

Nr 198.

Av herr **Lindhagen**, *i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om ändrad lydelse av 10 § i förordningen den 16 juni 1875 angående lagfart å fång till fast egendom.*

Med åberopande av Stockholms rådhusrätts lagfartsavdelnings och Stockholms samfällda rådhusrätts bifogade utlåtanden hemställas,

att propositionen nr 48 om förkortning av tiden för lagfarts-kungörelse ej måtte av riksdagen bifallas.

Stockholm den 21 februari 1925.

Carl Lindhagen.

Utdrag ur protokollet, hållet hos Stockholms samfällda rådhusrätt följande dagar år 1924.

Den 26 september.

§ 1. Sedan samfällda rådhusrätten genom beslut den 22 sistlidne juli anmodat första avdelningens underavdelning för fastighetsärenden att inkomma med yttranden i anledning av Kungl. Svea Hovrätts remiss den 14 i samma månad angående ifrågasatt ändring i 10 § andra stycket lagfartsförordningen, så hade nämnda avdelning nu till samfällda rådhusrätten inkommit med ett så lydande yttrande:

»Till Stockholms samfällda rådhusrätt.

Med anledning av erhållen remiss får rådhusrättens första avdelning avgiva följande yttrande över ifrågasatt ändring i 10 § andra stycket lagfartsförordningen.

Det synes rimligt, att den, som vill erhålla lagfart å sitt fastighetsförvärv och åtnjuta en lagfarts alla rättsverkningar, bör styrka sin laga åtkomst till fastigheten. Detta var också lagfartsförordningens ursprungliga ståndpunkt.

Sedermera har av s. k. praktiska skäl år 1881 genom ett tillägg till 10 § i lagfartsförordningen gjorts ett avsteg ifrån denna riktiga grundsats genom att medgiva lagfarts beviljande under vissa villkor, oaktat att något laga fång ej styrkts. Någon närmare specificering av de fall, vilka man således ämnade privilegiera, synes ej hava förekommit. Lagändringen framlades för riksdagen och antogs av densamma utan närmare undersökningar. Man torde således kunna antaga, att förslaget kommit och kommer att bliva gällande för både skäligen och även oskäligen fall.

Då lagstiftaren väl slagit in på denna irrationella väg, befanns det snart, att den period av 10 år från sista kungörandet, som måste föregå lagfartens beviljande, var godtyckligt vald, och därför blev på intresserades framställning tiden år 1891 nedsatt till 5 år. Snart befanns även denna tid obekvämlig och därför framfördes vid riksdagarna 1901 och 1920 yrkande om att tid för klandertalan måtte bliva nedsatt till ett år efter sista kungörandet. Redan vid 1891 års riksdag hade ganska mycken tvekan gjort sig gällande beträffande den då vidtagna förändringen. Ett så långt steg som till ett år mötte däremot bestämd motsägelse. Förslaget härom avstyrktes båda gångerna av lagutskottet och föranledde icke heller någon riksdagens åtgärd.

Nu har vid 1924 års riksdag frågan återkommit genom en motion, som inskränker sig till att begära tidens nedsättning till 2 år. I motionen åberopas särskilt det stora antalet vilande lagfarter i Dalarna, med vilka dock som bekant ett särskilt förhållande råder. Under intryck av denna erinran förordade lag-

utskottet en utredning om ytterligare förkortning av tiden utan att dock inlåta sig på denna tidsförkortnings längd. Denna hemställan blev sedan i riksdagen bifallen. Två reservanter inom lagutskottet, överståthållaren Hederstierna och häradshövdingen Rogberg, avstyrkte dock någon åtgärd i motionens nu berörda syfte. Detta på det skäl, att en ytterligare inskränkning i tiden för klandertalans anställande ej syntes förenlig med den garanti, som man ville vinna mot att lagfart skulle kunna erhållas å olagliga förvärv.

