan utformning att det klart framgår att fastställda planer skall följas vid fastighetsbildningen. Kommitténs motivering för bestämmelsen lämnar inte utrymme för något tvivel om att fastighetsbildningsmyndigheten i princip skall följa planerna. Denna ordning har uppenbarligen också iakttagits i praxis vid tillämpningen av motsvarande bestämmelser i gällande rätt.

Som jag har framhållit i inledningen till kapitlet är det önskvärt att fastighetsbildningsvillkoren får en positiv utformning. Även om en omformulering av bestämmelsen inte innebär någon ändring i sak, anser jag att en positiv utformning av bestämmelsen är att föredra framför kommitténs förslag. I departementsförslaget föreskrivs sålunda att fastighetsbildningen skall ske i överensstämmelse med planen. Därmed avses inte bara att fastställda planlinjer skall följas utan också som i gällande rätt att indelningen av marken skall vara ändamålsenlig från de synpunkter som ligger till grund för planen. Det bör dock framhållas att bestämmelserna i förevarande paragraf skall tillämpas i kombination med reglerna i 1 §. De allmänna lämplighetskraven gäller sålunda i princip också vid fastighetsbildning inom detaljplaneområden. En annan sak är att förutsättningarna för lämplighetsprövningen, särskilt vid fastighetsbildning inom tomtindelade område, kan vara i allt väsentligt givna på förhand genom att lämplighetssynpunkterna redan prövats vid planläggningen. Som jag har anfört i den allmänna inledningen är fastighetsbildningsmyndigheten i stor utsträckning bunden av planmyndighetens bedömning. Fastighetsbildningsmyndighetens prövning av lämplighetskraven blir särskilt betydelsefull vid successiv fastighetsbildning. Jag hänvisar till vad som uttalas därom i anslutning till 9 §.

Uppräkningen av planer som skall följas vid fastighetsbildningen stämmer överens med kommitténs förslag. Vid remissbehandlingen har från flera håll yrkats att paragrafen skall utformas på sådant sätt att dispositions-

planer och liknande oreglerade planer skall beaktas vid fastighetsbildningen. Otvivelaktigt har sådana planer ofta stor betydelse särskilt för kommunernas handlande i markpolitiska frågor. De kan också tjäna till viss ledning för fastighetsbildningsmyndighetens bedömningar. Däremot skulle det enligt min mening strida mot grunderna för planväsendet att vid fastighetsbildningen tillmäta sådana planer som inte reglerats i lag samma betydelse som de reglerade planerna. Särskilt bör framhållas att markägarna inte haft tillfälle få sina intressen prövade vid upprättande av sådana planer. Jag anser därför att det inte bör komma i fråga att låta den nu aktuella regeln gälla också sådana oreglerade planer. Det sagda gäller också beträffande generalplan som väl antagits av kommunen men som inte har fastställts.

Enligt kommittéförslaget jämföras med de i paragrafen angivna planerna särskilda bestämmelser rörande markens bebyggande. Därmed åsyftas i första hand utomplansbestämmelser, men också andra bestämmelser — främst av förbudskaraktär — grundade på myndighets beslut eller på särskilda föreskrifter faller in under bestämmelsen. Kommittén har övervägt en sådan utformning av bestämmelsen att vid fastighetsbildning skulle beaktas inte bara särskilda bestämmelser beträffande markens bebyggande utan också föreskrifter rörande markens användning för andra ändamål men inte ansett sig kunna förorda en sådan ändring. Behovet av en sådan utformning av bestämmelsen är emellertid enligt min mening påtagligt, om fastighetsbildningen skall kunna ske under vederbörligt hänsynstagande till förordnande som meddelats med stöd av t. ex. naturvårdslagens föreskrifter. Departementsförslaget har därför utformats på sådant sätt att även bestämmelser angående markens användning i andra avseenden än beträffande bebyggelse skall beaktas. Andra stycket är tillämpligt även i fråga om regionplan. Genom en exemplifiering har den åsyftade innebörden i andra stycket kommit till uttryck.

Med hänsyn till att de i andra stycket avsedda bestämmelserna för marks bebyggande eller användning i allmänhet inte är utformade som planläggningsregler utan ofta har formen av förbud och dessutom saknar den noggrannhet som utmärker de i första stycket angivna planerna anser jag att föreskriften om beaktande av sådana bestämmelser vid fastighetsbildning bör uttryckas så, att syftet med bestämmelserna inte får motverkas.

Av vad som förut har anförts framgår att fastighetsbildningen skall ske i överensstämmelse med vissa angivna planer. Ett liknande krav gäller beträffande sådana i andra stycket avsedda bestämmelser som är av planläggningskaraktär (utomplansbestämmelser). Som kommittén har framhållit är det emellertid ibland nödvändigt att vid fastighetsbildningen avvika från planen eller bestämmelserna. Genomförandet av en planändring är inte sällan en så tidsödande och kostnadskrävande procedur att byggnadsverksamheten skulle allvarligt motverkas, om planändring skulle in-

väntas. Ibland kan en planändring dessutom vara obehövlig. I kommittéförslaget har därför liksom i gällande rätt tagits upp bestämmelser som inrymmer möjlighet för länsstyrelsen att medge undantag från planer och andra bestämmelser vid fastighetsbildningen.

Vid remissbehandlingen har framhållits att dispensbefogenheten bör utformas i överensstämmelse med dispensbestämmelserna i byggnadslagstiftningen. Jag delar denna uppfattning. I departementsförslaget har därför inskrivits en befogenhet för länsstyrelsen att uppdra åt byggnadsnämnden att handha dispensgivningen. Närmare föreskrifter om sådan delegationsrätt bör meddelas av Kungl. Maj:t.

Beträffande förfarandet vid dispensgivning behövs inga föreskrifter i FBL, utan frågan bör regleras genom administrativa föreskrifter. Jag vill dock framhålla att byggnadsnämndens mening bör inhämtas i sådana fall där dispensfrågan avgörs av länsstyrelsen. Dispensförfarandet bör anpassas efter grunderna för dispens enligt byggnadslagstiftningen.

Enligt kommitténs mening skall mindre avvikelser från de uppräknade planerna och särskilda bestämmelserna få ske även utan sådant medgivande som nyss nämnts. Att så får ske anses förenligt med den utformning paragrafen f. n. har och som föreslagits av kommittén. Med den utformning paragrafen fått i departementsförslaget är det emellertid nödvändigt att i lagtexten ta in en uttrycklig föreskrift om i vilken utsträckning sådana avvikelser är tillåtna. I paragrafens tredje stycke föreskrivs därför att fastighetsbildningsmyndigheten även utan formligt medgivande av länsstyrelse eller byggnadsnämnd får företa mindre avvikelse från plan eller bestämmelse, som anges i första och andra styckena, om åtgärden är förenlig med planens eller bestämmelsens syfte. Någon ändring i förhållande till hittillsvarande praxis eller kommitténs förslag åsyftas inte härmed. Givetvis bör föreskriften tillämpas med försiktighet och samråd med byggnadsnämnden ske i tveksamma fall. Att allmänna och enskilda intressen inte får förnärmas genom sådana avvikelser är självklart. Enligt min mening saknas berättigad anledning att misstro fastighetsbildningsmyndigheternas vilja och förmåga att på ett förnuftigt och riktigt sätt förverkliga planintentionerna vid fastighetsbildningen.

Stadsbyggnadskontoret i Stockholm har i sitt remissyttrande berört förhållandet mellan fastighetsbildning och tomtindelning. Fastighetsbildning inom byggnadskvarter kan äga rum utan stöd av tomtindelning, och det är givetvis angeläget att fastighetsbildning inom kvarter som skall tomtindelas inte sker så, att tomtindelningens genomförande försvåras. Samverkan mellan fastighetsbildningsmyndighet och byggnadsnämnd måste här bli av stor betydelse. Om det visar sig att tomtindelning behöver göras innan fastighetsbildning sker, bör fastighetsbildningen i allmänhet få anstå tills tomtindelning fastställts. Initiativrätt till tomtindelning tillkommer byggnadsnämnden enligt 30 och 31 §§ BL. Om byggnadsnämnden anser tomtindel-

ning behöfelig och tar initiativ till sådan, bör förrättningen vila tills tomtindelningen har fastställts (jfr 4: 39) eller i samråd med byggnadsnämnden ske så, att den förväntas överensstämma med den blivande tomtindelningen. Någon uttrycklig föreskrift härom anser jag inte påkallad.

I paragrafens fjärde stycke tas upp vissa föreskrifter enligt vilka avvikelser från plan eller annan bestämmelse får ske utan särskilt medgivande. Förutsättningen härför är att nybyggnad eller annan därmed jämförlig åtgärd på grund av särskilt medgivande tillåtits ske i strid med plan eller bestämmelse. Departementsförslaget innefattar en viss jämkning av kommittéförslaget. Som naturvårdsnämnden har framhållit kan dispens enligt naturvårdslagen i viss mån jämföras med dispens enligt BL. De skäl som talar för att man bör undvika dubbelprövning gäller därför i lika mån enligt båda dessa lagar. Reglerna i sista stycket har sålunda gjorts tillämpliga även i fråga om medgivande som lämnats med stöd av naturvårdslagen.

3 §.

Denna paragraf, som motsvarar 13 § i kommittéförslaget, innehåller bestämmelser som skall motverka uppkomsten av olämplig bebyggelse inom område där plan saknas.

Kommittén. Genom reglerna i 12 § blir de allmänna bebyggelseintressena tillgodosedda vid fastighetsbildning endast i den mån de kommit till uttryck i fastställda planer och andra särskilt utfärdade bestämmelser. Inom område med detaljplan, som ju fullständigt bör ange hur marken skall användas, saknas dock utrymme för ett ytterligare beaktande av det allmänna kravet på ändamålsenlig bebyggelse, men för att en från bebyggelsesynpunkt olämplig fastighetsindelning skall hindras utanför sådant område behövs, även om översiktlig planering ägt rum eller andra särskilda bestämmelser utfärdats, vissa regler utöver dem som tagits upp i 12 §. Samma behov föreligger redan enligt gällande rätt, och med anledning därav har i 19 kap. 13 § 3 mom. JDL och 5 kap. 8 § 2 mom. FBLS meddelats närmare bestämmelser om avstyckning inom områden med livligare byggnadsverksamhet, där detaljplan ännu inte upprättats. I dessa båda lagrum föreskrivs sålunda att avstyckning inom område av angivet slag inte får, innan stadsplan eller byggnadsplan blivit fastställd, verkställas så att områdets ändamålsenliga bebyggande försvåras eller olämplig tätbebyggelse eljest kan föranledas eller lämplig planläggning av området motverkas. Det område som det här är fråga om har i lagrummen bestämts på det sättet att tätbebyggelse skall ha uppkommit eller vara att vänta inom nära förestående tid eller att avstyckning av flera lägenheter framdeles eljest skall kunna förväntas. Lagrummen anger även vissa allmänna riktlinjer för tillämpningen. Sålunda skall förutom annat iakttas att vägar och allmänna platser kan anordnas när

behov därav uppkommer. Vidare skall, där fast fornlämning finns, därtill hörande område såvitt möjligt kunna avsättas till öppen plats. Beträffande tillämpningen i övrigt har länsstyrelsen tillagts rätt att meddela de anvisningar som är behövliga. Lagrummen innehåller slutligen föreskrifter, upptagna i ett särskilt stycke, om rätt för länsstyrelsen att när fråga väckts om upprättande av detaljplan för visst område eller om ändring av sådan plan meddela förbud mot avstyckning inom området utan länsstyrelsens medgivande. Enligt länsstyrelsens bestämmande får avstyckning utan hinder av sådant förbud äga rum, om länsarkitekten eller såvitt gäller avstyckning enligt FBLS stadsarkitekten inte funnit anledning till erinran däremot.

Dessa nu gällande avstyckningsbestämmelser infördes i lagstiftningen genom 1947 års reform och har därefter bara undergått en mindre ändring år 1950. Bestämmelserna har alltså tillkommit i nära anslutning till BL och bör också ses mot bakgrunden av vad byggnadslagstiftningen innehåller i fråga om bebyggelsens ordnande i stort. Särskilt dess reglering av tätbebyggelseförhållandena måste uppmärksammas för att avstyckningsbestämmelsernas innebörd skall stå fullt klar. I denna del innehåller nu BL till en början ett principstadgande, upptaget i 5 §, där det anges att mark får användas till tätbebyggelse bara under förutsättning att marken vid planläggning prövats från allmän synpunkt lämpad för ändamålet. Den befogenhet att bestämma var tätbebyggelse får uppkomma som härmed tillagts det allmänna regleras närmare genom kompletterande föreskrifter på olika håll i lagstiftningen och utövas främst genom kontroll vid byggnadslovgivningen eller, där skyldighet att söka byggnadslov inte föreligger, genom utfärdande av förbud mot nybyggnad utan speciellt tillstånd. Det allmänna har emellertid inte endast fått rätt att bestämma var tätbebyggelse skall få äga rum utan har också vissa möjligheter att påverka tidpunkten för bebyggelsens uppkomst. Med hänsyn till önskvärdheten av att befintliga anläggningar effektivt utnyttjas har det ansetts nödvändigt att kunna under viss tid hindra tätbebyggelse inom område, som i och för sig är lämpat därför, och på så sätt reglera en successiv utbyggnad. Genom en särskild regel i BS har därför sörjts för att byggnadslov i princip inte skall meddelas till företag, som innefattar tätbebyggelse, innan detaljplan fastställts. Även om ett område vid översiktlig planering befunnits i och för sig lämpat för tätare bebyggelse, måste sålunda i allmänhet stadsplan eller byggnadsplan avvaktas. Det kan vidare nämnas att möjlighet även föreligger att på en annan väg vinna uppskov med tätbebyggelse, nämligen genom att område i generalplan tills vidare undantas från tätbebyggelse, fastän det är lämpat därför. Med hänsyn till den betydelse som i byggnadslagstiftningen tillagts förekomsten av tätbebyggelse har det ansetts ofrånkomligt att närmare ange innebörden av detta begrepp. Detta har skett genom att i 6 § BL föreskrivits att med tätbebyggelse förstås i lagen sådan samlad bebyggelse som nödvändiggör särskilda anordningar för tillgodoseende av gemensamma behov.

Eftersom tätbebyggelse i princip endast skall få uppkomma där detaljplan upprättats och fastställt, kan det synas naturligtast att ett motsvarande krav på föregående planering ställs upp som villkor för sådan fastighetsbildning som kan ge upphov till tätbebyggelse. F. n. upprätthålls dock inte något dylikt krav vid avstyckning, utan i stället har, som framgår av de återgivna bestämmelserna i 19 kap. 13 § 3 mom. JDL och detta lagrums motsvarighet i FBLS, noggrant angetts hur avstyckning skall verkställas i tätbebyggelsefallen. Den framtida fastighetsbildningslagstiftningen torde inte heller böra kräva att detaljplanering ägt rum. Erfarenheterna visar nämligen att sådan planering ofta inte kan åstadkommas inom rimlig tid efter det behov av fastighetsbildning uppkommit, och väsentliga olägenheter skulle kunna bli följden, om fastighetsbildningsverksamheten skulle tvingas att i någon större utsträckning ligga nere i avbidan på planläggning. Vad beträffar frågan om utformningen i övrigt av den nya lagens regler i detta hänseende talar starka skäl för att de avfattas i nära överensstämmelse med de nuvarande avstyckningsbestämmelserna.

Den i BL inskrivna principen att mark får användas till tätbebyggelse, bara om den vid särskild planläggning prövats från allmän synpunkt lämpad för ändamålet, nödvändiggör en restriktiv inställning till fastighetsbildningsåtgärder som medverkar till uppkomsten av tätbebyggelse. Någon uppmjukning av föreskriften synes inte möjlig att genomföra. Kommittén kan sålunda inte finna annat än att det för framtiden bör krävas att fastighetsbildning inom ej detaljplanerat område, där tätbebyggelse föreligger eller är att vänta, inte medför de verkningar med avseende på områdets bebyggande eller planläggning som f. n. utesluter avstyckning. Detsamma bör gälla även inom annat område, där det framdeles kan förväntas att flera fastigheter som är avsedda för bebyggelse kommer att bildas. I ett avseende torde emellertid enligt kommitténs mening en viss lättnad kunna vinnas genom att något högre krav uppställs på den utredning som behövs för bestämmelsens tillämpning.

När avstyckning enligt hittillsvarande praxis vägrats på grund av åtgärdens inverkan på bebyggandet eller planläggningen av tätbebyggelseområde, har i regel inte fordrats särskilt ingående utredning om beskaffenheten av ifrågakvarande hinder. I synnerhet sedan högsta domstolen år 1953 avgjort ett antal mål, som rört tillämpningen av 19 kap. 13 § 3 mom. JDL (se NJA 1953 s. 247 samt not. C 407—412 och 418—420), synes den uppfattningen ha blivit tämligen utbredd att vad vederbörande myndigheter anfört angående oförmånliga verkningar av avstyckning i tätbebyggelsefallen skall godtas, om inte annat visas. Detta har kunnat medföra att myndigheternas uttalanden, även om dessa någon gång varit ofullständigt motiverade eller mindre väl underbyggda, kommit att fälla avgörandet. De enskilda saksägarna har nämligen så gott som aldrig haft tekniska och ekonomiska resurser att själva förebära tillräcklig utredning i de hänseenden varom

är fråga. Kommittén har inte funnit denna ordning helt tillfredsställande. Eftersom det ofta visat sig förenat med stora svårigheter att, i varje fall utan långa dröjsmål, få till stånd detaljplanering av tätbebyggelseområden, är det angeläget att fastighetsbildningsåtgärder inom dessa områden inte hindras annat än där det verkligen kan påvisas att menliga konsekvenser skulle uppkomma för den planmässiga bebyggelsen. Uppgifter om att fastighetsbildning medför sådana konsekvenser bör inte utan vidare läggas till grund för ett avslagsbeslut utan måste alltid, oavsett från vilken sakkunnig instans de härrör, noga prövas av fastighetsbildningsmyndigheterna och domstolarna. Om inte tämligen stränga krav på utredningens fullständighet i detta avseende upprätthålls, kan det med nuvarande svårigheter att få fram detaljplaner lätt inträffa att en från såväl allmän som enskild synpunkt önskvärd utveckling inom ett tätbebyggelseområde tvingas att avstanna. Dessutom kan de enskilda lätt få intryck av att de är utsatta för administrativt godtycke. Det är självfallet angeläget hindra att en sådan uppfattning vinner insteg. Särskild föreskrift om de krav på utredningen som bör ställas upp synes emellertid inte behövlig.

På grund av det anförda bör i denna paragraf föreskrivas att fastighetsbildning inom område, där tätbebyggelse uppkommit eller är att vänta inom nära förestående tid eller bildandet av flera fastigheter, avsedda för bebyggelse, eljest kan framdeles förväntas, inte får komma till stånd, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning eller eljest föranleda olämplig tätbebyggelse eller motverka lämplig planläggning. Som förutsättning för paragrafens tillämpning bör givetvis också anges att stadsplan eller byggnadsplan inte fastställts för området.

Den nuvarande föreskriften att vid avstyckning i här avsedda fall skall iaktas att vägar och allmänna platser kan anordnas när behov därav uppkommer torde utan olägenhet kunna undvaras. Det ligger i sakens natur att just behovet av vägar och allmänna platser uppmärksammas vid fastighetsbildningen. Eftersom villkoret att lämplig planläggning inte får motverkas innefattar ett krav på att område med fast fornlämning såvitt möjligt avsätts till öppen plats, behövs inte heller särskild föreskrift härom. Med hänsyn till de andra intressen som även skall beaktas vid fastighetsbildning för att lämplig planläggning inte skall motverkas synes det inte motiverat att särskilt framhålla betydelsen av fornminnesvården.

Någon motsvarighet till den möjlighet som länsstyrelsen f. n. har att meddela behövliga anvisningar för tillämpningen bör inte föras in i den nya lagen. Oavsett vilken inställning man kan ha om lämpligheten av att administrativ myndighet utfärdar föreskrifter om handläggningen av ärenden, som skall prövas i judiciell ordning, är det tydligt att paragrafen med hänsyn till dess rent materiellträttsliga innehåll inte bör kunna kompletteras med särskilda anvisningar.

Av annan karaktär än anvisningarna är de avstyckningsförbud som läns-
9 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

styrelsen f. n. äger utfärda i avvaktan på upprättande av detaljplan eller ändring av sådan plan. Dessa förbud innebär att ytterligare ett självständigt villkor för fastighetsbildningen ställs upp, nämligen att särskilt medgivande till åtgärden lämnas av länsstyrelsen eller i vissa fall att anledning till erinran däremot inte funnits föreligga. Redan i samband med genomförandet av 1947 års lagstiftning framhölls att avstyckningsförbuden föranledde en tidsödande dubbelprövning hos länsstyrelsen och fastighetsbildningsmyndigheterna och ifrågasattes att slopa förbuden. Det ansågs emellertid betänkligt att genom en sådan åtgärd minska länsstyrelsens och länsarkitektens inflytande i avstyckningsärendena, och därför vidtogs endast vissa förenklingar i förfarandet, bl. a. så att lantmätaren trots avstyckningsförbud skulle kunna slutföra avstyckningsförrättning och meddela tillstånd till avstyckning under villkor om dispens från förbudet (prop. 1941:232 s. 136). Samtidigt underströks emellertid genom olika uttalanden vikten av att den frihet som lämnats länsstyrelserna att utfärda avstyckningsförbud inte utnyttjades vare sig för onödigt lång tid eller för onödigt stora områden. Frågan om avstyckningsförbuden togs upp på nytt år 1950, då den fastställelseprövning av avstyckningsförrättningar inom vissa samhällen och områden på landsbygden som åvilat länsstyrelserna flyttades över till de myndigheter som i övrigt hade att fastställa avstyckningar enligt JDL. Visserligen framhölls därvid att de skäl som åberopats till stöd för upphävande av länsstyrelses befattning med avstyckningsmål också talade för att avstyckningsförbuden avskaffades, men frågan om förbudens slopande ansågs ändå böra ställas något på framtiden (prop. 1950:177 s. 71, NJA II 1950 s. 424).

Enligt kommitténs mening synes tiden nu mogen för en slutlig avveckling av avstyckningsförbuden. Erfarenheterna från tiden efter 1950 års reform visar att förbuden är utan betydelse för att länsstyrelserna skall kunna utöva en ändamålsenlig bevakning av planintressena i fastighetsbildningssammanhang. Härtill kommer att planmyndigheterna enligt kommitténs förslag erhåller vidsträckt befogenheter att få till stånd överprövning av avslutade förrättningar. Ytterligare ett skäl att nu slopa avstyckningsförbuden hänger samman med att den nya lagens regler om villkor för fastighetsbildning bör vara generellt tillämpliga på alla slag av fastighetsbildningsåtgärder samt att det inte kan komma i fråga att utvidga länsstyrelsernas befogenhet att meddela förbud även till andra åtgärder än avstyckning. Kommittén har därför varken i förevarande kapitel eller i kapitlet med särskilda bestämmelser om avstyckning tagit upp någon motsvarighet till det nuvarande avstyckningsförbudet.

Kommittén har övervägt att i anslutning till denna paragraf meddela en särskild bestämmelse enligt vilken vad som sägs i paragrafen skall äga motsvarande tillämpning beträffande byggnadskvarter för vilket tomtindelning skall finnas men ännu inte blivit fastställd. Vid fastighetsbildning inom

sådant kvarter är det givetvis angeläget att en lämplig planläggning av hela kvarteret genom kommande tomtindelning inte motverkas. Kommittén har emellertid ansett bestämmelsen överflödig. Redan av 12 § torde nämligen framgå att fastighetsbildning inom kvarteret skall ske så, att en lämplig indelning därav inte omöjliggörs eller försvåras.

I anslutning till denna paragraf har kommittén också tagit upp frågan om en reform av tätbebyggelsebegreppet och förordat en jämkning av definitionen i 6 § BL (se bet. s. 208—211).

Remissyttrandena. Tillämpningen av nuvarande regler i 19 kap. 13 § 3 mom. JDL och 5 kap. 8 § 2 mom. FBL berörs av *lantmäteristyrelsen*, som anser att den praxis som utbildats i regel haft enbart nyttiga följder. Givet är emellertid, att — med de mångskiftande förutsättningar, som föreligger i olika landsdelar — det någon gång inträffat att fordringarna ställts väl höga. Det torde emellertid inte heller vara särdeles svårt att finna exempel på motsatsen. En helt enhetlig och invändningsfri bedömning är svår att uppnå vid problem av detta slag. Enligt styrelsens mening bör det åligga förrättningsmännen och domstolarna att utan presumtion för den ena eller andra ståndpunkten söka komma fram till förnuftiga lösningar. Styrelsen framhåller vikten av att samråd med specialmyndigheterna tas upp i behövlig omfattning och vidare att specialmyndigheternas yttranden och uttalanden i förevarande frågor blir motiverade och detta på ett tillräckligt uttömmande sätt. Om så sker synes, särskilt mot bakgrunden av den utformning förrättningsinstitutet erhållit, kunna påräknas att den lämpliga avvägningen av olika intressen blir genomförd.

Svea hovrätt berör kommitténs uttalanden om den kritik som riktats mot bestämmelsernas tillämpning i praxis. Hovrätten erinrar om att departementschefen under förarbetena till 1947 års och 1950 års ändringar i JDL uttalade att domstolarna vid sin prövning av avstycknings lämplighet inte utan tvingande skäl borde frångå vad planmyndigheterna yrkat (NJA II 1948 s. 39 och 1950 s. 423). Hovrätten finner det tillfredsställande att kommittén nu förordar att nuvarande på nämnda departementschefsuttalanden grundade praxis frångås och att en mera självständig prövning av planmyndigheternas ställningstagande skall äga rum.

Även *häradsövdingeföreningen* berör nämnda uttalanden av departementschefen och gör gällande att, om praxis skall kunna ändras i den riktning kommittén angett, ett direkt uttalande härom torde behövas i blivande proposition.

Kraven på fullständighet i utredning angående nybebyggelses lämplighet får inte drivas för långt, framhåller *kommunförbundet*. Förbundet är inte medvetet om att den mera liberala inställning domstolarna f. n. tycks ha till utredningskravet medfört några påtagliga nackdelar. Speciellt för kommuner med små tekniska resurser kan det medföra en alltför stark be-

gränsning av möjligheterna att utnyttja berörda lagrum, om utredningskravet skärps.

Det allmännas rätt att bestämma var och hur tätbebyggelse får äga rum betonas av *byggnadsstyrelsen*. Bestämmelserna i denna paragraf avser i huvudsak att hindra sådan fastighetsbildning som kan medföra olämplig tätbebyggelse. Vid tillkomsten av 1947 års byggnadslagstiftning fastslogs som en allmän princip, uttryckt i 1 § BL, att markanvändning för bebyggelse skall i den omfattning BL stadgar föregås av planläggning. Enligt 5 § BL är det vidare ett villkor för att mark skall få användas för tätbebyggelse att marken vid planläggning enligt BL prövats från allmän synpunkt lämpad för ändamålet. Ytterligare ett drag i 1947 års byggnadslagstiftning, som i detta sammanhang förtjänar att framhållas, är det starka inflytande beträffande plan-, bebyggelse- och lokaliseringsfrågor som lagts i de kommunala organens, främst byggnadsnämndens hand. Detta inflytande har ytterligare stärkts genom 1959 års revision. Av intresse i detta sammanhang är också bestämmelsen i 56 § 1 mom. andra stycket BS, som i huvudsak innebär ett förbud mot tätbebyggelse inom område med utomplansbestämmelser.

Fastighetsbildning enligt denna paragraf bör föregås av en viss planutredning som bör upprättas gemensamt med byggnadsnämnd, anser *överlantmätlaren i Kristianstads län*.

Samma synpunkt framförs av *stadsförbundet*, som uttalar följande.

När det gäller fastighetsbildning utom område för plan eller planbestämmelser bör byggnadsnämnden som planmyndighet inkopplas och ha möjlighet att påverka ärendets behandling. Detta leder enligt förbundets uppfattning till att byggnadsnämnden bör underrättas om varje fastighetsbildningsåtgärd, även när det gäller område för vilket byggnadslovstväng inte föreligger. Det synes angeläget att byggnadsnämnden kan beredas möjlighet att tillse att fastighetsbildningsärendet inom sådant område vilar i avvaktan på möjligen behövlig planläggning. Fastighetsbildning bör få ske endast efter medgivande av byggnadsnämnden. Mot detta kan givetvis invändas, att ett sådant förfaringssätt i många fall skulle medföra omgång och försvåra fastighetsbildningen inom icke planlagda områden. Sådana olägenheter kan dock i viss mån undvikas om man utnyttjar möjligheten att ge generella medgivanden för aktuella områden. Särskilt i beaktande av den alltmer tilltagande fritidsbebyggelsen bör byggnadsnämndernas möjlighet till bevakning av byggnadsverksamheten utom planlagt område säkerställas. Självfallet kan en fastighetsbildning utom plan leda till att en kommande planläggning binds på ett sätt som inte varit avsett. Att fastighetsbildningen i sig innebär planläggning har fått ett markant uttryck i bestämmelserna i 4:25 enligt vilka förrättningsmännen skall utarbeta den fastighetsplan som fordras för åtgärdernas genomförande. Visserligen bör vid fullgörandet härav förutom rådplägnings med sakägarna samråd ske med de myndigheter vilkas verksamhetsområden berörs av åtgärden. Bland dessa myndigheter har dock byggnadsnämnden inte särskilt nämnts och kommittén har ansett sig böra betona att det ankommer på förrättningsmännen att bestämma när samråd skall anses nödvändigt och att samrådet på intet sätt innebär någon inskränkning i förrättningsmännens självständiga beslutanderätt. Stadsför-

bundet finner det angeläget att byggnadsnämnd tillförsäkras behörigt inflytande över markexploateringen i rätt skede och således inte endast via möjligheten till efterföljande överprövning.

Planläggning bör ske på det sätt BL föreskriver, framhåller *länsarkitekten i Jönköpings län*. Även om det är angeläget att en förenkling kommer till stånd i fråga om fastighetsbildningen, synes dock plansynpunkterna böra tillmätas sådan betydelse att förenklingen inte sker på bekostnad av en ändamålsenlig planering.

Erfarenheterna från hittillsvarande tillämpning visar att det ofta är just den fastighetsbildning som förekommer inom områden med väntad tätortsbebyggelse som vid planprövningen visar sig diskutabel, anser *länsarkitekten i Stockholms län*. De gällande bestämmelserna utformades innan fritidsbebyggelsen fått sin explosionsartade utveckling.

Behovet av planläggning före fastighetsbildning understryks starkt av *länsarkitekten i Gotlands län*. Länsarkitekten anser att kommitténs förslag angående fastighetsbildningen utanför planlagd mark inger de allra största betänkligheter för Gotlands del. Inom sådant område, där tätbebyggelse råder eller är att vänta, kan enligt förslaget fastighetsbildning ske utan att den tänkta bebyggelsen prövas enligt BL. Förrättningsmannen utarbetar en fastighetsplan, som läggs till grund för fastighetsbildningen. Begreppet fastighetsplan synes innebära att man på nytt inför den arbetsmetod som tillämpades vid de gamla avstyckningsplanernas tillkomst, bara med den försvagningen att fastighetsplanen ej skall behöva godkännas av länsstyrelsen. Fastighetsplan är ett namn på de »planutredningar», som föregår icke planlagd tätbebyggelse i dag och som så olyckligt föregriper senare planläggning enligt BL. Kommittén motiverar sitt förslag med att planläggningen ofta släpar efter och är så tidsödande att man normalt inte kan begära att den enskilde skall invänta sådan. En viss fastighetsbildning bör, menar man, kunna ske utan att menligt inverka på kommande planläggning. Enligt länsarkitektens uppfattning innebär detta resonemang att planeringen förs in i en ond cirkel. Att upprätta plan över jungfrulig mark kan nämligen med god vilja och kraftansträngning åstadkommas inom tämligen kort tid. Planeringen av delvis exploaterade områden kräver däremot en oproportionerlig arbetsinsats av planförfattarna och den befintliga fastighetsbildningen med dess bebyggelse binder planutformningen så att bättre lösningar omöjliggörs.

Behovet av planläggning framhålls vidare av *länsarkitekterna i Värmlands, Örebro och Kopparbergs län*.

Stadsbyggnadskontoret i Stockholm gör inga invändningar mot denna paragraf men anser att städernas randbebyggelseproblem bort ägnas större utrymme i kommentaren. I yttrandet framhålls bl. a. att de materiella reglerna rörande samordning av fastighetsbildning med planläggning utanför område för stadsplan eller byggnadsplan ges i 13 §. Bestämmelserna är

sålunda tillämpliga bl. a. inom område med antagen generalplan och över huvud taget i städernas utkanter. Även i denna paragraf är ordalydelsen i huvudsak lika med gällande lag. Inom område med inaktuell detaljplan eller utan sådan plan ställs förrättningsmännen i dag ofta inför svåra avvägningsproblem, när en markägare påyrkar avstyckning. Bestämmelserna har i regel, åtminstone när det gäller städernas randområden, tillämpats restriktivt. Sålunda brukar avstyckning inom områden med byggnadsförbud i regel inte medges. Lagförslaget synes helt vila på samma grund som gällande rätt. Synkroniseringen med planarbetet är sålunda oförändrad, även om man i kommentaren kan utläsa att en viss uppmjukning av praxis skulle vara eftersträvansvärd. För Stockholms vidkommande bör problematiken vara av allt mera övergående natur efter hand som ytterområdena läggs under stadsplan.

Avstyckningsförbuden berörs av några remissinstanser.

Överlantmätaren i Skaraborgs län nämner att inom länet finns f. n. ett avstyckningsförbud och att även detta inom en snar framtid är överflödigt. Kommittén har med rätta nu uteslutit dessa möjligheter. Med den samordning, som råder mellan fastighetsbildning och bebyggelse, och med den prövning av fastighetsbildningen, som måste företas med hänsyn till tekniska anordningar, aktualitet och lokalisering, tjänar avstyckningsförbuden inte längre något egentligt ändamål. Planintressenas beaktande i fastighetsbildningen och kontrollen därav är tillgodosedda i lagförslaget på både förrättningsstadiet och i överprövningen.

Länsarkitekten i Stockholms län har en annan mening och framhåller att avstyckningsförbud ofta varit ett gott stöd när det gällt att motverka olämplig fastighetsbildning.

Ett avskaffande av möjligheten att meddela avstyckningsförbud kan enligt *länsarkitekten i Gotlands län* ske under förutsättning att samtidigt alla ännu inte omarbetade avstyckningsplaner generellt upphävs i samband med fastighetsbildningslagens ikraftträdande.

Departementschefen. Genom reglerna i 2 § tillgodoses de allmänna bebyggelseintressena vid fastighetsbildning bara i den mån de har kommit till uttryck i fastställda planer och andra särskilt utfärdade bestämmelser. Om detaljplan fastställts, saknas utrymme för ett ytterligare beaktande vid fastighetsbildningen av det allmänna kravet på ändamålsenlig bebyggelse. Regler som möjliggör planmässiga bedömanden i samband med fastighetsbildningen behövs emellertid även för områden som inte omfattas av detaljplan. Kommittéförslaget tar upp sådana regler i 13 §. Reglerna anknyter nära till gällande föreskrifter i ämnet. Dessa föreskrifter har tillkommit i nära anslutning till BL och bör ses mot bakgrund av vad byggnadslagstiftningen innehåller i fråga om bebyggelsens ordnande i stad. Särskilt regleringen av tätbebyggelseförhållanden måste uppmärksammas.

Enligt 5 § BL förutsätts i princip för att mark skall få tas i anspråk för tätbebyggelse att den vid planläggning prövats från allmän synpunkt lämplig för ändamålet. Den befogenhet att bestämma var tätbebyggelse skall få uppkomma som sålunda tillagts det allmänna regleras närmare genom kompletterande föreskrifter och utövas främst genom kontroll vid byggnadslov-givningen. Tätbebyggelsebegreppet definieras i 6 § BL som sådan samlad bebyggelse som nödvändiggör anordningar för tillgodoseende av gemensamma behov.

Detaljplanering av mark som skall användas för tätbebyggelse sker genom stadsplan eller byggnadsplan. Stadsplanens uppgift är att närmare reglera bebyggelsen och användningen i övrigt av den mark som ingår i planen. I den mån kommunens utveckling kräver det, är kommunen skyldig att upprätta och anta stadsplan. Byggnadsplan skall utmärka och till gränserna ange de för olika ändamål avsedda områden som ingår i planen, såsom byggnadsmark samt vägar och allmänna platser. Byggnadsplan skall upprättas, om tätbebyggelse uppkommit eller om sådan bebyggelse kan väntas inom nära förestående tid. Normalt förutsätts att kommunen tar initiativet i planläggningsfrågan genom att upprätta förslag till byggnadsplan.

I gällande rätt ställs inte upp något ovillkorligt krav på föregående planering för sådan fastighetsbildning som kan ge upphov till tätbebyggelse. Beträffande avstyckning finns emellertid särskilda regler för fall av tätbebyggelse utanför område med detaljplan. Reglerna finns i 19 kap. 13 § 3 mom. JDL och 5 kap. 8 § 2 mom. FBLS. I nämnda lagrum föreskrivs att avstyckning inom område, där detaljplan ännu inte upprättas, inte får verkställas, innan stadsplan eller byggnadsplan fastställts, så att områdets ändamålsenliga bebyggande försvåras eller olämplig tätbebyggelse eljest kan förändas eller lämplig planläggning av området motverkas. Det område som här avses har i lagrummen bestämts på det sättet att tätbebyggelse skall ha uppkommit där eller vara att vänta inom nära förestående tid eller också att avstyckning av flera lägenheter framdeles eljest skulle kunna förväntas.

Kommittén anser att inte heller den nya fastighetsbildningslagen bör kräva att detaljplanering ägt rum för att tätbebyggelse skall få ske. Med hänsyn till att erfarenheterna visar att planering ofta inte kan åstadkommas inom rimlig tid och till att betydande olägenheter kan uppkomma genom dröjsmål med fastighetsbildningen, är jag ense med kommittén i denna bedömning. Jag delar också kommitténs uppfattning att reglerna i FBL i förevarande hänseende bör avfattas i nära överensstämmelse med de nuvarande avstyckningsbestämmelserna. Därigenom tryggas en nödvändig samordning mellan prövningen i fastighetsbildningsärenden och avgöranden med stöd av byggnadslagstiftningen.

Liksom kommittéförslaget anknuter departementsförslaget sålunda i första hand till tätbebyggelsebegreppet. Detta begrepp har ingående behandlats i kommittébetänkandet och kommittén har föreslagit en jämkning av tätbe-

byggelsebegreppet i 6 § BL i syfte att ge det en snävare innebörd än det f. n. har. Kommittén föreslår sålunda att med tätbebyggelse bör förstås samlad bebyggelse av sådan omfattning att den nödvändiggör särskilda anordningar för tillgodoseende av gemensamma behov, såsom trafik-, vatten- eller avloppsanläggningar av någon betydelse. Frågan om en sådan ändring bör visserligen tas upp i samband med följdlagstiftningen men med hänsyn till det nära sambandet med förevarande paragraf vill jag dock något beröra frågan här. Kommitténs förslag i denna del har vid remissbehandlingen fått ett övervägande negativt mottagande. Flertalet lantmäteri- och planmyndigheter har sålunda avstyrkt en lagändring. Ett genomgående argument mot en snävare innebörd av tätbebyggelsebegreppet är att en sådan lagändring skulle försämra möjligheterna att övervaka fritidsbebyggelsens ändamålsenliga utveckling. Otvivelaktigt visar erfarenheterna av fritidsbebyggelsens starka expansion under senare år att en begränsning av kontrollen över denna bebyggelse och därmed sammanhängande fastighetsbildning inte är önskvärd från allmän synpunkt. Snarare har det framträtt ett behov av att planläggning för denna bebyggelseform sätts in på ett så tidigt stadium som möjligt, inte minst för att dess inverkan på miljön skall kunna beaktas. Även av hänsyn till permanentbebyggelsen är ett upprätthållande av det nuvarande tätbebyggelsebegreppet av betydelse. En jämkning av detta kan befaras försvåra kommunernas möjlighet att genom planläggning styra bebyggelseutvecklingen på ett ändamålsenligt sätt. Jag anser med hänsyn till det sagda att det inte är lämpligt att nu införa regler som ger tätbebyggelsebegreppet en mer restriktiv innebörd än det har f. n. De alltmera ökande behoven av planmässighet vid fastighetsbildning för bebyggelse talar snarare för motsatsen.

Bestämmelserna i förevarande paragraf gäller inte enbart i tätbebyggelsefall utan också när det eljest kan väntas att flera fastigheter avsedda för bebyggelse skall bildas. Genom denna föreskrift blir bestämmelserna sålunda tillämpliga också när det inte finns anledning räkna med en så omfattande bebyggelse att den kan hänföras under tätbebyggelsebegreppet och det således inte kan antas att detaljplan sedermera skall upprättas för området. Föreskriften möjliggör att fastighetsbildningen sker enligt planmässiga principer även beträffande mindre bebyggelsegrupper. Det är inte möjligt att generellt ange hur många fastigheter som skall väntas uppkomma inom området för att bestämmelsen skall bli tillämplig. Av bestämmelsens språkliga utformning följer dock att regeln skall kunna tillämpas om bebyggelsegruppen kan väntas omfatta tre eller fyra fastigheter.

I materiellt hänseende gäller enligt departementsförslaget liksom enligt kommitténs förslag att fastighetsbildningen inte får ske om den skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning eller i övrigt föranleda olämplig tätbebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. I förhållande till gällande rätt innebär förslaget sålunda bara den ändringen att det

nuvarande uttrycket att områdets ändamålsenliga bebyggande inte får försvåras byts ut mot att områdets ändamålsenliga användning inte får försvåras. Genom att vid fastighetsbildningen beakta i princip samma normer som vid översiktlig planläggning blir det möjligt att inom t. ex. strandområden inverka på lokaliseringen av bebyggelse på sådant sätt att en ur allmän synpunkt lämplig markanvändning främjas.

Kommittén har förordat en viss uppmjukning vid lagrummets tillämpning i så måtto att större krav bör ställas på den utredning som behövs för att hinder mot fastighetsbildningen skall anses föreligga. I samband med ändringar i JDL år 1947 varvid 19 kap. 13 § 3 mom. tillkom uttalade departementschefen att domstolarna vid sin prövning av avstycknings lämplighet inte borde utan tvingande skäl frångå vad planmyndigheterna yrkat (NJA II 1948 s. 39). När JDL ändrades år 1950 uttalade departementschefen beträffande fastighetsbildningsmyndigheternas prövning av avstyckningsärenden likaså att vad planmyndigheterna yrkat i regel borde bli avgörande och att, även om beslutanderätten formellt tillkom fastighetsbildningsmyndigheterna, den reella prövningen i dessa ärenden dock kom att ligga hos planmyndigheterna (NJA II 1950 s. 423). Som kommittén har framhållit blev den uppfattningen tämligen utbredd i praxis att vad vederbörande planmyndigheter anfört angående oförmånliga verkningar av avstyckning i tätbebyggelsefallen skulle godtas, om annat inte visades. Denna uppfattning har också kommit till uttryck i några avgöranden av högsta domstolen (se t. ex. NJA 1953 s. 247, 1955 s. 300 och 1958 s. 148). Kommittén har ansett att denna ordning inte är helt tillfredsställande. Enligt kommitténs mening är det angeläget att fastighetsbildningsåtgärder inte hindras utom när det verkligen kan påvisas att menliga konsekvenser skulle uppkomma för den planmässiga bebyggelsen. Fastighetsbildningsmyndigheterna bör därför enligt kommitténs mening inte utan vidare godta uppgifter om att fastighetsbildningen medför sådana konsekvenser utan noga pröva dessa från vilken sakkunnig instans de än härrör. Till denna kommitténs mening kan jag helt ansluta mig. Det kan f. ö. anmärkas att denna mening synes förenlig med utvecklingen i rättspraxis (se t. ex. NJA 1966 s. 526 och 1967 s. 101). Jag finner dock angeläget understryka den begränsade innebörden i detta uttalande, nämligen att man bör ställa det kravet på utredningen i förevarande avseende att den är så fullständig att påståenden om oförmånliga verkningar av fastighetsbildningen kan sakligt prövas i ärendet.

Kommittéförslaget avviker från motsvarande regler i JDL och FBLS i så måtto att kommittén inte har tagit upp de allmänna riktlinjer för bestämmelsernas tillämpning i vissa hänseenden, som f. n. finns. Inte heller har föreskrifterna om avstyckningsförbud tagits upp i kommittéförslaget. De allmänna tillämpningsföreskrifterna anser kommittén obehövligen. Reglerna om avstyckningsförbud har enligt kommitténs mening spelat ut sin roll och skulle inte fylla någon funktion i den nya lagen.

För egen del godtar jag de bedömningar som kommittén har gjort i nu nämnda hänseenden. Departementsförslaget stämmer sålunda i sakligt hänseende överens med kommitténs förslag.

4 §.

Denna paragraf, som motsvarar 14 § i kommittéförslaget, innehåller bestämmelser i syfte att hindra sådan fastighetsbildning som skulle medföra att olämplig utfart anordnas.

Kommittén. I anslutning till kapitelrubriken har kommittén, samtidigt som tanken på ett generellt förbud mot fastighetsbildning i strid mot allmänt intresse avvisats, uttalat sig till förmån för viss begränsning av möjligheterna att verkställa fastighetsbildning på sådant sätt att ny utfart till allmän väg blir nödvändig. Mot en begränsning av detta slag kan anföras, att 31 a § lagen den 30 juni 1943 (nr 431) om allmänna vägar (AVL) innehåller regler om rätt för länsstyrelse att utfärda förbud mot anslutning av enskild utfart till allmän väg och att i fastighetsbildningslagstiftningen därför inte bör tas upp särskilda bestämmelser för reglering av samma fråga. Det har emellertid i praktiken visat sig föreligga svårigheter att med tillämpning av AVL hindra olämpliga utfarter just från fastigheter, som nybildas i närheten av redan anlagd allmän väg. Främst torde detta bero på att utfärdandet av utfartsförbud enligt AVL måste föregås av ett omständligt och tidsödande förfarande. Sålunda skall särskilt förslag upprättas till reglering av tillfarterna till den väg som det är fråga om och i samband därmed skall utredning i olika avseenden verkställas, varefter förslaget skall utställas till delgivning i samma ordning som gäller i fråga om arbetsplan för allmän väg. På grund härav kan denna anordning med särskilda förbud utan olägenhet användas i huvudsak endast i samband med att väg byggs eller läggs om. Enligt uttalande under förarbetena till 31 a § AVL förutsattes också att fråga om meddelande av förbud oftast skulle komma upp i sådana fall (se prop. 1947: 131 s. 309). Förfarandet är uppenbarligen anordnat för att skydda markägarna mot onödiga och alltför kännbara ingrepp i bestående förhållanden och torde inte utan men för dem kunna förenklas i någon nämnvärd grad annat än såvitt rör anslutning av nya enskilda utfartsvägar (jfr JO:s ämbetsberättelse 1961 s. 507). Om en reglering av utfarterna begränsas så att möjligheterna att utnyttja redan bestående fastigheter inte påverkas, torde däremot en väsentlig förenkling kunna vinnas och de allmänna trafikintressena bättre kunna tillgodoses. Enligt kommitténs mening kan en dylik reglering på lämpligaste sätt genomföras inom fastighetsbildningens ram, om man som villkor för fastighetsbildningsåtgärd ställer upp ett krav på att olämplig utfart till allmän väg inte föranleds av åtgärden.

Enligt 31 b § AVL är fastighetsägare, som lider skada genom utfartsförbud varom länsstyrelsen förordnat, i vissa fall berättigad till ersättning av väghållaren. Ersättningsrätten gäller emellertid bara till förmån för ägare av

fastighet som redan har en utfart och som till följd av förbudet hindras att använda denna. Genom att man ställer upp ett särskilt fastighetsbildningsvillkor med den innebörd som nyss sagts kommer visserligen utfarter till allmän väg att kunna hindras utan anlitande av utfartsförbud, men fastighetsägarna kommer därigenom inte att gå miste om ersättning vartill de eljest kunnat bli berättigade.

På grund av det anförda kan kommittén inte finna något principiellt hinder mot en bestämmelse enligt vilken fastighetsbildning inte får ske, om åtgärden förutsätter att en från allmän synpunkt olämplig utfart till allmän väg anordnas. Med hänsyn till önskvärldheten av att alla medel som kan bidra till ökad trafiksäkerhet blir utnyttjade synes man inte böra avstå från att införa ett sådant fastighetsbildningsvillkor. Eftersom det inte heller kan anses försvarligt av det allmänna att medverka till bildande av fastigheter som nödvändiggör nya trafikfarliga anslutningar till allmän väg, har kommittén i 14 § tagit upp bestämmelser med antytt innehåll. Visserligen hindras olämpliga utfarter i en del fall redan genom det allmänna lämplighetskravet eller de särskilda bestämmelserna om planmässiga överväganden i samband med fastighetsbildning inom vissa områden, men bestämmelserna torde ändå komma att fylla en viktig funktion.

Enligt den föreslagna paragrafen får alltså fastighetsbildningsmyndigheterna till uppgift att bevaka intresset av att nya, inte godtagbara anslutningar till allmän väg inte föranleds av fastighetsbildning. Självfallet bör de samråda med vägmyndigheterna i åtminstone alla principiellt betydelsefulla fall. Vid bedömningen huruvida en anslutning kan godtas eller inte torde trafiksäkerhetssynpunkterna böra tillmätas största betydelse. I lagtexten bör därför föreskrivas att utfart som medför olägenhet i detta hänseende inte kan godtas. Emellertid bör föreskrivas att också andra olägenheter för den allmänna trafiken skall beaktas i sammanhanget. Härigenom blir det bl. a. möjligt se till att alltför täta utfarter som skulle hindra trafiken på den allmänna vägen inte kommer till stånd, även om de inte är att anse som direkt trafikfarliga. Eftersom varje väganslutning torde medföra vissa olägenheter för trafiken och avsikten ingalunda är att helt förhindra nya utfarter, måste den begränsningen ställas upp för tillämpningen att endast olägenhet av påtaglig betydelse skall uppmärksammas. Med hänsyn till att intresset av att kunna genomföra fastighetsbildning ibland kan vara så starkt att även mera betydande olägenheter för trafiken måste godtas, bör undantag medges när synnerliga skäl föranleder till det.

Remissyttrandena. Med hänsyn till önskvärldheten av att alla medel, som kan bidra till ökad trafiksäkerhet blir utnyttjade synes man inte kunna avstå ifrån att införa det fastighetsbildningsvillkor som tagits upp i denna paragraf, framhåller väg- och vattenbyggnadsstyrelsen. Lantmäteristyrelsen anser regeln synnerligen värdfull.

En viss utvidgning av regeln till att avse inte enbart ny utfart utan även ökad trafik på befintlig utfart förordas av *lantmäteristyrelsen, överlantmätarna i Östergötlands, Jönköpings, Kristianstads, Västmanlands och Gävleborgs län, länsstyrelsen och överlantmätaren i Göteborgs och Bohus län samt kommunförbundet.*

Lantmäteristyrelsen yttrar.

Det förhåller sig så att i bl. a. våra nybyggda allmänna vägar med hög standard och stark trafik ofta utmynnar allehanda småvägar av olika slag såsom skogsvägar och ägovägar. Eftersom sådana utfarter är redan befintliga, omfattas de icke av lagregeln i dess föreslagna lydelse. Icke desto mindre måste det anses synnerligen betydelsefullt att hindra att sådana utfarter tas i anspråk vid exempelvis etablering av en ny bostadstomt. I själva verket kan nämligen ett sådant ianspråktagande vara till lika stor olägenhet som utfart vilken omfattas av lagregeln. Av denna anledning förtjänar enligt styrelsens mening att övervägas om icke regeln bör bringas att omfatta även befintliga smärre utfarter, som genom den avsedda fastighetsbildningen kommer att nyttjas för väsentligen annan och mera intensiv trafik än tidigare.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län föreslår att regeln skärps att gälla även allmänt befaren enskild väg.

Fastighetsägareförbundet föreslår att 14 § ersätts med en allmän föreskrift, att förrättningsmannen har att beakta gällande bestämmelser i AVL för tillgodoseende av trafiksäkerheten.

Departementschefen. Kommitténs förslag har fått ett gynnsamt mottagande av remissinstanserna. Enligt min mening kan den föreslagna bestämmelsen göra det möjligt att vid fastighetsbildningen tillgodose de allmänna trafikintressena. Som flera remissinstanser har framhållit behöver sådana intressen beaktas inte bara när fastighetsbildningen föranleder att ny utfart anordnas utan också när befintlig utfart tas i anspråk. I departementsförslaget har bestämmelsen vidgats till att omfatta också sistnämnda slag av utfarter. Jag vill framhålla att det för bestämmelsens tillämplighet fordras att olägenheterna för trafiken på vägen skall uppkomma genom den avsedda fastighetsbildningen. Därav följer att bestämmelsen huvudsakligen får tillämpning i sådana av lantmäteristyrelsen omnämnda fall där utfarten tidigare begagnats bara i obetydlig omfattning och fastighetsbildningen skulle medföra att utfarten nyttjades för en annan och mera intensiv trafik än tidigare. Om utfarten redan förut är förenad med väsentlig olägenhet för trafiken på vägen, är det inte möjligt att hindra fastighetsbildningen med stöd av denna paragraf. Utfartsfrågan får i sådant fall regleras med de medel som AVL erbjuder.

Särskilda bestämmelser beträffande jordbruk, skogsbruk och fiske

5 §.

Denna paragraf, som motsvarar 3 och 5 §§ i kommittéförslaget, innehåller

ler särskilda villkor för fastighetsbildningsåtgärder beträffande jordbruks- och skogsbruksfastigheter.

Kommittén. I 3 § har kommittén tagit upp motsvarigheter till de bestämmelser i 19 kap. 3 § 2 mom. JDL som avser beskaffenheten av jordbruksfastighet i allmänhet och som där återfinns under punkt 1 första stycket samt under punkterna 2 och 4.

Enligt de angivna bestämmelserna fordras för att jordbruksfastighet, som inte är att hänföra till stödjordbruk, skall anses lämpad för sitt ändamål att den varaktigt kan ge brukaren och hans familj tillfredsställande bärgning. Brukningsdelar av lägst familjejordbrukets storlek och beskaffenhet utgör alltså godtagbara typer av jordbruksfastigheter. Vid lagstiftningens tillkomst år 1947 påpekades visserligen, att det i och för sig skulle vara önskvärt med större brukningsdelar men att de topografiska förhållandena i landet ofta lade hinder i vägen för att tillskapa mera bärkraftiga jordbruk. Man ansåg emellertid att särskilda endast för vissa landsändar gällande föreskrifter om fastighetsbildning inte borde ställas upp utan att allmängiltiga regler borde eftersträvas. Eftersom den allmänna jordbrukspolitiken var avsedd att bereda full lönsamhet åt jordbruk av den storleksordning till vilken flertalet familjejordbruk var att hänföra ansågs vidare anledning saknas att inte godta denna jordbrukstyp även för de delar av landet där högre krav skulle kunna ställas upp. Samtidigt underströks emellertid att bestämmelserna bara innefattade de minimifordringar som skulle vara uppfyllda för att fastighet, avsedd till jordbruk, skulle anses lämplig för sitt ändamål (se prop. 1947: 232 s. 112).

Genom den utveckling som ägt rum sedan 1947 har önskvärdenheten av mera bärkraftiga jordbruk ytterligare framhävts. Både den enskildes lönsamhetskrav och allmänt jordbruksekonomiska skäl anses sålunda ställa ökade anspråk på brukningsenheternas storlek. Kommittén hänvisar härvid till de uttalanden som i samband med behandlingen vid 1959 års riksdag av frågan om det statliga stödet till jordbrukets rationalisering gjordes rörande målsättningen för denna rationalisering (se prop. 1959: 148 s. 208 och JoU 30 s. 76). Enligt riksdagens beslut (rskr 1959: 284) skulle de statliga insatserna på detta område inte såsom hittills vara begränsade till att underlätta bildandet av brukningsenheter som inte var större än att de huvudsakligen kunde skötas av brukaren och hans familj utan anlitan av främmande arbetskraft. De skulle i stället vidgas till att omfatta befrämjande där så kunde ske av tillkomsten jämväl av brukningsenheter som normalt kunde skötas av två män utan anlitan av arbetskraft utanför deras familjer och tillika kunde bereda samma arbetsinkomst som erbjöds inom jämförbara näringsgrenar. Samtidigt fattades beslut om vissa insatser från statens sida i syfte att stimulera till överföring av sämre jordbruksjord till skogsmark.

Kommittén hänvisar också till 1963 års proposition rörande jordbrukets och trädgårdsnäringsens rationalisering m. m. (prop. 1963:125).

Trots den förskjutning som uppenbarligen inträtt i det allmänna betraktelsesättet rörande storleken och beskaffenheten av ändamålsenliga brukningsenheter har kommittén inte ansett sig böra förorda att fastighetsbildningslagstiftningens speciella lämplighetsvillkor för jordbruksfastigheter under nuvarande omständigheter skärps eller eljest omformuleras. När kommitténs förslag utarbetades pågick utredning rörande frågan om jordbruksproduktionens framtida omfattning och kraven på rationaliseringsgrad samt rörande förutsättningarna och formerna för statens medverkan i jordbrukets rationalisering. Kommittén ansåg det därför svårt att överblicka hur den framtida jordbrukspolitiken skulle komma att närmare inriktas. Några av kommitténs experter framhöll att en omprövning av förslaget kunde bli nödvändig med hänsyn till förestående reformer av jordbrukspolitiken.

I 4 § av sitt förslag tar kommittén upp en motsvarighet till bestämmelserna i 19 kap. 3 § JDL om stödjordbruk. Kommittén framhåller att nybildning av stödjordbruk under senare år förekommit i endast obetydlig omfattning och förmodar att behovet av nya sådana fastigheter kommer att vara begränsat också under den närmaste framtiden. Dessa förhållanden kan otvivelaktigt åberopas som stöd för en omprövning av hela frågan huruvida denna jordbrukstyp, vars godtagande kan medföra risk för uppkomsten av ofullständiga jordbruk och en för jordbruks- och skogsbruksnäringarna skadlig splittring av fastighetsbeståndet, alltjämt bör tillåtas. Utvecklingen på området är emellertid svåröverskådlig och kommittén har inte funnit anledning att f. n. föreslå en utmönstring ur lagstiftningen av reglerna om bildande av stödjordbruk. Härtill kommer att bestämmelser om beskaffenheten av stödjordbruk fordras även för att åtgärder beträffande redan bestående sådana fastigheter skall genomföras.

I 5 § av kommittéförslaget behandlas frågan om ett speciellt lämplighetsvillkor beträffande fastigheter som är avsedda enbart för skogsproduktion. Något sådant villkor finns inte i JDL. Med tanke på skogsbrukets dominerande betydelse i dagens svenska näringsliv synes det emellertid önskvärt att fastighetsbildningslagstiftningen anger vissa vägledande synpunkter på hur dessa fastigheter lämpligen bör vara beskaffade, och kommittén har därför upptagit en föreskrift med sådant innehåll.

Mellan jordbruket och skogsbruket, inom vilka båda näringsgrenar markens egen produktionsförmåga utnyttjas, finns otvivelaktigt åtskilliga beröringspunkter, men väsentliga skiljaktigheter kan också noteras. Av betydelse då det gäller avfattningen av de speciella lämplighetsvillkoren är inte minst den omständigheten att skogsbruket binder sin utövare i långt mindre grad än jordbruket. Någon motsvarighet till det beträffande jordbruksfastigheterna uppställda försörjningskravet kan därför inte komma i fråga för de rena skogsfastigheternas del. Dessa fastigheters storlek och beskaf-

fenhet i övrigt torde i stället helt böra bestämmas av skogsdrifts- och skogsvårdssynpunkter. För skogsbrukets bedrivande har statsmakterna redan med tillkomsten av skogsvårdslagen den 21 maj 1948 (nr 237) dragit upp vissa allmänna riktlinjer och dessa bör självfallet påverka utformningen av reglerna i det nu aktuella hänseendet. Eftersom syftet med skogsvårdslagstiftningen emellertid är att reglera hur skogen bör skötas vid en fastighetsindelning som förutsätts vara konstant, kan dess grundläggande principer inte utan vidare omsättas i bestämmelser med uppgift att ange under vilka förutsättningar ändringar i fastighetsindelningen får företas.

Skogsvårdslagen bygger på den grundtanken att skogsbruket skall drivas som ett ekonomiskt företag, inriktat på att lämna vinst. Denna princip, som kommit till uttryck i lagens 1 §, innefattar ett krav på att skogsbruket skall utövas på ett sådant sätt att tillfredsställande ekonomiskt utbyte vinnns. Vid den företagsekonomiska bedömning som på grund härav skall ske torde böra förutsättas att skogsbruket drivs under betingelser som är normala för denna näringsgren. De särskilda förhållanden som kan föreligga beträffande de olika fastigheterna torde därvid inte alltid vinna fullt beaktande. Utöver kravet på ett från företagsekonomisk synpunkt tillfredsställande resultat har i 1 § skogsvårdslagen som en allmän norm angetts att skogsmarken skall såvitt möjligt skötas så, att i huvudsak jämn avkastning erhålls. Härigenom tillgodoses främst det sociala önskemålet om en någorlunda jämn fördelning av arbetstillfällena i skogen liksom även intresset av en relativt jämn råvaruförsörjning för skogsindustrierna. I syfte att framtvinga ett mera direkt hänsynstagande till de olika fastigheternas speciella behov av jämnhet i avkastningen har dessutom särskilda regler angående avverkning av inte utvecklingsbar skog meddelats i 7 §.

Vid bedömning i samband med fastighetsbildning av skogsfastighetslämplighet måste enligt kommitténs mening i första hand ett fastighetsekonomiskt betraktelsesätt anläggas. Prövningen måste här ske just med utgångspunkt i den enskilda fastighetens speciella förhållanden. Det fastighetsekonomiska krav som sålunda bör ställas upp synes lämpligen böra formuleras så att fastighet för att kunna anses lämpad för skogsbruk skall medge ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift. Därmed torde böra förstås att den skogsdrift som kan drivas på fastigheten skall framstå som från ekonomisk synpunkt tillfredsställande i betraktande av de naturligt givna förutsättningarna. Driftresultatet i och för sig bör alltså inte tillmätas avgörande betydelse, utan i stället bör möjligheterna att under förhandenvarande förhållanden men med annan fastighetsutformning uppnå avsevärt bättre resultat undersökas. Befinns sådana möjligheter föreligga, torde fastigheten inte kunna anses medge skogsdrift som är ekonomiskt tillfredsställande, och den bör alltså inte godtas. Medger däremot fastighetsutformningen att de naturligt givna förutsättningarna i godtagbar utsträckning tillvaratas, får villkoret anses uppfyllt.

Det nu förordade lämplighetskravet torde i regel inrymma en viss fordran

på någorlunda jämn avkastning. Skogsvårdslagens regel om jämnhet i avkastningen blir dock inte helt tillgodosett. Eftersom inte heller det i samma lag uppställda företagsekonomiska kravet på skogsskötseln torde bli tillräckligt beaktat vid fastighetsbildning utan särskild föreskrift, bör enligt kommitténs mening i fastighetsbildningslagen uttryckligen anges att fastigheten skall medge, förutom ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift, även ändamålsenlig skogsskötsel. Genom en bestämmelse med detta innehåll blir man vid fastighetsbildning i stånd att fullt ut beakta de intentioner som kommit till uttryck i skogsvårdslagstiftningen. Bestämmelsen binder inte bedömningen vid vad som får anses ändamålsenligt vid en viss tidpunkt utan medger en anpassning efter de nya krav som kan komma att ställas upp till följd av den fortgående utvecklingen i synnerhet på skogsforskningens och teknikens områden.

Uppställs ett speciellt lämplighetskrav för skogsfastigheterna i enlighet med vad som nu förordats, torde endast relativt stora fastigheter kunna bildas för skogsbruksändamål. Från flera synpunkter skulle det givetvis vara värdefullt om det, i varje fall i motiven, kunde lämnas närmare upplysningar angående fastigheternas lämpliga omfattning till ledning för såväl de fastighetsbildande organen som jordägarna. Eftersom betingelserna för ett ekonomiskt skogsbruk varierar starkt mellan olika delar av landet och även inom en och samma bygd samt förskjutningar i uppfattningen om vad som bör tillåtas i fråga om fastigheternas storlek snart nog kan inträda, anser sig kommittén inte böra göra några uttalanden. Sådana skulle lätt kunna bli missvisande. Det torde därför utan några vägledande anvisningar böra överlämnas åt förrättningsmännen att under beaktande av samtliga omständigheter i det särskilda fallet avgöra vilken omfattning skogsfastighet minst bör äga för att lagens krav skall anses uppfyllda. Där så behövs bör självfallet biträde av skoglig expertis anlitas.

Bestämmelserna bör gälla bara fastigheter som till övervägande del består av skogsmark. Bara sådana fastigheter torde kunna antas bli varaktigt använda för skogsbruksändamål. Den omständigheten att fastighet tillika innehåller annan jord — kanske till och med en ganska betydande areal — bör emellertid inte utesluta tillämpning av bestämmelserna. Fastighet på vilken drivs jordbruk bör emellertid, även om skogsbruket är av större betydelse än jordbruket, uppenbarligen inte vara underkastad de speciella lämplighetskraven i denna paragraf. Sådant brukningsenheter är att anse som jordbruksfastighet och följer de särskilda bestämmelserna för sådana fastigheter.

Remissyttrandena. Åtskilliga remissinstanser framhåller att de jordpolitiska bestämmelserna bör omprövas sedan resultatet av 1960 års jordbruksutredning lagts fram. Frågan om den nya lagen över huvud bör innehålla materiella regler angående fastighets utformning tas upp av en del remissinstanser.

Lantbruksstyrelsen framhåller att den snabba utvecklingen i dagens samhälle snart gör sådana regler otidsenliga. Det är därför enligt styrelsens mening olämpligt att i lagtext försöka i detalj fastslå hur en fastighet skall se ut. Styrelsen framhåller att de regler om jordbruksfastighet som intagits i lagförslaget, huvudsakligen efter förebild från 19 kap. i JDL, kan sägas i viss mån redan vara föråldrade. Förslaget bör omarbetas i enlighet med de riktlinjer för jordbrukspolitiken som kan bli resultatet av 1960 års jordbruksutrednings arbete. I lagen synes endast böra införas regler av innebörd att fastighet som bildas för skogs- eller jordbruksändamål bör vara lämpad för det ändamål för vilket det bildas. Bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som lämplig fastighet torde böra anpassas till vid varje tidpunkt gällande jordpolitisk målsättning och de riktlinjer för dennas förverkligande som utstakats av statsmakterna och av berörda administrativa myndigheter.

Liknande synpunkter uttalas av *lantmätareföreningen, lantbruksnämnderna i Östergötlands, Jönköpings och Malmöhus län samt skogsvårdsstyrelsen i Jönköpings län.*

Lantbruksnämnden i Älvsborgs läns södra område ifrågasätter om inte detaljregler angående fastighets utformning lämpligen bör tas in i en administrativ författning. Samma lantbruksnämnd anser kapitlet lagtekniskt mindre lyckligt utformat. Den av kommittén använda tekniken medför att avgörandet i flertalet ärenden kommer att baseras på undantagsbestämmelser.

Lantbruksnämnden och hushållningssällskapet i Stockholms län anser att antalet bestämmelser med jordpolitisk innebörd i möjligaste mån bör begränsas. I första hand bör omfattningen och innehållet bestämmas av att fastighetsbildningslagen bör vara ett skydd för att en bra fastighet inte försämras genom uppdelning. I den delen synes reglerna kunna göras ganska rigorösa. För jordägarnas önskemål att förbättra sitt innehav synes däremot inte böra uppställas annat villkor för att åtgärden skall vara tillåtlig än att åtgärden stämmer överens med gällande jordpolitiska riktlinjer, sådana de tar sig uttryck i den av det allmänna bedrivna eller i övrigt främjade rationaliseringsverksamheten. Behovet och utformningen av jordpolitiska villkor till grund för fastighetsbildningen inom jord- och skogsbruk måste ses mot bakgrunden av den snabba strukturomvandlingen såväl vad gäller företagens storlek och utrustning som förändringarna beträffande driftsformer. Vid tiden för tillkomsten av JDL var den kombinerade driftsformen, animalie- och vegetabilieproduktion, den helt dominerande. Detta förhållande medförde att man i JDL ganska detaljerat kunde precisera vilka krav som borde vara uppfyllda för att en fastighet skulle vara lämpad för sitt ändamål. Genom driftsformens dominans kunde dessa regler också bli ganska allmängiltiga. Med nuvarande starka variation i fråga om driftsformer till följd bl. a. av den för jordbruket nödvändiga anpassningen till

skilda marknadslägen synes det däremot inte längre vara möjligt att på samma sätt som i JDL lagtekniskt ange de jordpolitiska villkoren för att en ändring i fastighetsindelningen skall vara tillåtlig eller inte. Tillståndsprövningen måste i fortsättningen i större utsträckning ta hänsyn till ägarernas sannolikt starkt varierande önskemål om anpassning av fastighetsbeståndet även på kort sikt till vad som är lönsamt än vad som varit möjligt med JDL:s i stort sett enhetliga normer för fastighetsbildning.

Lantbruksnämnden i Uppsala län anför liknande synpunkter och ifrågasätter om inte de speciella lämplighetsvillkoren för jordbruksfastighet kan utgå ur lagtexten och utbytas mot någon form av oskadlighetsprövning av innebörd att sådana fastigheter, som enligt den gällande allmänna jordbrukspolitiken är att anse som godtagbara enheter, inte får genom fastighetsbildningsåtgärder undergå försämring av betydelse. Härigenom skulle vinnas att lagtillämpningen kan smidigt anpassas till utvecklingen.

Domänstyrelsen anser att de jordpolitiska bestämmelserna i lagförslaget är otidsenliga och att de bör omarbetas.

Samma mening har *lantbruksnämnderna i Kronobergs och Malmöhus län, Älvsborgs läns södra område, Västmanlands, Gävleborgs och Västerbottens län, skogsstyrelsen, RLF, lantbruksförbundet, Sveriges skogsägares riksförbund och Sveriges skogsägareförbund*.

Beträffande de föreslagna bestämmelserna om stödjordbruk föreligger delade meningar bland remissinstanserna. *Överlantmätaren och lantbruksnämnden i Gotlands län* framhåller att det föreligger en viss efterfrågan på småjordbruk från bl. a. pensionärer. Detta förefaller vara ett legitimt intresse. Stödjordbruk kan bidra till att hålla glesbygderna levande. Liknande synpunkter uttalas av *överlantmätaren i Kronobergs län* och *lantbruksnämnden i Älvsborgs läns södra område* samt av *naturvårdsnämnden*.

En begränsning av möjligheterna att bilda nya stödjordbruk ifrågasätts av *överlantmätaren i Hallands län* samt *hushållningssällskapen i Malmöhus och Hallands län*. Den förstnämnde anser att stödjordbruk inte bör få bildas för fritidsändamål, eftersom det skulle innebära en olämplig markanvändning. *Lantbruksnämnden i Örebro län* anser bestämmelsen obehövlig med hänsyn till det ringa antal nybildningar av stödjordbruk som numera förekommer. *Lantbruksnämnden i Norrbottens län* föreslår att termen stödjordbruk utgår. Nämnden framhåller att det råder stort överskott på stödjordbruk.

Kommitténs förslag till särskilda bestämmelser angående skogsbruksfastighet tillstyrks av *lantmäteristyrelsen*. Mot det materiella innehållet i bestämmelsen har *skogsindustriernas samarbetsutskott* inte någon erinran. Utskottet framhåller dock att det ofta måste krävas att en fastighet som huvudsakligen brukas som skogsbruksfastighet helt bedöms som sådan och inte som jordbruksfastighet.

Skogsstyrelsen ansluter sig i princip till tanken att ge en särskild beskriv-

ning av kraven på en skogsbruksfastighet, eftersom de avviker från kraven på jordbruksfastighet. Styrelsen är emellertid tveksam om de valda ordalagen är helt adekvata. Det bör vara tillräckligt att kräva sådan omfattning och utformning av fastigheten att den medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift, medan tilläggsvillkoret om ändamålsenlig skogsskötsel knappast fyller någon funktion. Skogsskötseln är ju inget mål i sig utan ett medel att nå fram till ett gott ekonomiskt resultat av skogsdriften. Möjligen kan övervägas att föra in några ord som klarlägger att det är fråga om en på längre sikt ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift, detta för att motverka bildande av fastigheter som t. ex. genom stort överskott på äldre skog kan inbjuda till ett skogsbruk av mera exploaterande karaktär.

Lantbruksnämnden i Älvsborgs läns södra område och *överlantmätaren i Västernorrlands län* framhåller att kraven på skogsfastighets omfång och avkastning bör anges närmare i lagen. *Överlantmätaren i Jämtlands län* anser att för vissa skogsbruksfastigheter bör ställas upp krav på att fastigheten kan ge brukaren och hans familj tillfredsställande bärgning.

Lantbruksnämnderna i Värmlands och Gävleborgs län är tveksamma om paragrafen bör ingå i lagen. Enligt förstnämnda myndighet är tiden ännu inte mogen för en sådan lagstiftning.

Hovrätten för Nedre Norrland instämmer med kommittén beträffande önskvärdheten av att fastighetsbildningslagstiftningen anger vissa vägledande synpunkter på hur fastigheter som är avsedda enbart för skogsproduktion bör vara beskaffade.

1967 års riktlinjer för jordbrukspolitiken (prop. 1967:95). Propositionen bygger på jordbruksutredningens förslag (SOU 1966:30 och 31). Enligt utredningen bör den långsiktiga jordbrukspolitiken ha till mål att skapa möjligast effektiva företag, vilka bör successivt anpassas efter den tekniska utvecklingen (prop. s. 28).

Chefen för jordbruksdepartementet uttalar bl. a. att en aktiv jordbrukspolitik i form av särskilda insatser från samhällets sida till gagn för jordbruksnäringen och de i näringen sysselsatta sedan lång tid tillbaka utgör en framträdande del av den allmänna näringspolitiken i vårt land. Den dynamiska utveckling som pågår inom det svenska näringslivet och samhället i övrigt innebär även för jordbruksnäringen och dess utövare en allt intensivare omdaning och omställning. Detta ställer på samma sätt som inom näringslivet i övrigt stora krav på företagare och anställda inom jordbruket. Utvecklingen kräver också att jordbrukspolitiken utformas så, att den främjar jordbruksnäringens anpassning till ändrade förutsättningar för såväl jordbruket som det svenska näringslivet i allmänhet. Av utomordentlig betydelse ur jordbrukarnas, konsumenternas och samhällets synpunkt är att jordbruksproduktionen sker så, att resurserna i fråga om mark, arbetskraft och teknisk utrustning utnyttjas så effektivt som möjligt. Jordbrukets

rationalisering är därför en huvudfråga inom jordbrukspolitiken och har ägnats stor uppmärksamhet av jordbruksutredningen och de remissinstanser som yttrat sig med anledning av dess förslag. I fråga om de enskilda jordbruksföretagen bör det allmänna syftet med rationaliseringsverksamheten självfallet vara att företagen skall bli så effektiva som möjligt. Liksom förhållandet är inom andra näringar kräver detta att jordbruksföretagens utformning och drift fortlöpande anpassas efter den tekniska utvecklingen. Departementschefen understryker att rationaliseringen först och främst är till gagn för jordbrukarna själva. Rationaliseringsåtgärder gör det nämligen möjligt att utnyttja egen och anställd arbetskraft bättre och att effektivt använda modern teknisk utrustning. Detta leder till ökad lönsamhet och högre inkomster för jordbrukarna. Samtidigt är en hög rationaliseringstakt inom jordbruket en garanti för konsumenterna att råvarukostnaderna för livsmedlen blir så låga som möjligt. Jordbrukets rationalisering är viktig också från samhällssynpunkt, inte minst mot bakgrunden av att de samhällsekonomiska kostnaderna för den svenska jordbruksproduktionen är betydande.

I propositionen uttalas vidare att det svenska jordbruket f. n. visar en mycket splittrad bild när det gäller rationaliteten. Å ena sidan finns ett betydande antal jordbruksföretag som även internationellt sett har mycket hög effektivitet. Å andra sidan har den ojämförligt större delen av de svenska jordbruksföretagen ej möjlighet att i sin nuvarande utformning rationellt utnyttja modern teknik. Detta framgår bl. a. av de undersökningar rörande jordbrukets effektiviseringsvägar som utförts inom jordbruksutredningen. Jordbruksföretagens storlek har, bortsett från s. k. sidoarrenden, också under de senaste tjugo åren ökat mycket långsamt, nämligen i genomsnitt från ungefär 12 till 16 ha. Mot angivna bakgrund är behovet av en intensifierad strukturrationalisering och av annan rationalisering inom jordbruket i dagens läge trängande. Departementschefen framhåller att en nödvändig förutsättning för fortsatt snabb rationalisering inom jordbruket är ett aktivt intresse härför från jordbrukarnas sida. Liksom hittills bör emellertid staten medverka på olika sätt. Även om familj jordbruket för överskådlig tid kommer att dominera inom det svenska jordbruket, bör statens medverkan i rationaliseringen i princip avse uppbyggnad av effektiva jordbruksföretag utan begränsning till någon särskild företagsform. Det är av stor vikt att rationaliseringsarbetet särskilt främjar specialisering och övergång till drift i större skala inom jordbruksproduktionen. I fråga om många av de nu befintliga jordbruksföretagen saknas rimliga tekniska och ekonomiska förutsättningar för uppbyggnad till rationella enheter. Liksom hittills måste därför även i framtiden ett stort antal jordbruk komma att upphöra som självständiga enheter. Den odlade jorden kan därvid beroende på förhållandena i det enskilda fallet användas antingen för att förstärka andra jordbruksföretag eller för annat ändamål.

Departementschefen berör även villkoren för det statliga ekonomiska stödet till jordbrukets rationalisering (prop. s. 119). Detta kan förekomma i olika former. För samtliga bör vissa allmänna grunder gälla. Jordbruksutredningens förslag att stödet uteslutande skall avse åtgärder som bedöms höja näringens effektivitet avvisas av departementschefen, som anser att för stödet bör gälla den huvudprincipen att den ifrågasatta investeringen bör vara önskvärd från allmän synpunkt och att den är samhällsekonomiskt motiverad. Vidare bör krävas att investeringen är lönsam ur företagsekonomisk synvinkel. Vid kombinerade jord- och skogsbruk bör jordbruksdelen ha sådan omfattning och effektivitet att investeringarna i den delen blir lönsamma. Vid prövning om en investering är önskvärd från allmän synpunkt bör, om det är påkallat med hänsyn till investeringens storlek, bl. a. beaktas de effekter som åtgärden kan få på marknadsutvecklingen inom landet för den produkt som investeringen avser. Enligt departementschefens mening bör dock en överskottssituation i fråga om viss produkt inte utgöra hinder för stöd till sådana ytterligare investeringar i produktionsgrenen i fråga som är ägnade att höja produktionens effektivitet. Något krav att investeringen inte får avse större anläggning än som huvudsakligen behövs för förädling eller lagring av produkter från ifrågavarande jordbruksföretag bör inte ställas upp. Det är nämligen angeläget att en lämplig specialisering inom jordbruksproduktionen inte motverkas. Utredningens förslag att det statliga ekonomiska stödet skall avse jordbruksföretag med förutsättningar att tillämpa rationell teknik och vars tillkomst eller fortvaro är önskvärd från allmän synpunkt mötte inte några invändningar från remissinstanserna. Även departementschefen anser sig i huvudsak kunna biträda utredningens förslag. Han förordar därför att ekonomiskt stöd bör avse jordbruksföretag som äger, eller kan förutses inom nära framtid få, förutsättningar för rationell jordbruksdrift och vars tillkomst eller fortvaro är önskvärd från allmän synpunkt. Stödets syfte bör vara att främja finansiering av åtgärder, som bedöms höja jordbruksföretagets effektivitet, samt att i vissa fall underlätta förvärv och drift av effektiva jordbruk.

Med hänsyn till det nyss anförda och till att den pågående tekniska och ekonomiska utvecklingen kräver färre och större enheter inom jordbruket bör begränsningen av vissa delar av det ekonomiska stödet till att avse brukningsenheter av högst tvåfamiljsjordbruks storlek enligt departementschefens mening upphöra. Tillkomsten och fortvaron av stödjordbruk bör inte längre främjas genom ekonomiskt stöd. Som stödjordbruk bör i detta sammanhang betraktas även deltidsjordbruk vars innehavare har sin huvudsakliga sysselsättning utanför jord- och skogsbruksnäringen. Jordbruksföretag som inte är bärkraftiga bör få statligt stöd, om de kan förutses inom en nära framtid genom rationaliseringsåtgärder få förutsättningar för rationell jordbruksdrift. Vidare behövs enligt departementschefens mening inte längre särskilda bestämmelser av social natur för det statliga stödet på ifrågavarande område.

Jordbruksutskottet anslöt sig i allt väsentligt till de i propositionen angivna allmänna riktlinjerna för jordbrukspolitiken under den framtid som kan överblickas (JoU 1967: 25 s. 41). Utskottet underströk särskilt att en fortsatt snabb rationalisering bör främjas. Enligt utskottets mening måste uppbyggandet av rationella jordbruksföretag få anses vara det centrala syftet med denna rationaliseringsprocess. Utskottet ansåg i likhet med departementschefen att statens insatser på jordbruksrationaliseringens område bör syfta till att göra företagen så effektiva som möjligt, oavsett företagsformen, och att det fortsatta arbetet för jordbrukets rationalisering i främsta hand borde inriktas på att åstadkomma bärkraftiga familjejordbruk. Vidare framhöll utskottet vikten av att inom ramen för rationaliseringsmålsättningen möjligheterna till ett successivt uppbyggande av jordbruksföretagen mot allt effektivare enheter tas tillvara.

Departementschefen. De allmänna lämplighetskraven i 19 kap. 2 § JDL gäller i princip för alla slag av fastigheter. Närmare föreskrifter om hur en jordbruksfastighet bör vara beskaffad har tagits upp i 3 § 2 mom. av samma kapitel. Enligt dessa föreskrifter fordras för att jordbruksfastighet, som inte är att hänföra till stödjordbruk, skall anses lämpad för sitt ändamål att den varaktigt kan ge brukaren och hans familj tillfredsställande bärgning. Kommittén har i sitt förslag tagit upp bestämmelser av motsvarande innehåll. Dess förslag bygger sålunda liksom JDL på ett försörjningskrav som anknutits till familjejordbruket.

Jag är ense med kommittén om att FBL bör uppta en närmare utveckling av lämplighetskraven i fråga om jordbruks- och skogsbruksfastigheter. Frågan om utformningen av lämplighetskraven för jordbruksfastigheter har emellertid efter det att kommittén avgav sitt betänkande kommit i ett nytt läge sedan nya riktlinjer för jordbrukspolitiken antagits av statsmakterna år 1967. Det kan visserligen antas att familjejordbruket under överskådlig tid kommer att vara den företagsform som dominerar inom det svenska jordbruket. De nya riktlinjerna för jordbrukspolitiken innebär emellertid att statens medverkan i jordbrukets rationalisering bör avse uppbyggnad av effektiva jordbruksföretag utan begränsning till någon särskild företagsform. Anknytning av lämplighetskravet till ett visst försörjningskrav är därför inte längre realistiskt. I framtiden bör olika typer av fastigheter och företag få förekomma vid sidan av varandra och i inbördes konkurrens. Oavsett vilken företagsform som föreligger bör gälla att fastigheten skall medge tillfredsställande lönsamhet hos det företag som drivs på fastigheten. I förevarande sammanhang skall det på fastigheten bedrivna företaget bedömas självständigt och således med bortseende från tillfälliga förhållanden som sidoarrenden o. d. Att företaget skall bedömas självständigt innebär också att man skall bortse från andra inkomstmöjligheter som fastighetsägaren kan bereda sig vid sidan av jordbruksföretaget. I vissa

fall torde det nuvarande familj jordbruket i storlekshänseende vara tillräckligt för att sådan lönsamhet skall uppnås. I andra fall återigen torde fordras jordbruk av tvåfamiljstyp eller av än större storlek. Vilka krav, uttryckta i areal, ägosammansättning, arbetskraftsåtgång eller på annat sätt, som bör ställas upp, får i det enskilda fallet bedömas med hänsyn till driftsform och övriga föreliggande förhållanden. Att förhållandena kan växla mycket starkt mellan olika trakter är uppenbart. Normalt torde få krävas att till fastigheten hör behövlig åkerjord. I vissa fall måste det med hänsyn till driftsformen också krävas tillgång till annan nyttighet, t. ex. skogsmark, betesmark eller fiskevatten. Det är dock inte påkallat att ange detta i lagtexten. Detaljföreskrifter beträffande ägoslagssammansättningen skulle kunna motverka specialisering av jordbruksföretagen.

Det särskilda krav som enligt det anförda bör ställas upp beträffande jordbruksfastigheter och som med hänsyn till det anförda bör uttryckas så att fastigheten skall medge tillfredsställande lönsamhet hos det företag som bedrivs på fastigheten torde helt överensstämma med de gällande jordbrukspolitiska riktlinjerna. I allmänhet torde den föreslagna bestämmelsen inte fylla någon självständig funktion vid sidan av de allmänna lämplighetskraven i 1 § av departementsförslaget. För vissa fall kan bestämmelsen emellertid ge ytterligare någon ledning för tillämpningen.

Kommittén har föreslagit att bestämmelserna i 19 kap. 3 § JDL om stödjordbruk utan saklig ändring skall tas upp i den nya lagen. Under senare år torde nybildning av stödjordbruk ha förekommit bara i obetydlig omfattning. Med hänsyn till bl. a. den allmänna ökningen av levnadsstandarden har denna jordbrukstyp minskat starkt och i framtiden torde detta bli fallet i än högre grad. Därtill kommer att antalet jordbruksfastigheter med så ringa areal att de kan betecknas som stödjordbruk är mycket stort. Allmänt sett föreligger därför inte något behov av bestämmelser som medger att stödjordbruk bildas. Det tyngst vägande skälet för att utmönstra bestämmelserna om bildande av stödjordbruk är att denna jordbrukstyp inte är förenlig med den rådande jordbrukspolitiska målsättningen. Denna omfattar nämligen endast bildandet av företag som ger sina innehavare full sysselsättning. Nybildning av stödjordbruk bör därför inte tillåtas enligt FBL. Som stödjordbruk betraktas därvid varje slag av deltidjordbruk, oberoende av beskaffenheten av den sysselsättning som ägaren har vid sidan av jordbruket.