Avdelningen kan ej annat än dela den av berörda båda reservanter framställda meningen, vilken ock väsentligen sammanfaller med riksdagens uttalanden åren 1901 och 1920. Skillnaden mellan 1 år och 2 år är nämligen icke i förevarande fall av någon avsevärd betydelse. Man måste för övrigt säga sig, att om man kan gå så långt ned i krav på tidsbegränsning, så ligger det nära till hands att ifrågasätta upphävande av all sådan begränsning. Det skulle nästan lika gärna kunna föreskrivas, att varje person, som söker lagfart, bör erhålla den, även om åtkomst ej kan styrkas, blott han är i mantals- och skattskrivningslängd upptagen såsom ägare till fastigheten.

Man skulle visserligen kunna ifrågasätta någon åtskillnad med hänsyn till beskaffenheten av lagfartsansökningarna och de olika anledningar, som kunna antagas hava föranlett svårigheten att styrka åtkomst. Så länge en sådan undersökning icke blivit ifrågasatt, utan allenast påkallas en blind handläggning av alla fall efter samma norm, så måste enligt avdelningens förmenande avgörande betänkligheter resas emot ett bifall i större eller mindre mån till riksdagens i denna del gjorda framställning.

Vad härefter angår den av motionären tillika begärda förenklingen i de föreskrivna kungörelserna i syfte att vinna tid och i all synnerhet minskning av kostnaderna, så har riksdagen i sin skrivelse begärt utredning även härom. I detta avseende har lagutskottets ene reservant, herr Rogberg, förenat sig i utskottets av riksdagen därutinnan antagna hemställan.

I detta ämne finner avdelningen mindre betänklighet möta för att tillstyrka framställningen. Kungörelsens införande i Posttidningen samt uppläsning från predikstolen har säkerligen föga betydelse för att uppkalla förborgade anspråk på bättre rätt till fastighet och torde därför skäligen kunna undvaras. Å andra sidan utgör de nu stadgade kungörelsernas säkerligen bristande effektivitet en uppfordran icke blott att söka någon annan garanti, vilket dock kanske är omöjligt, utan ock att vakta sig för ytterligare nedskrivning av klander-tiden.

Det bör tillika bemärkas, att enligt vunnit erfarenhet har, åtminstone i vissa orter, ifrågavarande i 10 § lagfartsförordningen givna bestämmelse föranlett uppenbara missbruk. Vederbörande lagfartssökande pläga ofta underlåta att, sin plikt likmätigt, söka förete åtkomsthandlingar, och begära i stället att erhålla lagfart kungörelsevägen (»Vi ta väl kungörelse»). En ändring i motionens syfte skulle säkerligen ytterligare befordra detta missbruk, ja kanske till och

med bidraga till att öka den oaktsamhet i fråga om vården av köpe- och andra legala handlingar, som tyvärr ofta förekommer.

Avdelningen anser sig slutligen böra upplysa, att lagfart enligt ifrågavarande lagrum i Stockholm är en mera sällsynt företeelse.

Stockholms rådhus den 22 september 1924.

Carl Lindhagen.

Berndt Lagergren.

A. Grönfeldt.

Aberopar ock särskilt yttrande.

Till vad sålunda anförts har *borgmästaren Lindhagen* för sin del dessutom tillagt följande:

Vid det nu ifrågasatta avgörandet förtjänar särskilt uppmärksammas, att det år 1881 tillagda andra momentet av 10 § i lagfartsförordningen ägde rum i samband med antagandet samma år av förordningen om tjuguarig hävd, vilken införde den nyheten, att även åtkomst från staten såsom fångesman kunde skyddas genom hävd.