Mot bakgrund av vad jag sålunda anfört har de i 4 § av kommittéförslaget intagna bestämmelserna inte tagits upp i departementsförslaget. Ändringar i fråga om befintliga fastigheter av typen stödjordbruk kan ske med stöd av de bestämmelser angående undantag från lämplighetskraven som föreslås i det följande.

I andra stycket av paragrafen tas upp särskilda bestämmelser om skogsbruksfastighet. Bestämmelserna bygger på 5 § i kommittéförslaget. För att

fastighet skall kunna anses lämplig för skogsbruk måste som kommittén har uttalat fordras att den medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift. Beträffande innebörden av detta villkor hänvisar jag till vad kommittén har anfört. Kommittén har föreslagit att i lämplighetskravet också bör inrymmas det villkoret att fastigheten medger en ändamålsenlig skogsskötsel. Jag delar den uppfattning som framförts av skogsstyrelsen att skogsskötseln inte är ett självständigt ändamål utan ett medel att nå fram till ett gott ekonomisk resultat. Kravet på ändamålsenlig skogsskötsel har därför inte tagits med i departementsförslaget.

Kommittén har berört frågan om vilka fastigheter som skall betecknas som skogsbruksfastigheter och angett vissa riktlinjer för avgränsning mellan sådana fastigheter och jordbruksfastigheter. Med hänsyn till att ett fastighetsekonomiskt betraktelsesätt skall vara avgörande för lämplighetsprövningen i fråga om såväl jordbruksfastighet som skogsbruksfastighet torde frågan ha ganska ringa betydelse. Frågan blir ju aktuell vid lämplighetsprövningen endast i den mån de särskilda lämplighetskraven för jordbruk skall tillämpas på fastighet som omfattar såväl skogsbruk som jordbruksdrift. Enligt min mening måste frågan i första hand bedömas med hänsyn till vilket ändamål som är det dominerande. Om fastigheten är ett kombinerat jord- och skogsbruk — varvid fordras att jordbruksdelen har sådan omfattning och effektivitet att investeringarna i den delen blir lönsamma — skall särskild prövning enligt andra stycket inte ske beträffande skogen, utan fastigheten bedöms i sin helhet enligt första stycket. Om jordbruksdelen inte uppfyller nyss berörda krav men jordbruket kan bedömas som utvecklingsbart, skall vid lämplighetsprövningen likaledes enbart bestämmelserna i första stycket tillämpas. Är jordbruket däremot inte utvecklingsbart skall fastigheten vid lämplighetsprövningen bedömas enbart enligt bestämmelserna för skogsbruksfastighet i andra stycket.

Som kommittén har framhållit torde lämplighetskravet endast medge bildandet av relativt stora fastigheter. Ett sådant resultat får anses väl-motiverat. Den tekniska utvecklingen, som medför bl. a. mekanisering av skogsbruket, har gått snabbt under senare år och torde komma att ytterligare accentueras. Detta medför en ökning av kraven på skogsbruksfastigheternas storlek. I likhet med kommittén anser jag det inte möjligt att ange några bestämda riktlinjer till ledning för de fastighetsbildande organen vid bedömning av frågan om vilken omfattning skogsbruksfastighet lämpligen bör ha. Jag erinrar om att den år 1966 tillsatta skogspolitiska utredningen enligt direktiven skall söka klarlägga hur en skogsbruksenhet bör vara beskaffad för att under olika betingelser medge en rationell drift. Utredningens arbete beräknas pågå under åtminstone hela innevarande år. Det finns anledning räkna med att utredningsresultatet skall kunna utnyttjas för tillämpningsanvisningar i anslutning till förevarande bestämmelse.

F. n. torde inom privatskogsbruket endast ett begränsat antal fastigheter

omfatta så stor areal att de uppfyller lämplighetskravet. Uppenbart är emellertid att det finns ett mycket stort antal fastigheter som inte har tillräcklig skogsareal för att medge ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift vid självständig brukning och som saknar jordbruksjord eller endast har otillräcklig sådan jord. Möjligheterna att driva ett lönsamt skogsbruk på sådana fastigheter har ökat genom tillkomsten av samverkan inom privatskogsbruket. F. n. omfattar skogsbruks- och samverkansområdena c:a 2,5 milj. ha skogsmark eller 22 % av privatskogsbruket. En ökad samverkan är önskvärd och torde också vara att vänta. Om samverkan av godtagbar omfattning och stabilitet åvägabringas, kan för ett inte obetydligt antal fastigheter erhållas ekonomiskt tillfredsställande brukningsförhållanden, trots att de inte uppfyller de krav som bör gälla för självständiga skogsbruksfastigheter. Det är dock inte försvarligt att genom nybildning ytterligare öka antalet skogsbruksfastigheter som inte medger tillfredsställande lönsamhet vid självständig användning. Vid tillämpningen av förevarande bestämmelse i samband med nybildning av fastighet får således hänsyn till samverkansförhållanden inte tas vid den fastighetsekonomiska bedömningen.

6 §.

Paragrafen, som motsvarar 6 § första stycket i kommittéförslaget, innehåller föreskrifter till skydd för jordbruksnäringen.

Kommittén. Enligt 19 kap. 3 § 1 mom. JDL gäller vid avstyckning vissa bestämmelser till skydd för jordbruksnäringen. Bestämmelserna avser att hindra skadlig delning av jordbruksfastighet. Avstyckning från jordbruksfastighet får inte äga rum, om ändringen i fastighetsindelningen skulle för jordbruksnäringen medföra men av någon betydelse. Om avstyckningen sker för jordbruksändamål, fordras att ändringen i fastighetsindelningen kan antas för jordbruksnäringen medföra fördel som överväger med delningen förenade olägenheter.

Kommittén anser att dessa bestämmelser till skydd mot skadlig jorddelning otvivelaktigt haft stor jordbruksekonomisk betydelse. Allmän enighet synes också råda om deras berättigande. De har utgjort ett värdefullt för att inte säga nödvändigt komplement till lämplighetskraven i fråga om jordbruksfastighet. Eftersom dessa krav enligt kommitténs förslag är avsedda att behållas i stort sett oförändrade, torde också samma skyddsbestämmelser behövas i fortsättningen. Kommittén föreslår därför att bestämmelserna överflyttas till den nya lagstiftningen och omarbetas så, att de blir tillämpliga även på andra fastighetsbildningsåtgärder än avstyckning. Eftersom särskilt en sådan åtgärd som fastighetsreglering kan äga rum för samtidigt tillgodoseende av mer än ett ändamål, blir det nödvändigt att ta ställ-

ning till frågan vilkendera av de båda reglerna, den att fördelen skall överväga olägenheterna eller den att men av någon betydelse för jordbruksnäringen inte uppkommer, som bör tillämpas när åtgärden företas i syfte att tjäna såväl ett jordbruksintresse som ett annat ändamål. Kommittén har ansett sig böra förordna att den i varje särskilt fall lindrigaste regeln blir tillämplig. Den omständigheten att en åtgärd som är behövlig för annat ändamål än jordbruk tillika vidtas för att en önskad ändring av jordbruksfastighet skall komma till stånd bör nämligen inte försvåra åtgärden. Ett krav på positiv effekt för jordbruket bör alltså inte i allmänhet upprätthållas, men om åtgärden i visst hänseende skulle vara till men för jordbruket, bör det vara tillåtet bortse från detta under förutsättning att det kompenseras av samtidig fördel från jordbrukssynpunkt. Med anledning av vad som nu sagts och då det tydligare än som hittills skett bör anges vad som avses med att en åtgärd äger rum för ett visst ändamål, bör bestämmelserna redigeras om. En sådan åtgärd synes böra äga rum också för att bestämmelsernas verkliga innebörd skall komma till tydligare uttryck. Till en början bör därför föreskrivas att fastighetsbildning som berör jordbruksfastighet inte får äga rum med mindre åtgärden kan antas för jordbruksnäringen medföra fördel som överväger med åtgärden förenade olägenheter. Denna huvudregel bör därefter modifieras genom ett tillägg av innehåll att, om syftet med fastighetsbildningen är att tillskapa eller förbättra fastighet, avsedd för annat ändamål än jordbruk, åtgärden dock får ske, om den inte för jordbruksnäringen medför men av någon betydelse.

Vid tillämpningen av de sålunda föreslagna bestämmelserna synes enligt kommittén viss försiktighet böra iakttas så att fastighetsreglerande åtgärder, särskilt sådana som uteslutande rör jordbruksfastigheter, inte blir underkastade onödigt hårda restriktioner. Är samtliga sakägare ense om genomförandet av sådan åtgärd, lär det i allmänhet finnas skäl att utan närmare utredning anta att åtgärden är till fördel för jordbruksnäringen. Om någon olägenhet för jordbruket inte är förbunden med åtgärden, synes den därför utan vidare kunna tillåtas.

Att närmare klargöra vad som i allmänhet bör förstås med fördel respektive med olägenhet eller men för jordbruksnäringen torde inte vara behövt eller lämpligt. Tydligt är att bedömningen av en åtgärds tillåtlighet i dessa hänseenden främst bör ske med utgångspunkt från åtgärdens inverkan på jordbrukets produktionskostnader, men att i lagen begränsa prövningen härtill synes inte böra komma i fråga. Det måste nämligen under vissa betingelser, t. ex. om varuinförseln till riket i följd av krig blir avstängd, vara möjligt att ta hänsyn även till ändringar i jordbrukets bruttoproduktion. Bedömningen bör sålunda utan bindande regler kunna anpassas efter de vid varje tidpunkt föreliggande förhållanden som bestämmer jordbrukspolitikens målsättning.

Vad som nu sagts innebär enligt kommitténs mening ingalunda att det

saknas berättigad anledning att i vissa särskilda avseenden meddela föreskrifter till ledning för bedömningen av vad som är skadligt för jordbruket. Med hänsyn till skogens betydelse för jordbruket torde det även få anses motiverat att, som också skett i gällande lagstiftning, närmare reglera frågan om skogsmarks avskiljande från odlad jord. En motsvarighet till bestämmelserna i 19 kap. 3 § 1 mom. andra stycket JDL bör tas upp i den nya lagen. På grund härav bör i denna paragraf föreskrivas att som menligt för jordbruket skall anses att i ort, där det i allmänhet på grund av natur- och näringsförhållanden förutsätts att till jordbruksfastighet hör skog, skogsmark skiljes från odlad jord, såvida inte skogsmarken tilläggs jordbruksfastighet eller med hänsyn till skogstillgången i orten prövas inte behöva behållas vid jordbruket där.

Remissyttrandena. Lantmäteristyrelsen berör tillämpningen av bestämmelsen i första stycket såvitt gäller avstyckning från fastighet med upphörande ofullständigt jordbruk av tomt jämte mangårdsbyggnad vars beskaffenhet är sådan att upprustning för jordbruksändamålet är ekonomiskt oförsvärbar men som ändå kan fylla en funktion som fritidsbostad e. d. Från styckningsfastighetens och jordbruksnäringens synpunkter synes sådan tomtmark generellt sett kunna betraktas som obebbyggd. Såvitt angår tillgodoseendet av jordbruksnäringens intressen borde avstyckningen således kunna ske, under förutsättning att tomtmarkens avstående inte inverkar på styckningsfastighetens lämplighet i större utsträckning än som normalt är fallet för att avstyckning skall få tillåtas. Enligt styrelsens mening kan i fall som de nu exemplifierade avstyckning inte vägras.

Överlantmätaren i Hallands län önskar en kompletterade bestämmelse till förhindrande av att god jordbruksjord tas i anspråk för fritidsbebyggelse.

Utformningen av skyddet för jordbruksnäringen möter erinran så till vida som en del remissinstanser anser att jordbruket privilegieras på skogsbrukets bekostnad.

Domänstyrelsen finner det sålunda anmärkningsvärt att jordbruket ges företräde framför praktiskt taget varje annan näring.

Hovrätten för Nedre Norrland ifrågasätter om inte en total omprövning av förhållandet mellan jordbruk och skogsbruk bör göras. Hovrätten erinrar om att bestämmelserna i 6 § första och andra styckena i sak stämmer överens med bestämmelserna i 19 kap. 3 § 1 mom. första och andra styckena JDL. Som kommittén framhållit (bet. s. 176) har sistnämnda bestämmelser stundom i rättstillämpningen ansetts innefatta ett nära nog absolut förbud mot varje avstyckning av skogsmark från odlad jord, detta trots att förarbetena till lagstiftningen inte ger stöd för en så restriktiv tolkning. Inte heller den av kommittén förordade tolkningen av bestämmelserna synes

emellertid möjliggöra en lämplig avvägning mellan jordbrukets och skogsbrukets intressen. Hovrätten vill därför starkt ifrågasätta om man inte nu, när ett nytt lagförslag skall läggas fram, bör ompröva förhållandet mellan jordbruk och skogsbruk samt dessa näringars inbördes prioritet. Med hänsyn till det allmänt kända och även av kommittén (bet. s. 171) omvittrade förhållandet, att skogsbruket intar en dominerande plats i dagens svenska näringsliv, synes det inte rimligt att jordbruket ges ett så markant företräde framför skogsbruket som f. n. är fallet. Liknande erinringar kan riktas mot andra punkter i lagförslaget, exempelvis nästföljande paragraf, där dock en justering till skogsbrukets förmån skett (jfr bet. s. 180), samt 6 kap. 2 § andra stycket. En jämkning av dessa bestämmelser i syfte att bättre tillgodose skogsbrukets berättigade intressen borde övervägas.

Liknande synpunkter anförs av *Svea hovrätt*.

Skogsindustriernas samarbetsutskott uttalar med instämmande av *industriförbundet* en rad kritiska anmärkningar mot kommitténs behandling av skogsbruket. Utskottet anser att kommittén inte förmått utforma regelsystemet så, att det kan anpassas till en långt gående utveckling i fråga om att överföra inte lönsamma jordbruk till skogsmark. Genom att kommittén i stort sett lagt reglerna i JDL till grund för sitt förslag, bygger detta på värderingar som inte längre kan anses bärkraftiga. Förhållandet framträder med särskild tydlighet i 6 § som ger jordbruksnäringen prioritet i förhållande till praktiskt taget varje annan näring. Med den nuvarande utvecklingen, som såvitt man nu kan bedöma kommer att bestå under överskådlig framtid, är detta inte försvarligt. Presumptionsregeln i paragrafens andra stycke understryker förslagets otidsenlighet. Med de av kommittén uppställda premisserna finns det ingen som helst anledning att till varje pris bevara ett jordbruk i en ort, om det är så att skogen med större vinst skulle kunna läggas till en skogsfastighet, något som inte sällan torde vara fallet. Ändå leder en strikt tillämpning av stadgandet till detta. Enligt samarbetsutskottets mening förutsätter den snabba utvecklingen på förevarande område en långt mer generell utformad lagtext än den av kommittén föreslagna. Behövlig elasticitet uppnås lättast genom att 6 § andra stycket utgår. Därigenom öppnas åtminstone någon möjlighet att låta ändrade jordpolitiska värderingar ta sig praktiska uttryck. För att få en ändamålsenlig avgränsning av de fastigheter för vilka särreglerna skall gälla måste man utgå från den av kommittén hävdade jordpolitiska målsättningen. Kommittén har i detta avseende understrukit nödvändigheten av en accelererad yttre rationalisering. Mot den bakgrunden får det under inga omständigheter komma i fråga att tillämpa de föreslagna särreglerna så, att en i och för sig önskvärd utveckling hindras eller fördröjs. Lagtexten är emellertid så vag och kommitténs uttalanden i dessa avseenden så glidande, att en sådan tillämpning med skäl kan befaras. Man måste därför ovillkorligen fordra ett auktoritativt uttalande av innebörd att de särskilda bestämmelserna för

jordbruksfastigheter skall gälla uteslutande jordbruk som med hänsyn främst till storlek, sammansättning och ekonomiskt läge är eller kan förväntas bli bärkraftiga. Ett sådant uttalande skulle effektivt avskära vidare diskussioner om huruvida specialreglerna gäller också till förmån för stöd-jordbruken och sådana fastigheter vilka inte för framtiden kan beräknas bestå som självständiga jordbruk.

Frågan om villkoren för att skilja skog från jord har tagits upp även av *skogsvårdsstyrelsen i Östergötlands län*, som uttalat att de av kommittén föreslagna villkoren för bildande av särskilda skogsfastigheter borde vara tillräckliga och att förbudsreglerna i 6 § andra stycket därför kunde utgå. Skälen till denna ståndpunkt synes vara att skogsvårdsstyrelsen ansett sistnämnda regler innebära ett absolut förbud att skilja jord och skog i trakter, där det över huvud taget finns ett behov av att komplettera jordbruksfastigheter med skog. *Skogsstyrelsen* framhåller emellertid att kommitténs analys av denna fråga i specialmotiveringen till 6 § ger vid handen att så inte varit avsikten men att den praktiska tillämpningen av gällande lag i vissa delar av landet gått i angiven riktning. Om den av kommittén gjorda tolkningen är riktig, synes man i avvaktan på de eventuella nya jordpolitiska linjer som kan komma fram ur 1960 års jordbruksutrednings arbete och i den väntade nya jordförvärvslagstiftningen ha anledning acceptera kommitténs lösning av problemet.

De jordpolitiska villkoren i 6 och 7 §§ innebär i väsentliga stycken en diskriminering av livskraftiga skogsbruk till förmån för mer eller mindre oräntabla jordbruk, framhåller *Sveriges skogsägareförbund*, som anser sig böra avge en bestämd gensaga mot denna inställning. Enligt förbundets mening är det emellertid inte möjligt att i detalj fixera villkoren med hänsyn till pågående överväganden på hithörande område i andra sammanhang.

Departementschefen. Det synes råda allmän enighet bland remissinstanserna om att vissa bestämmelser till skydd för jordbruksnäringen behövs i FBL. Flera av de remissinstanser som uttalat sig i frågan har dock ansett att jordbrukets intressen inte bör prioriteras framför andra allmänna intressen så starkt som i kommittéförslaget. För egen del är jag övertygad om behovet av skyddsregler men anser att de delvis bör få en annan utformning än kommittén har föreslagit.

Föreskriften i nuvarande lagstiftning att fastighetsbildning som berör jordbruksfastighet inte får äga rum, om inte åtgärden kan antas för jordbruksnäringen medföra fördel som överväger de med åtgärderna förenade olägenheterna, har till ändamål att hindra en uppdelning av större eller medelstora jordegendomar. Som skadligt för jordbruket anses också vara att genom avstyckning från jordbruksfastighet avskilja mark på vilken mangårdsbyggnad eller ekonomibygnad är belägen, om inte styckningsdelarna ingår i sammanläggning. Den ifrågavarande regeln avser att posi-

tivt främja en utveckling i enlighet med de allmänna riktlinjerna för jordbrukets rationalisering. När avstyckning från jordbruksfastighet sker för annat ändamål än jordbruk, är den tillåten om ändringen i fastighetsbildningen inte länder jordbruksnäringen till men av någon betydelse.

Vissa av motiven för de nu gällande bestämmelserna till skydd för jordbruket synes fortfarande äga giltighet. Sålunda är med hänsyn till jordbrukspolitikens allmänna inriktning ändamålet att hindra en uppdelning av större eller medelstora jordegendomar nu av än större vikt än tidigare. Också syftet att hindra avskiljande från jordbruksfastighet av mark, på vilken mangårdsbyggnad eller ekonomibygnad är belägen, synes böra upprätthållas. Ett delvis annat synsätt bör dock anläggas på denna fråga än vad som tidigare varit fallet, varför skyddet bör inskränkas till att avse endast byggnader som bör bibehållas för jordbruksändamål.

De allmänna skyddsbestämmelserna till förmån för jordbruksnäringen bör i sak utformas enligt kommitténs förslag. I departementsförslaget föreskrivs sålunda att fastighetsbildning, som berör jordbruksfastighet, får äga rum endast om åtgärden medför sådan fördel för jordbruksnäringen som överväger de olägenheter som är förenade med åtgärden. I likhet med kommittén anser jag att bedömningen av vad som skall anses vara till fördel eller olägenhet för jordbruksnäringen bör kunna anpassas efter de förhållanden, som vid varje tidpunkt bestämmer jordbrukets målsättning. Att så måste ske är ofrånkomligt, om FBL skall bli ett smidigt instrument för att medverka till jordbrukets rationalisering.

I andra stycket tas upp undantagsbestämmelser. Enligt dessa är fastighetsbildning som åsyftar tillskapande eller förbättring av fastighet avsedd för annat ändamål än jordbruk tillåten, om åtgärden inte medför olägenhet av någon betydelse. Beträffande ytterligare undantagsbestämmelser skall jag återkomma senare.

I kommittéförslaget har tagits upp särskilda föreskrifter om tillämpningen av nämnda skyddsbestämmelser när fråga uppkommer om skiljande av skogsmark från odlad jord. Kommitténs förslag stämmer överens med motsvarande bestämmelser i 19 kap. 3 § 1 mom. JDL. Den fråga som här behandlas har tilldragit sig intresse från flera remissinstansers sida.

Förutsättningarna för bedömning av frågan om att genom fastighetsbildning skilja skog från odlad jord har genom de senare årens utveckling inom jordbruk och skogsbruk ändrats väsentligt. Arealen odlad jord undergår en ständig och betydande minskning. Räknat per år uppgår denna minskning f. n. till ca 50 000 ha åker. Enligt en beräkning som utförts av lantbruksstyrelsen kommer under vissa förutsättningar arealen åker, som f. n. uppgår till ca 3,0 milj. ha, att under åren fram till år 1980 nedgå till ca 1,9—2,4 milj. ha. Minskningen bedöms emellertid bli väsentligt olika i olika delar av landet. Den väntas bli störst i skogsbygderna, där jordbruket kan väntas minska mycket starkt. I sådana bygder, där det i allmänhet på grund

av natur- och näringsförhållanden förutsätts att till jordbruksfastighet hör skog, kan därför på grund av den väntade minskningen av de odlade arealernas omfattning förutsättas att efterfrågan på skog till jordbruket kommer att minska.

Till samma resultat torde också en annan utvecklingstendens komma att bidra. För lönsamhet i jordbruket krävs numera väsentligt större arealer odlad jord till varje företag än vad som hittills i allmänhet ingått i fastigheterna. Den areal skogsmark som behövs per arealenhet åker blir till följd härav lägre än f. n.

Såväl utvecklingstendensen med en sannolik minskning av arealen odlad jord som minskningen av behövlig areal skogsmark per arealenhet åker leder sålunda till att den behövliga arealen skog till jordbruket i allmänhet kommer att minska. Också förhållandena inom skogsbruket med utveckling av nya, ofta starkt mekaniserade, driftsformer torde successivt komma att leda till att jord och skog i ökad utsträckning skiljs i brukningshänseende.

De sålunda ändrade förhållandena har redan i vissa avseenden påverkat lagstiftningen. Jag erinrar om den liberalisering av reglerna om förvärv av jordbruksfastighet som skedde genom tillkomsten av jordförvärvslagen den 14 maj 1965 (nr 290). Liknande ändringar synes motiverade också i fastighetsbildningslagstiftningen. Något uttryckligt förbud att skilja skog från odlad jord bör därför inte ställas upp.

Det sagda innebär inte att det alltid bör vara tillåtet att skilja skog från odlad jord. Frågan måste bedömas i första hand med hänsyn till de allmänna lämplighetsvillkoren. Därvid måste särskilt lönsamhetssynpunkter beaktas. Av betydelse i detta sammanhang blir givetvis också den allmänna skyddsbestämmelse för jordbruksnäringen som tas upp i denna paragraf. Jag anser det angeläget framhålla att vid bedömning av frågan om skog skall få skiljas från jordbruksfastighet skyddsreglerna för jordbruksnäringen tar sikte endast på de lönsamma eller utvecklingsbara jordbruksfastigheterna. Vid avvägningen emellan jordbrukets och skogsbrukets intressen måste stor hänsyn få tas till de lokala förhållandena. I vissa trakter är det över huvud inte möjligt att på ett lönsamt sätt bedriva jordbruk medan skogsbruket har goda utvecklingsmöjligheter. När det gäller sådana trakter finns det enligt min mening inte skäl att slå vakt om jordbruksnäringen utan i stället bör fastighetsbildningen där främja utvecklingen av skogsbruket.

7 §.

Paragrafen, som motsvarar 7 § i kommittéförslaget, innehåller bestämmelser om förbud mot uppdelning av skogsmark.

Kommittén. Vid 1947 års lagstiftning ansågs inte endast jordbruket utan även skogsbruket behöva särskilda skyddsregler. Eftersom en uppdelning av skogsmarken på olika fastigheter lätt kunde försämra möjligheterna att

ekonomiskt utnyttja skogen, fann man det angeläget att förhindra sådan parcellering av skogen som, utan att det allmänna lämplighetskravet trädde för nära, inverkade menligt på skogsbruket. Som följd härav tillkom den nu gällande bestämmelsen i 19 kap. 3 § 3 mom. JDL. Enligt första punkten i detta lagrum får mark som är avsedd för skogsbruk inte delas upp på olika fastigheter så, att möjligheterna att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse. Även om detta förbud i första hand gäller skadlig parcellering av skogsmarken, riktar det sig också mot en mindre ändamålsenlig arrondering av skogsskiftena. Eftersom viss eftergift från förbudet behövdes av hänsyn till jordbruket, meddelades i andra punkten av lagrummet en undantagsbestämmelse. Enligt denna får åtgärden ske, om den prövas erforderlig för ändring i fastighetsindelningen som främjar jordbruksnäringen och om därigenom inte uppkommer avsevärd olägenhet för skogsbruket. Enligt det i propositionen framlagda förslaget skulle undantaget gälla i alla fall där avstyckning främjade jordbruksnäringen, men på föranledande av andra lagutskottet — som i likhet med vissa remissinstanser fann det betänkligt att så generellt medge undantag för jordbruksnäringen — erhöll bestämmelsen sin slutliga utformning. Enligt vad utskottet uttalade torde det visserligen med hänsyn till den betydelse tilldelningen av skog under vissa omständigheter hade för ett jordbruks bärkraft vara ofrånkomligt att intresset att skogen inte delades fick träda tillbaka i viss omfattning. Delning av skogsmark genom avstyckning borde alltså i allmänhet vara tillåten, om det gällde att bilda bärkraftiga jordbruk, och vidare borde, menade utskottet, överföring av skog för komplettering av mindre jordbruk principiellt få ske, när syftet med överföringen var att åstadkomma en från det allmännas synpunkt önskvärd förstärkning av ofullständiga jordbruk. För de eftergifter från förbudet att dela skogen vilka sålunda måste göras till förmån för jordbruksnäringen syntes dock någon begränsning böra uppställas. Ett visst skydd för intresset att skogen inte delades i alltför stor utsträckning låg visserligen i det allmänna lämplighetskravet, som regelmässigt skulle hindra att direkt olämpliga skogsfastigheter uppstod, men detta krav torde knappast kunna anses tillfyllest. Därför syntes det utskottet böra gälla att, om en tilltänkt avstyckning av skogsmark i visst fall skulle medföra avsevärd olägenhet för skogsbruket, avstyckningen i regel inte borde vara medgiven. (Se 2LU 1947: 47 s. 81, NJA II 1948 s. 26.)

Intresset av att fastighetsbildningsverksamheten bedrivs på ett sätt som gagnar eller i varje fall inte motverkar skogsbruksnäringen har vuxit sig allt starkare med åren. Det synes därför inte råda något tvivel om att en motsvarighet till gällande förbud mot avstyckning, som innebär en för skogsbruket skadlig uppdelning av fastighetsbeståndet, har sin plats i den nya lagstiftningen. Kommittén ansluter sig också i stort till de synpunkter som blev bestämmande för utformningen av den nuvarande undantagsregeln till

förmån för jordbruket men ifrågasätter huruvida det inte nu kan vara berättigat att vid avvägningen mellan jordbrukets och skogsbrukets intressen tillmäta den senare näringsgrenen något större betydelse än som hittills skett. Om man, för att skogsintressena skall vika, kräver att en väsentlig fördel för jordbruksnäringen skall kunna vinnas, torde delning av skogsmark inte komma att motverkas i de av utskottet i samband med 1947 års reform särskilt omnämnda situationerna, när sådan delning av utskottet ansågs böra tillåtas av hänsyn till jordbruket. Samtidigt hindras att vilka obetydliga fördelar från jordbrukssynpunkt som helst möjliggör skogsdelningar som, låt vara att avsevärd olägenhet inte genom dem uppkommer för skogsbruket, dock är till men för detta. Kommittén föreslår en omarbetning av undantagsregeln i enlighet härmed. Möjlighet till ytterligare undantag öppnas i 10 och 11 §§ av kommittéförslaget (9 och 10 §§ i departementsförslaget).

F. n. anges förbudet uttryckligen avse uppdelning av skogsmark på olika fastigheter. Eftersom det är tydligt att även parcellering varigenom skogskomplex på annat sätt splittras, t. ex. mellan samfällda ägototter, inte bör ohämmat få komma till stånd, har kommittén utformat lagtexten så att förbudet inte blir begränsat att bara gälla uppdelning mellan fastigheter.

Remissyttrandena. *Skogsindustriernas samarbetsutskott* och *industriförbundet* anser att den diskriminering av skogsbruket, som är en följd av 6 § i kommittéförslaget, accentueras i andra punkten av 7 § i kommittéförslaget. Den inskränkning — »avsevärd olägenhet» — som gjorts till förmån för skogsbruket är ytterligt begränsad. Man kan befara att ett återopande därav endast undantagsvis kommer att bli tillräckligt beaktat. Kommitténs uttalande (bet. s. 180 i motiven), att det kan ifrågasättas huruvida det inte nu kan vara berättigat att vid avvägningen mellan jordbrukets och skogsbrukets intressen tillmäta den senare näringsgrenen något större betydelse än hittills skett, ställs genom den föreslagna regeln i en egendomlig dager. Samarbetsutskottet framför kravet att andra punkten av paragrafen skall utgå.

Lantmäteristyrelsen ifrågasätter om inte för skogsbruket bör finnas en skyddsbestämmelse vid ändring i markanvändningen. Med uttrycket »mark, som är avsedd för skogsbruk» torde i anslutning till bestämmelserna i 2 och 10 §§ skogsvårdslagen, få avses skogsmark som inte beräknas bli föremål för omläggning. När det gäller ändring av markanvändningen som resulterar i överföring från jordbruksändamål till annat ändamål, har i föregående paragraf föreskrivits att åtgärden får ske blott den inte medför men av någon betydelse för jordbruksnäringen. Det synes kunna ifrågasättas om inte liknande skyddsbestämmelser är på sin plats när det gäller skogsbruket

Departementschefen. De bestämmelser till skydd för skogsbruket som kommittén har föreslagit motsvarar vad som f. n. gäller vid avstyckning. Enligt 11 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

den första punkten av det föreslagna lagrummet får sålunda mark, som är avsedd för skogsbruk, inte uppdelas så, att möjligheterna att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse. Förslaget har inte mött någon erinran vid remissbehandlingen. Med hänsyn till skogsbrukets betydelse i dagens näringsliv och de lämplighetskrav som bör gälla för skogsbruksfastigheter samt till det välkända förhållandet att det för godtagbar ekonomi i skogsbruket ställs allt större krav i fråga om behandlingsytornas storlek och form, anser jag att motiv föreligger för en skyddsbestämmelse med det angivna innehållet. Bestämmelsen bör utformas enligt kommitténs förslag. Med hänsyn till att bestämmelsen är tillämplig vid såväl nybildning som ombildning av fastigheter bör dock den redaktionella ändringen företas att ordet »uppdelas» utbyts mot »indelas».

I andra punkten av kommittéförslaget föreslås en undantagsregel. Även om en fastighetsbildningsåtgärd leder till att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse, är den i vissa fall tillåten enligt denna regel. En förutsättning är att åtgärden prövas erforderlig för att väsentlig fördel för jordbruksnäringen skall vinnas och att den inte innebär att avsevärd skada uppkommer för skogsbruket. Förslaget har i denna del kritiserats starkt av några remissinstanser som anser att förslaget är diskriminerande för skogsbruket. Med hänsyn till de ändrade förhållandena i fråga om jordbruks- och skogsbruksnäringarnas betydelse anser jag att den föreslagna bestämmelsen till förmån för jordbruket inte längre är motiverad. Bestämmelsen har därför inte tagits upp i departementsförslaget.

Lantmäteristyrelsen har i sitt remissyttrande väckt frågan om införande av en bestämmelse om skydd för skogsbruket vid ändring i markanvändningen. En sådan bestämmelse finns visserligen i föregående paragraf beträffande jordbruket, men jag anser inte att något motsvarande behov av en skyddsregel för skogsbruket har ådagalagts.

8 §.

Denna paragraf, som motsvarar 8 § i kommittéförslaget, innehåller särskilda bestämmelser om behandlingen av fiske vid fastighetsbildning.

Gällande rätt. Kommittén redogör utförligt för gällande rätts regler om behandlingen av fisket vid fastighetsbildning (bet. s. 181). Den följande redogörelsen begränsas till vad som är oundgängligen nödvändigt för att klargöra bakgrunden till kommitténs förslag.

De jordpolitiska skyddsbestämmelser som år 1947 infördes i 19 kap. JDL innefattade inte någon reglering till förmån för fiskenäringen eller fiske-

vården. I samband med tillkomsten av den nya fiskerättslagstiftningen genomfördes emellertid år 1950 en ändring av 19 kap. 12 § JDL i syfte att förebygga att fiske genom avstyckning delas upp i alltför många andelar. Till grund för lagändringen låg ett av fiskerättsakkunniga år 1947 avgivet förslag (SOU 1947: 47).

Vid avstyckning kan styckningsfastigheten enskilt tillkommande vattenområde disponeras på samma sätt som annan mark och alltså avstyckas för sig eller tillsammans med område på land. Det kan också undantas såsom för sakägarna gemensamt med stöd av 19 kap. 12 § tredje stycket JDL. Hör även fisket inom vattenområdet enskilt till styckningsfastigheten, måste fisket följa med vattnet och kan alltså inte vid avstyckningen behandlas på annat sätt än vattenområdet (se NJA 1935, s. 442). Är fisket inom styckningsfastighetens enskilda vattenområde däremot gemensamt för denna och andra fastigheter, kan styckningsfastighetens andel i fisket helt eller delvis läggas till den avstyckade fastigheten. Bestämmelsen i 19 kap. 12 § andra stycket att vid avstyckning skall bestämmas om och i vad mån med avstyckad ägovidd skall följa rätt till delaktighet i område, som vid lantmäteri-förrättning avsatts för gemensamt ändamål, i äga som eljest är samfällt för stamfastigheten och annan fastighet, eller i särskilda rättigheter eller för-måner, som tillkommer stamfastigheten, är därvid tillämplig. Genom det tillägg som infördes vid den förut nämnda lagändringen år 1950 har emellertid denna möjlighet att låta avstyckad fastighet få andel i samfällt fiske något utförligare reglerats. Vid avstyckning kan vidare, om styckningsfastigheten har andel i samfällt vattenområde, bestämmas att andelen helt eller till viss del skall följa med den avstyckade fastigheten. Är fisket i detta fall förenat med äganderätten till grunden och sålunda likaledes samfällt, innefattar sådan andel i vattenområdet som tilläggs den avstyckade fastigheten en motsvarande andelsrätt i fisket. Här saknas alltså möjlighet att tillförsäkra fastigheten delaktighet i vattenområdet med undantag av fisket. Det är inte heller medgivet att tillägga fastigheten andel enbart i fisket (se NJA 1934 s. 605).

Den rätt till fiske som genom avstyckning kan tilläggas fastighet får inte begränsas att gälla t. ex. enbart husbehovsfiske eller vissa fångstsätt eller särskilda fiskearter.

Har fisket undergått särskild delning, kan olika, ofta svårösta problem aktualiseras, för vilkas besvarande lagen inte lämnar någon ledning. Som exempel kan nämnas det spørsmål som uppkommer, när fastighet genom särskild fiskedelning erhåller fiske inom eget vattenområde. Olika meningar har yppats om i sådant fall en definitiv återförening skall anses ske mellan vattenområde och fiske eller om fisket fortfarande skall betraktas som en särskild rättighet vilken vid fastighetsbildning kan disponeras för sig.

Genom den förut omnämnda lagändringen år 1950 (prop. 1950: 60 s. 144)

infördes i 19 kap. 12 § JDL en bestämmelse av innehåll att till ägovidd som avstyckats inte får läggas andel i fiske, om därigenom skulle för fisket uppkomma men av någon betydelse. Med denna bestämmelse avses endast fall, där rätten till fiske är skild från äganderätten till grunden genom att antingen vattenområdet skiftats men fisket lämnats odelat eller vattenområdet och fisket vart för sig blivit föremål för särskilda delningar. Bestämmelsen lägger däremot inte hinder i vägen för att till avstyckad ägovidd lägga andel i vattenområde med åtföljande fiske. Möjligheten att splittra fiske genom att avstycka vattenområde med tillhörande fiske inskränks inte heller genom bestämmelsen, något som utan vidare framgår av utformningen. (Ang. tillämpningen se NJA 1963: 170 och 1964 not. C 883).

Kommittén. När det i 19 kap. 12 § JDL talas om men för fiske, synes innebörden av ordet »fiske» vara något oklar. Att därmed i varje fall avses fiskerinäringen i orten är tydligt, men skäl kan anföras till stöd för uppfattningen att även annan verksamhet åsyftas, vilken knappast kan anses ingå som ett led i fiskerinäringens utövande. Kommittén reserverar för sin del termen fiske som beteckning på sådan rättighet att fiska som är knuten till fastighet eller utgör särskild fastighet. Som en sammanfattande benämning på alla åtgärder som är ägnade att främja tillkomsten av ett rikt och allsidigt sammansatt fiskbestånd och ett i vidaste mening ändamålsenligt utnyttjande av fisket använder kommittén begreppet fiskevård.

Under den tid som förflutit efter 1950 års reform har i olika sammanhang gjorts gällande att skyddet mot en för fiskevården skadlig uppdelning av fiske alltjämt är otillräckligt. Till belysning härav nämner kommittén att RLF i skrivelse den 8 december 1952 till chefen för jordbruksdepartementet hemställde om ytterligare ändringar i JDL i syfte att hindra en alltför långtgående uppdelning av fiske genom att styckningslott vid avstyckning tilläggs vattenområde eller andel i sådant område. Inom vissa delar av norra Sverige, framför allt lappmarkerna, var enligt vad förbundet anförde tillgången på goda fiskevatten ofta av väsentlig betydelse för den bofasta befolkningens försörjning. Om fisket där skulle kunna fylla sin viktiga funktion, var det angeläget att det inte uppdelades på för många händer eller i mer betydande utsträckning frånhändes den bofasta befolkningen.

Vid sitt ställningstagande till frågan i vilken utsträckning fiskevårdens intressen skall tillvaratas vid fastighetsbildningsförrättningar slår kommittén fast att det i varje fall behövs en för all slags fastighetsbildning gällande föreskrift med samma räckvidd som 1950 års bestämmelse om behandlingen av fiske vid avstyckning. Huruvida man skall begränsa sig till en sådan reglering eller införa skyddsbestämmelser, som avser även fiske som utgör en i äganderätten till grunden ingående befogenhet, synes mera tveksamt. Kommittén konstaterar att de fisken som är förenade med äganderätten till grunden inte kan anses vara betydelslösa från fiskevårdssyn-

punkt. De torde i åtskilliga fall spela en inte oviktig roll för innehavarens försörjning. En reglering av möjligheterna att uppdelas dem synes därför böra eftersträvas på samma sätt som det befunnits nödvändigt med restriktioner mot en ohämmad delning av fristående fiskerättigheter.

Vad angår frågan om en reglering av nyssnämnda slag lämpligen kan genomföras erinrar kommittén om de betänkligheter som uttalades med anledning av fiskerättskommitténs förslag med förbud mot uppdelning av varje slags fiske. Mot förslaget i vad det rörde fiske, som var förenat med rätten till grunden, anmärktes att förslaget skulle medföra begränsningar i rätten att dela vattenområden och disponera över andelar i samfälliga vattenområden samt att sådana begränsningar kunde, även om särskilda förbehåll gjordes i enlighet med förslaget, hindra fullt legitima och önskvärda fastighetsbildningsåtgärder. Att man vid 1950 års partiella reform, då det inte var aktuellt med en omprövning av den i JDL fastslagna principen att fristående fiskerättigheter inte borde få tillskapas, framställde en sådan anmärkning är förklarligt. Mot anmärkningen synes dock alltid kunna invändas att det inte torde vara svårare på ifrågavarande område än eljest i fastighetsbildningssammanhang, när motstridande allmänna intressen förekommer, att under skäligt hänsynstagande till de olika intressena och utan att den ena sidans krav helt förbises vinna en godtagbar lösning. En lämplig avvägning mellan önskemålet att hindra för fiskevården skadlig uppdelning av fiske inom eget vattenområde, å ena, och kraven på att få ändamålsenliga ändringar i fastighetsindelning genomförda, å andra sidan, skulle emellertid uppenbarligen underlättas, om det i vissa situationer var möjligt att tillskapa fiske som inte är förenat med rätten till grunden. Kommittén finner sig kunna föreslå en försiktig uppmjukning av JDL i denna fråga och anser inte minst med hänsyn härtill, att de vid 1950 års reform uttalade betänkligheterna inte nu bör stå i vägen för en mera allmän reglering av skyddet för fiskevården.

På grund av vad som sålunda anförts synes ett förbud mot en för fiskevården skadlig uppdelning av alla slags fisken böra införas, men i anslutning därtill måste sådana regler meddelas att åtgärder, som är önskvärda av hänsyn till andra betydelsefulla intressen än fiskevården, inte onödigtvis hindras. I första stycket av denna paragraf har därför föreskrivits, att fiske inte får genom fastighetsbildning uppdelas på sådant sätt att fiskevården lider men av någon betydelse. Vidare har vissa bestämmelser upptagits om undantag från delningsförbudet. Eftersom jordbruksfastighet utan eget fiske eller med otillräcklig tillgång till fiske bör kunna kompletteras i detta hänseende, även om en för fiskevården i viss mån skadlig splittring av fiske skulle orsakas, har föreskrivits att uppdelning av fiske får äga rum, om åtgärden är behövlig för att jordbruksnäringen skall främjas. Eftersom intresset av att fisket inte splittras ibland kan vara så starkt att det inte bör få träda tillbaka till förmån för andra önskemål, har den ytterligare

förutsättningen för avsteg från delningsförbudet uppställts att genom åtgärden inte uppkommer avsevärd olägenhet för fiskevården. Undantagsregeln till förmån för jordbruket gäller vare sig fisket utgör en i förhållande till rätten till grunden fristående rättighet eller inte. För att förbudet inte skall alltför strängt begränsa möjligheterna till fastighetsbildande åtgärder beträffande vattenområde, inom vilket fisket är förenat med äganderätten till området, har vidare föreskrivits att delning av fiske får äga rum, om åtgärden behövs för att en i annat avseende än med hänsyn till jordbruket angelägen ändring i fastighetsindelningen skall åstadkommas. Även för detta undantag krävs att avsevärd olägenhet för fiskevården inte uppkommer. För att en ändring i fastighetsindelningen skall kunna anses angelägen torde den böra vara antingen påkallad för tillgodoseende av allmänt intresse eller av påtaglig betydelse för enskild sakägare och inte ägnad att motverka vad som från allmän synpunkt är eftersträvansvärt.

Genom sistnämnda undantag undviks utan tvekan ett flertal av de olägenheter som enligt tidigare uttalade farhågor skulle vara förbundna med restriktioner i fråga om rätten att dela fiske som inte utgör en fristående rättighet. Det är emellertid tydligt att vad som nu har föreslagits inte är tillräckligt för att åstadkomma en i alla avseenden lämplig avvägning mellan de olika intressen som kan göra sig gällande vid sådana fastighetsbildningsåtgärder som avser vattenområde med tillhörande fiske. Om en delning av vattenområdet medför avsevärd olägenhet för fiskevården, skulle ju högst önskvärda åtgärder, t. ex. i syfte att åstadkomma utbyggnad av värdefull vattenkraft, bli förhindrade. Kommittén har i denna fråga kommit till den uppfattningen att en ytterligare utvidgning av rätten till avsteg från delningsförbudet inte är att rekommendera. I stället bör den förut antydda möjligheten att i viss utsträckning tillåta att fiskerättighet frigörs från äganderätten till grunden på ett tillfredsställande sätt kunna lösa uppkommande intressekonflikter.

Vid tillkomsten av JDL ägnades stor uppmärksamhet åt frågan om de fristående fiskerättigheterna, och meningarna var länge delade om i vilken utsträckning uppkomsten av sådana rättigheter borde hindras. Till sist fastslogs att dessa rättigheter inte skulle få bildas vare sig genom särskilt beslut om servitutsbildning i samband med laga skifte och avstyckning eller genom att fiske, som undantagits vid skifte av vattenområde, därefter delades för sig. I betraktande av de olägenheter som en särskild, av fastighetsindelningen oberoende indelning av rätten till fiske i allmänhet måste vålla synes denna inställning fullt motiverad. Kommittén ansluter sig också i princip till JDL:s ståndpunkt och har redan vid utformningen av bestämmelsen i 2:3 gett uttryck för detta. Såsom framgår av förbehållet i nämnda paragraf har emellertid kommittén velat lämna utrymme för visst avsteg från grundsatsen att fiske, som är förenat med rätten till grunden, inte genom fastighetsbildningsåtgärd får skiljas därifrån. Det måste sålunda

anses berättigat att under vissa förutsättningar tillåta avsteg från grundsatsen, nämligen om man därigenom kan vinna ett resultat som på det stora hela taget är mera ändamålsenligt än det som eljest skulle vara möjligt att uppnå. Kan olägenheterna av att tillskapa en särskild fiskerättighet i visst fall bedömas som mindre framträdande och skulle det vara till större skada att upprätthålla sambandet mellan fisket och äganderätten till grunden, synes det med andra ord motiverat att låta sambandet gå förlorat. Det är också att märka att ifrågavarande princip inte blivit konsekvent genomförd i gällande rätt, ty genom att vid skifte av samfällt vattenområde ta undan fisket för delägarna gemensamt jämlikt 10 kap. 7 § JDL tillskapas man en fiskerättighet som är skild från rätten till grunden. Det har tydligen ansetts kunna vara förenat med mindre olägenheter att behålla fisket samfällt än att låta delningen omfatta även detta. En motsvarighet till denna anordning synes nu böra tas upp i den nya lagen, men möjligheten att bryta ett samfällt fiskes samband med rätten till grunden bör enligt kommitténs mening begränsas till fall där de särskilda bestämmelserna till skydd för fiskevården lägger hinder i vägen för en delning också av fisket. Även rätt till fiske, som tillkommer fastighet enskilt, bör kunna skiljas från rätten till grunden, men här är det uppenbarligen nödvändigt att ställa upp strängare fordringar. Är fastighetsbildningsåtgärd av synnerlig vikt för att lämplig fastighetsindelning skall vinnas eller eljest av betydande allmänt intresse och utgör fiskets frigörande från rätten till grunden en förutsättning för åtgärdens tillåtlighet, synes det inte ägnat att inge alltför starka betänkligheter att låta sambandet brytas.

På grundval av dessa överväganden och med hänsyn till stadgandet i 2: 3 av förslaget har bestämmelserna i andra stycket av förevarande paragraf utarbetats. Genom dessa torde bl. a. vattenkraftsintresset komma att tillgodoses i behövlig omfattning.

Enligt kommittéförslaget kommer fristående fiskerättigheter att kunna tillskapas med tillämpning inte bara av andra stycket utan även genom upplåtelse av servitut, innefattande rätt att fiska. Kommittén har inte kunnat finna något avgörande skäl för att inte sådana servitutsrättigheter skall få instiftas genom beslut vid fastighetsbildningsförrättning på samma sätt som andra slag av servitut. Om lämpligt avvägda villkor för möjligheterna att tillskapa fiskeservitut uppställs, synes väsentliga fördelar kunna vinnas. Sålunda kan rättighet att fiska, om den konstrueras som ett servitut, allt efter omständigheterna begränsas, t. ex. så att inom ramen för husbehovsfiskets omfattning endast visst slag av fisk får fångas eller vissa angivna fiskeredskap användas. Härigenom skapas givetvis ökade möjligheter att vinna lämpliga lösningar vid avvägningen mellan fiskevårdsintressena och andra önskemål. De villkor som bör gälla för fiskeservitut torde i allt väsentligt böra stämma överens med vad som i allmänhet krävs för att servitut skall kunna bildas vid fastighetsbildningsförrättning. Emellertid måste till-

ses att fiskeservitut inte upplåts på sådant sätt att fiskevården skadas. De i första stycket av denna paragraf upptagna bestämmelserna med förbud mot delning av fiske torde därvid utgöra fullt tillräckligt skydd. Eftersom upplåtelse av fiskeservitut måste anses innefatta en uppdelning av fiske, synes bestämmelserna utan särskild föreskrift bli tillämpliga på servitutsbildning. Inte heller torde det vara behövt att i anslutning till reglerna i andra stycket anmärka att fristående fiskerättighet i vissa fall kan bildas även genom servitut.

Genom den föreslagna regleringen till skydd för fiskevården torde de krav som i fastighetsbildningshänseende kan resas till förmån för fiskerinäringen, vare sig denna bedrivs som självständigt näringsfång eller i förening med annan verksamhet, i huvudsak ha blivit tillgodosedda. Likaså får önskemålen om ett bevarande av fiske, som eljest är av betydelse för innehavarens försörjning, anses ha blivit uppfyllda. De numera ofta framställda anspråken att fiskerättigheter bör beredas också dem, som inte för sin försörjning är beroende av att äga fiskerätt, torde även få anses ha blivit tillräckligt beaktade, särskilt om hänsyn tas till möjligheterna att bilda fiskeservitut. Dessa sportfiskeintressen torde i allmänhet kunna utan fastighetsbildning tillgodoses genom nyttjanderättsupplåtelser, men i den mån så inte kan ske synes servitutsbildning oftast vara tillfyllest. Genom att till förmån för fastigheter, avsedda för fritidsändamål, upplåta begränsade fiskeservitut torde fastigheterna i regel kunna tillförsäkras en med hänsyn till ändamålet fullt nöjaktig tillgång till fiske. Visserligen får enligt förslaget fiskeservitut inte tillskapas genom fastighetsbildning, om fiskevården lider men av någon betydelse. Det är emellertid att märka att servitutsbildning i allmänhet torde förorsaka mindre olägenheter för fiskevården än motsvarande ändring i fastighetsindelningen och att sportfiskeservitut ofta torde kunna avgränsas på sådant sätt att fiskevårdens intressen inte skadas i någon nämnvärd mån, om servituten inte förekommer i större antal. Ändringar i fastighetsindelningen för att tillgången på sportfiske skall tryggas är inte uteslutna, men de kommer att i stor utsträckning hindras av bestämmelserna i denna paragraf. Att här tillerkänna sportfisket en starkare ställning på bekostnad av övriga fiskeintressen kan inte vara försvarligt.

En fråga som ibland har tilldragit sig viss uppmärksamhet gäller förutsättningarna för att särskilda fiskefastigheter skall få bildas. Eftersom frågan äger nära samband med det här behandlade fiskevårdsproblemet, kan det finnas skäl att något beröra den i detta sammanhang. Kommittén har inte föreslagit några särskilda bestämmelser om beskaffenheten av dessa fastigheter utan funnit att de allmänna villkoren här lämnar tillräcklig ledning vid bedömningen. För den yrkesmässigt bedrivna fiskerinäringen synes det inte föreligga något egentligt behov av närmare föreskrifter. Erfarenheterna från äldre tider visar att uppfattningen om hur en fiskefastighet bör vara utformad för att lämpa sig för sitt ändamål undergått en ständig

förskjutning. Med hänsyn härtill och då det finns anledning räkna med att den fortsatta utvecklingen i fråga om metoderna för fiskerinäringens utövande kommer att medföra ändrade krav på fastigheternas beskaffenhet, är det inte heller tillrådligt att ställa upp särskilda regler i detta hänseende. Såvitt gäller fastigheter avsedda enbart för utövning av sportfiske, ligger saken annorlunda till. Sådana fastigheter torde emellertid ytterligt sällan kunna bildas på grund av dels förbudet mot en för fiskevården skadlig uppdelning av fiske, dels kravet på stadigvarande tillämpning av det ändamål för vilket fastighet bildas, ett krav som oftast utesluter tillkomsten av särskild fastighet för att tillgodose den tillfällige ägarens personliga önsknings. Även bestämmelserna om skydd för jordbruksnäringen torde i stor utsträckning hindra att särskilda sportfiskefastigheter bildas. Möjligen skulle det kunna anses motiverat med ett uttryckligt förbud varigenom uppkomsten av dylika fastigheter hindras, men kommittén är inte beredd att föreslå något sådant. I enstaka fall kan det förekomma att fastighet av detta slag bör kunna tillskapas, t. ex. för att kommuns behov av att ordna fritidsreservat med tillgång till fiske skall bli tillgodosett.

Beträffande den närmare utformningen av de i denna paragraf föreslagna bestämmelserna vill kommittén understryka att termen fiskevård i lagtexten använts i vidsträckt bemärkelse på samma sätt som i motiven.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anser att bestämmelserna i första stycket av paragrafen är tillfredsställande. Hovrätten påpekar att begreppet fiskevård avses omfatta alla åtgärder som är ägnade att främja tillkomsten av ett rikt och allsidigt sammansatt fiskbestånd och ett i vidaste mening ändamålsenligt utnyttjande av fisket. I anslutning härtill vill hovrätten understryka att, när man har att bedöma huruvida en uppdelning av ett samfällt fiske är till men för fiskevården, det också måste prövas, om åtgärden kan leda till intrång i fiskerätt, som tillkommer andra än sakägare vid den ifrågasvarande förrättningen. Ett sådant syfte att även tillgodose rättvisesynpunkter flera fiskedelägare emellan har i rättspraxis ansetts innefattat i motsvarande regel i 19 kap. 12 § andra stycket JDL (NJA 1963 s. 170). Någon ändring i denna praxis synes inte böra ske och lär inte heller följa av förslaget.

Fiskeristyrelsen noterar med tillfredsställelse bestämmelserna till förhindrande av en uppdelning av fisket till skada för fiskevården. *Lantmäteristyrelsen* ifrågasätter däremot om en uppdelning av fiske numera är av den betydelse för jordbruksnäringen som uppenbarligen förutsatts av kommittén. Därmed vill styrelsen inte förneka att intressekombinationen förekommer, men det synes som om den knappast är av den vikt att den behöver särskilt omnämnas i lagtexten. Styrelsen föreslår alltså att uttrycket »jordbruksnäringen skall främjas eller för att en eljest» utbytes mot »en».

Överlantmätaren i Gävleborgs län framhåller att fisket i regel blir av

underordnad betydelse vid en ekonomisk bedömning av jordbruksföretag under det att vikt måste fästas vid att fiskevårdsintressena beaktas starkare än vad som tidigare skett. Han föreslår att andra meningen i första stycket får utgå till undvikande av nära nog obligatorisk uppdelning av fiske vid fastighetsbildning för jordbruksändamål intill gränsen för avsevärd olägenhet för fiskevården.

Kommitténs förslag angående möjligheten att skilja fisket från rätten till grunden tillstyrks av *Svea hovrätt* och *lantmäteristyrelsen*.

Svea hovrätt anför.

Förslaget innefattar visserligen en tämligen invecklad reglering, men såvitt hovrätten kunnat finna bör med stöd av bestämmelserna i tillämpningen kunna åstadkommas en lämplig avvägning mellan olika intressen. Några principiella betänkligheter behöver knappast hysas mot den utvidgning av principen i 10 kap. 7 § JDL som här införs. Det bör i sammanhanget framhållas att kommittén i 7 kap. frångår jorddelningslagens principiella förbud mot att vid förrättning bilda fiskeservitut samt föreslår regler som möjliggör detta, vilket förslag hovrätten jämväl anser sig böra förorda. Hovrätten utgår dock från att 8 § andra stycket liksom möjligheten att bilda fiskeservitut kommer att tillämpas endast i undantagsfall. De av kommittén (bet. s. 191) åberopade fall, då förevarande stadgande särskilt kunde tänkas få tillämpning, nämligen vid fastighetsbildning i syfte att möjliggöra utbyggnad av vattenkraft, torde numera sakna större betydelse (jfr bet. s. 542). I dessa och liknande fall är för övrigt utnyttjandet av vattenområdet i regel så intensivt att möjligheten att bedriva fiske däri omtintetgöres, och en tillämpning av 8 § andra stycket blir då meningslös. Erinras må också om att 2 kap. 8 § VL ålägger den som bygger i vatten viss skyldighet att vidtaga åtgärder till skydd för fisket.

Lantmäteristyrelsen anser att det bör finnas möjlighet att i vissa fall frigöra fiskerätt från äganderätten till grunden och finner övervägande skäl tala för att mindre stränga krav bör upprätthållas när det gäller åtgärd rörande samfällt vatten och fiske än i fall då vatten och fiske tillkommer fastighet enskilt. Styrelsen påpekar att kombinationen delat vatten och samfällt fiske inte sällan kan vara en ändamålsenlig anordning, exempelvis vid kuster där landhöjningen är stor. Från här nämnda utgångspunkter och med hänsyn till vad kommittén i övrigt anfört i saken tillstyrks förslaget i andra stycket.

Överlantmätaren i Älvsborgs län ifrågasätter behovet av de nya reglerna i andra stycket. Reglerna kan visserligen ha visst värde för vissa specialfall som exemplifierats i betänkandet, men detta värde är inte tillräckligt stort för att uppväga olägenheterna av förslaget, vilket otvivelaktigt skulle komma att ytterligare trassla till de redan nu svåröverskådliga förhållandena i fråga om olika fastigheters rätt till fiske. Överlantmätaren anser det önskvärt att paragrafen omarbetas med sikte på å ena sidan skärpta krav i materiellt hänseende till skydd för fisket och å andra sidan undvikande av ytterligare förbistring och variation i fråga om fiskets karaktär och samband med skilda fastigheter.

Också *överlantmätaren i Jämtlands län* betonar vikten av att den skillnad i fastighetsindelningen som redan finns mellan vattenområdena och fisket inte utan alldeles särskilda skäl ytterligare ökas. Såvitt angår möjligheten att ta undan fisket från fastighetsbildningen jämför överlantmätaren i princip enskilt vatten och fiske med gemensamt vatten och fiske samt avstyrker undantagsstadgandet i sista satsen av andra stycket. Överlantmätaren anser också att det är synnerligen tveksamt, om det är lämpligt att bilda ny särskild fastighet av enbart fiske som tidigare varit förenat med grunden.

Beträffande kommitténs ställningstagande till frågan om bildande av fiskeservitut föreligger en splittrad bedömning.

Lantmäteristyrelsen ansluter sig till kommitténs uttalanden. Även *fiskeristyrelsen* godtar förslaget. Styrelsen uttalar.

Styrelsen vill erinra om ett avgörande av Högsta domstolen, NJA 1957: 787, varav framgår att servitut icke kan föreligga med utövning begränsad till kvotdel av fastighet eller av samfäll äga. Härav följer att fiskeservitut som belastar enbart fastighet tillkommande andel i samfällt vattenområde med däri varande fiske eller enbart fastighet tillkommande andel i oskiftat eller samfällt fiske icke synes kunna instiftas. Endast sådant fiskeservitut torde således kunna instiftas, som belastar antingen fastighet enskilt tillhörande vattenområde med däri varande enskilt fiske eller fastighet eljest tillkommande enskilt fiske eller ock samtliga andelar i för flera fastigheter samfällt vattenområde med däri varande samfällt fiske eller eljest samtliga andelar i för flera fastigheter oskiftat eller samfällt fiske.

Lagförslaget synes icke innebära ändring av gällande rätt härvidlag, något som styrelsen icke heller vill förorda.

Genom stadgandet ges alltså vissa möjligheter att för fritidsfiskeändamål upplåta fiskeservitut eller att bilda särskilda fiskefastigheter. Härigenom synes kommittén på ett väl avvägt sätt ha tillvaratagit även fritidsfiskarnas intressen.

En negativ inställning till fiskeservitut anmälts av *överlantmätarna i Älvsborgs, Skaraborgs och Jämtlands län*.

Överlantmätaren i Skaraborgs län uttalar, att även om vad kommittén anfört i fråga om fiskeservitut i och för sig är riktigt har likväl den lämpligaste lösningen av fiskevårdsproblemen visat sig vara organiserade samfälligheter. Tillkomsten av fiskevårdsområden enligt lagen den 5 maj 1960 (nr 130) om fiskevårdsområden bör stödjas. Även jordbruksnäringens ev. behov av fiskerätt torde kunna antas få sin bästa lösning genom bildande av fiskevårdsområden. Överlantmätaren hemställer att undantagsreglerna i paragrafen övervägs ytterligare.

Överlantmätaren i Älvsborgs län ger uttryck åt liknande tankegångar och anser det varken lyckligt eller behövt att tillskapa fiskeservitut eftersom ägaren av en fritidsfastighet har andra möjligheter att tillgodose ett ev. intresse för fiske. Överlantmätaren finner förslaget att öppna möjlighet för servitutsbildning föga konsekvent, eftersom kommittén i annat sam-

manhang (bet. s. 451) varnat för allt för frikostig servitutsbildning.

Enligt *överlantmätaren i Jämtlands län* har några olägenheter av hindret i gällande rätt mot att bilda fiskeservitut vid fastighetsbildningsförrättning inte märkts. Den föreslagna ändringen avstyrks därför.

Departementschefen. De av kommittén föreslagna bestämmelserna om behandlingen av fiske vid fastighetsbildning har fått ett gynnsamt mottagande av remissinstanserna. För egen del ansluter jag mig också i huvudsak till kommitténs förslag. Bara i en detalj vill jag förorda en jämkning av förslaget. Det gäller villkoren i första stycket andra punkten för tillåtligheten av uppdelning av fiske. Kommittén har föreslagit att uppdelning skall tillåtas bl. a. om det är behövt för att jordbruksnäringen skall främjas. Fiskets betydelse för jordbruksnäringen har starkt avtagit och är inte numera av sådan omfattning att den motiverar den av kommittén föreslagna bestämmelsen. Denna har därför inte tagits upp i departementsförslaget. Jag delar emellertid kommitténs uppfattning att uppdelning av fiske bör tillåtas, om den är nödvändig för att möjliggöra en eljest angelägen ändring i fastighetsindelningen och den inte medför avsevärd olägenhet för fiskevården.

Genom bestämmelserna i andra stycket blir det möjligt att i vissa fall bestämma att fastighetsbildning beträffande vattenområde inte skall omfatta fisket. Förslaget har i stort sett vunnit gillande vid remissbehandlingen. För egen del anser jag att kommittén har anfört bärande skäl för de föreslagna bestämmelserna och jag ansluter mig till kommittéförslaget.

Vad gäller frågan om fiskeservitut skall få instiftas genom förrättningsbeslut är meningarna något delade bland remissinstanserna. Jag har svårt att inse att det skulle föreligga något fullgott skäl att förhindra sådan servitutsbildning och delar kommitténs uppfattning att bildande av servitut ofta kan utgöra den mest ändamålsenliga lösningen. Med anledning av vad fiskeristyrelsen har anfört om bildande av fiskeservitut i andel av fastighet m. m. hänvisar jag till 7 kap. 9 § i förslaget till JB, där frågan är reglerad.

Undantagsbestämmelser

9 och 10 §§.

Dessa paragrafer, som motsvarar 9—11 §§ i kommittéförslaget, innehåller bestämmelser som medger undantag från villkoren för fastighetsbildning.

Kommittén. De regler som föreslås i 9 § av kommittéförslaget har sin motsvarighet i 19 kap. 2 § andra stycket och 3 § 2 mom. första punkten andra stycket JDL. I det förra lagrummet föreskrivs i omedelbar anslutning till det allmänna lämplighetskravet att mark, som i och för sig eller efter sammanläggning med annan mark bildar en lämplig fastighet, får avstyckas

från fastighet som redan förut inte är lämpad för sitt ändamål, om denna inte undergår försämring av någon betydelse. Den senare regeln gäller bara jordbruksfastigheter och innebär att avstyckning i förening med sammanläggning får äga rum, även om den nybildade fastigheten inte är fullt lämplig. Härför krävs emellertid att ändringen i fastighetsindelningen är ägnad att ge brukaren av den nybildade fastigheten en mera tillfredsställande bärning än förut samt att inte någon för sitt ändamål varaktigt lämpad jordbruksfastighet undergår försämring av någon betydelse och inte heller eljest en mera ändamålsenlig fastighetsindelning motverkas.

Kommittén anser det ofrånkomligt att även för framtiden medge vissa avsteg från kravet att fastighet, som tillskapas eller ändras genom fastighetsbildning, skall vara lämpad för sitt ändamål. Om detta villkor alltid måste vara uppfyllt för att fastighetsbildning skall tillåtas, skulle möjligheterna att få till stånd ändringar beträffande fastighetsbeståndet i hög grad inskränkas. Den bestående fastighetsindelningen är ju inte sällan av mindre tillfredsställande beskaffenhet och torde ofta kräva ingripande rationaliseringsåtgärder, som inte kan förutsättas bli genomförda i ett sammanhang. Inte minst av hänsyn till de enskilda jordägarna som i regel inte kan lastas för uppkomsten av de nuvarande förhållandena är det därför berättigat med vissa eftergifter. Visserligen skulle det kunna göras gällande att pressen på jordägarna att ta initiativ till behövliga förbättringar av fastighetsbeståndet borde bli mera effektiv med ett strängt upprätthållande av kraven på lämplighet. Emellertid skulle ett sådant påtryckningsmedel, bortsett från att det lätt kan framstå som obehörigt, många gånger vara verkningslöst bl. a. av den anledningen att de som önskar få till stånd en begränsad fastighetsbildningsåtgärd ofta saknar möjlighet att genomdriva de mera omfattande rationaliseringar som skulle behövas. Ett ovillkorligt fasthållande av lämplighetskraven kan då lätt få en allt annat än önskvärd effekt, eftersom varje successiv förbättring av fastighetsbeståndet därigenom skulle hindras. Det får därför anses även från allmän synpunkt fördelaktigt med vissa undantag från de jordpolitiska bestämmelserna om fastighets beskaffenhet.

De nyss återgivna undantagsbestämmelserna i JDL synes i stort sett lämpligt avpassade och ägnade att läggas till grund för motsvarande reglering i den nya lagen. Mot det nuvarande kravet att fastighet, varifrån avstyckning sker, i vissa fall inte behöver vara lämpad för sitt ändamål kan emellertid anmärkas att någon skillnad i detta hänseende inte bör göras mellan de olika styckningsdelarna. Regler om vilken av dessa som vid avstyckningen skall behandlas som stamfastighet har inte ställts upp och det saknas därför anledning att inte låta de olika styckningsdelarna i princip vara underkastade samma jordpolitiska krav. Möjligheterna att f. n. genom avstyckning vinna successiv rationalisering är vidare, utan att övertygande skäl därför kan anses föreligga, begränsade till jordbruksfastig-

heter. Här synes en utvidgning till alla slag av fastigheter befogad. I övrigt framhåller kommittén att den omarbetning av nuvarande båda undantagsbestämmelser som föranleds av att lämplighetsvillkoren i fortsättningen skall tillämpas vid all fastighetsbildning även måste ha till följd att bestämmelserna får en mera allmänt hållen avfattning. Detta synes i sin tur böra medföra att de arbetas samman till en gemensam bestämmelse. Som första förutsättning för att lämplighetskraven på grund av brister i den bestående fastighetsindelningen skall få åsidosättas beträffande viss fastighet bör därvid föreskrivas att annan för sitt ändamål varaktigt lämpad fastighet uppkommer eller fastighetsindelningen på annat sätt förbättras. Därutöver måste fordras att indelningen inte samtidigt i annat avseende undergår försämring av någon betydelse och att inte heller eljest en mera ändamålsenlig fastighetsindelning motverkas. Villkoret att fastighetsindelningen inte får undergå försämring av någon betydelse torde i huvudsak innebära ett krav på att ingen fastighet i nämnvärd grad minskar i lämplighet. Vid prövning om villkoret är uppfyllt bör uppmärksammas att det i vissa fall enligt 6—8 §§ i kommittéförslaget är medgivet att av speciella skäl verkställa åtgärder som försämrar fastighet. Genom dylika särskilt tillåtna åtgärder torde emellertid inte sådan försämring av fastighetsindelningen uppkomma som avses i denna paragraf.

Vid 1 § har kommittén särskilt uttalat sig till förmån för vissa avsteg från det allmänna lämplighetskravet, när det gäller att bedöma fastigheter som bara berörs av fastighetsreglering, samt yttrat att det under vissa förutsättningar bör vara tillräckligt om sådana fastigheter inte genom regleringen blir mindre lämpliga än förut. Genom en regel med det nyss skisserade innehållet har de synpunkter kommittén sålunda velat ge uttryck åt blivit beaktade. Kommittén — som med sitt uttalande avsåg att åtgärder, motsvarande det nuvarande tvångsägoutbytet, i allmänhet inte borde för framtiden försvåras — finner nämligen att de jordpolitiska förutsättningarna för en jordägare att utan övriga sakägares medverkan få till stånd sådan åtgärd uppenbarligen inte försämrats genom de av kommittén föreslagna lämplighetsvillkoren jämte de i denna paragraf upptagna undantagsbestämmelserna. Vad beträffar åtgärder som är jämförbara med det nuvarande frivilliga ägoutbytet kan saken synas mera tveksam. För sådant ägoutbyte krävs f. n. enligt 8 kap. 4 § JDL från jordpolitisk synpunkt bara att fastighetsindelningen inte försämrats och att, om viss fastställd plan föreligger, indelningens genomförande enligt planen inte försvåras. Dessa båda förutsättningar får i stort sett anses motsvara de i denna paragraf upptagna villkoren att fastighetsindelningen inte undergår försämring av någon betydelse och att en mera ändamålsenlig fastighetsindelning eljest inte motverkas. En motsvarighet till det samtidigt föreslagna villkoret att antingen lämplig fastighet uppkommer eller fastighetsindelningen i annat avseende förbättras saknas däremot f. n. vid frivilligt ägoutbyte. Kommittén har

övervägt att föreslå en härav föranledd utvidgning av möjligheterna till undantag från lämplighetsvillkoren men funnit att en sådan knappast är motiverad. Det torde nämligen i regel kunna förutsättas att en regleringsåtgärd, som alla sakägare är ense om och som varken försämrar fastighetsindelningen eller motverkar uppkomsten av en mera ändamålsenlig indelning, kan anses i åtminstone något avseende innebära en förbättring av indelningen.

Enligt 19 kap. 3 § 4 mom. andra stycket JDL gäller f. n. att avstyckning, som innebär avsteg från de särskilda föreskrifterna om beskaffenheten av jordbruksfastighet och om skydd mot en för skogsbruket skadlig uppdelning av skogsmark, trots detta får äga rum, om avstyckningen kan anses oundgängligen erforderlig för att i annat hänseende vinna en i jämförelse med olägenheterna av delningen betydande fördel för jordbruksnäringen. Denna från 1947 års reform härrörande bestämmelse innebär sålunda att man genom avstyckning kan bilda fastighet, som inte bara brister i lämplighet utan i detta hänseende också är sämre än förut. Vidare kan skogsmark delas upp så att styckningsdel inte kan utnyttjas för skogsbruk med lika stor fördel som tidigare. I samband med tillkomsten av bestämmelsen uttalade departementschefen att bestämmelsen torde vara av särskild betydelse för lantbruksnämnderna i deras verksamhet för jordbrukets rationalisering. Som exempel nämndes det fall att lantbruksnämnden vid uppdelning av ofullständig jordbruksfastighet för förstärkning av andra jordbruk kunde bli nödsakad att tills vidare behålla vissa delar av den styckade fastigheten. Om en sådan restfastighet inte uppfyllde de krav som i allmänhet uppställdes på en nybildad fastighet, ansågs detta inte böra hindra ändringen i fastighetsindelningen. Den garanti för att restfastigheten skulle komma att med tiden sammanlösas med annan brukningsdel som låg i att fastigheten innehades av lantbruksnämnden borde här kunna ersätta det annars nödvändiga villkoret om att även restfastigheten i samband med avstyckningen skulle sammanläggas med annan mark. Också eljest kunde det förekomma fall, då behov förelåg av att kunna göra avvikelser från de ifrågavarande jordpolitiska villkoren för att kunna få till stånd en ändamålsenlig indelning i brukningsdelar. Om såsom förutsättning för eftergift från dessa villkor uppställdes att åtgärden vid avstyckningsförrättning prövades oundgängligen erforderlig för att vinna en i jämförelse med olägenheterna av delningen betydande fördel för jordbruksnäringen, borde enligt departementschefen betänkligheter inte möta mot att medge sådan avvikelse. Med hänsyn till den kontroll som från jordpolitisk synpunkt kom att utövas från det allmännas sida behövde knappast befaras, att undantagsbestämmelsen skulle komma att utnyttjas i icke önskvärd omfattning. (Se prop. 1947: 232 s. 168, NJA II 1948 s. 24.)

Den ifrågavarande bestämmelsen har i praktiken visat sig vara av vikt för att rationaliseringen av jordbruket skall kunna drivas på ändamålsen-

ligt sätt, och en liknande bestämmelse torde behövas även i fortsättningen. I den mån fastighetsregleringar enligt kommitténs förslag kommer till utförande för en total ombildning av fastighetsbeståndet inom en trakt torde behovet visserligen bli mindre framträdande, eftersom man vid sådana genomgripande åtgärder bör kunna bedöma vilka fastigheter som skall bestå på längre sikt som självständiga enheter och man då i regel har bättre möjligheter än annars att på lämpligt sätt fördela den tillgängliga förbättringsreserven. Också här synes emellertid situationer kunna uppkomma, då det kan vara lämpligt att tills vidare behålla en del av reserven. Vidare kommer den framtida rationaliseringsverksamheten i betydande utsträckning att liksom hittills drivas med tillhjälp av mindre genomgripande fastighetsregleringar samt avstyckningar i förening med sammanläggning. Kommittén har därför inte tvekat om att för den nya lagens del föreslå en motsvarighet till den nuvarande undantagsbestämmelsen.

Vid 1947 års reform ansågs möjligheterna till undantag i huvudsak vara av betydelse för jordbruket och de begränsades därför att gälla fall, då fördel för denna näring stod att vinna. Genom den utveckling som ägt rum sedan dess har det visat sig att skogsbruket behöver få samma förmåner som jordbruket. Även på andra områden där betydelsefulla allmänna intressen gör sig gällande torde en motsvarande möjlighet till mera extraordinära undantag behövas. En utvidgning är sålunda påkallad, och kommittén finner denna lämpligen böra genomföras så, att bestämmelsen för framtiden medger undantag i de fall då betydande fördel kan vinnas från allmän synpunkt. Om en uppräknig undviks av de intressen till vilkas förmån bestämmelsen är avsedd att gälla, möjliggörs en smidig anpassning efter nya förhållanden. Bestämmelsen måste också tillåta avvikelser från samtliga jordpolitiska villkor och inte endast, såsom hittills, från de speciella lämplighetskraven för jordbruksfastigheter och förbudet mot delning av skogsmark.

Kommittén är medveten om att en utvidgning av undantagsmöjligheterna på sätt nu har föreslagits onekligen kan väcka betänkligheter av det skälet att man genom utvidgningen i viss utsträckning går miste om den garanti för att olämplig restfastighet i framtiden får ändamålsenlig användning som lantbruksnämndens innehav ansetts utgöra. Rationaliseringsorgan med de uppgifter och befogenheter som för jordbrukets del tillkommer lantbruksnämnderna saknas ju inom andra näringar. Mot betänkligheterna kan emellertid framhållas att den nuvarande bestämmelsen inte innehåller något oeftergivligt krav på att de olämpliga restfastigheterna skall innehållas av lantbruksnämnden samt att det även på andra områden än jordbrukets torde komma att finnas vissa möjligheter att genom offentligt organ eller på annat sätt få garantier för att olämpliga fastigheter så småningom blir ändamålsenligt använda. Den tanke som ligger till grund för den redan gällande bestämmelsen, nämligen att restfastigheter som upp-

kommer genom tillämpning av bestämmelsen inte bör bli för framtiden bestående i samma olämpliga skick, synes likväl enligt kommitténs bedömning böra komma till uttryck i lagtexten.

På grund av det anförda föreslår kommittén en bestämmelse (10 §) av det innehållet att fastighet får tillskapas eller ändras i strid mot vad förut i kapitlet är föreskrivet, om fastighetsbildningen är oundgängligen nödvändig för att en i jämförelse med olägenheterna av åtgärden betydande fördel från allmän synpunkt skall vinnas samt det kan antas att olägenhet av att olämplig fastighet bildas inte blir bestående. I enlighet med vad som i allmänhet gäller om undantagsbestämmelser av detta slag bör reglerna tillämpas med försiktighet. Detta bör särskilt understrykas, eftersom lagrummets ganska vaga utformning annars lätt skulle kunna ge anledning till ett mindre restriktivt utnyttjande av undantagsmöjligheterna.

I 11 § tar kommittén upp särskilda regler beträffande områden där planläggning enligt BL ägt rum eller där marken eljest kommer att huvudsakligen användas för bebyggelse eller liknande ändamål. Enligt 19 kap. 4 § första stycket JDL gäller att inom område som ingår i stadsplan de i 2 och 3 §§ av samma kap. upptagna bestämmelserna inte skall utgöra hinder mot avstyckning som överensstämmer med planen. Detsamma skall i viss utsträckning gälla beträffande område med byggnadsplan. Kommittén anser att den genom bestämmelsen i JDL fastslagna principen alltjämt bör gälla men föreslår en ändrad utformning. Kommittén understryker att förhållandena inom ett planområde inte sällan är sådana att en anpassning efter planen vinnas bäst steg för steg. Ett sådant successivt plangenomförande kan t. o. m. i vissa fall vara nödvändigt men skulle enligt gällande rätt vara uteslutet om man inte kunde anse kravet på överensstämmelse med planen medge att ofullgångna fastigheter i vissa fall bildas inom planområdet. För framtiden bör slås fast att en successiv omdaning av fastighetsbeståndet i riktning mot en från planmässiga synpunkter ändamålsenlig fastighetsindelning skall kunna ske. Bestämmelsen bör utformas så, att den medger ett åsidosättande av lämplighetsvillkoren i sådana fall då uppkomsten framdeles av lämpliga fastigheter i enlighet med planen därigenom underlättas, fastän indelningen inte omedelbart kommer att stämma överens med planen. De allmänna reglerna om fastighets beskaffenhet bör alltså i princip lända till efterrättelse, men man skall kunna avstå från att tillämpa dem i den mån det visar sig fördelaktigt för att en ändamålsenlig indelning i överensstämmelse med planen så småningom skall kunna åstadkommas. Lämplighetsvillkoren får dock inte sättas ur kraft annat än när det kan ådagaläggas att ett plangenomförande därigenom underlättas. Vad som nu har sagts äger tillämplighet bara beträffande fastigheter som är belägna inom planområdet. Olämpliga restfastigheter utanför området bör också kunna bildas, men det kan enligt kommittén inte komma i fråga att medge sådant resultat i andra fall än då åtgärderna är nödvändiga för att få indelningen

12 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

att stämma överens med vad som förutsatts i planen. Såvitt gäller möjligheter till undantag från de jordpolitiska bestämmelserna till skydd för vissa näringar bör motsvarande krav på överensstämmelse med planen upprätthållas.

Med stöd av 19 kap. 4 § andra stycket JDL kan f. n. avstyckning äga rum utan hinder av de jordpolitiska restriktionerna, om marken inte ingår i stadsplan eller byggnadsplan och om det föreligger behov av bostadslägenheter eller av plats för industriell, kommunikationsteknisk eller kulturell anläggning eller för annat därmed jämförligt ändamål och fastighetsdelning därvid är till gagn även från allmän synpunkt. Någon eftergift i fråga om kraven på den avstyckade fastighetens beskaffenhet medges dock inte. Särskilda föreskrifter är vidare meddelade i syfte att hindra dels att den återstående styckningsdelen avviker från lämplighetskraven i större utsträckning än som fordras för att ändamålet med avstyckningen skall tillgodose på lämpligt sätt, dels att större men uppkommer för jordbruket och skogsbruket än som är nödigt.

Behovet av att utanför område med detaljplan kunna bilda fastigheter, som är avsedda för bebyggelse eller därmed likartat ändamål, utan att de jordpolitiska kraven i alla avseenden upprätthålls gör sig gällande med samma styrka nu som vid tillkomsten år 1947 av nyssnämnda bestämmelser i JDL. Bestämmelser med motsvarande innehåll bör därför tas upp i fastighetsbildningslagen. Det bör sålunda föreskrivas att, om med fastighetsbildning avses att inom område som inte ingår i stadsplan eller byggnadsplan tillgodose behov av bostadslägenheter eller av plats för byggnad eller industriell, kommunikationsteknisk eller kulturell anläggning eller för annat därmed jämförligt ändamål och om åtgärden är till gagn även från allmän synpunkt, fastighetsbildningen får äga rum, trots att hinder annars skulle ha mött enligt de förut i kapitlet meddelade bestämmelserna. Samtidigt måste emellertid anges att kraven på fastighetslämplighet inte får efterges, såvitt gäller fastighet, som är avsedd att användas för ifrågavarande ändamål. De nuvarande tämligen vidlyftiga och svårlästa föreskrifterna i syfte att hindra alltför stora avvikelser från de jordpolitiska bestämmelserna torde kunna förenklas utan att någon nämnvärd ändring i sak inträder genom att formuleras så att fastighetsbildningen inte får ske, om syftet med densamma kan med mindre avsteg från nämnda bestämmelser vinnas på annat lämpligt sätt.

Förbehållet att lämplighetskraven inte får efterges beträffande fastighet, som är avsedd för det ändamål för vars tillgodoseande fastighetsbildningen äger rum, är nödvändigt, om lagrummet inte skall få en betydligt större räckvidd än som betingas av syftet med detsamma. Förbehållet har också en motsvarighet i gällande bestämmelser. Visserligen torde någon gång förekomma att det från allmän synpunkt är högst angeläget att fastighet bildas

för här ifrågavarande ändamål, även om fastigheten inte från början kan göras fullt lämplig. Trots detta synes en uppmjukning av förbehållet inte påkallad. Om fastighetsbildningen inte är tillåtlig redan på grund av vad som sägs i 9 §, synes den nämligen inte böra få komma till stånd, om det inte föreligger vissa garantier för att fastigheten framdeles kommer att bli fullt lämpad för sitt ändamål. Kan emellertid sådana garantier erhållas, t. ex. genom att kommunen omhänderhar fastigheten, torde 10 § här erbjuda tillräckliga möjligheter att avvika från lämplighetskraven.

Remissyttrandena. *Kommunal-tekniska föreningen* vitsordar att det kan förekomma fall som motiverar undantag från de allmänna lämplighetskraven och tillstyrker därför i princip undantagsbestämmelser. Den föreslagna utformningen av bestämmelserna kan däremot enligt föreningens mening diskuteras. Kommittén har själv övervägt tanken (se t. ex. motiven till 1 §, bet. s. 148) på ett »oskadlighetskrav» som villkor för att en ändring i fastighetsindelningen skulle få komma till stånd men inte velat skriva in ett sådant krav bland de allmänna lämplighetskraven utan som en komplettering till dessa föreslagit särskilda undantagsbestämmelser. — Lagtexten i 9 § synes emellertid enligt föreningens mening knappast utgöra tillräckligt stöd för att fastighetsbildning enligt »oskadlighetsprincipen» i princip skall kunna äga rum, eftersom paragrafen principiellt synes kräva att fastighetsindelningen i någon form förbättras. Visserligen har kommittén (bet. s. 196) — på ett sätt som inte rimmar helt med lagtexten — framhållit, att det i regel torde kunna förutsättas att regleringsåtgärd, som alla sakägare är ense om och som varken försämrar fastighetsindelningen eller motverkar uppkomsten av en mera ändamålsenlig indelning, kan anses i åtminstone något avseende innebära en förbättring av indelningen. Åtgärden skulle följaktligen vara tillåten. Kommitténs argumentering förefaller dock inte helt övertygande, bl. a. mot bakgrunden av vissa bestämmelser i 5 kap. Motiveringen får närmast anses vara ett accepterande av »den tillfällige ägarens önskemål», vilket ju eljest inte är något som skall beaktas. — Föreningen anser för sin del att »oskadlighetsprincipen» bör accepteras, men i så fall bör fastighetsbildning enligt denna princip kunna ske oberoende av fastighetsbildningsformen. Två markägare kan t. ex. vara överens om en viss gränsjämkning mellan sina fastigheter, men man kan inte direkt objektivt påvisa att en sådan gränsjämkning skulle förbättra sökandens fastighet. Om en sådan ändring ändå i och för sig med hänsyn till lagtextens formulering av lämplighetsvillkoren och den kompletterande motivskrivningen anses kunna genomföras, synes den väl kunna utföras som avstyckning och sammanläggning men inte som fastighetsreglering. Undantag från bestämmelsen i 5:5 första stycket är nämligen inte medgivet även om fastighetsägarna är överens, och den önskade ändringen i fastighetsindelningen skulle följaktligen inte kunna genomföras som fastighetsreglering. Här synes enligt

föreningen anledning till en lämpligare avvägning mellan de olika bestämmelserna föreligga.

10 § i kommittéförslaget erbjuder i förhållande till gällande lag ökade möjligheter att bilda olämpliga fastigheter, framhåller *överlantmätaren i Älvsborgs län*, som därför finner förslaget diskutabelt. Att låta fastighetsbildning grundas på bara ett antagande att olämpligheten inte blir bestående kan enligt *överlantmätaren* vara vanskligt. *Lantbruksnämnden i Älvsborgs läns södra område* är av annan mening och understryker behovet av samma bestämmelse. Även *lantbruksnämnden i Jönköpings län* är positiv och förordar t. o. m. en utvidgning av bestämmelsens räckvidd. Det kan nämligen enligt nämnden förekomma att försäljning av fastighetsdel måste ske på sådant sätt att man inte kan tala om »betydande fördel från allmän synpunkt».

Synpunkter på tillämpningen av 10 § i kommittéförslaget anförs av *lantmäteristyrelsen*, som även förordar viss jämkning av lagtexten.