Den romerska rätten stadgade nämligen, att hävd såsom åtkomst till fast egendom icke gällde emot bland andra staten. Denna rättsprincip har sedan gått igen i många efterföljande lagstiftningar jämväl i nutiden. Även uti den författning om hävd, som gällde hos oss före tillkomsten av 1881 års lag, nämligen förklaringen den 14 maj 1805, återfinnes samma grundsats. Nya lagberedningen tog i sitt den 27 december 1879 avgivna lagförslag i ämnet avstånd från en dylik skillnad. Den viktiga frågan ägnade dock beredningen blott en flyktig uppmärksamhet i förbigående i sitt betänkande. Uti den till 1881 års riksdag avlåtna propositionen i ämnet samt riksdagsförhandlingarna förekomma, så vitt jag kunnat inhämta, icke någon antydning om, att denna sak ens blivit uppmärksammas.

Den gamla grundsatsen, att statsjord ej kunde avhändas staten genom hävd, synes dock ej hava bort genom en dylik överrumpling kastas över bord utan närmare undersökning och blott på det lättvindiga antagandet, att en dylik inskränkning ej syntes vila på fullgiltig grund.

En sådan grund har säkerligen också varit, att det allmänna bör behålla sin jordegendom och att staten behövde ett särskilt skydd i detta avseende gentemot de enskilda intressena, vilka alltid sökt till egen fördel plundra staten på dess egendom icke minst genom den talan och de befogenheter, dess enskilda intressen kunnat tillvälla sig såsom målsmän för staten själv.

Ett sådant plundringens århundrade var i vår historia adertonhundratalet. Och man misstager sig nog icke särdeles mycket, om man betecknar 1881 års lag såsom kronan på verket. Det åberopade stora behovet av en ytterligare effektivitet åt hävdeinstitutet bottnade kanske innerst i de hotande efterräkningarna, som en gång måste komma på alla dessa utsvävningar.

Särdeles oriktigt är lagberedningens antagande, att förbiseenden till kronans nackdel genast upptäckas av kronans ombudsmän och att kronan vanligen är i tillfälle att över sina egendomar hålla en lika om ej mera vaksam uppsikt än den, som i allmänhet står den enskilda sakägaren till buds. Av många både förlåtliga och oförlåtliga skäl förhåller det sig som bekant tvärtom. Detta är ock ganska förklarligt. Det möter synnerliga svårigheter för kronan att bevaka sin rätt på grund av dels den väldiga och invecklade omfattningen av dess rättsanspråk, dels den tunga apparat, som måste sättas i gång för att göra dem gällande, och dels ett bristande intresse, ofta nog ytterligare paralyserat av ett motsatt enskilt intresse hos kronans officiella målsmän, att med kraft föra kronans talan.

Även nya lagberedningens förslag till jordabalk upptar i 2 kap. 16 § av förslaget till lag om inskrivning av rätt till fast egendom bestämmelser om hävd såsom jordafång, vilka ytterligare kringskära möjligheterna för det allmänna att återvinna jord, som obehörigen avhänts detsamma. Huruvida någon avsikt här varit att ytterligare förekomma de på många håll så illa sedda kronoprocesserna, framgår icke av den skrivna motiveringen. Egendomligt är emellertid, att kammarkollegium, ehuru representant för landets största jordägare, kronan, från vilken dessutom enskildes jordbesittningar på så många underliga vägar härflyta, icke i likhet med en mängd andra myndigheter blev hörd över lagberedningens förslag.

Under återopande jämväl i övrigt av motiven till en av mig år 1911 inom andra kammaren väckt motion (Nr 245), om tillägg till förordningen om tjuguarig hävd, måste jag således framhålla, att den nu ifrågasatta lagändringen tillika är ägnad att ytterligare försvåra eller omöjliggöra ett tillvaratagande av kronans rättsanspråk.»

Samfällda rådhusrätten beslöt bordläggå ärendet till ett kommande sammanträde.

Den 30 september.

Närvarande: Borgmästaren Lindhagen, Rådmännen Cavallin, Sörensen, Modigh, Haring, Naucclér, Sebardt, Adolf Hafström, Holmberg, Hernblom, Lind, Edman, Masreliez, Bratt, Lundahl, Gestblom.