Lagrummet är uppenbarligen avsett att erhålla en vidare tillämpning än motsvarande bestämmelse i 19 kap. 3 § 4 mom. JDL. Kommittén har avsiktligt undvikit att räkna upp de intressen, till vilkas förmån bestämmelsen är avsedd att gälla, detta för att möjliggöra en smidig anpassning efter gällande förhållanden. Emellertid synes exemplifiering — åtminstone i motiven — i ett fall som detta vara till viss nytta, eftersom innehållet eljest kan bli alltför dunkelt i tillämpningen. Styrelsen vill för sin del i lagrummet inlägga möjlighet till avkall, när det gäller rationalisering för jordbruks- och skogsbruksändamål, något som också vidrörts i betänkandet. Vidare synes lagrummet i fråga kunna omfatta vissa situationer, då kommun förvärvar delar av fastigheter för exploatering för exempelvis tätbebyggelse; ofta nog inträffar att så sker, innan egentlig planläggning äger rum. Styrelsen vill vidare erinra om att det i vissa fall kan finnas anledning för stat eller kommun att förvärva naturvårdsobjekt (jfr prop. 1964: 148 s. 119). I den mån sådant förvärv aktualiserar ändring i fastighetsindelningen synes undantagsbestämmelserna i paragrafen kunna träda i tillämpning om så erfordras.

Styrelsen vill understryka vad kommittén uttalat om att stadgandet bör tillämpas med försiktighet men är samtidigt tveksam om det är nödvändigt med den ytterst restriktiva utformningen av lagtexten. Under förutsättning att olägenheten inte blir bestående — vilket torde innebära att den elimineras inom i vart fall överskådlig tid — blir avkallet inte särdeles stort i jämförelse med vad som kan tillåtas enligt normalfallet. Med hänsyn härtill synes en riktigare avvägning erhållas om ordet »oundgängligen» slopas.

Samma ändring av lagtexten förordas av *naturvårdsnämnden*, som även yrkar att orden efter »vinnas» utgår. De i 6 och 7 §§ föreslagna bestämmelserna till skydd för jordbruk kan komma att hindra önskvärd fastighetsbildning för naturvårdsändamål, framhåller nämnden. Undantagsbestämmelsen i 10 § kan därför bli av stor betydelse för naturvårdsintresset under förutsättning att bestämmelsen uppmjukas på antytt sätt.

Fastighetsägareförbundet anser att bestämmelsen bör ändras så att av lagtexten framgår att lagrummet avser jordbruksförhållanden.

Byggnadsstyrelsen anser att de av kommittén föreslagna undantagsbestämmelserna i 11 § andra stycket för tillgodoseende av bebyggelse- och andra allmänna intressen innebär att kommunens inflytande på fastighetsbildningsfrågan åsidosätts. Sådan fastighetsbildning torde motsvara en stor del av den avstyckningsverksamhet som f. n. sker utanför planområden och som inte avser jord- eller skogsbruksändamål och torde vara av en inte obetydlig omfattning. För att avstyckning enligt dessa bestämmelser skall få ske behövs bl. a. att åtgärden är till gagn från allmän synpunkt. Bedömningen av allmänintresset ligger i förrättningsmännens hand. Det bör observeras att det här kan bli fråga om en betydande fastighetsbildningsverksamhet inom områden, där förhållandena är likartade med dem inom planområden och där — enligt bestämmelserna om förrättningsförfarandet och om fullföljden — byggnadsnämndens inflytande formellt inte har garanterats. Att avgöranden i för kommunen betydelsefulla lokaliseringsfrågor sker utan medverkan av de kommunala planeringsorganen bör enligt byggnadsstyrelsens uppfattning inte få komma i fråga.

Departementschefen. Kommitténs förslag till bestämmelser om undantag från lämplighetskraven och skyddsbestämmelserna för vissa näringar bygger på motsvarande bestämmelser för avstyckning enligt JDL. Förslaget har i huvudsak lämnats utan erinran av remissinstanserna. Även jag anser det ofrånkomligt med vissa möjligheter till undantag från lämplighetskrav och skyddsbestämmelser. Vid remissbehandlingen av kommittéförslaget har särskilt från lantbruksmyndigheternas sida framhållits att sådan successiv rationaliseringsverksamhet beträffande jordbruk och skogsbruk som f. n. bedrivs i stor utsträckning även för framtiden torde bli vanlig. Det är därför angeläget att FBL innehåller regler som möjliggör och underlättar dylik rationaliseringsverksamhet. Inom områden med stadsplan eller byggnadsplan föreligger behov av särskilda bestämmelser som gör det möjligt att steg för steg bringa fastighetsindelningen i överensstämmelse med planen. Jag anser emellertid att undantagsbestämmelserna bör utan ändring i sak kunna ges en mera generell avfattning än kommittén har föreslagit. Departementsförslaget upptar sålunda i detta avsnitt endast två paragrafer. 9 § innehåller bestämmelser om undantag från lämplighetskraven medan 10 § reglerar frågan om undantag från skyddsbestämmelserna för jordbruksnäringen m. m.

När det gäller utformningen av bestämmelserna om undantag från lämplighetsvillkoren är den centrala frågan om man bör ställa upp krav på förbättringseffekt som ett nettoresultat av åtgärden eller om man, som kommunal-tekniska föreningen hävdar, bör nöja sig med att denna totalt sett inte innebär försämring (»oskadlighetsprincipen»). Enligt min mening talar övervägande skäl för det först nämnda alternativet. Den i 9 § av departementsförslaget upptagna bestämmelsen innebär att förrättningsresultatet

skall bedömas i sin helhet. Förbättring i ett hänseende kan motsvaras av försämring i ett annat. Det synes inte påkallat att i lagtexten särskilt ange vari förbättringen skall bestå. Om det bildas någon fastighet som är varaktigt lämpad för sitt ändamål, utgör detta givetvis en förbättring. Men kravet på förbättring behöver inte sträckas så långt. Det räcker att över huvud en positiv nettoeffekt uppkommer, t. ex. att fastighetsindelningen bringas i bättre överensstämmelse med detaljplan än som tidigare varit fallet, eller att en jordbruksfastighet kommer att medge en mera lönsam drift än förut. Det torde ligga i sakens natur att — liksom f. n. är fallet — förbättringskravet i praktiken ställs högre vid nybildning av fastighet än när det gäller ombildning. Som kommittén har framhållit måste också det kravet ställas upp att en mera ändamålsenlig indelning inte motverkas. Man skall sålunda beakta att åtgärden inte försvårar genomförandet av ytterligare fastighetsbildningsåtgärder. Detta är betydelsefullt med hänsyn till bl. a. den konserverande verkan som partiella förbättringar lätt kan få på en olämplig fastighetsindelning. I detta sammanhang bör särskilt uppkomsten av olämplig restfastighet uppmärksammas. En sådan utgör undantagslöst en negativ faktor. Vilken vikt som skall tillmätas denna vid avvägningen av förrättningsresultatet kan inte generellt anges. Den omständighet som måste tilläggas störst betydelse vid prövningen är frågan om restfastigheten kan väntas få en ändamålsenlig användning i framtiden. Om restfastigheten innehas av lantbruksnämnden eller kommunen, har man i allmänhet inte anledning befara att den olägenhet som restfastigheten utgör skall bli bestående. Vid fördelning av lantbruksnämndens markreserv i samband med jordbruks- och skogsbruksreglering bör uppkomsten av en eller annan restfastighet i allmänhet inte utgöra hinder mot fastighetsbildningens genomförande. Möjligheten att få olägenheten undanröjd genom officialinitiativ är en omständighet som också kan tillmätas betydelse vid prövningen.

Om ingen förbättringseffekt alls kan påvisas, får fastighetsbildningen inte ske med stöd av 9 §. Det är således inte tillräckligt att oskadlighetskravet är uppfyllt. Detta gäller oavsett vilket fastighetsbildningsinstitut som väljs. Frågan om innebörden av 5: 5 i kommittéförslaget vill jag återkomma till i anslutning till motsvarande bestämmelse i departementsförslaget. Jag vill här bara påpeka att departementsförslaget innebär att en viss jämkning skett i förhållande till vad kommittén har föreslagit i 5: 18. De i förevarande paragraf upptagna bestämmelserna utgör emellertid undantagsregler som är tillämpliga bara när villkoren i 1 § inte är uppfyllda. Om de av åtgärden berörda fastigheterna är lämpliga, finns inte något principiellt krav att åtgärden skall innebära förbättring. Det möter sålunda inte hinder att när sakägarna är ense om saken genomföra en gränsjämkning mellan lämpliga fastigheter, även om någon förbättringseffekt inte kan påvisas.

Den i 9 § upptagna bestämmelsen kommer att medföra goda möjligheter att inom område med stadsplan eller byggnadsplan genomföra åtgärder som

innebär en förbättring av indelningen utan att leda till fullt lämpliga resultat. Inom ett planområde är förhållandena ofta sådana att en anpassning efter planen bäst vinnns steg för steg. Kravet på positiv effekt av fastighetsbildningen bör inte ställas högre inom sådant planområde än för andra fall. Det kan sålunda inte krävas att fastighetsbildningsåtgärden medför att en fastighet helt stämmer överens med planen utan det bör räcka att överensstämmelsen med planen ökar. Om fastighetsbildningen gör det lättare att i framtiden bilda fastighet som stämmer överens med planen, får åtgärden anses ha sådan förbättringseffekt som avses i lagrummet.

Enligt 19 kap. 4 § andra stycket JDL kan avstyckning äga rum utan hinder av de jordpolitiska restriktionerna, om marken inte ingår i stadsplan eller byggnadsplan och om det föreligger behov av bostadslägenheter eller plats för industriell, kommunikationsteknisk eller kulturell anläggning eller för annat därmed jämförligt ändamål och fastighets delning är till gagn från allmän synpunkt. Behovet av att utanför område med detaljplan kunna bilda fastigheter som är avsedda för bebyggelse eller därmed likartat ändamål, utan att de jordpolitiska kraven i alla avseenden upprätthålls, är minst lika framträdande nu som tidigare. Det är därför nödvändigt att FBL innehåller en bestämmelse som medger undantag från de skyddsbestämmelser som detta kapitel innehåller beträffande jordbruksnäringen och skogsbruket. Den nödvändiga bestämmelsen har tagits upp i 10 § och fått en mera allmän utformning än kommittén föreslagit.

Enligt min mening är det inte motiverat att genom bestämmelser i FBL prioritera jordbruk och skogsbruk framför andra näringar och samhällsintressen. Skyddet för dessa näringar bör därför inte gälla när en fastighetsbildningsåtgärd tillgodoser behov som är till nytta från allmän synpunkt. De behov som sålunda kan tillgodoses är givetvis i första hand sådana som anges i 19 kap. 4 § andra stycket JDL, men även andra ändamål bör kunna komma i fråga, t. ex. fritidsanläggning eller naturvårdsområde. Bestämmelsen syftar främst till att möjliggöra fastighetsbildning i enlighet med avgöranden rörande markanvändning som innefattas i översiktlig planläggning för ett område. Bedömningen av allmänintresset måste därför ske med beaktande av sådan planläggning. Med hänsyn till att fastighetsbildning med stöd av 10 § kan innefatta betydelsefulla lokaliseringsfrågor bör bl. a. de kommunala planeringsorganens och lantbruksnämndens önskemål vinna tillbörligt beaktande. Uttryckliga bestämmelser därom är emellertid inte påkallade.

Enligt byggnadslagstiftningen får område för jordbruks- och skogsbruksändamål inte tas med i stadsplan. Därav följer att de särskilda skyddsbestämmelserna för jordbruket och skogsbruket inte är tillämpliga beträffande mark som ingår i stadsplan. Annorlunda förhåller det sig beträffande områden med byggnadsplan. Enligt 13 § BL kan nämligen byggnadsplan

omfatta även område som är avsett för jordbruk och skogsbruk. Avstyckning inom sådant område är enligt nu gällande regler underkastad de restriktioner av jordpolitisk natur som utom planområden gäller beträffande rätten till avstyckning. Någon ändring i detta avseende avses inte genom departementsförslaget. Därav följer sålunda att bestämmelserna i 6 och 7 §§ äger tillämpning vid fastighetsbildning som berör mark inom byggnadsplan, om marken är avsedd för jordbruks- eller skogsbruksändamål. Om fastighetsbildning inom sådant område skall ske för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk, skall inte 10 § tillämpas, även om förutsättningarna i övrigt är uppfyllda. Eftersom åtgärden innebär avvikelse från planen, måste nämligen bestämmelserna i 2 § tillämpas. Detta innebär att antingen måste planen ändras eller länsstyrelsens medgivande till avvikelse från denna inhämtas. Jag anser det inte påkallat att genom uttrycklig föreskrift ange att paragrafen inte skall äga tillämpning beträffande mark som ingår i byggnadsplan.

Den ifrågavarande paragrafen har utformats på grundval av de överväganden jag nu redovisat.

Särskilda bestämmelser om fastighetsbildning över kommungräns m. m.

11 §.

I denna paragraf, som motsvarar 15 § i kommittéförslaget, regleras möjligheterna att genomföra fastighetsbildning som berör mark inom olika förvaltningsområden.

Kommittén. Kommittén erinrar om att gräns för förvaltningsområde f. n. oftast är beroende av fastighetsgräns och alltså automatiskt ändras när denna ändras. Kommittén utgår från att detta beroende kommer att behållas och i vissa fall utvidgas. Av jordpolitiska skäl och särskilt för jordbruksrationaliseringen är det önskvärt att fastighetsbildningsåtgärd som berör mark på ömse sidor om gräns för förvaltningsområde i allmänhet får äga rum. Vissa inskränkningar är emellertid påkallade för att olägenheter beträffande indelningen i förvaltningsområden skall undvikas. Förutom att tillåtligheten av sådan fastighetsbildning ofta måste göras beroende av att särskilt medgivande till åtgärden lämnas efter prövning i administrativ ordning bör sålunda speciella villkor uppställas i syfte att begränsa fastighetsbildningen till situationer när åtgärden är av synnerlig vikt för att ändamålsenlig fastighetsindelning skall erhållas eller när den kommunala indelningen förbättras, t. ex. genom att en omotiverad enklavbildning försvinner. I paragrafens första stycke har därför föreskrivits att fas-

tighetsbildning som medför ändring i den kommunala indelningen får äga rum bara i de nyss angivna båda fallen. Med den kommunala indelningen avser kommittén här liksom på andra ställen i förslaget indelningen i borgerliga primärkommuner.

Bestämmelserna om den administrativa prövning som ibland skall äga rum när fastighetsbildning påverkar indelningen inte bara i kommuner utan också i vissa andra förvaltningsområden bör tas upp i en särskild lag. Utöver dessa bestämmelser behövs en särskild föreskrift om när administrativ prövning skall äga rum och när fastighetsbildning över gräns för förvaltningsområde skall vara beroende av särskilt medgivande. Denna föreskrift får anses höra till fastighetsbildningslagstiftningen och har därför tagits upp i andra stycket av paragrafen.

För att fastighetsbildningsförfarandet inte skall tyngas i onödan är det enligt kommitténs mening angeläget att fastighetsbildning inte görs beroende av särskilt medgivande i alla de fall då den medför ändring av indelningen i förvaltningsområden. Kommittén erinrar om att det redan enligt gällande rätt är möjligt att i viss utsträckning genomföra ägoutbyte och laga skifte utan särskild prövning, fastän denna indelning ändras. Bara när åtgärden får till följd att bebyggd äga eller fastighets hela ägovälde flyttas över från ett förvaltningsområde till ett annat, skall på grund av bestämmelserna i 8 kap. 7 § och 13 kap. 23 § JDL fastighetsbildningsfrågan prövas i administrativ ordning. Kommittén har övervägt att behålla motsvarande reglering men funnit att en tillfredsställande avgränsning av de situationer när medgivande av administrativ myndighet bör krävas inte kan vinnas på detta sätt. Det i sammanhanget avgörande är inte om hel fastighet eller byggnad kommer att flyttas över från ett förvaltningsområde till ett annat utan i stället om indelningen i sådana områden försämras eller om andra olägenheter av betydelse, t. ex. genom ändringar i skatteunderlaget, uppstår för kommun eller motsvarande sammanslutning. Eftersom det inte är möjligt att i en lagregel noggrant och uttömmande ange de olika situationer där sådana förhållanden uppkommer, blir det nödvändigt att lita till en bedömning av om den i varje särskilt fall ifrågasatta åtgärden kan komma att medföra sådan inverkan på indelningen i förvaltningsområden att särskild prövning krävs. I första hand bör bedömningen ankomma på förrättningsmännen, och därför bör den regeln uppställas att fastighetsbildning inte får komma till stånd utan särskilt medgivande efter prövning i administrativ ordning, om det finns anledning till antagande att åtgärden medför olämplig indelning i förvaltningsområden. På grund av det speciella intresse som kommun, församling och municipalsamhälle kan ha i ärende av denna beskaffenhet bör de få en ovillkorlig rätt att påkalla prövning av fastighetsbildningsfrågan. Genom en särskild föreskrift som tas upp bland reglerna om förfarandet vid fastighetsbildning (4:41 i kommittéförslaget) är sörjt för att de kommuner, församlingar och municipal-

samhällen vilkas områden ändras genom fastighetsbildning underrättas om åtgärden och får tillfälle att begära att fastighetsbildningsfrågan hänskjuts till länsstyrelsen. Eftersom särskilda, i administrativ ordning utfärdade föreskrifter regelmässigt torde behövas när hel fastighet flyttas över till annat jurisdiktionsområde, bör fastighetsbildning som medför sådan överflyttning alltid förbindas med administrativ prövning.

Vid utformningen av andra stycket har kommittén beaktat att indelningen i jordregistersocknar inte längre skall få lägga några som helst hinder i vägen för genomförandet av fastighetsbildning. Med uttrycket förvaltningsområde avses inte socken, utan därmed åsyftas kommun och med kommun i fråga om beskattningsrätten och andra förhållanden jämförbara sammanlutningar med territoriell anknytning liksom också förvaltningsområden av högre ordning.

Kommittén betonar slutligen att förrättningsmännen vid sin bedömning huruvida fastighetsbildningsfråga skall dras inför administrativ myndighet bör beakta bara sådana förhållanden som blir en följd av den ifrågavarande fastighetsbildningen. Den omständigheten att indelningen i förvaltningsområden redan före åtgärden är mindre lämplig bör sålunda inte utgöra anledning att föranstalta om särskild prövning.

Remissyttrandena. *Överlantmätaren i Gotlands län* anser att första stycket i kommittéförslaget kan utgå. Med hänsyn till vad som anförts i sista stycket i kommitténs motiv synes enligt *lantmäteristyrelsen* ordet »olämplig» i första meningen i andra stycket kunna bytas ut mot »försämrad».

Departementschefen. Allmänna intressen av betydande styrka talar för att samstämmighet bör råda mellan rikets indelning i förvaltningsområden och fastighetsindelningen. F. n. råder också i stor utsträckning sådan samstämmighet. Det är angeläget att denna inte går förlorad till följd av fastighetsbildningsåtgärder. Av särskild vikt är det härvid att fastighetsindelningen stämmer överens med indelningen i borgerliga primärkommuner. Om sådan överensstämmelse kan åstadkommas, uppnår man också att fastighetsindelningen i regel inte kommer i strid med indelningen i förvaltningsområden av högre ordning, eftersom sistnämnda indelning i flertalet fall bygger på den kommunala.

Olika vägar synes kunna beträdas när det gäller att komma till rätta med ifrågavarande problem. En lösning är att man helt förbjuder fastighetsbildning som berör mark inom olika förvaltningsområden. Exempel på ett sådant förbud finns f. n. i 5 § SML. Enligt denna bestämmelse får sammanläggning inte ske av fastigheter som hör till skilda socknar. Detta förbud har emellertid visat sig medföra avsevärda olägenheter för rationaliseringsverksamheten inom jordbruket och skogsbruket. Det får anses upp-

enbart att man för framtiden inte kan ställa upp ett ovillkorligt förbud mot fastighetsbildning över gränser mellan skilda förvaltningsområden.

En annan tänkbar ordning är att man inte ställer upp några som helst inskränkningar i möjligheterna att genomföra sådan fastighetsbildning men i stället inför regler om att indelningen i förvaltningsområden genom beslut i administrativ väg skall ändras i anslutning till fastighetsbildningen så att sambandet mellan de olika indelningarna återställs. Också denna lösning är förenad med vissa olägenheter. Redan det förhållandet att också helt obetydliga ändringar i fastighetsindelningen skulle göra det nödvändigt att sätta i gång ett administrativt förfarande måste vara ägnat att väcka betänkligheter. Den mest vägande invändningen synes emellertid vara att olämplig indelning i förvaltningsområden ofta skulle uppkomma, om fastighetsbildningen genomfördes utan hänsyn till den befintliga indelningen.

Lösningen på problemet synes vara att man går en medelväg mellan de antydda ytterlighetsståndpunkterna. Man torde sålunda i princip böra medge fastighetsbildning som berör mark inom skilda förvaltningsområden men samtidigt föreskriva vissa restriktioner så att olägenheter beträffande indelningen i sådana områden undviks i möjligaste mån. Vidare bör reglerna utformas så, att administrativ prövning i samband med fastighetsbildningen skall ske bara när det föreligger ett påtagligt behov av det. En sådan ordning förutsätter att gränserna för förvaltningsområden är beroende av därmed sammanfallande fastighetsgränser på så sätt att de automatiskt ändras när fastighetsindelningen ändras. Som kommittén har framhållit råder f. n. i regel sådant beroendeförhållande. I fortsättningen bör detta alltid bli fallet.

Den sålunda förordade regleringen bör i systematiskt hänseende genomföras så, att i FBL tas upp bestämmelserna om begränsning i rätten att få till stånd fastighetsbildning över gräns för förvaltningsområde och om sådan fastighetsbildnings beroende av medgivande efter administrativ prövning. Övriga bestämmelser synes inte falla inom FBL:s ämnesområde utan torde böra ges i form av en särskild lag. Förslag till sådan lag har upprättats inom departementet och torde böra remitteras till lagrådet samtidigt med förslag till andra följdåtgärningar.

De av kommittén föreslagna bestämmelserna är väl förenliga med de principiella ställningstaganden som nu har gjorts. Jag kan också i allt väsentligt ansluta mig till den detaljutformning som reglerna har fått i kommittéförslaget. Den av kommittén föreslagna lagtexten utvisar enligt min mening tydligt att hänskjutande till administrativ myndighet på förrättningsmännens initiativ skall ske bara om det är just till följd av den aktuella fastighetsbildningsåtgärden som indelningen i förvaltningsområden blir olämplig. En jämkning enligt lantmäteristyrelsens förslag är därför obehövlig och skulle dessutom föra för långt, eftersom varje försämring — också en ganska betydelslös sådan — av indelningen i förvaltningsområden skulle göra en administrativ prövning ofrånkomlig.

Med hänsyn till att municipalsamhällena är under avveckling saknar bestämmelserna i andra stycket i kommittéförslaget om ändring av gräns för sådant samhälle motsvarighet i departementsförslaget.

Enligt det inom departementet upprättade förslaget till lag om ändring i kommunal och ecklesiastik indelning i samband med fastighetsbildning skall länsstyrelsen verkställa utredning i ärende rörande medgivande till fastighetsbildning och därefter antingen själv avgöra ärendet eller underställa det Kungl. Maj:ts prövning. Denna handläggningsordning förutsätter att fastighetsbildningsmyndigheten underrättar länsstyrelsen, när fastighetsbildning är beroende av sådant medgivande. Uttrycklig bestämmelse härom synes behöflig, och den har ansetts böra få sin plats i denna paragraf där den fått bilda tredje stycket.

Nyssnämnda lag föreskriver i vissa fall skyldighet för fastighetsbildningsmyndigheten att vid fastighetsbildning som rör mark inom flera kommuner bestämma att marken i fortsättningen skall höra till en av kommunerna. Föreskrift härom torde böra ges i fastighetsbildningsbeslutet. Sådant beslut skall dock inte kunna meddelas förrän den administrativa prövningen ägt rum, när sådan är behöflig (se nedan under 4: 41). Eftersom det för prövningsmyndigheten är av betydelse att ha kännedom om vilken verkan fastighetsbildningen kommer att få för indelningen i förvaltningsområden, måste fastighetsbildningsmyndigheten i sin anmälan till länsstyrelsen lämna besked om sitt ställningstagande i fråga om kommuntillhörigheten. Någon föreskrift härom synes emellertid inte behöflig i själva lagen.

4 KAP.

Fastighetsbildningsförrättning

ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Inledning

Detta kapitel innehåller regler för förrättningsförfarandet. Reglerna är gemensamma för alla slag av fastighetsbildningsförrättningar.

Kapitlet är liksom i kommittéförslaget indelat i fem avsnitt under särskilda rubriker och omfattar 42 paragrafer.

Första avsnittet har rubriken Fastighetsbildningsmyndigheten och upp tar i sju paragrafer bestämmelser om myndighetens sammansättning samt en forumregel.

Andra avsnittet omfattar 8—17 §§ och innehåller bestämmelser om förrättningens inledande och grunderna för handläggningen. Departementsförslaget följer i stort sett kommitténs förslag. En särskild paragraf som

innehåller bestämmelser om ombud vid förrättning har dock tillagts. Vidare har här tagits in en regel om kommunicering av ansökan.

Det tredje avsnittet i kapitlet handlar om kallelse och delgivning. I avsnittet tas också upp bestämmelser om underrättelse till byggnadsnämnden. Avsnittet omfattar 18—24 §§.

Därefter följer i fjärde avsnittet under rubriken Förrättningens fortsättande och avslutande nio paragrafer som innehåller bestämmelser om beslutsförfarandet, om gränser, karta m. m. Innehållet i departementsförslaget motsvarar i stort sett vad kommittén föreslagit i detta avsnitt.

I det femte avsnittet har under rubriken Särskilda bestämmelser sammanförts bestämmelser i skilda ämnen. 34 § innehåller regler om sakkunnig. I 35 §, som har tillkommit vid departementsbehandlingen, ges bestämmelser om tolk vid förrättning. Därefter följer bestämmelser om sysslomän (36 §), hantlangning (37 §), tillträde till byggnad m. m. (38 §), vilandeförklaring av förrättning (39 §), verkan av äganderättens övergång under förrättningen (40 §), ändring av administrativ gräns (41 §) och rättelse av fel (42 §).

Innan jag övergår till att behandla de särskilda avsnitten vill jag något beröra vissa frågor beträffande förrättningsförfarandet som tilldragit sig särskild uppmärksamhet vid remissbehandlingen.

Förfarandereglernas allmänna utformning

Kommittén. Bestämmelserna om förfarandet har utformats så att önskemålen om rationella arbetsformer i förrättningsarbetet tillgodoses i möjligaste mån. Kommittén har därvid beaktat de mångskiftande förhållanden som uppträder vid fastighetsbildning. Just genom att bestämmelserna skall avse så många vitt skilda situationer har kommittén ansett det nödvändigt att medge förrättningsmännen en omfattande frihet att låta handläggningen bli beroende av förhållandena i det enskilda fallet. Utan en sådan frihet skulle en vidlyftig och svåröverskådlig lagreglering bli nödvändig och ändå skulle man riskera att handläggningen inte alltid kunde i tillräcklig grad anpassas efter omständigheterna. Förslaget skiljer sig i denna del i väsentlig mån från gällande fastighetsbildningslagstiftning, som i regel innehåller tämligen detaljerade bestämmelser i olika procedurfrågor. Erfarenheten visar att sådana bestämmelser, som på grund av den ständigt fortgående utvecklingen snart blir otidsenliga, ofta försvåra en lämplig handläggning av fastighetsbildningsfrågorna. Förenklingsmöjligheter som utan risk för skadliga verkningar borde kunna utnyttjas i det enskilda fallet hindras lätt och nya metoder av skilda slag kan inte alltid komma till användning i den utsträckning som varit önskvärd. Kommittén har undvikit sådana olägenheter genom att begränsa bestämmelserna i procedurfrågor

till vad som funnits direkt nödvändigt med hänsyn till rättssäkerhetens krav.

Remissyttrandena. *Advokatsamfundet* framhåller att fastare normer för förrättningsförfarandet är påkallade. Även om ett förenklat förfarande i och för sig är önskvärt och i fråga om exempelvis enklare förrättningar inom planområden försvarbart, är avsaknaden av fastare normer, särskilt för mindre rutinerade förrättningsmän, betänkelig. En mera detaljerad reglering av förfarandet torde därför vara nödvändig, vilket inte hindrar att en förenkling kan tillåtas för vissa undantagsfall.

Departementschefen. Den gällande fastighetsbildningslagstiftningen utmärks av en djupgående detaljreglering i förfarandefrågor. Kommittén har påvisat de olägenheter, som är förenade med en sådan reglering och betonat angelägenheten av att göra förfarandet i fastighetsbildningsärenden snabbare, enklare och billigare. Enligt min mening innefattar förslaget i stort sett en lämplig avvägning mellan effektivitetskraven, å ena sidan, och hänsynen till allmänna och enskilda rättssäkerhetsintressen, å andra sidan. En fastare bindning av fastighetsbildningsmyndighetens handlande genom ytterligare detaljföreskrifter i FBL skulle otvivelaktigt motverka strävandena mot ökad effektivitet. Vissa kompletterande föreskrifter torde emellertid böra meddelas av Kungl. Maj:t. Dessutom torde lantmäteristyrelsen komma att på olika sätt ge förrättningsmännen anvisningar.

Bevisupptagning vid förrättning

Enligt kommittéförslaget är fastighetsbildningsmyndigheten oförhindrad att vid prövning av en tvistefråga ta hänsyn till uppgifter som lämnas av sakägare och andra samt till skriftliga bevis som tillhandahålls. Myndigheten saknar emellertid befogenhet att självmant eller på sakägares begäran kalla och på ed höra vittnen och att höra sakägare under sanningsförsäkran. Inte heller kan myndigheten ålägga sakägare personlig inställelse eller genom föreläggande skaffa fram skriftlig bevisning.

Remissyttrandena. De nyssnämnda skillnaderna i förhållande till domstolsprocessen påtalas av *Svea hovrätt, hovrätten över Skåne och Blekinge* samt *häradshövdingeföreningen*.

Svea hovrätt anser att skillnaderna i vissa fall är omotiverade. Vid fastighetsbestämning handlagda äganderättstvister, som avser fastighetsindelningens beskaffenhet, samt tvister om servituts bestånd eller omfång liksom i många fall tvister angående sträckningen av viss gräns skiljer sig enligt hovrättens mening inte på något avgörande sätt från civila tvister i allmänhet. Det processuella förfarandet för tvisternas avgörande bör därför inte på väsentliga punkter avvika från allmänna processrättsliga regler.

Detsamma är förhållandet med vissa frågor som handläggs inom fastighetsregleringens ram, t. ex. frågor om ändring eller upphävande av servitut och om inlösen. Med den av kommittén föreslagna instansordningen anser hovrätten det olämpligt att bevisupptagningen i stor utsträckning inte kan äga rum förrän i jorddomstolen.

Departementschefen. Den kritik som riktats mot förslaget i denna del bygger främst på det förhållandet att kommittén avsett att göra förrättningshandläggningen jämförbar med en domstolsinstans. Från en sådan utgångspunkt anser jag kritiken i viss mån berättigad. Som redan framgått har jag emellertid inte ansett mig kunna biträda kommitténs förslag i detta hänseende utan föreslår en annan utformning av domstolsorganisationen. Enligt departementsförslaget skall det för prövning av fastighetsbildningsmål finnas fastighetsdomstolar, vars domkretsar anknyts till länsindelningen. Från sådan domstol skall talan kunna fullföljas till hovrätten och högsta domstolen på samma sätt som i andra mål. Med denna ordning förlorar kritiken i styrka. Enligt min mening är det en godtagbar ordning att fullständig bevisning i tvistiga saker förebringas först inför domstolen. Visserligen är det ofördelaktigt att fastighetsbildningsmyndigheten någon gång måste grunda sitt avgörande på en utredning som inte är fullständig i alla hänseenden. Denna nackdel måste emellertid vägas mot de fördelar som vinnas genom att förrättningshandläggningen kan förenklas. Behovet av muntlig bevisning torde vara mycket begränsat vid fastighetsbildning. Förrättningen erbjuder särskilt goda möjligheter att få fram det för avgörandet nödvändiga materialet på annat sätt. Förrättningen gör det också möjligt att åstadkomma förlikning mellan sakägarna vid de förhandlingar som förs under förrättningslantmätarens ledning. Den omständigheten att fullständig bevisupptagning förutsätts ske vid domstolen utgör inte någon eftergift i fråga om kravet på sakägarna att tillhandahålla alla uppgifter och annan utredning som lämpligen kan förebringas hos fastighetsbildningsmyndigheten. När vittnesbevisning undantagsvis behövs, bör tyngdpunkten i handläggningen ligga i domstolen. Detta gäller t. ex. vid behandlingen av äganderättstvister eller komplicerade värderingsfrågor i samband med inlösen. Genom en sådan ordning kommer fastighetsbildningsärenden att i fråga om bevisning handläggas på i stort sett samma sätt som vanliga rättegångsmål. Bevisupptagning och bevisvärdering kan alltså liksom i andra mål i princip ske i två instanser.

På grund av vad sålunda anförts anser jag att det inte finns skäl att införa regler om vidgad bevisupptagning i förrättningsinstansen.

Ersättning av motpart för utredningskostnader

Gällande rätt. Varken JDL eller FBLs innehåller några regler om rätt för en sakägare att få gottgörelse av annan sakägare för sina utredningskost-

nader och andra utgifter i förrättningsinstansen. Till den del ärendet handläggs inför domstol kan sakägare emellertid få ersättning enligt reglerna i 18 kap. RB. I mål där myndighet för talan på det allmännas vägnar och det inte är fråga om tillvaratagande av statens eller annans enskilda rätt skall dock enligt 20 § lagen den 20 december 1946 (nr 804) om införande av nya rättegångsbalken (RP) bestämmelserna om allmänt åtal gälla.

Kommittén. Kommittén har inte föreslagit någon ändring i förhållande till gällande rätt. Problemet har över huvud taget inte närmare övervägts i betänkandet (jfr bet. s. 304 och 653).

Remissyttrandena. I samband med en kritik i vissa andra avseenden beträffande kommitténs förslag rörande förrättningsförfarandet tar *Svea hovrätt, hovrätten över Skåne och Blekinge* samt *häradsövdingeföreningen* upp spörsmålet om utdömande av kostnadsersättning mellan sakägare i förrättningsinstansen.

Svea hovrätt understryker den ändrade roll i processuellt hänseende som förrättningen får enligt förslaget och betonar de därmed förbundna ökade rättssäkerhetskraven på förrättningsförfarandet. Hovrätten framhåller som anmärkningsvärt att den som utsätts för inlösen inte har möjlighet att få ersättning för de kostnader som han ådrager sig för att utföra sin talan i samband med tvångsavhändelsen. Hovrätten pekar också på behovet av en ersättningsregel i sådana fall när förrättningen inställs.

Departementschefen. Frågan om utdömande av kostnadsersättning i förrättningsinstansen hänger nära samman med instansordningen. Utredningen i fastighetsbildningsärenden skall i princip ombesörjas av fastighetsbildningsmyndigheten. Detta utesluter givetvis inte att sakägare kan förorsakas vissa kostnader för att tillvarata sin rätt. Framför allt är det ombuds- och inställelsekostnader som kan komma i fråga. Kostnadsfrågan torde bli aktuell huvudsakligen i sådana ärenden där stridiga intressen förekommer. Dessa intressen kan vara av två slag, allmänna eller enskilda, och situationerna är ganska olika beroende på om enskilda intressen står mot allmänna eller mot varandra.

I sådana fall där enskilda intressen står mot allmänna kan det enligt min mening inte komma i fråga att i förrättningsinstansen bereda sakägare möjlighet att få ersättning för sina kostnader av det allmänna. De kostnader som här kan uppkomma är i allmänhet av begränsad omfattning och det är förutsatt att fastighetsbildningsmyndigheten såsom hittills skall bedriva en omfattande verksamhet för information och rådgivning. Läget blir ett annat om saken förs vidare till domstol och blir föremål för en formlig rättegång mellan företrädare för allmänintresset och den enskilde. Jag återkommer till detta i anslutning till 16 kap.

Situationer där enskilda intressen står mot varandra är ganska vanliga vid fastighetsbildning och förrättningsförfarandet avser i betydande mån att skilja mellan motstående enskilda intressen. Fastighetsbildningen är en angelägenhet som inte kan avgöras på annat sätt än genom myndighets eller domstols beslut och reglerna i FBL är i allmänhet indispositiva. Mot denna bakgrund är det naturligt att sakägarna i allmänhet själva får svara för sina kostnader i ärendet vid förrättningsinstansen. De dispositiva inslagen i förrättningsförfarandet skulle emellertid kunna motivera en undantagsregel som gjorde det möjligt att låta en sakägare få gottgörelse av en annan för sina personliga kostnader i samband med förrättningen. Jag tänker här främst på det fallet då en sakägare vållas onödiga kostnader genom annan sakägares vårdslöshet eller försummelse. Åtminstone i vissa fall av detta slag bör det dock vara möjligt att på indirekt väg åstadkomma en rättvis lösning, nämligen genom att myndigheten beaktar förhållandet vid fördelningen av förrättningskostnaderna.

En särställning intar inlösenfallen. Som jag närmare kommer att utveckla i anslutning till 8 kap. anser jag att en särskild regel om ersättning för kostnader i förrättningsinstansen inte är önskvärd främst av det skälet, att regeln skulle motverka den koncentration till domstolen av de enskilda sakägarnas bevisning, som jag anser bör eftersträvas.

På grund av dessa överväganden har jag inte funnit skäl att i FBL ta upp några särskilda regler om ersättning till sakägare för kostnader vid förrättning.

Fri rättshjälp åt enskilda

Gällande rätt m. m. Lagen om fri rättegång är inte tillämplig på handläggning av fastighetsbildningsärenden i förrättningsinstansen.

Vid 1959 års riksdag väcktes två motioner (I: 379 och II: 432) rörande den enskilde sakägarens möjligheter att i ärenden angående fastighetsbildning påverka ärendenas avgörande. I motionerna, som i första hand tog sikte på förfarandet vid avstyckning för bostadsbebyggelse på landsbygden, gjordes gällande att den som ansökte om fastighetsbildning bara hade små möjligheter att, om han önskade få till stånd en åtgärd som inte stod i överensstämmelse med planmyndigheternas bedömanden, hävda sina intressen gentemot det allmänna och efterlystes bestämmelser om rättegångsbiträde åt enskilda i jorddelningsmål. Motionärerna påpekade särskilt att den enskilde sakägaren saknade tillgång till sådan teknisk och ekonomisk expertis som för det allmännas del fanns tillgänglig i olika administrativa myndigheter.

Lagutskottet uttalade bl. a. följande vid sin behandling av motionerna (3 LU 1959: 14).

Någon oenighet kan ej gärna råda om att det både av psykologiska och sakliga skäl är angeläget, att den enskildes synpunkter blir klart och fullständigt framlagda inför den beslutande myndigheten. I den mån den enskilde sakägaren anser sig icke ensam kunna klara denna uppgift, föreligger alltid möjlighet att — låt vara på egen bekostnad — anlita ombud, biträde eller sakkunnig. Detta kan ske såväl på förrättningsstadiet som vid domstol. Till den del förfarandet försiggår inför domstol föreligger dessutom för den mindre bemedlade möjlighet att enligt lagen om fri rättegång få kostnaderna för rättegången och därmed även för ombud, biträde eller sakkunnig ersatta av allmänna medel. På grund av de allmänna rättshjälpsanstalternas verksamhet, som numera omfattar hela riket, finnes en än mer vidgad möjlighet att erhålla kostnadsfri rättshjälp. Anstalternas rättshjälp är sålunda ej begränsad till domstolsförfarande utan lämnas även på förrättningsstadiet. Anstalterna lämnar dessutom rättshjälp efter grunder som är betydligt mindre restriktiva än vad fallet f. n. är vid tillämpning av lagen om fri rättegång.

Även om situationen i detta avseende sålunda kan sägas vara åtskilligt gynnsammare än vad framgår av motionerna, anser utskottet det likväl böra övervägas, huruvida icke möjligheten att i särskilda fall erhålla fri rättshjälp i fastighetsbildningsärenden också på förrättningsstadiet bör inskrivas i lag. Härför talar ej blott principiella skäl utan också den omständigheten, att det biträde varav en enskild kan vara i behov lättast torde leda till resultat, då det lämnas under ärendets första skede, dvs. på förrättningsstadiet.

På hemställan av utskottet beslöt riksdagen att motionerna och utlåtandet skulle överlämnas till fastighetsbildningskommittén.

Kommittén. Utskottets uppfattning om önskvärdheten av en närmare reglerad rätt till fri rättshjälp i särskilda fall redan vid handläggningen på förrättningsstadiet av ärenden om fastighetsbildning delas av kommittén. En reform i denna riktning skulle enligt kommittén ligga helt i linje med strävandena att i den nya fastighetsbildningslagstiftningen tillerkänna förrättningsavgörandena en ökad betydelse och att i viss mån jämställa förrättningshandläggningen med ett domstolsförfarande. Kommittén är också för sin del beredd att i princip förorda en särskild lagstiftning om rättshjälp i fastighetsbildningsärenden. Flera svårlösta problem aktualiseras emellertid i detta sammanhang, och kommittén har inte funnit anledning att ta ställning till dessa och att framlägga ett förslag till sådan lagstiftning. Under alla förhållanden synes en närmare utredning i detta avseende böra anstå till dess klarhet vunnits om hur den nya lagstiftningen om rättegångshjälp som är att vänta kommer att bli utformad.

Remissyttrandena. Frågan om fri rättshjälp har tagits upp av *Svea hovrätt*, *häradsövdingeföreningen* och *advokatsamfundet*, som alla förordar att frågan löses i FBL.

Departementschefen. Revisionen av lagstiftningen om fri rättegång och därmed sammanhängande frågor är ännu inte slutförd. Inte heller frågan om

fri rättshjälp i förvaltningsärenden har lösts. Frågan om fri rättshjälp i fastighetsbildningsärenden har enligt min mening ett nära samband med frågan om fri rättshjälp i förvaltningsärenden och bör därför, eftersom den inte kan anses mer angelägen än motsvarande fråga i många andra fall, tas upp först i ett senare sammanhang. Utredning av frågan om fri rättshjälp i fastighetsbildningsärenden omfattas av det utredningsuppdrag som lämnats de sakkunniga som år 1968 tillkallats att utreda frågan om kostnader och rättshjälp i förvaltningsförfarandet.

SPECIALMOTIVERING

Fastighetsbildningsmyndigheten

Detta avsnitt omfattar sju paragrafer och innehåller regler om fastighetsbildningsmyndighetens sammansättning, val av gode män, jäv och forum.

Gällande rätt. Nuvarande regler om förrättningsmän är upptagna i 2 kap. 1 §, 19 kap. 5 § samt 20 kap. 6 § 1 mom. och 8 § JDL ävensom 5 kap. 2 § samt 6 kap. 2 och 12 §§ FBL. Enligt dessa lagrum kommer fastighetsbildning att i regel utan särskilt förordnande verkställas av en förrättningsman med tekniskt-ekonomisk och fastighetsrättslig högskoleutbildning. Vid förrättning enligt JDL tjänstgör distriktslantmätaren i det lantmåteridistrikt, där den mark som förrättningen avser helt eller delvis är belägen, som sådan förrättningsman. Genom att andra lantmätare än den ordinarie distriktslantmätaren i administrativ ordning tillerkänns behörighet att i viss omfattning utöva dennes befattning kan en lämplig arbetsfördelning ernås. Enligt FBL skall även laga skifte i stad förrättas av distriktslantmätaren, men i vissa fall får i stadens tjänst anställd mättningsman verkställa skifte. I stort sett samma regler gäller för handläggningen av fristående ägoutbyte och servitutsutbrytning i stad. Avstyckning däremot skall alltid verkställas av i stadens tjänst anställd mättningsman eller, om sådan inte finns, av annan person som förordnas av länsstyrelsen och som företrädesvis skall vara behörig till befattning som mättningsman och ha föreslagits av byggnadsnämnden.

Vid förrättning enligt såväl JDL som FBL kan lekmän, vilka utses av kommunens fullmäktige till visst antal för varje kommun, medverka som biträde åt lantmätaren. Enligt de nyss angivna lagrummen skall sålunda två gode män biträda vid förrättning i dess helhet eller vid handläggningen av viss fråga, om lantmätaren finner sådant behövt eller sakägare yrkar det. Biträde av gode män får dock inte påfordras beträffande göromål av uteslutande teknisk art. Efter en lagändring år 1951 är närvaro av gode män inte obligatorisk i något fall. Dessförinnan skulle gode män alltid vara närvarande vid handläggning av vissa uppräknade skiftesfrågor, såsom

fråga om tillstånd till skifte, gränsbestämning, värderingsfrågor m. m. I vissa fall kan antalet gode män efter medgivande av lantmäteristyrelsen ökas utöver två, varvid dock skall iakttas att flera än två gode män inte samtidigt biträder vid handläggningen av en och samma fråga.

Kommittén. Kommittén anser att några väsentliga ändringar beträffande förrättningsmannainstitutionen inte behövs i den nya lagen. Det nuvarande systemet med en lantmätare och jämte honom i vissa fall två gode män har såvitt kommittén kunnat finna fungerat tillfredsställande och torde även uppfylla de ökade krav som i framtiden kommer att ställas på förfarandet. Med hänsyn till den i viss mån domstolsmässiga karaktär som förrättningsarna är avsedda att få skulle det kunna ifrågasättas om lantmäternas inte borde äga något bredare juridiska insikter än som bibringas dem under lantmäterit utbildningen sådan denna f. n. är anordnad med en huvudsakligen till fastighetsrätten begränsad undervisning i rättskunskap. Lantmäternas arbetsuppgifter består emellertid redan nu till väsentlig del i rätts-tillämpning och de synes väl skickade att fullgöra de åligganden som enligt förslaget kommer att anförtros åt dem såsom fackutbildade förrättningsmän. En viss utbyggnad av lantmäterit utbildningen i fråga om ämnet fastighetsekonomi är emellertid önskvärd med hänsyn till den allt större betydelse som värderingsproblemen får i samband med fastighetsbildning.

Kommittén uppehåller sig här efter vid kompetensfördelningen mellan lantmätaren och övrig personal inom lantmäteriet (bet. s. 222). Därvid avvisar kommittén för sin del tanken på att personal utan högre teoretisk utbildning skulle tillåtas att helt på eget ansvar handlägga förrättningar. Önskemålet om hushållning med den kvalificerade arbetskraften bör i stället tillgodoses på det sättet att främst tekniska göromål överlämnas åt personal med lägre utbildning.

I frågan om gränsdragningen mellan det statliga lantmäteriets och det kommunala mätningsväsendets kompetensområden erinrar kommittén (bet. s. 223) om att frågan angående kommuns rätt och skyldighet att med egna befattningshavare ombesörja fastighetsbildningsverksamheten skall utredas i särskild ordning. Kommittén utgår i sitt förslag från att en kommunal fastighetsbildningsmyndighet även i fortsättningen kommer att finnas men anser att det liksom hittills bör vara möjligt att från den kommunala verksamheten ta undan handläggningen av förrättningar beträffande mark som används för vissa angivna ändamål. I regel är det inte några svårigheter att avgöra om en fastighetsbildningsåtgärd skall ombesörjas av kommunal mätningssman eller av det statliga lantmäteriet. Förrättningsföremålets belägenhet inom eller utom området för den kommunala lantmäteriverksamheten skall vara utslagsgivande, men om kommunens rätt att ombesörja fastighetsbildning med egen personal är begränsad med hänsyn till den berörda markens ändamål, blir självfallet även detta förhållande av bety-

delse. I de fall då en åtgärd avser mark såväl inom som utanför området för den kommunala lantmåteriverksamheten uppställer sig frågan vilken förrättningslantmätare som bör ombesörja åtgärden. Det problem som här föreligger bör helst lösas efter vissa generella riktlinjer, men kommittén framhåller att detta inte är praktiskt möjligt. Fastighetsbildningslagen bör emellertid lämna anvisning på en bestämd förrättningsman, som åtminstone i första hand skall vara behörig att ta befattning med detta slag av förrättningar och till vilken en enskild sökande eller annan sakägare skall kunna vända sig. Distriktslantmätaren bör därför anges som förrättningslantmätare. Om man från kommunens sida är beredd att i dessa fall låta den kommunala förrättningsorganisationen överta förrättningsarbetet, bör det dock finnas möjlighet till det. Sådant medgivande bör meddelas av lantmäteristyrelsen, som såvitt möjligt också bör utfärda generella föreskrifter i ämnet.

Någon motsvarighet till de förrättningsmän som f. n. kan förordnas av länsstyrelsen enligt FBLS och som kan vara helt fria företagare bör enligt kommittén inte finnas i fortsättningen. Kommittén anser att förrättningslantmätare alltid bör vara anställd i statlig eller kommunal tjänst.

I fråga om gode människens medverkan vid fastighetsbildningsförrättning genomfördes år 1951 vissa lagändringar. Syftet var att vinna en förenkling av förrättningshandläggningen och en sänkning av förrättningskostnaderna. Ändringen synes ha haft enbart gynnsamma verkningar och det kan enligt kommittén inte nu, när det bl. a. gäller att söka åstadkomma ett om möjligt ännu enklare förfarande, bli tal om att återgå till en osmidig ordning med obligatorisk medverkan av gode män i vissa särskilt angivna situationer. Några allmänna riktlinjer för hur frågan om gode människens deltagande i förrättningsarbetet skall bedömas bör inte heller dras upp i lagen, utan det bör även i fortsättningen åvila lantmätaren att allt efter omständigheterna i det enskilda fallet bedöma, om ett lekmannainflytande är önskvärt. Kommittén anser sig emellertid böra upprepa vad som betonades år 1951 om vikten av att gode män deltar, så snart en förrättning gäller frågor av stort allmänt intresse eller då betydande enskilda intressen står mot varandra. Det torde även kunna förutsättas att lantmätarna, när kontroversiella frågor av betydelse väntas uppkomma, inte vill avstå från det stöd och den hjälp som gode männen kan lämna. Om kostnaderna för gode människens deltagande i förrättningsarbetet — enligt vad kommittén föreslagit i 2:6 — inte vidare kommer att drabba de enskilda sakägarna, kan det antas att lantmätarna skall visa en ökad benägenhet att tillkalla gode män.

Sakägarnas rätt att påkalla medverkan av gode män har ansetts vara av stor betydelse och bör enligt kommitténs mening behållas. Den nuvarande anordningen med ovillkorlig skyldighet för lantmätaren att så snart sakägare begär det tillkalla gode män kan emellertid otillbörligt utnyttjas i förhållningssyfte. Det är därför motiverat med en försiktig inskränkning.

Om sakägares begäran skulle föranleda oskäligt dröjsmål, bör lantmätaren kunna lämna hans framställning utan avseende. Sådant dröjsmål får anses föreligga, om uppskov med sammanträde skulle bli nödvändigt till följd av att sakägare, som haft god tid på sig att begära medverkan av gode män, framställer yrkande därom under eller omedelbart före sammanträdet utan att visa godtagbart skäl för att han dröjt med sin begäran.

I de lagrum som f. n. reglerar gode männens deltagande anges att de biträder lantmätaren, ett uttryckssätt som kan föranleda den felaktiga föreställningen att gode männen är underordnade lantmätaren. I den nya lagen bör gode männens ställning av självständiga förrättningsmän vid sidan av lantmätaren komma till tydligare uttryck men lantmätaren skall — liksom hittills — vara den som leder alla förhandlingar och överläggningar.

Gode männens deltagande i en förrättning bör liksom hittills kunna begränsas till enbart en eller ett par frågor under förrättningen. Den som begär gode män bör givetvis i första hand bestämma även omfattningen av deras verksamhet. Vissa göromål är emellertid av den beskaffenheten att gode männen inte i något fall bör ta befattning med dem. Hit kan först och främst räknas tekniska göromål, varmed i huvudsak avses mätnings-, beräknings- och karteringsarbeten samt fotogrammetriska arbeten. Gode män bör över huvud taget aldrig ta del i arbeten av teknisk art. Huruvida ett göromål är att anse såsom tekniskt synes lämpligen böra bedömas från fall till fall. Det torde ligga i sakens natur att gode män i allmänhet inte skall medverka, när det är fråga om åtgärder som avser att enbart förbereda ett fastighetsbildningsärende. I enstaka fall kan det emellertid vara önskvärt att gode män deltar också i förberedelserna. Så förhåller det sig åtminstone i fråga om tillkallande av sakkunnigt biträde. Beträffande vissa förberedande åtgärder, som på grund av särskilda föreskrifter i lagen skall verkställas under en förrättning, t. ex. bestämmande av tid och plats för sammanträde samt utfärdande av kallelser m. m., är det dock uppenbart att lantmätaren ensam skall svara för handläggningen.

Remissyttrandena. Kommitténs förslag om fastighetsbildningsmyndighetens sammansättning gillas allmänt av remissinstanserna.

Lantmätarnas kompetens att fullgöra de åligganden som följer av förslaget har inte i princip ifrågasatts. Däremot framhålls från flera håll behovet av förbättrad utbildning i framför allt juridiska och ekonomiska ämnen.

Svea hovrätt understryker kraftigt att det är angeläget att utbildningen i de juridiska ämnena vid tekniska högskolans avdelning för lantmäteri ges ökad betydelse. Tämligen ingående undervisning bör meddelas beträffande fastighetsrättens historia, däri inbegripet den äldre kamerarätten, samt beträffande den allmänna civilprocessens grunder och vissa delar av familjerätten. Detta är nödvändigt, om förrättningsinstansen skall kunna få en mera domstolsmässig karaktär än f. n. Stora krav måste ställas på förrätt-

ningsmännen med hänsyn till arten av de rättsfrågor, som de skall ha att avgöra. Som exempel nämner hovrätten de uppgifter av rättsvårdande karaktär med krav på insikter i familjerätten samt i lagfarts- och inteckningsväsendet, som följer av den föreslagna avtalsfriheten vid fastighetsreglering och den därmed sammanhängande prövningen enligt 5:18 andra och tredje styckena.

Lantmäteristyrelsen framhåller att det kommer att ställas höga krav på lantmätaren i fråga om kunnighet, erfarenhet och förhandlingsvana. Enligt styrelsens uppfattning är förrättningsmännen väl skickade för nämnda uppgifter. Självfallet måste tillkomsten av en helt ny lagstiftning ställa befattningshavarna inför synnerligen hårda prov. De är dock såvitt styrelsen kunnat finna över lag beredda att ta det ökade arbete och det vidgade ansvar som detta steg för med sig. Det ligger i sakens natur att fortbildning är nödvändig för att förrättningsmännens och övriga befattningshavares kapacitet helt skall kunna tillvaratas. I samband därmed bör man även överväga en bredare juridisk och ekonomisk utbildning.

Även *stadsjuristen* och *stadsbyggnadskontoret i Stockholm* framhäver behovet av förbättrad utbildning av lantmätarna i juridiska ämnen.

Byggnadsstyrelsen samt *styrelserna för stadshypotekskassan* och *bostadskreditkassan* delar kommitténs åsikt att kraven på fastighetsbildarens kvalifikationer måste sättas högt. Till de av kommittén uttalade önskemålen om en förbättrad utbildning i juridiskt och ekonomiskt avseende vill byggnadsstyrelsen göra det påpekandet att insikter i fråga om planerings- och byggnadsteknik måste tillmätas stor vikt.

Med hänsyn till den stora betydelse som fastighetsbildningen har för kulturminnesvården, anser *riksantikvarieämbetet*, att den undervisning som de blivande lantmätarna och den lantmätarna underställda mätningstekniska personalen nu har i kulturminnesvård måste utökas.

Tekniska högskolan i Stockholm och *dess sektion för lantmåteri* framhåller att tillämpningen av lagen kommer att ställa stora anspråk på förrättningsmännens kunnighet. En förstärkt juridisk utbildning vid lantmåteriundervisningen synes därför ofrånkomlig. Högskolan anför.

I första hand bör denna tillgodoses genom inrättande av en eller flera fasta kvalificerade lärartjänster, något som även är påkallat med hänsyn till föreliggande stora forskningsbehov på området. Sektionen för lantmåteri avser att i sina petita återkomma till denna fråga. Önskvärt vore även att undervisningstiden i de juridiska ämnena utökades. Som kommittén framhållit, ställs emellertid även större krav på tekniska och ekonomiska insikter. Så länge lantmåteriutbildningen är fyraårig, kan därför svårigheter föreligga att mera väsentligt öka timantalet. Möjligen kan utrymme beredas genom en starkare differentiering av undervisningen.

En dylik differentiering får dock även bli beroende på graden av specialisering inom lantmåteriverksamheten och får därför delvis bestämmas med hänsyn till lantmåteriets framtida organisation. Sannolikt kommer ett genomförande av det nu framlagda förslaget och den ökning av omreglerings-

verksamheten detta kan leda till att aktualisera kravet på organisatoriska förändringar, måhända i riktning mot en ökad specialisering. Oavsett denna är det uppenbart att en allmän förstärkning av lantmäteriets resurser är en naturlig följd av förslagets genomförande.

Rörande stadsingenjörernas och motsvarande kommunala befattningshavares kvalifikationer för de nya uppgifter förslaget kommer att medföra för dem som förrättningsmän är *Svea hovrätt* tveksam. Komplicerade servitutsfrågor torde inte bli ovanliga inom detaljplanerat område liksom användning av fastighetsregleringsinstitutet inom planlagt område kommer att aktualisera värderingsfrågor i en helt annan utsträckning än f. n. De kommunala förrättningslantmätarna bör därför enligt hovrättens mening ovillkorligen ha den juridiska och fastighetsekonomiska utbildning som tekniska högskolans lantmäteriafdelning meddelar. Hovrätten förutsätter att kompetensfrågan med avseende på stadsingenjörerna och motsvarande befattningshavare kommer att närmare övervägas i samband med utarbetandet av den lag om kommuns handhavande av lantmåteriverksamheten m. m., som enligt vad kommittén förutsatt skall framläggas.

Godemansinstitutionen kritiseras inte av någon remissinstans.

Skogsindustriernas samarbetsutskott understryker det stora värdet av att vid förrättningar av större betydelse gode män regelmässigt medverkar. I annat fall skulle förrättningslantmätaren i kanske alltför hög grad få ensam handlägga frågor, där stora ekonomiska värden står på spel.

Också *lantmåteristyrelsen* betonar gode männens betydelse vid förrättningsarbetet. Enligt styrelsens uppfattning kan det inte anses rimligt att kostnaderna för gode männen betalas direkt av de enskilda. Det måste anses ligga i det allmännas intresse att frågan om tillkallande av gode män inte görs beroende av den enskildes ekonomiska överväganden. I denna del liksom i flertalet andra hänseenden bör gode män jämföras med nämndemän.

Nedre justitierevisionen ifrågasätter, om inte gode män bör medverka i betydligt större utsträckning än kommittén har föreslagit. Regeln borde lämpligen utformas i analogi med nuvarande regler om nämnds medverkan i tvistemål.

Departementschefen. Den föreslagna ordningen att all fastighetsbildning skall ske genom förrättning innebär inte någon ändring av gällande rätt utom när det gäller sammanläggningsärenden. Förrättningsavgörandena kommer emellertid att få ökad betydelse framför allt med hänsyn till att fastställelseprövningen avskaffas. Visserligen avviker departementsförslaget i ett viktigt hänseende från kommitténs förslag genom att den av kommittén föreslagna reduktionen av antalet domstolsinstanser i mål om fastighetsbildning inte genomförs. Detta medför att förutsättningarna för att jämföras förrättningshandläggningen med ett rättegångsförfarande i nå-

gon mån ändras. Emellertid är det enligt min mening ändå av vikt att förrättningsförfarandet utformas på ett sådant sätt att varken rättssäkerheten äventyras eller det allmännas intresse av att främja en ändamålsenlig fastighetsindelning eftersätts. Frågan om förrättningsinstansens sammansättning kommer därvid i förgrunden.

Som jag förut nämnt används i departementsförslaget en annan terminologi än den av kommittén föreslagna för beteckning av den myndighet som skall handlägga förrättning. I departementsförslaget används genomgående beteckningen fastighetsbildningsmyndigheten istället för förrättningsmännen eller lantmätaren. Detta hänger samman med att förslaget inte innehåller några bestämmelser som har samband med huvudmannskapet för fastighetsbildningsväsendet eller med den interna kompetensfördelningen mellan olika befattningshavare. Ett skäl härtill är att frågan hur huvudmannskapet skall utformas ännu inte är löst. Frågan utreds f. n. av sakkunniga, som år 1965 tillkallades för att utreda organisationen av fastighetsbildnings- och mätningsväsendet. Även bortsett härifrån är det enligt min mening lämpligt att FBL:s regler för förrättningsförfarandet utformas oberoende av hur denna organisationsfråga kommer att lösas. Frågan om den inbördes kompetensfördelningen mellan lantmätare och annan personal inom lantmäteriet är av sådan beskaffenhet att den bör lösas i särskild ordning. Med hänsyn härtill har de av kommittén i dessa avseenden föreslagna bestämmelserna inte tagits med i departementsförslaget.

I detta sammanhang bör frågan om utförandet av de tekniska arbetena något uppmärksammas. Inom lantmäteriet utförs sådana arbeten i regel inte av förrättningslantmätaren utan av särskild teknisk personal. Även inom ramen för den nya fastighetsbildningslagstiftningen bör beredningen av det tekniska arbetet överlåtas på särskild teknisk personal, som har härför lämpad utbildning. Ansvar för det tekniska arbetet måste dock alltid ytterst ankomma på fastighetsbildningsmyndigheten. Oavsett hur huvudmannskapet för fastighetsbildningsväsendet kommer att anordnas, torde en viss samverkan mellan stat och kommun i fråga om fastighetsbildningsverksamheten bli nödvändig. En sådan samverkan blir särskilt angelägen beträffande de tekniska arbetena. I den mån staten skall svara för verksamheten är den givetvis skyldig att hålla teknisk personal i full utsträckning. Detta bör emellertid inte hindra att om det tekniska och beredande arbetet utförts av kommunalt anställd personal, som har behövlig kompetens för uppgiften, arbetet bör godtas av den statliga fastighetsbildningsmyndigheten.

Jag delar kommitténs uppfattning att några väsentliga ändringar beträffande fastighetsbildningsmyndighetens sammansättning inte behövs i den nya lagen. Systemet med en lantmätare och två gode män bör alltså behållas. Lantmätarnas förutsättningar att klara av de mångskiftande uppgifter, som enligt förslaget kommer att åvila dem, har inte satts i fråga av vare sig

kommittén eller remissinstanserna. Behov av en förbättrad utbildning för lantmätarna i juridiska och ekonomiska ämnen har emellertid ansetts föreliggande. För egen del vill jag framhålla att den starkt judiciella karaktären hos många förrättningsavgöranden ställer höga krav på insikter i flera juridiska ämnen. En förbättrad utbildning i juridiska ämnen är därför inte bara ett önskemål utan en förutsättning för att den nya lagen skall kunna tillämpas på avsett sätt. Vad beträffar utbildningen av lantmätare vid tekniska högskolan har numera tillkommit en professur i fastighetsstrukturens ekonomi, och i juridiska ämnen förbereds en utvidgning av kurserna och en förstärkning av lärarkåren. För de redan yrkesverksamma lantmätarna behövs en viss efterutbildning. Det torde få ankomma på lantmäteristyrelsen att anordna kursverksamhet för dessa befattningshavare. Styrelsen har en betydande erfarenhet av sådan verksamhet och intresset bland lantmätarna för denna form av utbildning har varit mycket stort.

Enligt min mening skulle det vara önskvärt att lantmätarna som ett led i sin utbildning kunde — på motsvarande sätt som tingsnotarier — beredas tillfälle att fördjupa sina kunskaper i juridiska ämnen genom tjänstgöring inom domstolsväsendet. En sådan ordning skulle vara av värde också med hänsyn till rekryteringen till de ordinarie lantmätartjänsterna vid fastighetsdomstolarna. Jag avser därför att närmare undersöka om det är möjligt att genomföra en sådan utbildningsordning för lantmätarna att de i mån av plats bereds tillfälle att tjänstgöra någon tid vid fastighetsdomstol. Tjänstgöringen bör förläggas till ett relativt tidigt stadium av karriären och inte vara längre än att de flesta som önskar det kan få tillfälle till den ifrågavarande tjänstgöringen.

Kommittén har i betänkandet behandlat frågan om kompetenskrav för förrättningslantmätare och därvid särskilt berört spörsmålen om stadsingenjörernas behörighet som förrättningslantmätare och om förordnande av fria företagare som förrättningslantmätare. Dessa frågor är av sådan beskaffenhet att de bör regleras i samband med organisationen av lantmäteri- och mätningväsendet och jag anser inte nödvändigt att i detta sammanhang gå närmare in på hur de skall lösas. Jag vill emellertid framhålla att enligt min mening måste förrättningslantmätaren vara anställd i allmän tjänst.

Vad beträffar frågan om lekmannainflytandet vid fastighetsbildningsförrättningar stämmer kommittéförslaget i allt väsentligt överens med de bestämmelser som f. n. gäller. Förslaget har godtagits av flertalet remissinstanser. Jag ansluter mig till kommitténs förslag men vill särskilt understryka vikten av att gode män får medverka när det uppkommer kontroversiella frågor, oavsett om enskilda intressen står mot varandra eller mot det allmänna.

Kommittén har i detta sammanhang också berört forumfrågan såvitt gäller gränsdragningen mellan statligt och kommunalt fastighetsbildnings-

väsande. Med hänsyn till att frågan om huvudmannaskapet inte reglerats har forumregeln i departementsförslaget utformats på sådant sätt att regeln är oberoende av organisationsformen. Jag återkommer härtill närmare i samband med specialmotiveringen.

I 5 § av kommittéförslaget har tagits upp en bestämmelse om att förrättningsman skall avlägga ed. Jag anser det inte motiverat att ålägga förrättningsmännen skyldighet att avlägga sådan ed. Bestämmelsen har därför inte tagits med i departementsförslaget.

1 §.

I denna paragraf upptas allmänna regler om fastighetsbildningsmyndigheten.

Kommittén. I överensstämmelse med sina allmänna överväganden har kommittén föreslagit att förrättning skall handläggas av en lantmätare samt angett när gode män skall medverka. I likhet med vad som f. n. gäller enligt 2 kap. 1 § JDL föreslår kommittén att antalet gode män skall kunna ökas utöver två. Den nuvarande ordningen att låta utökningen bero av särskilt medgivande från lantmäteristyrelsen har inte behållits. Tillräckliga garantier mot missbruk finns genom föreskrifterna att förrättningen skall vara av större omfattning och att handläggningen kan påskyndas.

Remissyttrandena. En formell ändring förordas av *kommunal-tekniska föreningen*. Enligt föreningens mening bör uttrycket »lantmätare» (inte endast i denna paragraf utan överallt där det förekommer i lagtexten) utbytas mot »förrättningslantmätare». Föreningen framhåller att fastighetsbildningsverksamheten i städer och stadsliknande samhällen redan nu är av samma storleksordning som motsvarande verksamhet på landsbygden och att den fortgående urbaniseringen kommer att leda till en förskjutning mot ytterligare ökad andel för »stadsverksamheten». Begreppet »lantmätare» är tämligen främmande för stadsmättningsverksamheten men föreningen anser sig dock — ehuru en inte obetydlig del av de inom städerna nu verksamma förrättningsmännen inte har lantmäterit utbildning — kunna acceptera uttrycket »förrättningslantmätare».

Fastighetskontoret i Göteborg ifrågasätter om inte förrättningsmännen skulle kunna tillerkännas möjlighet att vid sådana förrättningar, där speciellt svåra värderingsfrågor kan uppkomma, adjungera en sakkunnig. Allmänhetens tilltro till de vid förrättningen gjorda värderingarna skulle troligen i hög grad öka om en på området kunnig och speciellt utbildad person deltagit i värderingsbeslutet.

Departementschefen. Bestämmelserna i denna paragraf har utformats i överensstämmelse med de överväganden som redovisats under kapitelrubri-

ken. Förrättningsinstansens sammansättning har i sak reglerats enligt kommitténs förslag, men lagtexten har jämkats med hänsyn till att begreppet fastighetsbildningsmyndighet införts.

I stället för termen lantmätare har i departementsförslaget använts förrättningslantmätare. Kompetenskraven för förrättningslantmätaren anges inte i lagen. Frågan bör regleras genom bestämmelser som meddelas av Kungl. Maj:t.

När det gäller medverkan av särskild sakkunnig i värderingsfrågor vill jag erinra om att kommittén har föreslagit en regel som innebär att myndigheten skall ha möjlighet att för prövning av fråga som kräver särskild fackkunskap anlita biträde av sakkunnig. Givetvis är det möjligt att på detta sätt anlita sakkunnig i värderingsfrågor. Jag anser att denna ordning är att föredra framför ett system med sakkunnig som adjungerad ledamot av fastighetsbildningsmyndigheten. Kommitténs förslag har tagits upp i departementsförslaget.

Kommittén har i sitt förslag tagit upp vissa delegationsbestämmelser. Föreskrifter av detta slag rör detaljer i fastighetsbildningsmyndighetens organisation och verksamhet, som bör regleras genom bestämmelser som meddelas av Kungl. Maj:t. De föreslagna bestämmelserna har därför inte tagits upp i departementsförslaget.

2 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vilka som är behöriga att ta emot uppdrag som god man samt hur gode männen utses. Paragrafen motsvarar 3 § i kommittéförslaget.

Kommittén. Skiljaktigheterna i förhållande till gällande rätt i de frågor som regleras i denna paragraf är att vissa gode män inte längre behöver vara kunniga i lanthushållning men i stället skall ha erfarenhet i fråga om tåtortsförhållanden. Denna nyhet har föranletts av tåtortsfrågornas alltmera framträdande betydelse i fastighetsbildningssammanhang. Den omständigheten att gode män med särskilda förutsättningar att bedöma sådana frågor f. n. inte kan utses har varit en påtaglig brist och medfört att lantmäternas i alltför stor utsträckning kommit att ensamma handlägga förrättningar, som rört mark med tätbebyggelse. Det har syntts kommittén tveksamt huruvida gode män med denna nya kvalifikation skall finnas inom alla kommuner och således även i trakter med mera utpräglad landsbygdskaraktär. Kommittén har dock med tanke på att kommunerna numera undantagslöst torde innehålla åtminstone någon tåtort ansett sig böra föreskriva, att minst två gode män inom varje kommun skall ha denna särskilda sakkunskap. Det är emellertid tydligt att kraven på erfarenhet i fråga om tåtortsförhållanden måste anpassas efter omfattningen och beskaftenheten i övrigt av den bebyggelse som förekommer inom vederbö-

rande kommun. När stadsbebyggelse föreligger, bör således strängare fordringar upprätthållas än inom kommuner med bara mindre tätortsbildningar.

Vad angår kravet att gode männen skall vara kunniga i lantushållning betonar kommittén vikten av att gode männen i trakter med skogsförekomst av någon betydelse har kännedom om den gren av lantushållningen som skogsbruket utgör.

Med hänsyn till att det uppställda villkoret att den som utses till god man skall vara valbar till nämndeman numera innefattar en fordran på hemvist inom den kommun för vilken vederbörande utses, har den hittillsvarande föreskriften att god man skall vara bosatt inom kommunen utgått i kommittéförslaget.

F. n. gäller att nyval skall äga rum när god man upphört att vara valbar. Härav synes följa att uppdraget förfaller, om valbarhetsvillkoren inte längre är uppfyllda. Detta bör komma till direkt uttryck i lagtexten. Den som valts till god man bör vidare äga rätt att utan åberopande av särskilt skäl efter framställning till kommunens fullmäktige bli befriad från uppdraget, men särskild föreskrift i detta avseende torde enligt kommittén inte behövas.

Vid tillkomsten av JDL ansågs en begränsning av antalet gode män inom varje kommun önskvärd och av denna anledning föreskrevs att högst sex gode män skulle finnas, om inte länsstyrelsen lämnat tillstånd till högre antal. Kommittén delar uppfattningen att alltför många gode män inte bör utses. Om lekmannainslaget bland förrättningsmännen skall komma till sin rätt, bör de som representerar detta inslag få tjänstgöra så ofta att de vinner tillräcklig erfarenhet av förrättningsarbetet. Eftersom det enligt kommitténs förslag skall finnas två olika grupper av gode män, är det emellertid mindre lämpligt att nu föreskriva något maximiantal. Antalet gode män av varje kategori bör i stället bestämmas efter en prövning av behovet i det enskilda fallet, men sammanlagt bör minst fyra gode män finnas i varje kommun och av dem skall åtminstone två ha erfarenhet i fråga om tätortsförhållanden. Kommittén har inte velat i lagen lämna bindande föreskrifter om vem som skall bestämma antalet. För vissa kommuner, som själva handhar huvuddelen av lantmäteriverksamheten inom sitt område, bör uppgiften kunna anförtros åt ett kommunalt organ. I andra fall torde det vanligen bli lämpligt att låta befattningshavare vid det statliga lantmäteriet utöva beslutanderätten eller åtminstone avge förslag till antalet gode män. Kungl. Maj:t bör få reglera denna fråga och tillika meddela föreskrifter om de åtgärder, som skall vidtas när god man skall väljas, och om publicering av valresultatet m. m.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* fäster mycket stor vikt vid den föreslagna nyheten, att vissa gode män skall ha erfarenhet i fråga om tätortsförhållanden och påpekar att regeln har viss likhet med vad som

gäller för expropriationstekniker enligt 16 § ExL. Styrelsen delar inte kommitténs tvekan såvitt angår kommuner med mera utpräglad landsbygds-karaktär. I regel finns inom varje kommun — eller kommer i vart fall att finnas — åtminstone någon utpräglad tätort (centralorten). Samtidigt måste framhållas att tätortskaraktären som sådan kan vara ganska skiftande inom olika kommuner. Därför är det värdefullt att varje kommun får tillfälle att låta sig representeras av personer, som har kännedom om dess speciella tätortsförhållanden. Beträffande den kategori gode män, som skall äga särskild kännedom om landsbygdens förhållanden, understryker styrelsen vikten av att man i tillräcklig omfattning utser gode män som är väl insatta i frågor som rör skogsbruket och dess problem.

Departementschefen. Paragrafen har i departementsförslaget underkastats vissa jämkningar.

De speciella kompetenskraven för god man har uttryckts så att god man skall ha erfarenhet i fråga om tätortsförhållanden eller vara kunnig i jordbruks- eller skogsbruksfrågor. I allmänhet torde det finnas behov av såväl gode män med erfarenhet av tätortsförhållanden som sådana med kunnighet i lantbruksfrågor. Jag anser emellertid att det inte bör fastslås i lagen vilket minsta antal av det förstnämnda slaget som skall finnas. Fördelningen mellan de olika kategorierna bör kunna bestämmas fritt med hänsyn till kommunens särskilda struktur.

I paragrafens sista stycke anges att länsstyrelsen skall bestämma det antal gode män som skall utses inom varje kommun. Länsstyrelsen har redan nu en viss befattning med valet av gode män enligt JDL. Det synes lämpligt att länsstyrelsen även för framtiden får avgöra dessa spörsmål för att en önskvärd enhetlighet mellan olika kommuner skall uppnås. Det bör också ankomma på länsstyrelsen att bestämma hur många av gode männen som skall ha erfarenhet av tätortsförhållanden resp. vara kunniga i lantbruksfrågor. Närmare föreskrifter i sistnämnda hänseende liksom i övrigt beträffande val av gode män bör meddelas av Kungl. Maj:t.

Beträffande innehållet i övrigt i denna paragraf bör påpekas att i departementsförslaget har tagits in en bestämmelse om skyldighet att ta emot uppdrag som god man.

3 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om kallelse av gode män till förrätt-ning samt om förordnande av ersättare för god man som uteblivit. Paragrafen motsvarar 4 § första och andra styckena i kommittéförslaget.

Kommittén. Kommittén erinrar om att, när gode män f. n. skall medverka vid förrättning, lantmätaren skall enligt 3 kap. 3 § JDL utfärda kallelsebrev till dem sist fjorton dagar i förväg. Det ankommer således på lantmäta-

ren att bestämma vilka som skall tjänstgöra och han är därvid oförhindrad att anlita även gode män, som utsetts för kommun utom lantmåteridistriktet. På grund av särskild föreskrift bör han dock i första hand kalla dem som bor närmast förrättningsstället.

Även i fortsättningen bör det enligt kommittén tillkomma lantmätaren att avgöra vilka gode män som skall delta som förrättningsmän. Med hänsyn till föreskriften om särskilda gode män med erfarenhet i fråga om tätortsförhållanden bör den regeln gälla att de tillkallade skall företräda erforderlig sakkunskap. I övrigt bör lantmätaren vid tillkallandet av gode män beakta kostnadssynpunkter. De gode män vilkas inställelse drar lägsta kostnaden bör därför helst kallas. Eftersom avlägset boende på grund härav bara sällan kommer att anlitas, fordras inte någon särskild regel om att gode män bör äga ortskänedom. Någon bestämd tidsfrist för kallelsen bör inte föreskrivas och inte heller bör krav på skriftlig form upprätthållas, även om det i allmänhet får anses lämpligt att skriftliga kallelser utfärdas.

Kommittén förutsätter att byte av gode män inte sker under en förrättning utom när den som börjat tjänstgöra får laga förfall eller annat hinder mot hans fortsatta tjänstgöring uppkommer. Det är således inte tillåtet för lantmätaren att under förrättningens gång godtyckligt låta avlösa god man, som redan medverkat i en del av handläggningen.

Om god man som enligt 3 kap. 3 § JDL fått kallelsebrev finner sig jäv eller laga förfall hindrad att tjänstgöra, skall han ofördröjligen sända brevet till närmast boende god man. Denne skall då i stället infinna sig. Ett sådant förfarande, som förutsätter att alla gode män har samma kvalifikationer, kan inte längre behållas. I stället bör gälla att den som inte kan tjänstgöra underrättar lantmätaren om hindret. Kommittén har inte ansett det nödvändigt att ta upp en föreskrift om detta i lagen. Gode männen skall nämligen enligt kommitténs förslag vara underkastade ämbetsansvar och därav följer att de riskerar ansvarspåföljd och ersättningskyldighet, om de utan att ha anmält förhinder underlåter att inställa sig. Kommittén förordar emellertid att särskilda bestämmelser utfärdas, enligt vilka gode männen skall erinras om vad som åligger dem, när de blivit kallade till förrättning.

För att ett förrättningssammanträde inte skall behöva inställas av den anledningen att god man vid sammanträdet finnes inte kunna tjänstgöra, har efter mönster från 4 kap. 10 § RB (se även 21 kap. 7 § JDL) i 4 § andra stycket av kommittéförslaget tagits upp en regel, som gör det möjligt för lantmätaren att till tjänstgöring som god man kalla annan än den som blivit vald i vederbörlig ordning. Denna möjlighet bör emellertid enligt kommittén vara strängt begränsad och bör få tillämpas bara när lantmätaren gjort allt vad på honom ankommer för att få en i laga ordning utsedd god man att tjänstgöra men detta misslyckats på grund av förhållande över vilket lantmätaren inte kan anses råda. Det bör därför fordras antingen

att god man som kallats finnes jävig eller att han uteblir från sammanträde till vilket han i god tid kallats. Vidare måste krävas att annan vald god man inte utan tidsutdräkt kunnat infinna sig. Av de uppställda villkoren följer bl. a. att den, som i nu föreslagen ordning blivit anmodad att tjänstgöra vid ett sammanträde, i regel inte kan fortsätta att fungera som förrättningsman vid följande sammanträden under förrättningen.

Förslaget om att den som kallats att tjänstgöra som god man skall i fråga om fullgörandet av detta uppdrag vara underkastad ämbetsansvar tas upp i 4 § tredje stycket i kommittéförslaget. Förslaget innebär enligt kommittén en nyhet. Enligt gällande rätt torde gode männen i motsats till lantmätaren inte tillhöra kretsen av dem för vilka ämbetsansvar gäller. Fastän gode männen har att ta del i beslut som företer åtskilliga likheter med domstolsavgöranden, kan de f. n. inte anses som domare och det är heller inte möjligt att hänföra dem till annan sådan kategori av befattningshavare som i ansvarshänseende är likställd med ämbetsmän. Visserligen får det enligt kommittén anses att gode männen förrättar tjänsteärende, när de tar del i handläggning av förrättning, men de har inte fått särskilt förordnande. De av lantmäternas utfärdade kallelsebrev kan inte, särskilt i betraktande av vad som gäller om ämbetsansvaret för jurymän som på liknande sätt kallas till tjänstgöring, betraktas som förordnande i strafflagens mening. Det är vidare uppenbart, att man vid tillkomsten av JDL utgick från att 25 kap. strafflagen inte skulle gälla beträffande gode män (se NJA II 1926 s. 385).

Med hänsyn till den ändrade betydelse som förrättningsavgörandena får enligt kommittéförslaget och till gode männens ställning av förrättningsmän, som t. o. m. mot lantmätarens mening kan genomdriva förrättningsavgöranden, synes det kommittén ofrånkomligt att brottsbalkens regler om fullständigt ämbetsansvar skall tillämpas på inte bara lantmätaren utan även gode männen. Kommittén har övervägt möjligheten att vinna den önskade utvidgningen genom ändring av 20 kap. 12 § första stycket brottsbalken (BrB) men funnit sig böra avstå från att reglera frågan på detta sätt. Det främsta skälet till detta är att kommittén inte är beredd förorda att gode män vid alla slags förrättningar — alltså även de som medverkar vid syneförrättningar enligt VL eller förrättningar enligt exempelvis lagen den 2 juni 1933 (nr 269) om ägofred, gruvlagen den 3 juni 1938 (nr 314) och EVL — skall i ansvarshänseende inta samma ställning. Eftersom en begränsning till gode män, som deltar i förrättning enligt fastighetsbildningslagen är nödvändig i detta sammanhang, har det syntts kommittén mest lämpligt att den behövliga bestämmelsen om ämbetsansvaret får sin plats i denna lag.

Beträffande gode männens ämbetsskydd påpekas att de redan nu åtnjuter sådant skydd på grund av bestämmelsen i 17 kap. 3 § BrB.

Remissyttrandena. *Häradshövdingeföreningen* anser att det inte framgår klart av den föreslagna lagtexten huruvida en god man, som kallats till förrättning, utsätter sig för straffpåföljd genom att utebli utan anmält och styrkt laga förfall eller om ämbetsansvaret endast avser hans åtgärder under förrättningen. Det senare synes mest rimligt enligt föreningens mening.

Lantmäteristyrelsen påpekar att en tillämpning av regeln i andra stycket förutsätter att god man blivit kallad i god tid till förrättningssammanträde. Någon motsvarighet härtill gäller inte i avseende på inkallandet av exempelvis nämndeman (4 kap. 10 § RB) eller ägodelningsnämndeman (21 kap. 7 § JDL). Avsikten med bestämmelsen är, som kommittén också framhållit, att sammanträdet inte skall behöva inställas av den anledningen att god man är hindrad tjänstgöra. Under sådana förhållanden synes det mindre lämpligt att tillämpningen görs direkt beroende av förfaringssättet vid kallet av god man. Styrelsen föreslår därför att uttrycket »till vilket han i god tid kallats» utesluts.

Departementschefen. I enlighet med vad kommittén har föreslagit föreskrivs i denna paragraf att det åligger förrättningslantmätaren att kalla gode männen till förrättningen, när de skall medverka. Vissa anvisningar om vilka gode män som företrädesvis bör utses lämnas också i paragrafen. Det synes lämpligast att de personer utses som med hänsyn till förrättningens art är bäst skickade. Därvid träder kraven på ortskänedom och sakkunskap beträffande förrättningsändamålet i förgrunden. Däremot delar jag inte kommitténs uppfattning om att det behövs en särskild föreskrift om att de bör kallas vilkas inställelse drar den lägsta kostnaden. Redan kravet på ortskänedom medför att kostnadsfaktorn indirekt blir i behövlig mån beaktad. I allmänhet bör gode männen vara valda för den kommun där förrättningen äger rum och i vart fall måste de vara valda för kommun som hör till fastighetsbildningsmyndighetens verksamhetsområde.

I andra stycket meddelas bestämmelser om tillkallande av tillfällig ersättare för god man som uteblivit eller av jäv hindras att tjänstgöra. Bestämmelserna har i departementsförslaget utformats med beaktande av lantmäteristyrelsens anmärkning, att tillkallande av tillfällig ersättare inte skall vara direkt beroende av förfaringssättet vid kallelse av god man. Att sådan kallelse skall ha skett följer redan av bestämmelsen i paragrafens första stycke.

I kommittéförslaget har som ett tredje stycke tagits upp en bestämmelse om ämbetsansvar för god man. Enligt min mening har god man såsom ledamot av fastighetsbildningsmyndigheten fullt ämbetsansvar på grund av bestämmelserna i 20 kap. 12 § BrB. Det är därför inte nödvändigt att ta in en särskild föreskrift därom i FBL.

Med anledning av vad häradshövdingeföreningen anfört i sitt remissytt-
14 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

rande vill jag framhålla att det får anses åligga gode mannen som en tjänsteplikt att inställa sig vid förrättning, när han kallats. Därav följer att gode mannen riskerar ansvarspåföljd och ersättningskyldighet, om han utan giltigt förfall underlåter att inställa sig.

4 §.

Paragrafen, som saknar motsvarighet i kommittéförslaget, upptar en bestämmelse om hinder för förrättningsmän som står i visst släktskaps- eller svågerlagsförhållande till varandra att tjänstgöra samtidigt vid förrättning.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* ifrågasätter om inte också bestämmelserna i 4 kap. 12 § RB om hinder för domare på grund av släktskap eller liknande anledning att tjänstgöra samtidigt bör gälla beträffande förrättningsman. En ev. olägenhet av släktskapsförhållande eller liknande kan bli än mera påtaglig i de sammanhang som här avses än när det gäller en domstol.

Departementschefen. Jag delar lantmäteristyrelsens uppfattning att vissa släktskaps- och liknande förhållanden mellan förrättningsmän bör utgöra hinder för att de samtidigt tjänstgör vid förrättningshandläggning. En uttrycklig bestämmelse därom har därför tagits in i departementsförslaget genom hänvisning till 4 kap. 12 § RB. Jag vill påpeka att bestämmelsen givetvis inte utgör något hinder för att personer, som står i det angivna förhållandet till varandra, väljs till gode män inom samma fastighetsbildningsmyndighets verksamhetsområde. De får bara inte samtidigt tjänstgöra vid en och samma förrättningshandläggning.