§ 1. Företogs åter det vid sammanträdet den 26 innevarande september bordlagda ärendet rörande Kungl. Svea Hovrätts remiss den 14 juli 1924 angående ifrågasatt ändring i 10 § andra stycket lagfartsförordningen.

Efter hållen överläggning beslöt *samfällda rådhusrätten* att såsom eget utlåtande återropa vad rådhusrättens första avdelning i fastighetsärenden i sitt i ärendet avgivna yttrande anfört.

Borgmästaren Lindhagen återopade därjämte det av honom vid första avdelningens yttrande fogade särskilda tillägg.

Rådmannen Modigh åberopade följande av honom skriftligen avlämnade yttrande:

»Den gällande bestämmelsen om viss tid, inom vilken skall instämmas klander å sådana fång av fast egendom, där lagfartsansökning förklarats vilande på grund av obestyrkt åtkomst för förre ägaren, är uppenbarligen tillkommen till skydd för rätte ägaren. Kan således en nedsättning av klandertiden från fem exempelvis till två år befaras vid olagliga fång medföra skada eller olägenhet för rätte ägaren? Med »olagliga fång» menar jag i detta sammanhang förvärv från annan än denne.

Till skyddande från inskrivning av fånget för annans än rätte ägarens räkning med ty åtföljande möjlighet av egendomens in-tecknande för annans gäld bör en tid av två år vara fullt tillräcklig. En jordägare hinner under denna tid mycket väl att förbereda och anhängiggöra sin talan emot vederbörande för avvärjande av lagfarten. Och i själva verket är faran ens för vilandeförklaring för obehörig persons räkning skäligen ringa. För så vitt fånget härrör sig från tiden efter tillkomsten av 1875 års författning, åligger det nämligen en förvärvare av fastighet ovillkorligen att söka lagfart å fånget. Vare sig denna ansökning sedermera förklarats vilande eller beviljats, så kan ej ny lagfartsansökning beträffande fastigheten föranleda åtgärd, så länge anteckningen om den förra lagfartsansökningen orubbad kvarstår i lagfartsboken. Därom bör naturligtvis lagfartsdomaren genom efterseende i boken skaffa sig kännedom. För en laglydig fastighetsägare, vilkens fång är till tiden av nu avsedd beskaffenhet, föreligger sålunda ingen fara på grund av orättmätiga lagfartsanspråk. I någon mån annorlunda ställer sig saken i fråga om sådana fång, beträffande vilka på grund av äldre lagstiftning ej föreligger lagfartsskyldighet och vilka således ej finnas inskrivna i lagfartsboken. Oavsett det att dylika fång allt mer kunna lämnas ur räkningen, ity att de så småningom ersättas av fång på grund av senare upplåtelse, så bör om dem gälla, att försiktigheten bjuder innehavare av fastighet på grund av dylikt fång att, försåvitt han underlåter att, ehuru därtill ej skyldig, ändock låta sitt fång i lagfartsboken inskrivas, tid efter annan göra sig hos Rätten underrättad, huruvida några anspråk på lagfart å hans fastighet där framställts. Vare sig fånget är av senare eller tidigare datum, är således faran för en obehörig inskrivning rätt ringa. Erfarenheten ådagalägger också, att processer enskilda personer emellan om klander av vilande förklarade likasom även beviljade lagfarter äro rätt sällsynta. Åtminstone för huvudstadens vidkommande, där sedan årtal tillbaka ej dylik process förekommit.

Skulle nu i allt fall lagfart obehörigen åkommit en fastighet, så står därmed icke äganderätten fast förrän, under vissa villkor, tjugo år förflutit från lagfartens beviljande. Att för klander av äganderätten rätte ägaren skulle vara mera betjänt av de tjugofem år, som nu stå honom tillbuds, än av de tjugotvå år, som inberäknat de två åren enligt den nya ordningen skulle stå till hans förfogande, finner jag synnerligen tvivelaktigt. Varje betänklighet skulle dock kunna undan-

röjas genom den enkla åtgärden att i sammanhang med nedsättning av klander-tiden till två år utöka hävdetiden i motsvarande mån till tjugotre år, så finge allt fortfarande den rätte ägaren de tjugofem åren på sig att göra sig påmind.