5 §.

Paragrafen motsvarar 6 § i kommitténs förslag och innehåller bestämmelser om jäv mot förrättningsman.

Kommittén. Beträffande förrättningsmannajäven har kommittén ansett det mest lämpligt med en hänvisning till bestämmelserna om domarjäv i 4 kap. 13 § RB. Utan särskild föreskrift torde gälla att förrättningsman inte skall anses jävig i ärende av allmän betydelse bara på den grunden att han som samhällsmedlem har del i saken.

Departementschefen. Departementsförslaget avviker bara i språkligt hänseende från kommitténs förslag.

6 §.

Paragrafens tre första stycken, som i stort sett motsvarar 7 § i kommittéförslaget, innehåller bestämmelser om förfarandet när jävsfråga uppkom-

mer. Sista stycket motsvarar bestämmelsen i 17:14 tredje stycket i kommitténs förslag.

Kommittén. De av kommittén i 7 § föreslagna bestämmelserna överensstämmer så nära som möjligt med den reglering som motsvarande frågor fått i RB när det gäller domare. En skillnad som har viss betydelse är att förrättningsman ensam eller, om ytterligare förrättningsmän finns, tillsammans med dem skall meddela beslut i jävsfråga som gäller honom själv. I 4 kap. 15 § sista stycket RB föreskrivs däremot att domare i princip inte skall delta i prövning av fråga om jäv mot honom. En sådan regel skulle enligt kommitténs mening medföra onödiga komplikationer för förrättningsförfarandet.

På grund av innehållet i övrigt i denna paragraf skall förrättningsman, om det kan antas att han är jävig, själv beakta detta och anmäla förhållandet. God man bör självfallet så snart som möjligt underrätta lantmätaren här om så att annan förrättningsman i tid kan inkallas. Vill sakägare anföra jäv, skall han, i huvudsaklig överensstämmelse med vad som f. n. gäller enligt JDL och RB, snarast framställa sin anmärkning vid påföljd att hans rätt att anföra jäv förfaller. Jävsinvändning behöver dock inte göras förrän sakägaren första gången för talan vid förrättningen. När en jävsfråga uppkommit och så länge den är svävande, dvs. till dess lagakraftägande beslut i frågan föreligger, är förrättningsmannen i princip hindrad att ta befattning med förrättningen. Den inskränkningen gäller emellertid att han, förutom att han skall ta del i jävsfrågans avgörande, äger vidta åtgärd, som inte utan synnerlig olägenhet kan uppskjutas och som inte innefattar avgörande av en för förrättningen betydelsefull fråga. Att förrättningsman, sedan han förklarats jävig, omedelbart skall upphöra att vidare befatta sig med förrättningen är uppenbart. Han bör dock få vidta brådskande åtgärd. Som framgår av de föreslagna reglerna om rättegången i mål om fastighetsbildning får talan inte föras mot beslut, varigenom förrättningsman förklarats jävig.

Kommittén påpekar att beslut, varigenom jävsanmärkning gillas, enligt 3 kap. 9 § JDL inte får leda till att åtgärd eller beslut som tillkommit innan invändningen gjordes rubbas eller upphävs. Enligt kommitténs mening är det inte nödvändigt att i detta sammanhang ta upp en motsvarande föreskrift. Om förrättningsman befinnes jävig, är det uppenbart att giltigheten av åtgärd eller beslut, vari han deltagit, inte påverkas annat än efter förordnande av överinstans. I stället bör man överväga att i det avsnitt av lagen som behandlar rättegången i jorddomstol införa en regel som i viss utsträckning begränsar domstolens möjligheter att undanröja beslut och åtgärder på den grund att någon av förrättningsmännen varit jävig.

Enligt 17:14 tredje stycket i kommittéförslaget får den omständigheten att god man finnes vara jävig inte föranleda att beslut eller åtgärd, som

tillkommit innan invändning om jävet framställdes, rubbas eller upphävs. Kommittén framhåller att enligt 3 kap. 9 § JDL gäller motsvarande princip även beträffande förrättningslantmätaren. Kommittén anser emellertid principens tillämpning beträffande denne vara i alltför hög grad stridande mot allmänna processrättsliga grundsatser.

Remissyttrandena. *Distriktslantmätaren i Ludvika distrikt* tar upp frågan om innebörden av uttrycket »föra talan». Han framhåller att uttrycket används i RB, där det inte torde bereda någon svårighet att förstå dess innebörd. Vid en förrättning är det emellertid ganska vanligt att sakägare inte yttrar sig fastän de är närvarande vid sammanträde. Vanligen beror detta på att sakägaren delar de synpunkter eller biträder de yrkanden som framförs av andra sakägare eller av förrättningslantmätaren. Den innebörd av uttrycket, som skulle stämma bäst överens med den uppfattning som råder bland lantmätnarna, torde vara att sakägare antingen infunnit sig till sammanträde eller i samband med annan handläggning av ärende framställt särskilt yrkande.

Lantmäteristyrelsen anser att förslaget fått en utformning, som är fullt tillfredsställande från rättssäkerhetssynpunkt och som därjämte i jävsfallen möjliggör en lämplig tillfällig anordning i fråga om förrättningsåtgärder av mera expeditionell karaktär.

Departementschefen. Departementsförslaget innebär att kommitténs förslag har underkastats enbart redaktionella ändringar.

Som framhållits i ett remissyttrande kan viss tvekan råda om innebörden av uttrycket föra talan. Detta uttryck används utom i förevarande paragraf också i 4:32 och 14:5. Att uttrycket omfattar sakägare som är aktivt verksam vid förrättningen genom att framställa eget yrkande eller bestrida annan sakägares yrkande är självklart. Av praktiska skäl är det emellertid nödvändigt att ge uttrycket den vidsträcktare innebörden i förrättningssammanhang att det också omfattar sakägare som deltar i förrättningen enbart genom att inställa sig vid förrättningssammanträde men underlåter att där uttryckligen ge sin mening till känna.

I sista stycket av paragrafen tas upp en motsvarighet till regeln i 17:14 tredje stycket av kommittéförslaget. Regeln har i departementsförslaget utformats i överensstämmelse med vad som f. n. gäller enligt 3 kap. 9 § JDL. Kommittén har ansett att det skulle i alltför hög grad strida mot allmänna processrättsliga grundsatser att låta regeln gälla även i det fall att förrättningslantmätaren varit jävig. Jag delar emellertid inte kommitténs betänkligheter utan anser att, liksom hittills varit fallet, förrättningsmännen bör vara jämställda i förevarande hänseende. Regeln har i departementsförslaget fått den utformningen att den gäller såväl då jävsinvändning

gjorts av sakägare som när förrättningsman självantagit upp frågan om jäv.

7 §.

Paragrafen innehåller forumregler. I kommittéförslaget behandlas detta ämne i 2 §.

Kommittén. Förslaget till forumregler har utformats på grundval av de överväganden som redovisats under rubriken till förevarande avsnitt av kapitlet.

Kommittén understryker vikten av att den förrättningslantmätare, som påbörjat en förrättning, också får fullfölja den. Någon regel som inskränker möjligheten att byta lantmätare under en förrättning föreslås dock inte.

Departementschefen. Som jag tidigare har framhållit bör forumbestämmelserna i FBL utformas på sådant sätt att de i princip inte är avhängiga av hur frågan om huvudmannaskapet för fastighetsbildningsväsendet löses för framtiden. Det är också önskvärt att bestämmelserna inte direkt anknyts till de rådande organisationsformerna inom lantmäteriaväsendet.

Lantmäteriets förrättningsorganisation omfattar f. n. dels distriktsenheter, en för varje lantmäteridistrikt, och dels specialenheter. Indelningen i distrikt bestäms av Kungl. Maj:t, medan specialenheterna inrättas av lantmäteristyrelsen i mån av behov och tillgång på medel. Enligt 20 § i lantmäteriinstruktionen skall specialenhet inrättas främst för fastighetsreglering som fordras för jordbrukets och skogsbrukets yttre rationalisering eller för större vägbyggnadsföretag.

Gränsdragningen mellan det statliga lantmäteriet, å ena, och det kommunala mättningsväsendet, å andra sidan, är f. n. anordnad efter skilda principer. Avstyckning och tomtmätning enligt FBLS handläggs sålunda av kommunal mättningsman eller av särskild förrättningsman som förordnas av länsstyrelsen. Laga skifte på stadsjord förrättas däremot av distriktslantmätaren i det distrikt där jorden är belägen eller av kommunal mättningsman, om han bemyndigats till det av Kungl. Maj:t. Vidare kan i detta sammanhang erinras om bestämmelserna i lagen den 11 december 1964 (nr 783) med vissa bestämmelser angående fastighetsbildning efter ändring i kommunal indelning m. m. enligt vilka JDL alltjämt skall tillämpas beträffande område som genom ändring i kommunal indelning överförs till stad.

Lantmäteriet och mättningsväsendet företer alltså en splittrad bild från organisatorisk synpunkt. Den framtida organisationen har ännu inte fastlagts men man måste räkna med att den kommer att få vissa grundläggande drag gemensamma med den nuvarande ordningen. Jag utgår sålunda från att det även framdeles kommer att finnas en regional indelning, till vilken fastighetsbildningsmyndigheternas verksamhet kan knytas. Fas-

tighetsbildningsmyndigheternas verksamhetsområden bör fastställas av Kungl. Maj:t. Särskild bestämmelse därom behöver inte tas upp i FBL.

Forumbestämmelserna i FBL måste med hänsyn till det anförda utformas med utgångspunkt från den regionala indelningen. Från rättssäkerhetssynpunkt är det angeläget att reglerna är enkla och entydiga. Bestämmelserna i denna paragraf bygger på 2 § första stycket i kommittéförslaget. Som huvudregel gäller sålunda att förrättning skall handläggas av fastighetsbildningsmyndigheten i den ort, där den mark är belägen som förrättningen avser. Sökanden kan sålunda alltid vända sig till den regionala myndighet, inom vars verksamhetsområde den berörda marken är belägen. Förrättningen kan ibland beröra mark, som är belägen inom två eller flera sådana områden. Det synes inte lämpligt att för sådana fall ge bestämda föreskrifter om exklusiv behörighet för någon av myndigheterna att handlägga förrättningen. I stället har i andra punkten av paragrafen föreskrivits att förrättningen skall handläggas av endera myndigheten.

Förrättningens inledande och grunderna för handläggningen

8 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om formerna för ansökan om fastighetsbildning och om ansökningens innehåll.

Kommittén. Ansökan om fastighetsbildning bör enligt kommittén vara skriftlig. Ett muntligt yrkande, som framställs i samband med handläggningen av redan pågående förrättning, skall dock enligt kommitténs förslag kunna godtas, om den väckta frågan finnes böra prövas vid samma förrättning.

Att kommittén som huvudregel velat fordra skriftlighet sammanhänger med ansökningens viktiga funktion att bestämma omfattningen av de åtgärder som skall vidtas. Man kan här göra en jämförelse med kravet på skriftlig stämningsansökan i tvistemål. Kommittén erinrar också om att enligt gällande rätt ansökan om förrättningsåtgärd skall vara skriftlig och att man vid de förenklingar i förrättningsförfarandet som genomfördes år 1951 inte ifrågasatte annat än att den skriftliga formen skulle behållas.

Enligt förslaget bör undantag göras för det fall att ansökningen framställs under pågående förrättning. Detta undantag är förestavat av praktiska skäl och torde inte behöva uppkalla några betänkligheter, särskilt som ansökningens innehåll omedelbart torde böra tas upp i förrättningsprotokollet. En under förrättningen gjord ansökan torde i viss mån kunna jämföras med de nya yrkanden innebärande ändring av talan i tvistemål som käranden muntligen får framställa inför rätta.

Ansökan om fastighetsbildning skall enligt förslaget alltid göras hos för-

rättningslantmätaren. Den f. n. enligt FBLS tillämpade ordningen att ansökningen görs hos byggnadsnämnden behålls alltså inte. Kommittén förutsätter att Kungl. Maj:t kommer att meddela bestämmelser om att skriftlig ansökan, som inkommit till lantmätare som inte är behörig skall vidarebefordras till den som äger ta befattning därmed.

Beträffande ansökningens innehåll måste enligt kommittén först och främst fordras att den önskade åtgärden anges. Särskilt stränga krav på en precisering torde emellertid inte böra upprätthållas, och det synes uppenbart att förrättningsmännen vid en tolkning av ansökningen skall ta stor hänsyn till det bakomliggande syftet. I tveksamma fall bör sökanden givetvis få tillfälle att förtydliga sin begäran. Vidare framhåller kommittén att förrättningsmännen inte skall vara bundna av vad sökanden kan ha uppgett om sättet för att genomföra den sökta åtgärden. De bör i denna del äga frihet att välja det lämpligaste förfaringssättet. Om sökanden exempelvis begärt att ett område skall avstyckas från en fastighet och i sammanhang därmed sammanläggas med annan fastighet, skall det sålunda vara möjligt för förrättningsmännen att i stället åstadkomma den önskade ändringen i fastighetsindelningen genom fastighetsreglering.

Redan av kravet på att den begärda fastighetsbildningsåtgärden skall anges följer enligt kommitténs mening att sökanden måste uppge för vilken fastighet han för talan. Kommittén har emellertid ansett det önskvärt att i lagen klart utsägs att ansökningen skall lämna besked på denna punkt. För att lantmätarens utredningsarbete skall underlättas, bör sökanden vidare lämna så fullständiga uppgifter som möjligt om vilka andra fastigheter som saken kan angå och om ägarnas namn och adresser. Sökanden kan uppenbarligen inte vara skyldig att prestera en fullständig äganderättsutredning, men det synes rimligt att han lämnar de uppgifter som är kända i orten. Även servitutshavare, vilkas rätt kan vara beroende av den begärda åtgärden, bör på motsvarande sätt uppges.

Att skriftlig ansökan skall vara egenhändigt undertecknad av sökanden eller hans ombud är självklart och bör i likhet med vad som enligt RB gäller om stämningsansökan uttryckligen slås fast i lagen. Med hänsyn till de betydande rättsverkningar som fastighetsbildning kan ge upphov till anser kommittén att fullmakt för ombud alltid bör företes. Kommittén har alltså inte ansett sig kunna låta skyldigheten att uppvisa fullmakt vara beroende av en prövning i det särskilda fallet i överensstämmelse med vad som gäller vid handläggning av domstolsärenden.

Remissyttrandena. Enligt *byggnadsstyrelsens* uppfattning bör — liksom hittills gällt enligt FBLS och i överensstämmelse med byggnadsnämndens centrala ställning — ansökan om fastighetsbildning ställas till byggnadsnämnden om fastigheten ligger i kommun, som själv har hand om fastighetsbildningsverksamheten.

Samma mening framförs av *länsarkitekterna i Stockholms, Uppsala, Örebro, Västmanlands och Norrbottens län, stadsförbundet, kommunförbundet och föreningen för samhällsplanering.*

Bostadsstyrelsen samt *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* anser att byggnadsnämnden omgående bör underrättas om att ansökan inkommit till förrättningsmannen för att kommunen skall få tillfälle att i god tid ta ställning i fastighetsbildningsfrågor. Alternativt kan ansökan inges till byggnadsnämnden, som efter företagen utredning överlämnar ärendet till vederbörande förrättningsman för åtgärd.

Även *Svea hovrätt* ifrågasätter om inte ansökan bör inges till byggnadsnämnden men anför en annan motivering.

Hos vilken lantmätare ansökan om fastighetsbildning skall göras får i varje särskilt fall utrönas med ledning av forumbestämmelserna. Dessa ger emellertid inte direkt anvisning på vilken befattningshavare som är behörig att handlägga visst ärende. Härför erfordras tillika att sökanden vet, om lantmäteriverksamheten inom det område fastighetsbildningen avser handhas av staten eller av kommunen samt, där det senare är fallet, om kommunen ansvarar för den åtgärd varom fråga är. Med hänsyn till att enligt förslaget till jordabalk förvärv av visst område av och, i särskilda fall, andel i fastighet för sin giltighet skall vara beroende av att ansökan om laga delning görs inom viss tid, synes, till förhindrande av rättsförlust genom att ansökan om fastighetsbildning inges till fel befattningshavare och inte i rätt tid hinner tillställas behörig sådan, det kravet med fog kunna uppställas att fastighetsbildningslagen ger anvisning på den befattningshavare, hos vilken i varje särskilt fall ansökan rätteligen kan ske. Tänkbart vore exempelvis att tillåta att ansökan alltid finge inges till byggnadsnämnden i den kommun där marken är belägen.

Att alltid fordra skriftlig fullmakt när förrättning söks genom ombud förefaller knappast nödvändigt, framhåller *lantmäteristyrelsen* och *kommunal-tekniska föreningen*. Lantmäteristyrelsen anser det tillräckligt om fullmakt företes i fall när lantmätaren anser att det är behövt. Denne bör då kunna begära att fullmakt skall ha inkommit inom viss tid, vid äventyr att ansökningen avvisas.

Departementschefen. Beträffande formen för ansökan har departementsförslaget utformats i enlighet med kommitténs förslag.

Den av kommittén föreslagna bestämmelsen om företeende av fullmakt har inte tagits upp i paragrafen med hänsyn till att alla bestämmelser angående ombud samlats i en särskild paragraf.

I departementsförslaget har tagits in en särskild bestämmelse om att sökanden redan i samband med ansökningen skall inge de skriftliga handlingar som är av betydelse i saken och som han innehar. Särskilt angeläget är det att köpehandling företes i samband med ansökningen med hänsyn till att sådan handlings innehåll är av stor betydelse för förrättingens handläggning.

Beträffande frågan till vilken myndighet en ansökan skall inges har kommittéförslaget kritiserats av flera remissinstanser, som hävdade att ansökan bör ställas till byggnadsnämnden i kommun som själv har hand om fastighetsbildningsverksamheten. Denna fråga hänger delvis samman med hur huvudmannskapet för fastighetsbildningsväsendet kommer att anordnas. Oavsett vilken lösning som kommer att väljas i det hänseendet, anser jag emellertid att en annan lösning än den kommittén föreslagit inte kan komma i fråga. FBL förutsätter en klar gränsdragning mellan å ena sidan fastighetsbildningsmyndigheten och å andra sidan byggnadsnämnden och det skulle strida mot grunderna för denna att låta byggnadsnämnden ta emot ansökningar i fastighetsbildningsärenden. Praktiska skäl talar också mot att ansökan inges till annan myndighet än den som har att handlägga saken. Jag utgår från att fastighetsbildningsmyndigheten får en sådan organisation att det inte skall bereda allmänheten någon svårighet att vända sig till rätt myndighet. Med hänsyn till den utformning forumreglerna fått i departementsförslaget kan jag inte dela de av Svea hovrätt uttalade farhågorna i sådant hänseende.

Att byggnadsnämnden har ett berättigat intresse av att på ett tidigt stadium av förrättningen få vetskap om en fastighetsbildningsansökan är obestridligt. Detta informationsspörsmål kan emellertid lösas på annat sätt än genom att ansökan inges till byggnadsnämnden. Jag återkommer till denna fråga i ett senare sammanhang.

Beträffande innehållet i ansökan avviker departementsförslaget från vad kommittén har föreslagit bara i det hänseendet att sökanden åläggs skyldighet att i ansökan uppge eventuella nyttjanderättshavare i den mån deras rätt kan vara beroende av den sökta åtgärden. Särskilt arrendatorer får i viss utsträckning ställning som sakägare vid fastighetsreglering och det synes angeläget att fastighetsbildningsmyndigheten på ett tidigt stadium av förrättningen får kännedom om att det finns sådana rättighetshavare.

9 §.

Paragrafen, som motsvarar 9 § första stycket första punkten i kommittéförslaget, ger fastighetsbildningsmyndigheten rätt att förelägga sökanden att avhjälpa brist i ansökningen.

Kommittén. Kommittén har funnit det önskvärt att lantmätaren erhåller möjlighet att få till stånd ett fullständigt av en bristfällig ansökning. Lantmätaren bör därför vara berättigad att, om sökanden inte fullgjort vad han enligt 8 § haft att iaktta, förelägga honom att avhjälpa bristen. Någon ovillkorlig skyldighet för lantmätaren att meddela föreläggande har inte uppställts. Vanligen torde en ofullständighet enklast kunna avhjälpas genom ett underhandspåpekande, men i vissa situationer kan ett föreläggande vara på sin plats.

Departementschefen. För en snabb och säker handläggning av förrättningen är det av vikt att det av ansökan framgår vilken åtgärd sökanden begär. Bestämmelserna i föregående paragraf har utformats för att tillgodose detta krav. Om det föreligger brister i ansökan, bör sökanden beredas tillfälle att komplettera denna. Olika sätt kan användas för att åstadkomma detta. Muntlig anmodan per telefon eller i samband med att sökanden personligen besöker myndigheten är ibland ett ändamålsenligt sätt att få en behövlig komplettering till stånd. Ofta är emellertid en skriftlig hänvändelse till sökanden att föredra, särskilt när bevis om att anmodan skett inte kan undvaras.

Bestämmelsen om rätt för fastighetsbildningsmyndigheten att förelägga sökanden att avhjälpa brist i ansökan stämmer överens med kommitténs förslag. Utfärdas sådant föreläggande, skall det delges med sökanden.

Om sökanden underlåter att rätta sig efter föreläggandet, bör ansökan kunna avvisas av fastighetsbildningsmyndigheten. Bestämmelsen därom har emellertid i departementsförslaget sammanförts med övriga regler om avvisning och tagits upp i 10 §. I föreläggandet bör sökanden erinras om den risk han löper genom att inte ställa sig föreläggandet till efterrättelse.

10 §.

Denna paragraf, som motsvarar 9 § första stycket andra punkten samt andra och tredje styckena i kommittéförslaget, innehåller regler om avvisning av ansökan.

Kommittén. Om sökanden inte efterkommer föreläggande att avhjälpa brist i ansökan skall fastighetsbildningsmyndigheten ha rätt att avvisa denna. Avvisning bör dock inte vara obligatorisk utan ske bara om en komplettering är oundgänglig och den inte lämpligen kan ske på annat sätt än genom sökandens försorg.

Innan fråga om fastighetsbildning tas upp vid förrättning, bör myndigheten inte bara ha tillsett att ansökan är fullständig. En undersökning bör även ha gjorts av frågan om det finns förutsättningar för att en materiell prövning skall få ske. Som exempel kan nämnas frågan om sökandens behörighet. De förutsättningar som här avses är närmast jämförliga med dem som domstol skall beakta vid prövning huruvida rättegångshinder föreligger. I analogi med vad RB innehåller angående behandlingen av stämningsansökan i detta hänseende har kommittén föreslagit att ansökan om fastighetsbildning skall avvisas så snart den inkommit, om det finnes uppenbart att det föreligger hinder mot prövning av den väckta frågan. Självfallet kan motsvarande spörsmål uppkomma under ett senare stadium, sedan förrättningen väl påbörjats.

Departementschefen. Enligt bestämmelserna i denna paragraf kan ansökan avvisas i två olika fall. Det första fallet har samband med föregående paragraf och avser sålunda den situation då sökanden underlåter att efterkomma ett föreläggande om komplettering av ansökan. Enligt min mening bör en ansökan få avvisas bara om en behandling i sak på grundval av ansökan inte låter sig göra eller i vart fall inte skulle tjäna något förnuftigt ändamål. I andra fall bör saken tas upp till behandling och prövning. Det fullständiga utredningsmaterialet från sökandens sida, som kan finnas behövt under handläggningen, har myndigheten att söka få till stånd vid sammanträdet med sakägarna. Jag föreslår därför en sådan utformning av bestämmelsen att talan får avvisas om ansökan har så väsentliga brister att den inte kan ligga till grund för förrättningen.

Som kommittén har framhållit är avvisning i det nu nämnda fallet inte obligatoriskt. Även om fastighetsbildningsmyndigheten i föreläggandet angett att ansökan kan avvisas, bör möjligheten att underlåta en sådan åtgärd stå öppen. Vid bedömningen av frågan bör särskilt beaktas vilken verkan avvisningen kan få för sökanden. Tidpunkten för ansökan kan vara förbunden med särskild rättsverkan såsom då enligt jordabalken köp är beroende av att ansökan om laga delning görs inom sex månader från köpehandlingens dag. I sådant fall är det angeläget att avvisning på grund av brister i ansökan om möjligt undviks.

På samma sätt som domstol har fastighetsbildningsmyndigheten att pröva att vissa formella förutsättningar för ärendets handläggning är för handen, t. ex. att ansökan gjorts av sakägare eller att den gjorts hos behörig myndighet. Det åligger myndigheten att ex officio pröva om dessa förutsättningar är uppfyllda. Finner myndigheten sig förhindrad att pröva en ansökan i sak, kan den skilja ärendet från sig genom att avvisa ansökningsen. Detta har kommit till uttryck genom en regel i andra stycket. Jag vill dock framhålla att avvisningsbeslut i allmänhet inte behöver meddelas, om ansökan gjorts hos fel myndighet. Den som tar emot en sådan ansökan bör i första hand hjälpa sökanden till rätta så att den kommer till den behöriga myndigheten. Därvid bör man dock alltid handla i samförstånd med sökanden.

Fråga om avvisning kan tas upp på vilket stadium av förrättningen som helst. Det är emellertid angeläget att, om hinder föreligger mot prövning av ansökan, detta uppmärksammas så tidigt som möjligt, så att onödig handläggning undviks. Om det inte från början är klart att det föreligger en brist i de formella förutsättningarna, men det finns anledning anta att så är förhållandet, bör frågan skyndsamt utredas. Därvid kan det ibland bli nödvändigt att inhämta uppgifter från sökanden. En bestämmelse i denna fråga har tagits upp i tredje stycket av departementsförslaget.

Beslut om avvisning av ansökan är — som framgår av vad jag närmare kommer att beröra under 14 § — att anse som meddelat under förrättning.

Även utan särskild föreskrift därom gäller därför de bestämmelser som föreskrivits om förrättningsbeslut.

11 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser som ålägger fastighetsbildningsmyndigheten att utreda vilka som är sakägare. Paragrafen motsvarar 12 § första stycket i kommitténs förslag.

Kommittén. Förrättningen är sällan en angelägenhet, som endast berör en part, sökanden. Såsom förutsatts redan i 11 § av kommittéförslaget påverkar förrättningsavgörandena ofta rättsläget även för andra, vilka därför också ansetts böra beredas tillfälle att föra talan vid förrättningen. Det är av stort intresse att förrättningsmännen äger fullständig kännedom om vilka rättsägare som på detta sätt skall betraktas som sakägare. Kommittén anser därför att det kan övervägas att i lagen dels närmare bestämma sakägarebegreppet, dels meddela regler om de åtgärder som förrättningsmännen skall vidta för att i det enskilda fallet få klarhet om förekomsten av olika sakägare.

Vad först beträffar frågan om begreppet sakägare framhåller kommittén, att gällande lagstiftning inte innehåller någon definition därav. Med ledning av allmänna rättsgrundsatser och speciella bestämmelser i JDL har det emellertid i allmänhet inte vållat större svårigheter att avgöra i vilken utsträckning rättsägarna haft talerätt vid jorddelningsförrättning. I sitt år 1944 framlagda betänkande med förslag till vissa ändringar i jorddelningslagstiftningen förordade fastighetsbildningssakkunniga att i avstyckningskapitlet skulle införas en bestämmelse, varigenom sakägarebegreppet vid avstyckningsförrättning skulle begränsas till att avse, förutom sökanden, varje annan person som ägde jord, tillhörande den eller de fastigheter från vilka avstyckningen skulle ske, dock ej om avstyckningen uppenbarligen inte berörde hans rätt (se SOU 1944:46 s. 194). Den föreslagna bestämmelsen kritiserades emellertid under remissbehandlingen av betänkandet. Bl. a. anmärktes att den uppställda definitionen syntes för snäv och att det måste vara lämpligast att lämna frågan om vem som skulle anses som sakägare oreglerad.

Kommittén har funnit det förenat med åtskilliga vanskligheter att närmare fixera sakägarebegreppet. Särskilt med hänsyn till de svåröverskådliga verkningar som en allmän bestämmelse om talerätten vid fastighetsbildning skulle få har kommittén inte funnit det tillrådligt att meddela en sådan bestämmelse. Visserligen kan det låta sig göra att beträffande vissa slag av fastighetsbildningsåtgärder uttryckligen ange vilka som är taleberättigade, men en dylik reglering skulle i huvudsak kunna avse enbart förhållanden som knappast behöver närmare klarläggas.

När kommittén sålunda avstår från att i lagen ta upp en fullständig de-

inition av termen sakägare, utgår kommittén från att de principer som hittills tillämpats vid tolkningen av detta uttryck även i fortsättningen skall gälla i den mån inte särskilda bestämmelser i den nya lagstiftningen motiverar ett ändrat betraktelsesätt i något avseende. Helt allmänt kan sägas, att först och främst ägarna av de fastigheter som berörs av fastighetsbildningen samt vissa med dem jämställda besittningshavare bör hänföras till kretsen av sakägare. Särskild ägare av viss mark inom sådan fastighet torde i regel också böra tillerkännas samma ställning, i varje fall om fastighetsbildningen omfattar marken i fråga. Att ägare av servitutsberättigad fastighet skall få föra talan, när hans rätt som servitutshavare är beroende av fastighetsbildningen, följer av det sagda. Också i fall, då den härskande i ett servitutsförhållande inte utgörs av fastighet, torde det emellertid vara berättigat att i motsvarande utsträckning anse servitutshavaren som sakägare. Nyttjanderättshavare bör däremot enligt kommittén inte behandlas som sakägare utom i vissa situationer, som särskilt reglerats (se 5: 33). Inte heller innehavare av penninginteckningar eller motsvarande rättsägare intar sådan ställning att självständig talerätt tillkommer dem. Deras intressen sammanfaller i allmänhet med fastighetsägarens, och i den mån så inte är förhållandet kan deras rätt i tillbörlig omfattning tillvaratas genom förrättningsmännens officialprövning.

Frågan om de åtgärder, som skall vidtas vid en förrättning för att känedom skall vinnas om befintliga sakägare, regleras f. n. i 3 kap. 10 § andra stycket JDL. Enligt denna bestämmelse är lantmätaren skyldig att med ledning av företedda handlingar, utdrag av jordregister och mantalslängd samt eljest tillgängliga upplysningar utreda och i protokollet anteckna vilka som är delägare vid laga skifte och den andel som var och en av dem innehar i skifteslaget. Denna föreskrift, som i tillämpliga delar skall gälla också vid andra förrättningar än skifte, har i olika sammanhang tillagts stor betydelse. Särskilt har vikten av att förrättningsakten innehåller fullständiga uppgifter om sakägarna understrukits. Kommittén anser att en motsvarighet till denna föreskrift behövs i den nya lagen. I den nu aktuella paragrafen har därför föreslagits en bestämmelse, som ålägger lantmätaren att utreda vilka som är sakägare och att göra nödiga anteckningar därom.

Skyldigheten att verkställa utredning om vilka som är sakägare kan emellertid enligt kommitténs mening inte göras ovillkorlig. I sådana fall, då hinder mot fastighetsbildningen visas föreligga, bör utredningsarbetet kunna inställas. Även annars torde särskild utredning många gånger kunna undvaras, när förhållandena är enkla och lättöverskådliga. Så torde det exempelvis i stor utsträckning förhålla sig vid avstyckning. När det är fråga om genomförandet av fastighetsreglering, torde å andra sidan ganska betungande utredningar ofta vara nödvändiga för att klarhet skall vinnas om alla sakägare. Detta gäller särskilt, när regleringen omfattar för flera fastigheter gemensam mark med många delägare eller oklara andelsför-

hållanden. Om det i sådant fall kan bedömas att regleringen endast i obetydlig grad kommer att påverka de enskilda delägarnas ställning, är det motiverat att avstå från kravet på en fullständig äganderättsutredning. Kommittén erinrar i detta sammanhang om innehållet i 1952 års lag om sammanföring av samfälld vägmark med angränsande fastighet m. m. Sammanföringsinstitutet enligt denna lag är uppbyggt så att man på ett enkelt sätt utan vidlyftiga utredningar skall kunna komma till rätta med de problem som onyttiga samfälligheter med obetydligt värde ger upphov till. Enligt kommitténs förslag är det nya fastighetsregleringsinstitutet avsett att ersätta sammanföringen. Med hänsyn till att det finns ett starkt behov av att också i fortsättningen kunna tillämpa ett förenklat förfarande i de hittillsvarande sammanföringsfallen och även i andra därmed jämförbara situationer, måste det finnas vissa möjligheter för förrättningsmännen att avstå från äganderättsutredning. Kommittén har ansett att det inte är möjligt att genom en uttömmande uppräknings ange, när krav på sådan särskild utredning skall kunna efterges. I stället måste det överlämnas åt förrättningsmännen att avgöra frågan med hänsyn tagen till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt.

Den föreslagna skyldigheten för lantmätaren att göra behövliga anteckningar om sakägarna måste enligt kommittén ses mot bakgrunden av vad som föreslås angående protokoll och aktbildning. Ofta torde det vara fördelaktigt att upprätta en särskild förteckning över sakägarna, men det bör stå lantmätaren fritt att göra anteckningarna på annat sätt, t. ex. i protokollet. Anteckningarna bör beträffande varje sakägare ange det förhållande på vilket hans ställning som sakägare grundar sig. Sålunda bör framgå vilka som i egenskap av ägare företräder de olika av fastighetsbildningen berörda fastigheterna. Om det i något fall är tveksamt vem som är rätt ägare, bör alla som kan komma i fråga anmärkas.

Kommittén har inte velat föreskriva under vilket stadium av förrättningshandläggningen som sakägareutredningen skall äga rum. I regel torde behövliga undersökningar böra göras redan under början av förrättningen, men självfallet kan det under förrättningens gång ofta bli nödvändigt med vissa kompletteringar. Inte heller bör närmare regleras vilka upplysningskällor som lantmätaren skall anlita. Att företedda handlingar och i övrigt vid förrättningen tillgängliga upplysningar skall utnyttjas är så uppenbart att föreskrift därom kan undvaras. En föreskrift om att utredningen skall ske med ledning av fastighetsregistret är också onödig, eftersom någon utredning över huvud taget inte torde kunna äga rum utan tillgång till dess uppgifter om fastighetsförhållandena. Huruvida lantmätaren för att få upplysningar om fastighetsägarna skall — i likhet med vad som f. n. gäller — behöva ta del av mantalslängden kan visserligen synas mera tveksamt, men kommittén har inte funnit det lämpligt att ålägga honom en allmän skyldighet att anlita längden som upplysningskälla.

För att lantmätarens arbete skall underlättas och han inte skall behöva tveka om hur långt utredningarna skall drivas bör det vara möjligt för honom att i princip godta de upplysningar om äganderättsförhållandena som kan fås från fastighetsboken. Den som senast fått lagfart på fastigheten bör därför anses som ägare. Kommittén är väl medveten om att en sådan regel kan uppkalla vissa betänkligheter men förordar ändå den med hänsyn till de stora praktiska fördelar som står att vinna. Genom att begränsa räckvidden av bestämmelsen så att den skall gälla, bara om fastigheten inte visas tillhöra annan, torde ev. olägenheter i huvudsak motverkas. Till undvikande av varje missförstånd vill kommittén särskilt påpeka, att den föreslagna regeln inte ålägger lantmätaren någon skyldighet att införskaffa uppgifter om de aktuella lagfartsförhållandena utan bara innebär att han, om han har tillgång till sådana uppgifter, kan underlåta att bedriva ytterligare efterforskningar.

Remissyttrandena. Med hänsyn till den stora betydelse från rättssäkerhetsynpunkt som måste tillmätas en noggrann utredning om vilka som är sakägare ställer sig *Svea hovrätt* i någon mån tveksam till förslaget i förevarande del. Betydelsen av sådan utredning kommer att bli ännu större än f. n. genom att överlantmätarens granskning föreslås upphöra (jfr prop. 1950:177 s. 73 och 1951:159 s. 52). Med tanke särskilt på de av kommittén nämnda fall, då fastighetsreglering omfattar för flera fastigheter gemensam mark med många delägare eller oklara andelsförhållanden samt regleringen endast i obetydlig grad kommer att påverka de enskilda delägarnas ställning, vilket ofta torde vara förhållandet i de fall som särreglerats i annat sammanhang (se 6:9), bör enligt hovrätten likväl ett ovillkorligt krav på fullständig äganderättsutredning inte upprätthållas. Av denna anledning lämnar hovrätten paragrafens första punkt utan erinran.

Att kommittén inte närmare fixerat sakägarebegreppet är en stor brist, anser *advokatsamfundet*, som vidare framhåller att det kan vara vanskligt att helt låta denna fråga avgöras av förrättningsmannen utan stöd av lag. Som exempel på lagstiftning där frågan tagits upp hänvisar samfundet till 14 kap. 4 § VL. Samfundet framhåller även angelägenheten av att den enskilde får tillfälle att utföra sin talan i varje fråga som kan beröra hans rätt.

Skogsindustriernas samarbetsutskott beklagar att kommittén inte ansett sig kunna fixera sakägarebegreppet i lagtexten. Begreppet måste nu utkristalliseras i rättstillämpningen. I och för sig är detta dock inte en alltför stor olägenhet. Man har ju tidigare med framgång brottats med problemet och kommittén har också gett ganska goda fingervisningar till ledning för praxis. I två avseenden saknas dock auktoritativa uttalanden, nämligen i fråga om den ställning innehavare av gruvrätt intar och i fråga om bygg-

nadsnämndens ställning. Ett klarläggande i dessa avseenden skulle vara tacknämligt, anser utskottet.

En komplettering av lagförslaget så att även innehavare av gruvrätt ges ställning av sakägare bör företas, yttrar *näringslivets byggnadsdelegation, industriförbundet* och *SAF*. Innehavare av gruvrätt torde gentemot den besvärade fastigheten ha en lika stark ställning som innehavare av servitut. Vid fastighetsbildning inom gruvut mål har tidigare uppkommit olägenheter såväl för fastighetsägaren som för gruvinnehavaren. Dessa olägenheter kan till stor del undanröjas om gruvinnehavaren vid förrättnings sammanträdet får framlägga sina synpunkter på hur gruvdriften kan komma att inverka på den tilltänkta ändringen i fastighetsindelningen.

Fastighetsägareförbundet påpekar att servitutshavare i lagförslaget behandlats såsom sakägare, medan tomträttshavare däremot inte skulle underrättas om förrättning. Tomträttshavare har i byggnadsstadgan jämställts med markägare, t. ex. i ärenden rörande planläggning, tomtindelning, införande av utomplansbestämmelser och byggande (75 § BS). Tomträttshavare bör därför enligt förbundets mening även här likställas med sakägare vid förrättningen.

I några yttranden behandlas den av kommittén föreslagna bestämmelsen om lagfartens betydelse för vem som skall anses som sakägare.

Länsstyrelsen i Östergötlands län anser att bestämmelsen bör göras mera detaljerad. Länsstyrelsen påpekar att den föreslagna regeln inte ålägger lantmätaren att införskaffa uppgifter om de aktuella lagfartsförhållandena utan bara innebär att han, om han har tillgång till sådana uppgifter, kan underlåta att bedriva ytterligare efterforskningar. En person, som sökt lagfart på sin fastighet, riskerar alltså att inte bli kallad till förrättning fastän han berörs av den. Det är möjligt, att en dylik brist av praktiska skäl är ofrånkomlig men förhållandet synes i så fall böra komma till tydligare uttryck i lagtexten. Länsstyrelsen vill i detta sammanhang framhålla svårigheterna att vid tidpunkten för kallelseförfarandet ha tillgång till en helt aktuell fastighetsägareförteckning. Bestämmelser angående vem som vid ett kallelseförfarande enligt lagen skall anses som fastighetsägare synes komma att påverka praxis även utanför lagens eget område, t. ex. enligt BS.

Svea hovrätt anser sig inte kunna tillstyrka förslaget i denna del. Hovrätten yttrar.

Tillförlitligheten i sakägareutredningarna skulle med detta förslag riskera att i betänklig grad minska, i synnerhet vid fastighetsbildning inom områden där fastigheter ofta går i försäljning. Någon garanti för att en förutvarande fastighetsägare, som innehar lagfart och med vilken delgivning av kallelse till förrättning sker, vidarebefordrar kallelsen till den aktuella ägaren föreligger inte. Beträffande exempelvis förrättning, som företas under vinterhalvåret inom område med fritidsbebyggelse, kommer förslaget sannolikt att medföra en ökning av risken för att förrättningen genomförs

utan att sakägare får kännedom därom. Det är därför, inte minst mot bakgrund av att förrättningsavgörandena skall vinna laga kraft om de inte överklagas, angeläget att kravet på noggrannhet vid sakägarutredningens genomförande inte alltför mycket uppmjukas. Nuvarande skyldighet att vid äganderättsutredningens upprättande utnyttja såväl mantalslängd som eljest tillgängliga upplysningar, exempelvis fastighetsbokens innehåll, synes böra bibehållas. Den nu föreslagna regeln om lagfartens betydelse kan vidare möjligen uppfattas som en regel angående vem talerätten för viss fastighet tillkommer under förrättningen. Detta är dock uppenbarligen inte åsyftat och meningen är alltså inte att utsäga, att vid en pretendentvisit rörande viss fastighet den lagfarne ägaren alltid skall äga föra talan för fastigheten, om inte annan pretendent kan bevisa sig vara rätt ägare. Av 4: 15 och motivuttalandena i anslutning till 4: 39 framgår att, vid ovisshet om vem som är sakägare, samtliga som kan komma i fråga skall kallas till sammanträde samt att förrättningsmännen endast om pretendenterna har olika uppfattning i visst avseende och enderas mening måste bli utslagsgivande skall ta ställning i äganderättsfrågan, ett ställningstagande som blott är av prejudiciell natur och således ej vinner rättskraft. Om orden »vid förrättningen» i 4: 12 första stycket andra punkten i förslaget utgår kan måhända risken för missuppfattning undvikas.

Departementschefen. Utan tvekan vore det önskvärt om man i den nya lagen kunde närmare precisera innebörden av sakägarebegreppet. Med hänsyn till de mycket skiftande förhållanden som kan föreligga vid fastighetsbildningsförrättning anser jag emellertid i likhet med kommittén att det inte är möjligt att i lagtexten ge en närmare bestämning av begreppet. En sådan bestämning saknas också i gällande rätt och jag har fått det intrycket att detta inte vållat några större olägenheter. Enligt min mening bör det inte bli svårare att i praktiken tolka sakägarebegreppet på grundval av den nya lagen än vad som hittills varit fallet. Snarare tror jag att systematiken i den nya lagen kommer att underlätta tolkningen av sakägarebegreppet i de enskilda fallen. Departementsförslaget har därför utformats i enlighet med kommitténs förslag.

Kommittén har gjort vissa uttalanden till stöd för tolkningen av sakägarebegreppet. Till dessa uttalanden kan jag ansluta mig. Jag vill emellertid göra några förtydliganden i vissa avseenden. Kommittén nämner till en början att ägarna av de fastigheter som berörs av fastighetsbildningen bör hänföras till kretsen av sakägare. När det gäller avstyckning, klyvning eller sammanläggning torde det i allmänhet inte bereda någon svårighet att konstatera om en fastighet berörs av fastighetsbildningen. Men i fråga om fastighetsreglering kompliceras bedömningen ofta av att ombildningen av fastigheter kan utgöra ett komplex av olika åtgärder, som på skilda sätt kan beröra fastigheterna. Som sakägare måste därvid betraktas ägarna till samtliga fastigheter som direkt eller såsom delägare i samfällighet berörs av någon regleringsåtgärd. Regleringens omfattning skall ju bestämmas enligt de i 5: 6 angivna grunderna. Kretsen av regleringsfastigheter är så-
15 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

lunda inte från början given såsom fallet f. n. är vid laga skifte, där skifteslaget är bestämmande för delaktigheten. Det är därför möjligt att sakägarekretsen kan ändras under regleringens gång. Den centrala åtgärden vid fastighetsreglering är marköverföringen och givetvis blir varje ägare till fastigheter som berörs av sådan åtgärd sakägare. Berörs samfällighet av åtgärden gäller detsamma om delägare i samfälligheten. Uppkommer fråga om utförande av gemensamt arbete enligt bestämmelserna i 9 kap., kan sakägarekretsen komma att vidgas till att omfatta även ägare till fastigheter, som inte berörs av regleringen på annat sätt än just i fråga om utförandet av sådant arbete. Vid fastighetsreglering har man sålunda att räkna med en tämligen vid krets av sakägare som på varierande sätt kan beröras av regleringen. Formellt görs i lagen inte någon åtskillnad mellan de olika slagen av sakägare. Deras rätt att bli kallade till sammanträde och där föra talan är sålunda enhetligt utformad.

Kommittén har också berört rättighetshavares ställning vid förrättning och bl. a. framhållit att nyttjanderättshavare skall behandlas som sakägare bara i vissa situationer, som särskilt reglerats. Enligt departementsförslaget har nyttjanderättshavare tillerkänts ställning som sakägare vid fastighetsreglering, om denna är av någon betydelse för honom. Denna bestämmelse medför att nyttjanderättshavare blir sakägare i större utsträckning än kommittén föreslagit. Jag hänvisar i denna fråga till vad som anförs vid 5:35. Att nyttjanderättshavare kan ha ställning som sakägare även vid inlösen i samband med fastighetsreglering följer av bestämmelserna i 8:6.

Huruvida tomträttshavare skall ha ställning som sakägare vid förrättning bedöms enligt samma regler som gäller för nyttjanderättshavare. De i departementsförslaget upptagna bestämmelserna om ändring av tomt-rättsavtal såsom förutsättning för avstyckning eller klyvning medför inte att tomträttshavaren blir att anse som sakägare vid förrättningen.

Vad beträffar den i några remissyttranden berörda frågan om gruvrätts-havares ställning vid fastighetsbildningsförrättning vill jag bara framhålla att gruvrätten i allmänhet torde lämnas oberörd av ändringar i fastighetsindelningen. Gruvrättshavaren kan därför bara i undantagsfall tänkas ha något intresse att bevaka vid förrättningen. Att generellt ge gruvrättshavaren ställning som sakägare bör därför inte komma i fråga. Av särskilda bestämmelser följer emellertid att gruvrättshavare ibland är att anse som sakägare. Den förut nämnda bestämmelsen i 5:35 gäller sålunda även i fråga om gruvrättshavare. Vidare bör påpekas att enligt 14 kap. 2 § i jordabalksförslaget servitut kan upplåtas till förmån för gruvegendom. Därav följer att när förrättningen avser åtgärd beträffande sådan servitutsupp-låtelse ägaren av gruvegendomen får ställning som sakägare vid förrättningen.

Som kommittén framhållit bör innehavare av penninginteckningar eller motsvarande rättsägare inte ha sådan ställning vid förrättningen att de får

självständig talerätt. Detta gäller sålunda också i fråga om sådan fastighetsägare, vars medgivande enligt bestämmelserna i 5:16 i vissa fall krävs för att nedsättning av likvidersättning inte skall behöva ske.

Vissa myndigheter har enligt särskilda bestämmelser tillagts befogenheter varigenom de i viss mån jämställs med sakägare utan att myndigheterna likväl får ställning som sådana. Detta gäller främst i fråga om byggnadsnämnd. Nämnden skall således alltid underrättas om sammanträde och i vissa fall skall ansökan kommuniceras med nämnden. I fråga om fastighetsreglering har byggnadsnämnden enligt bestämmelserna i 5:3 tillagts initiativrätt. Sådan rätt tillkommer också vissa länsmyndigheter samt expropriant eller därmed likställd.

I denna paragraf tas upp bestämmelser varigenom fastighetsbildningsmyndigheten åläggs att utreda vilka som är sakägare vid förrättningen. Givetvis är det angeläget att sökanden bidrar till utredningen i den mån det kan anses skäligt att han hjälper till med att skaffa uppgifter eller sådana ändå är tillgängliga för honom (se 8 §). Sakägareutredningen måste verkställas i inledningsskedet av förrättningen för att kunna läggas till grund för den fortsatta handläggningen. Det är emellertid angeläget att förteckningen över sakägare ständigt hålls aktuell och att ändringar som inträffar under förrättningens gång vederbörligen antecknas och iakttas av fastighetsbildningsmyndigheten. I lagen bör inte närmare anges vilka upplysningskällor som myndigheten skall använda för att inhämta behövliga uppgifter. I första hand blir det emellertid fastighetsregister och fastighetsböcker som kan komma till användning. Den omläggning av dessa, som f. n. planeras, kommer att medföra betydande fördelar från utredningssynpunkt. En annan upplysningskälla, som bör kunna användas, är fastighetslängden. Någon skyldighet för fastighetsbildningsmyndigheten att utnyttja denna bör emellertid inte föreskrivas. Jag vill i detta sammanhang erinra om att mantalslängd, som enligt bestämmelse i 3 kap. 10 § JDL skall utnyttjas vid sakägareutredning, inte vidare förs utan har ersatts av fastighetslängden.

I överensstämmelse med kommitténs förslag har i andra punkten av paragrafen föreslagits att den som har lagfart på fastigheten skall anses som ägare till fastigheten, om det inte visas att fastigheten tillhör någon annan. Som jag förut framhållit är fastighetsbildningsmyndigheten skyldig att ex officio iaktta att lagfartsuppgifterna är aktuella. Kommittén har gjort ett uttalande av till synes motsatt innebörd. Visserligen medför det en viss belastning från handläggningssynpunkt för myndigheten att hålla sig à jour med ändringar i ägareförhållandena. Med hänsyn till de vidgade befogenheter som tillagts fastighetsbildningsmyndigheten, särskilt i fråga om fastighetsreglering, är det emellertid ett betydande rättssäkerhetsintresse att talerätten vid förrättningen utövas av rätt person. Jag anser därför att det måste åligga myndigheten att ex officio kontrollera att den som utövar

talerätten är legitimerad som sakägare. Såsom kommittén föreslagit bör det inte krävas av myndigheten att den självmant undersöker om några andra ändringar i ägareförhållandena inträtt än som framgår av lagfarts-spalten i fastighetsboken.

Som Svea hovrätt påpekat innefattar den föreslagna regeln inte någon presumtion för lagfartsinnehavarens rätt att föra talan för fastigheten om det föreligger en pretendenttvist. Av 18 § framgår att, om det är ovisst vem av två eller flera som är sakägare, samtliga skall kallas till sammanträde. Fastighetsbildningsmyndigheten behöver inte ta ställning till tvisten i annat fall än när pretendenterna har olika mening i en fråga som är av sådan beskaffenhet att sakägarens ståndpunktstagande behövs.

12 §.

Paragrafen motsvarar 12 § andra stycket i kommitténs förslag och innehåller bestämmelser om anmälan till rätten för förordnande av god man.

Kommittén. Kommittén föreslår att i fastighetsbildningslagen tas upp en bestämmelse av samma innehåll som finns i 3 kap. 1 § tredje stycket JDL. Enligt denna åligger det lantmätaren att göra sådan anmälan till rätten för förordnande av god man som avses i 18 kap. 4 § föräldrabalken (FB). Den omformulering som skett betingas främst av att fullständig utredning om sakägarna inte alltid skall behöva äga rum.

Remissyttrandena. Svea hovrätt föreslår med hänvisning till vad hovrätten anfört i anslutning till 1:5 att fastighetsbildningsmyndigheten skall vara skyldig göra anmälan till rätten även i den situation som åsyftas i 18 kap. 4 § första stycket femte punkten föräldrabalken.

Departementschefen. Enligt departementsförslaget skall anmälan till rätten ske inte bara när det gäller bevakning av bortovarandes rätt utan i samtliga fall som avses i 18 kap. 4 § föräldrabalken. Ändringen i förhållande till kommittéförslaget föranleds av den ståndpunkt jag har intagit till 1:5 i kommitténs förslag.

13 §.

Paragrafen, som saknar motsvarighet i kommittéförslaget, innehåller bestämmelser angående ombud vid förrättning.

Departementschefen. Kommittéförslaget utgår från att ombud skall kunna anlitas vid förrättning. I 8 § sista punkten av förslaget anges sålunda i anslutning till reglerna om ansökan att fullmakt skall företes när ombud anlitas. I övrigt har frågor som sammanhänger med ombud lämnats oreglerade.

Med hänsyn till att förrättningsförfarandet — även med den utformning det får enligt departementsförslaget — i åtskilliga avseenden kommer att ha drag som är gemensamma med ett domstolsförfarande, anser jag att det från principiell synpunkt är angeläget att mera i detalj reglera de spörsmål som hänger samman med anlitan av ombud vid förrättning. Av särskild betydelse är enligt min mening att föreskrifter finns om vem som skall kunna vara ombud, om avvisning av olämpligt ombud samt om fullmakt för ombud.

Från lagteknisk synpunkt synes den lösningen ligga närmast till hands att bestämmelserna i 12 kap. RB i största utsträckning görs tillämpliga på förrättningsförfarandet. Dessa bestämmelser gäller genom en generell hänvisning för rättegången i fastighetsbildningsmål. En anknytning av förrättningsbestämmelserna angående ombud till reglerna i RB är därför befogad särskilt med hänsyn till att enhetliga bestämmelser bör gälla i största möjliga utsträckning för samtliga de instanser i vilka ett fastighetsbildningsärendet kan bli prövat.

De i 12 kap. 2 § RB föreskrivna allmänna lämplighetskraven för ombud synes böra gälla oförändrade för förrättningsförfarandet.

Förutom dessa krav uppställer RB i 12 kap. 3 och 4 §§ vissa speciella obehörighetsgrunder. Sålunda föreskrivs i 12 kap. 3 § RB att lagfaren domare i eller rättsbildad befattningshavare vid allmän domstol eller allmän åklagare eller utmätningsman inte får vara ombud såvida inte Konungen för visst mål ger tillstånd till det. Inte heller får nämndeman föra talan för annan vid den domstol som han tillhör. I 12 kap. 4 § RB ges regler om jäv för ombud. Dessa är att ombudet står i sådant förhållande till ledamot i rätten, som avses i 4 kap. 12 § RB, eller tagit befattning med saken som domare, befattningshavare vid domstol eller ombud för motpart.

Liksom fallet är i fråga om rättegång torde även för förrättningsförfarandets del böra ställas upp vissa krav som garanti för ombuds oavhängiga ställning och till förebyggande av jävssituationer. Den generella regeln i 12 kap. 3 § RB om domares m. fl. befattningshavares obehörighet som ombud vid domstol är betingad av den lagfarne domarens ställning inom domstolsväsendet. Tillräcklig anledning att utsträcka regelns tillämpning till förrättningsförfarandet och utpeka just dessa befattningshavare som obehöriga att över huvud vara ombud vid fastighetsbildningsförrättning föreligger inte. I så måtto bör emellertid de till grund för 12 kap. 3 § RB liggande intressena vinna beaktande också för förrättningsförfarandet att en regel bör ges om att förrättningslantmätare och gode män inte får vara ombud vid den fastighetsbildningsmyndighet som de tillhör. Det skulle otvivelaktigt kunna inverka menligt på myndighetens anseende för objektivitet, om den som ingår i myndigheten där tilläts uppträda som ombud inför myndigheten.

Också tanken bakom regeln i 12 kap. 4 § RB om jäv för den vilken såsom domare eller befattningshavare vid domstol tagit befattning med saken tidi-

gare bör beaktas i förrättningsförfarandet. Det ter sig otvivelaktigt stötande att den, som tidigare tagit befattning med en fastighetsbildningsfråga i tjänsten, uppträder som ombud i saken inför myndigheten. Självfallet bör liksom i rättegång inte heller den, som tidigare varit ombud för en sakägare, tillåtas uppträda som ombud för en annan sakägare som har motstridiga intressen.

Av lagtekniska skäl synes lämpligt att samtliga obehörighetsgrunder särskilt anges i FBL. I likhet med vad som gäller för domstolsförfarandet bör därför även för förrättningsförfarandet meddelas bestämmelser om jäv på grund av släktskap. Dessa jäv bör anges genom en hänvisning till 4 kap. 12 § RB. För att förebygga att en sådan situation uppkommer som skulle framtvunga ändringar i myndighetens sammansättning är det rimligt att det liksom i RB föreskrivs att den som står i visst släktskapsförhållande till den som har att delta i förrättningshandläggningen är obehörig att uppträda som ombud. Jag vill emellertid framhålla att, om jävsförhållandet gäller en god man, förrättningslantmätaren bör undvika att kalla en sådan god man till tjänstgöring, när han känner till jävsförhållandet och hinder inte möter att kalla någon annan.

I sista stycket har tagits upp en allmän hänvisning till de bestämmelser i RB, som skall äga motsvarande tillämpning vid fastighetsbildningsförrättning. Vad som föreskrivs i RB om rätten skall i stället gälla fastighetsbildningsmyndigheten.

En fråga som det finns anledning att ta upp i detta sammanhang är när fullmakt skall förete. Som jag förut nämnt har kommittén föreslagit den bestämmelsen att fullmakt skall förete i samband med ansökan. Lantmäteristyrelsen och kommunal-tekniska föreningen har kritiserat förslaget och ansett bestämmelsen onödigt långtgående. Lantmäteristyrelsen anser att det är tillräckligt om fullmakt förete när myndigheten finner det behövt.

Kommitténs förslag bygger på bestämmelsen i 12 kap. 9 § RB, vilken enligt departementsförslaget gjorts direkt tillämplig. Detta lagrum innehåller emellertid ytterligare regler, som gör förfarandet mera nyanserat. Myndigheten skall sålunda alltid ge ombudet anstånd för att styrka sin behörighet. Under tiden kan handläggningen av förrättningen i viss utsträckning fortsätta. Fastighetsbildningsbeslut får emellertid inte meddelas.

14 §.

Paragrafen, som motsvarar 11 § i kommitténs förslag innehåller bestämmelser om sammanträde med sakägarna vid fastighetsbildningsförrättning.

Gällande rätt. Förrättningar för fastighetsbildning och gränsbestämning handläggs dels vid sammanträde med sakägarna och dels genom andra åtgärder på tjänsterummet och på den mark som berörs. Föreskrifter som uttryckligen påbjuder sammanträde saknas i allmänhet i gällande rätt. Direk-

ta föreskrifter av sådan innebörd finns dock beträffande ägoutbyte och gränsbestämning. Fråga om ägoutbyte skall sålunda behandlas på sammanträde med delägarna på ömse sidor (8 kap. 1 § sista stycket JDL; föreskriften är tillämplig även vid ägoutbyte enligt FBL). För gränsbestämning skall sammanträde hållas med rågrannarna på ömse sidor (7 kap. 1 § JDL). Beträffande tomtmätning och gränsbestämning enligt 2 kap. FBL finns föreskrift att förrättningen i vad den avser gränsbestämning skall avslutas vid sammanträde med sakägarna (2 kap. 10 §).

I övrigt finns beträffande de flesta fastighetsbildningsförrättningar bestämmelser som förutsätter att sammanträde hålls. Regleringen är inte enhetlig för olika slag av fastighetsbildning. Av särskild betydelse är de regler som gäller för laga skifte enligt JDL (1—18 kap.). Dessa är nämligen genom olika hänvisningar tillämpliga vid åtskilliga andra fastighetsbildningsåtgärder, fastän i varierande utsträckning.

Genom en år 1968 genomförd ändring i JDL infördes en möjlighet att handlägga avstyckning utan sammanträde. Bestämmelserna därom är upptagna i 19 kap. 8 § JDL. Förutsättningarna för att sammanträde skall få slopas är att stridiga intressen inte förekommer i ärendet. Lagändringen bygger på fastighetsbildningskommitténs förslag och motiverades av önskemål om en rationellare förrättningshandläggning (se prop. 1967:167 s. 89—92).

Kommittén. Denna paragraf är av grundläggande betydelse för utformningen av förrättningsinstitutet. Den terminologi som kommittén använder avviker i viss mån från den som hittills brukats inom jorddelningslagstiftningen. Kommittén har emellertid ansett att en ändring behövs för att man skall nå bättre överensstämmelse med vissa regler i RB.

Kommittén framhåller att enligt RB avses med handläggning av mål varje åtgärd som från domstolens sida företas med avseende på målet, oavsett om åtgärden äger rum i närvaro av parterna eller inte. Denna vidsträckta betydelse av begreppet handläggning bör gälla även beträffande förrättningar. Till handläggning av förrättning skall sålunda räknas alla åtgärder av förrättningsmännen och deras biträden från det förrättningen börjat till dess den blivit avslutad eller inställd och detta vare sig åtgärderna företas på tjänsterummet eller ute på marken, vid sammanträde med sakägarna eller utan samband därmed.

Med uttrycket förhandling förstås i RB den särskilda form av handläggning, då part eller annan äger att vara tillstädes inför rätta och utöva processuell verksamhet. Med hänsyn till att sammanträde är en inom jorddelningsrätten hävdvunnen term bör den enligt kommitténs mening inte utmönstras. Uttrycket sammanträde behålls alltså, men det har getts ett innehåll, som nära motsvarar begreppet förhandling i RB.

I första stycket har kommittén uppställt den huvudregeln att handlägg-

ning av förrättning skall äga rum vid sammanträde med sakägarna. Härifrån har emellertid åtskilliga undantag föreslagits. Åtgärder, som endast är av förberedande art, hör av naturliga skäl kunna företas utan samband med sammanträde. Tekniska åtgärder lämpar sig i allmänhet inte heller för behandling på sammanträde och kommittén har ansett sig böra medge ett generellt undantag även beträffande dem. Den möjlighet som redan nu föreligger att förklara förrättning avslutad i annan ordning än vid sammanträde har vidare behållits i förslaget och har i förenklingssyfte utvidgats så att förrättningsbeslut över huvud taget skall kunna meddelas utan sammanträde. Genom särskilda regler har sörts för att sakägare och andra, som får fullfölja talan mot ett sålunda avgivet beslut, får kännedom därom. Att förrättningsmännens överläggningar till beslut inte skall äga rum i sakägarnas närvaro ligger enligt kommittén i sakens egen natur och behöver inte särskilt nämnas.

Den föreslagna principen om förrättningshandläggningen innebär inte bara att samtliga förrättningsåtgärder skall, i den mån undantag inte medgetts, verkställas vid sammanträde. Därav följer också att förrättning inte får slutföras utan att gemensamma överläggningar med sakägarna hållits. Också i detta avseende fordras emellertid vissa modifikationer. Kommitténs förslag att sammanläggningsärenden skall tas upp vid förrättning förutsätter sålunda att ett förenklat förfarande helt utan sammanträde skall kunna äga rum för behandling av dessa ärenden, men även andra fastighetsbildningsfrågor av enklare beskaffenhet torde enligt kommittén utan olägenhet kunna företas till avgörande på motsvarande sätt. Om samtliga sakägare är överens om genomförandet av en begärd åtgärd och denna visar sig inte stå i strid mot allmänt intresse, är det onödigt att kräva att ett särskilt sammanträde, som bara kommer att få formell karaktär, skall sättas ut. Förrättningsmännens handläggning i dessa fall består huvudsakligen av, förutom vissa tekniska göromål, en jord- och planpolitisk prövning. Denna torde ofta och särskilt när förrättningsmännen har god lokalkännedom kunna utföras på tjänsterummet utan att kravet på tillbörlig omsorg eftersätts. Om förrättningsmännen vid en på sådant sätt företagen bedömning finner att hinder mot fastighetsbildningen inte möter, bör förrättningen omedelbart kunna slutföras. Kommittén har med anledning härav föreslagit en bestämmelse, enligt vilken förrättning får handläggas helt utan sammanträde, om det inte förekommer stridiga intressen i saken. Regeln är sålunda avsedd att vinna tillämpning, när delade meningar om fastighetsbildningens genomförande inte föreligger mellan sakägarna och åtgärden dessutom befunnits inte strida mot allmänt intresse. På vad sätt förrättningsmännen skall förvissa sig om att sakägarna inte är oense har kommittén inte ansett böra närmare regleras. De handlingar sökanden ingett torde ofta utvisa, om samtliga sakägare biträder ansökningen.

Möjligheten att helt underlåta hålla sammanträde bör kunna utnyttjas

vid alla slag av fastighetsbildningsförrättningar, men bestämmelsen torde få sin största betydelse vid sammanläggningar och avstyckningsförrättningar, särskilt inom detaljplanerade områden. Visserligen torde en avstyckningsförrättning, även om sammanträde skall äga rum, många gånger inte kräva någon större arbetsinsats från lantmätarens sida. Med hänsyn till det högst betydande antal förrättningar av detta slag som förekommer lär dock den föreslagna regeln medföra väsentliga fördelar. Enligt kommitténs uppfattning bör den verksamt kunna bidra till en behövlig förenkling av förrättningsarbetet och därmed även till en snabbare och för såväl sakägarna som det allmänna billigare förrättningsprocedur.

Enligt 10 § äger lantmätaren i vissa fall, innan förrättning börjats och alltså utan sammanträde, avvisa ansökan om fastighetsbildning. Det synes kommittén önskvärt att han som förrättningsman även skall kunna efter saklig prövning och utan att sammanträde hålls avslå en ansökan, om det är uppenbart att den begärda åtgärden inte kan tillåtas. En bestämmelse härom har tagits upp tillsammans med övriga bestämmelser om undantag från regeln att förrättning skall handläggas vid sammanträde.

Några närmare regler om förhandlingsordningen vid sammanträde anser kommittén inte kunna uppställas på grund av de alltför skiftande förhållandena. Att sakägarna alltid skall få tillfälle att framställa sina olika yrkanden samt yttra sig över vad andra närvarande anfört och vad som i övrigt förekommit är emellertid tydligt, liksom också att de skall få förebringa bevis och annan utredning som är av sådan beskaffenhet att den kan tas upp vid förrättningen. I andra stycket av paragrafen har en bestämmelse med denna innebörd meddelats. Eftersom det inte sällan torde bli nödvändigt med en uppdelning på olika sammanträden av de frågor som hör till en förrättning, anser kommittén att sakägarnas rätt att vid sammanträde vara verksamma i utredande syfte såtillvida bör begränsas att endast vad som är av betydelse för de vid sammanträdet avhandlade ämnena får förebringas. Med sakägare bör i detta hänseende likställas andra, som på grund av särskilda bestämmelser skall underrättas om förrättningen.

I tredje stycket föreslås en regel som motsvarar den år 1953 i jorddelningslagstiftningen införda regeln att sammanträde skall hållas där jorden är belägen, om inte lantmätaren finner att det utan olägenhet kan hållas på annan plats. Denna regel ger tillräckligt vida möjligheter att bestämma en sammanträdesplats som är lämplig med hänsyn till omständigheterna i det särskilda fallet.

Remissyttrandena. Kommittéförslaget har lämnats utan erinran i flertalet remissyttranden.

Vad angår den av kommittén använda terminologin har *överlantmätaren i Gävleborgs län* påpekat att begreppet handläggning är oklart. Överlantmätaren anser att det är önskvärt att i lagtexten införs en bestämmelse

om när en förrättning skall anses ha börjat. Frågan har betydelse med hänsyn till bestämmelserna om protokoll, besvärshänvisning, kostnader m. m.

Beträffande den av kommittén föreslagna möjligheten att underlåta att hålla sammanträde med sakägarna om stridiga intressen inte föreligger i saken görs invändningar av bl. a. *industriförbundet*. Förbundet påpekar att ansökan ofta är otillräcklig och nästan aldrig kan läggas till grund för en fastighetsbildningsåtgärd. Förrättningshandläggning utan sammanträde med sakägare måste därför alltid innebära risker för missförstånd och därav följande rättsförluster för den enskilde.

Fastighetsägareförbundet anför liknande synpunkter men godtar att sammanträde inte behöver hållas när förrättningen avser enklare former av sammanläggning. *Stadsingenjören i Nacka* framhåller att det kan vara tveksamt om förrättningslantmätaren i tid kan konstatera om det föreligger stridiga intressen.

Lantmäteristyrelsen och *kommunal-tekniska föreningen* betonar vikten av att byggnadsnämndens synpunkter blir beaktade i ärende som handläggs utan sammanträde. Lantmäteristyrelsen anser att möjligheten att avvara sammanträde bör tas tillvara i all den utsträckning det är möjligt utan att kravet på tillbörlig omsorg eller sakägarnas behov av förhandling eftersätts.

Departementschefen. Kommittén anger inledningsvis att den med begreppet handläggning avser alla åtgärder av förrättningsmännen och deras biträden från det förrättningen börjat till dess den blivit avslutad eller inställd. Det är skäl att i detta sammanhang beröra även begreppet förrättning. Detta är den sammanfattande beteckningen på all den handläggning av ett ärende som sker hos fastighetsbildningsmyndigheten. Kommittén har uttalat att någon närmare föreskrift om när förrättningen skall anses ha börjat inte behövs, men synes förutsätta att så sker i och med att fastighetsbildningsmyndigheten tar upp den väckta frågan till prövning. Som framhållits i ett remissyttrande medför ett sådant betraktelsesätt en viss oklarhet. Liksom kommittén anser jag att en särskild bestämmelse om när förrättningen skall anses ha börjat inte behöver meddelas. Enligt min mening måste man emellertid anlägga det betraktelsesättet att förrättningen anses inledd så snart ansökan kommit in till myndigheten. Därav följer att även sådan handläggning, som avser prövning av ansökan från formell synpunkt enligt bestämmelserna i 9 och 10 §§, skall anses ingå i förrättningen. Någon särskild föreskrift om att ansökningen skall tas upp till prövning vid förrättning, om ansökningen inte avvisas (10 § i kommittéförslaget), behövs således inte.

Beträffande formerna för förrättningshandläggningen bygger kommitté-

förslaget väsentligen på de principer som f. n. gäller. Huvudregeln är enligt förslaget att förrättning skall handläggas vid sammanträde med sakägarna. Viktiga undantag medges dock. I vissa fall skall sålunda förrättning kunna handläggas utan sammanträde. Vidare tillåts att åtgärder av förberedande art eller teknisk beskaffenhet får företas utom sammanträde.

För egen del ställer jag mig tveksam till den av kommittén föreslagna utformningen av reglerna om förrättningshandläggningen, som innebär att denna i princip skall ske vid sammanträde, men att undantag medges i fråga om bl. a. åtgärder av förberedande art och tekniska göromål. I förfarandet ingår ju en mängd handläggningsmoment, som inte är av den beskaffenheten att de kan eller bör företas i närvaro av sakägarna. Dessa åtgärder torde i allmänhet kunna hänföras under de beteckningar som kommittén har angett, nämligen förberedande eller tekniska. Sådana allmänna beteckningar kan emellertid vid den praktiska tillämpningen lätt vålla tveksamhet och leda till en viss ojämnhet i praxis.

Enligt min mening skulle det stämma bättre överens med det faktiska förfarandet att utforma bestämmelsen på det sättet att sammanträde med sakägarna skall ingå som ett moment i handläggningen. Sammanträdena utgör visserligen tyngdpunkten i förrättningsförfarandet, men deras uppgift bör begränsas till att tillgodose de ändamål för vilka de särskilt lämpar sig. All annan handläggning bör få ske utom sammanträde. Sammanträdet uppgift bör vara tvåfaldig. Först och främst skall sakägarna därvid få information rörande ansökningen om fastighetsbildning och om de åtgärder som fastighetsbildningsmyndigheten vidtagit eller planerar. Vidare skall sakägarna beredas tillfälle att yttra sig och att förebringa den utredning som är av betydelse i saken. Jag erinrar om att enligt 25 § rådplägnings skall ske med sakägarna när fastighetsplanen utarbetas och andra förrättningsgöromål verkställs. Sammanträdet utgör ofta en lämplig form för sådan rådplägnings. I likhet med kommittén anser jag att det inte är möjligt att uppställa mera detaljerade regler om förhandlingsordningen med hänsyn till att förhållandena vid olika förrättningar är mycket skiftande. Antalet sammanträden kan inte heller regleras i lagen. Ofta är det lämpligt och t. o. m. nödvändigt att göra en uppdelning av frågorna på olika sammanträden. Likaledes bör det vara möjligt att hålla särskilt sammanträde med en grupp av sakägare för behandling av en fråga som bara berör just dessa sakägare.

Vad beträffar informationen till sakägarna vill jag närmare beröra några spörsmål. För förrättningsförfarandet har inte föreskrivits något som motsvarar stämningförfarandet vid domstolshandläggningen. Den orientering angående ansökningen som skall lämnas vid sammanträde fyller därför en viktig funktion. Av 25 § framgår att fastighetsbildningsmyndigheten skall samråda med andra myndigheter, vilkas verksamhet berörs av fastighetsbildningen. Givetvis är det ofta av stor betydelse att vad som framkommer vid sådant samråd — vare sig det sker muntligen eller skriftligen — kommer

till sakägarnas kännedom. Detta gäller särskilt när vad som framkommit vid samrådet går sakägaren emot och kan föranleda åtgärder eller utredning från sakägarens sida. Någon särskild föreskrift om kommunikering med sakägarna i sådan angelägenhet anser jag dock inte påkallad. Av föreskrifterna rörande sammanträde följer nämligen att fastighetsbildningsmyndigheten skall vid sammanträde underrätta sakägarna om bl. a. de samrådsåtgärder som myndigheten har vidtagit i ärendet.

Som förut nämnts har kommittén föreslagit att förrättning i vissa fall skall kunna handläggas helt utan sammanträde. De förutsättningar som måste föreligga är att stridiga intressen inte förekommer i saken eller att det finnes uppenbart att fastighetsbildningen inte kan tillåtas. Som motiv för reformen har främst anförts att sammanläggningsärenden skall handläggas vid förrättning, men också för andra slag av förrättningar av enkel beskaffenhet har ett förenklat förrättningsförfarande ansetts påkallat. Genom en år 1968 genomförd ändring i 19 kap. JDL har en motsvarande lindring av sammanträdestvånget redan genomförts beträffande avstyckningsförrättning (prop. 1967: 167; SFS 1968: 73). Förutsättningen för att sammanträde skall få slopas har därvid angetts vara att stridiga intressen inte förekommer i ärendet. Bestämmelserna har tagits upp i 19 kap. 8 §.

Jag delar kommitténs uppfattning att en begränsning av sammanträdestvånget är nödvändig för att möjliggöra ett snabbt och enkelt handläggningsförfarande i ett stort antal förrättningar av okomplicerad beskaffenhet. I likhet med kommittén anser jag också att möjligheten att avvara sammanträde bör stå öppen vid alla slag av fastighetsbildningsförrättningar.

Kommittén har föreslagit att förrättning skall kunna handläggas helt utan sammanträde, om det inte förekommer stridiga intressen i saken. Därmed avses enligt kommittén inte bara olika sakägarintressen utan också förhållandet mellan sakägareintressena å ena sidan och allmänna intressen å andra sidan. Detta betyder att förrättningar där tillstånd till den begärda fastighetsbildningen vägras i allmänhet inte bör äga rum utan sammanträde. Eftersom uttrycket stridiga intressen närmast för tanken till intresse-motsättningar mellan sakägare har bestämmelsen omformulerats i departementsförslaget. Där anges således att sammanträde inte behöver hållas om stridiga intressen mellan sakägare inte förekommer i ärendet och hinder mot den sökta fastighetsbildningen inte föreligger.

Ibland kan det vara så uppenbart att fastighetsbildningen inte kan tillåtas att ett sammanträde inte skulle tjäna något förnuftigt ändamål. För sådana fall bör det också vara tillåtet att avgöra saken utan att sammanträde hållits. I överensstämmelse med kommitténs förslag har därför i paragrafen tagits upp en bestämmelse om att sammanträde inte behöver hållas, när det är uppenbart att fastighetsbildningen inte kan tillåtas.

Enligt vad jag förut har uttalat skall prövning av ansökan enligt 9 och

10 §§ anses ingå i förrättningshandläggningen. Huvudregeln om sammanträde skulle därför innebära att sammanträde måste hållas innan avvisningsbeslut meddelas. I allmänhet finns det emellertid inte något skäl att hålla sammanträde för att avgöra sådana frågor. I departementsförslaget har därför tagits upp den bestämmelsen att sammanträde inte behövs för att avvisa ansökan.

Huruvida stridiga intressen föreligger kan ofta inte bedömas bara på grundval av ansökningen. I departementsförslaget har tagits upp vissa bestämmelser rörande handläggningen, vilka kan vara av betydelse i detta sammanhang. Sålunda har i 15 § föreskrivits skyldighet för fastighetsbildningsmyndigheten att kommunicera ansökningen med sådan sakägare som inte biträtt denna och att underrätta byggnadsnämnden innan ärendet avgörs. Bestämmelsen om att sammanträde inte är nödvändigt i vissa fall innebär givetvis inte att det skulle föreligga något hinder för fastighetsbildningsmyndigheten att hålla sammanträde i sådana fall, då stridiga intressen inte föreligger. Om det skulle föreligga minsta anledning till tveksamhet därom, bör sammanträde i allmänhet sättas ut.

Som jag förut har framhållit anser jag inte behövt att i lagen närmare ange vilka handläggningsåtgärder som får företas utom sammanträde. Handläggningsåtgärder som är av förberedande eller teknisk beskaffenhet bör kunna vidtas i denna ordning. Till förberedande åtgärder kan hänföras bl. a. samråd med andra myndigheter, vilket givetvis inte utesluter att sådant samråd ibland kan äga rum vid sammanträde. Det kan sålunda i vissa fall vara lämpligt att exempelvis kalla en representant för lantbruksnämnden till ett sammanträde.

Myndighetens överläggning till beslut bör givetvis äga rum utan att sakägarna är närvarande. Ofta är det lämpligt att överläggningen sker i anslutning till sammanträde. Beslutet kan meddelas antingen vid sammanträdet eller på annat sätt. I 17 och 29 §§ upptas närmare bestämmelser om underrättelser till sakägarna och andra klagoberättigade i sådana fall då beslut meddelas på annat sätt än vid sammanträde.

15 §.

Paragrafen, som saknar motsvarighet i kommittéförslaget, innehåller bestämmelser om kommunikering av ansökning om fastighetsbildning och om underrättelse till byggnadsnämnden i sådana fall då förrättning skall ske utan sammanträde.

Departementschefen. En viktig grundsats för domstolars och administrativa myndigheters handläggning är att part skall beredas tillfälle att yttra sig före ett ärendes avgörande. Flera bestämmelser i RB ger uttryck för kommunikationsgrundsatsen, och i åtskilliga specialförfattningar finns uttryckliga föreskrifter om att den som berörs av saken skall höras innan

beslut i ärendet meddelas. Att kommunikationsgrundsatsen måste gälla även för förrättningsförfarandet är ofrånkomligt. Enligt min mening är denna grundsats så betydelsefull att den bör fastslås i lagen. Av bestämmelserna i 14 § följer att sammanträde med sakägarna i allmänhet skall hållas. Genom föreskriften att samtliga sakägare skall kallas till sammanträde är det sört för att dessa får kännedom om ansökningen och bereds tillfälle att föra sin talan vid sammanträdet. För sådant fall finns inte behov av något särskilt kommunikationsförfarande. När förrättningen skall handläggas utan sammanträde, behövs emellertid en särskild föreskrift om kommunikation av förrättningsansökningen med sådana sakägare som inte biträtt ansökan. Föreskriften tas upp i denna paragraf. Enligt denna skall ansökningen delges nämnda sakägare med ett föreläggande att inom utsatt tid yttra sig över ansökningen. På grundval av sådant yttrande kan fastighetsbildningsmyndigheten avgöra om sammanträde kan underlåtas. Det får antas att om stridiga intressen föreligger i saken detta kommer till uttryck i yttrandet. Om sakägare, som delgetts ansökan, inte låter höra av sig, kan myndigheten i allmänhet utgå från att sakägaren inte har något att erinra mot bifall till ansökan.

Av vad jag förut anfört framgår att vid remissbehandlingen från flera håll framhållits angelägenheten av att byggnadsnämnden hålls underrättad om fastighetsbildningsärenden. Sådan underrättelse skall tjäna syftet att byggnadsnämnden skall kunna bevaka sina intressen vid förrättningen. Detta gäller givetvis också när förrättningen skall handläggas helt utan sammanträde. I departementsförslaget tas därför upp en föreskrift om skyldighet att före avslutandet av sådan förrättning underrätta byggnadsnämnden om förrättningen, när denna avser mark inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser. Givetvis bör underrättelse sändas i god tid.

16 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om protokoll och aktbildning. I kommittéförslaget finns motsvarande bestämmelser i 13 §.

Gällande rätt. I 3 kap. 6 § JDL föreskrivs beträffande laga skifte att lantmätaren skall föra protokoll över allt som förekommer vid sammanträde under förrättningen. I protokollet skall noga upptas framställda yrkanden och anförda skäl samt grunderna för förrättningsmännens beslut. Protokollet skall avfattas i sammanhängande paragrafföljd för hela förrättningen. Protokoll för sammanträde skall erhålla sin slutliga avfattning innan sammanträdet avslutas. Vidare gäller att lantmätaren skall underteckna protokollet och på detta anteckna dagen då det är uppsatt. Dessa föreskrifter skall tillämpas även vid annan fastighetsbildning än laga skifte. Angående protokollets innehåll finns därjämte vissa särbestämmelser.

Kommittén. Kommittén har eftersträvat en förenkling av protokollföringen. Enligt kommitténs mening är denna alltför omfattande och onödigt tyngande för lantmätnarna. Tanken att helt avstå från protokoll i vissa enklare förrättningar avvisas med hänsyn till att en sådan ordning varken medför några egentliga arbetslättnader eller är fullt lämplig. Den önskvärda förenklingen kan i stället bäst vinnas genom ändrade regler om protokollets utformning.

Kommittén har föreslagit en bestämmelse om aktbildning. Med den föreslagna avfattningen av denna bestämmelse kommer begreppet förrättningsakt att få en annan innebörd än det hittills haft. Förändringen har kommittén ansett påkallad med hänsyn till önskemålen att erhålla överensstämmelse med vad som gäller på andra områden, särskilt inom domstolsväsendet. Den omständigheten att handling enligt den föreslagna bestämmelsen skall ingå i akten innebär inte att den för all framtid kommer att bibehållas där. Viss utrensning skall kunna äga rum i samband med att akten arkiveras sedan beslutet vunnit laga kraft. Vidare skall enskilda ha rätt att i vissa fall få tillbaka av dem ingivna handlingar, som införlivats med akten. Kommittén påpekar även att förrättningskartan skall anses tillhöra akten, vilket emellertid inte utesluter särskild förvaring av kartan.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* anser att kommittéförslaget är tillfredsställande men ifrågasätter om inte närmare bestämmelser bör meddelas i administrativ väg. Styrelsen understryker vikten av att möjligheterna till förenkling tas tillvara.

Svea hovrätt och *domstolskommittén* framhåller vikten av skärpta krav på protokollföringens utformning.

Departementschefen. Liksom hittills varit fallet bör även vid förrättning enligt FBL protokoll föras vid varje förrättning. I departementsförslaget upptas en bestämmelse om detta. I övrigt har emellertid detaljföreskrifter om protokollföringen utelämnats. Sådana föreskrifter är av den beskaffenheten att de lämpligen bör meddelas av Kungl. Maj:t.

I paragrafens andra stycke tas upp en bestämmelse om aktbildning. Även beträffande aktbildning bör närmare föreskrifter meddelas av Kungl. Maj:t.

17 §.

Denna paragraf, som motsvarar 14 § i kommitténs förslag, innehåller bestämmelser om omröstning, avfattning av beslut samt underrättelse om beslut.

Kommittén. Om olika meningar yppas bland förrättningsmännen, skall enligt gällande rätt deras beslut avfattas i enlighet med flertalets mening. Om var och en av de tre förrättningsmännen har sin mening, är lantmäta-

rens uppfattning utslagsgivande. Någon ändring av dessa regler bör enligt kommitténs mening inte ske. Om meningsskiljaktigheten gäller en fråga om pengar eller en kvantitativ beräkning över huvud taget och alla tre har sin särskilda mening, torde dock lantmätaren inte alltid böra diktera beslutet. I enlighet med den princip som ligger till grund för 16 kap. 4 § RB bör den som röstar för en större myckenhet anses biträda den mening som uttalar sig för ett lägre belopp. En sammanläggning av rösterna bör därför i dessa fall ske så, att den mening som avser det näst högsta beloppet blir bestämmande för beslutet.

Vad beträffar utformningen av besluten anser kommittén det önskvärt att förrättningsmännen redovisar skälen för sina ställningstaganden. Uppenbarligen skulle det emellertid föra för långt att alltid kräva en särskilt avfattad motivering. Kommittén har därför föreslagit, att beslut skall i den mån det prövas erforderligt ange de skäl varpå det grundas. Vidare skall, då fullföljd genom besvär är tillåten, beslutet innehålla fullföljds-hänvisning.

För att sakägare och andra besvärsberättigade, av vilka byggnadsnämnden särskilt kan nämnas, skall få kännedom om meddelade beslut har lantmätaren ålagts att vid sammanträde läsa upp de beslut som meddelas därvid och att beträffande övriga beslut omedelbart avsända behövliga underrättelser. Denna underrättelseskyldighet skall dock inte gälla beslut, som meddelas i samband med förrättningsens avslutande enligt vad som sägs i 29 §. Om sådana beslut skall besked på förhand ha lämnats.

Remissyttrandena. De föreslagna omröstningsreglerna möter erinran bara i fråga om utformningen av bestämmelsen rörande omröstning angående kvantitet. *Lantmäteristyrelsen* anser att den föreslagna formuleringen kan ge upphov till missförstånd och förordar en utformning i mera direkt anslutning till motiven sålunda att den mening, som avser den näst största myckenheten bör lända till efterrättelse. *Fastighetsägareförbundet* och *distriktslantmätaren i Ludvika distrikt* anför liknande synpunkter.

Beträffande kommitténs förslag i fråga om motivering av beslut anføres kritiska synpunkter i några yttranden. *Svea hovrätt* understryker sålunda vikten av att alla förrättningsbeslut, som innefattar ett sakligt avgörande, blir tillfredsställande motiverade. RB:s regler om motivering av domstols dom och beslut bör enligt hovrätten kunna tjäna till ledning. *Lantmäteristyrelsen* anser att huvudregeln bör vara att beslut skall motiveras. Endast i den mån det är obehövt bör motivering få utelämnas. Styrelsen hänvisar också till vad som gäller för domskäl enligt 17 kap. 7 § RB. *Domstolskommittén* erinrar om att domstols avgörande genom dom alltid skall innehålla domskälen med uppgift om vad som är bevisat i målet. Detta krav är befogat av många anledningar. Även här är rättssäkerhetssynpunkter avgörande. Om det nämnda kravet eftersätts, kan parterna orsakas be-