Föreligger således, enligt min mening, ringa eller ingen olägenhet av klander-tidens nedsättning, så kommer å andra sidan en sådan nedsättning ej sällan att innebära en synnerlig fördel för den, som genom rättmätigt fång förvärvat fastighet, men till följd av svårigheter av antydd art icke kan omedelbart erhålla lagfart. Åtminstone beträffande huvudstaden medföljer mången gång förvärvandet av fastighet behov av rörelsekapital för ombyggnadsarbeten o. d., för vilket ändamål in-teckning måste anskaffas. Som nye ägaren utan lagfart ej kan erhålla sådan, kan ett längre uppskov bli va för honom synnerligen kännbart. Invändningen att det ju står en person fritt att underlåta att inlåta sig på förvärv av fastighet, till vilken åtkomst ej kan visas, förtjänar uppenbarligen intet avseende. Förvärvet kan rent utav vara en tvingande nödvändighet. Så t. ex. har en bland de största jordägarna i riket, statens järnvägar, intet val. Där järnvägsanläggningen skall gå fram, där måste marken förvärfvas. Anmärkas kan i detta sammanhang, att expropriationsförfarandet i många fall är både för omständligt och kostbart.

Den omständigheten att ett eller annat olagligt fång i sällsynta fall må före-komma får ej föranleda därtill att det överväldigande stora antalet förvärvare på grund av lagliga fång hindras att snarast komma i åtnjutande av de med fångets inskrivning förenade förmåner.

Något vägande skäl att ändra det hitintills tillämpade tillvägagångssättet för lagfartsansökningars offentliggörande föreligger enligt min mening icke.

Ehuru i någon mån liggande utom ämnet skall jag dock passa tillfället ut-tala min anslutning i visst avseende till Borgmästarens särskilda yttrande. Kronans underlåtenhet att tillvarataga sina intressen är allt klander värd. Ett exempel från Stockholms skärgård må anföras. Särskilt i den yttre skär-gården hava långt tillbaka i tiden av kronojord upplåtelser skett till enskilda mot lotsningsskyldighet. På vissa platser har emellertid lotsningsskyldigheten sedermera antingen upphört eller flyttats annorstädes, men det oaktat hava kommande generationer tillåtits kvarsitta å jorden. I och för sig är ingenting att säga om att den ofta karga jorden ligger under bruk av en idog lantbefolk-ning. Men särskilt under senare tiden hava upplåtelser därav skett till köp-starka såväl stockholmare som utsocknes för sommarnöjesändamål, vilka, då kronan ej bevakat sin rätt, numera sitta såsom lagfartsägare å jorden. På detta sätt och huvudsakligast tillika genom upplåtelser av skattejord för dylika ändamål komma slutligen de allra bästa delarna av Stockholms oförlikneliga skärgård, som ju borde vara ett commune bonum för särskilt den stockholmska luft- och själskande stora allmänheten, att ligga i händerna på ett relativt ringa antal välsituerade personer, som genom anslag, stängsel och arga hundar hänsynslöst hindra andra från allt tillträde till och med till stränderna och vatt-Bihang till riksdagens protokoll 1925. 3 saml. 52 häft. (Nr 197—198).

net därutanför. Detta är ju ett kapitel för sig, men ett klagorop skadar icke, om blott det nu kunde nå de högre regionerna.»

I ärendet skulle till Kungl. Hovrätten avlåtas skrivelse av den lydelse registratoret utvisar. År och dagar som ovan.

På samfällida rådhusrättens vägnar:

W. Hilarion Wistrand.
