

## Nr 72.

Av herr **Andersson, Per**, *angående viss ändring av bestämmelserna i 19 kap. 3 § första stycket lagen om delning av jord på landet m. m.*

1926 års jorddelningslag har anslutit sig till den principen, att nya fastigheter icke må bildas, därest de icke på ett självständigt sätt kunna för sig bestå. Där så ej är fallet, kan mark icke utbrytas annat än i form av samtidig sammanläggning med annat område, som antingen i och för sig redan bildar självständig fastighet eller efter sammanläggningen erhåller sådan karaktär.

Önskar sålunda en fastighetsägare arrondera sin ägovidd genom förvärv av ett angränsande mindre område, exempelvis 400 kvadratmeter, kan detta endast avstyckas under förutsättning av sammanläggning med den förut innehavda fastigheten. Liknande är förhållandet, där en egnahemsbyggare önskar förvärva ett i och för sig tillräckligt stort område, men marken härleder sig från flera jordregisterfastigheter och varje från resp. stamfastighet avstyckat område i och för sig bliver för litet.

Gällande bestämmelser, vilka sägas vara förestavade av en önskan att »förhindra ett godtyckligt fastighetsbildande», medföra i praktiken högst betänkliga konsekvenser, i det att sammanläggning med gällande föreskrifter i talrika fall icke alls kan åstadkommas eller endast med kostnader, som icke stå i rimligt förhållande till områdets värde.

Saken klarlägges bäst genom följande exempel, som dock icke hör till de mera invecklade.

En person innehar en lägenhet A om 1,500 kvadratmeter, men överenskommer för utvidgning av sin trädgård om inköp för 100 kr. av ett angränsande område b om 500 kvadratmeter tillhörande hemmanet B. Avstyckningsförrättning begäres och sistnämnda areal förklaras av vederbörande lantmätare författningsenligt vara för liten för bildande av självständig fastighet, varför avstyckning medgives endast under förutsättning av sammanläggning av lägenheten A och området b till ny fastighet.

Såsom villkor härför föreskriver 1926 års sammanläggningslag helt följderiktigt bl. a. i 14 §: »Ej heller må sammanläggning ske, utan så är, att icke mera än en av fastigheterna är besvärad av beviljad eller sökt inteckning.» A besväras endast av penninginteckningar, vilka äro belånade och icke kunna bli föremål för dödning. Samtliga inteckningar, som besvara området b, måste följaktligen dödas. Enligt gravationsbevis utgöras de av följande i stamhemmanet B — och sålunda även området b — fastställda inteckningar:

1) Elektricitetsverket C till säkerhet för rätt till framdragande av ledningar över hemmanet (ljusledningen på 1 mils avstånd från b);

2) Kraftverket D till säkerhet för rätt till vatten och fiske i ett genom B framflytande vattendrag (5 km. från b);

3) Torparen E eller hans rättsinnehavare till säkerhet för 50 års besittningsrätt till ett område om  $\frac{1}{2}$  tunnland enligt avhandling år 1895 (torparen död för 25 år sedan, hans gård belägen å utskogen, nedriven och området övergivet);

4) F, G, H, J och K till säkerhet för rätt att framdraga vattenledning (3 km från b).

X vänder sig nu först till C, som svarar, att det icke har någon anledning att tillmötesgå X, men efter åtskilligt parlamentering uppnås emellertid överenskommelse. Vid hänvändelse till kraftverket D invändes, att verket av principiella skäl icke medgäve någon som helst minskning av den intecknade säkerheten. Slutligen lyckas dock X att även här vinna gehör. Han börjar nu en undersökning angående vilka som kunna anses vara innehavare av torparen E:s rätt. Som den icke upptagits i någon bouppteckning eller arvskifte, måste den anses tillhöra hans nu levande arvingar. E hade två söner och tre döttrar, varav de sistnämnda utvandrat till Amerika, där de gift sig och fått barn. En av dem är dock avliden efterlämnande tre omynliga barn. Efter mycken möda och med anlitande av utrikesdepartementet lyckas han — ehuru med stora kostnader — leda i bevis, vilka som äro E:s avkomlingar. För de bortavarande förordnas nu god man, medgivande till dödandet lämnas, och allt går verkligen även här i lås. Återstår nu den F, G, H, J och K tillhöriga rätten till vattenledning. Efter tidsödande underhandlingar utverkas nu medgivande från samtliga utom J och K. Den förstnämnde, som har sig väl bekant, vilka stora kostnader X redan haft i saken, är slutligen villig tillmötesgå denne mot en kontant erkänsla av 100 kr. X anser nu rådligast att först försäkra sig om medgivande från K. Denne svarar nej. Hela saken har sålunda strandat, och där står nu X efter tråget arbete och högst betydande kostnader — mångdubbelt överstigande b:s värde — på samma punkt som vid början. Sammanläggning kan alltså icke äga rum, ej heller avstyckning. X får vara utan det av honom eftertraktade området. En i och för sig mycket önskvärd fastighetsbildning har omintetgjorts på — man kan gott säga — uteslutande teoretiska grunder. Det torde väl icke råda det minsta tvivel därom, att ett dödande av inteckningarna, i vad de besvärade b, icke på minsta vis skulle ha minskat säkerheten för de inteckningshavare, till vilkas skydd sammanläggningsreglerna uppställts.

Det må understrykas, att anförda exempel icke kan betraktas såsom ett särskilt undantagsfall. En rundfråga bland rikets äodelningsdomare och distriktslantmätare skulle säkerligen giva rikligt material till belysning av frågan. De sistnämnda torde särskilt ha kunskap om fall, som aldrig komma under överlantmätarens eller äodelningsdomares prövning, nämligen sådana, där de efter en förberedande undersökning genast kunna konstatera, att sammanläggning på grund av inteckningsförhållandena är antingen omöjlig att genomföra eller skulle draga orimliga kostnader, d. v. s. de ha avrätt från avstyckningsförrättningens företagande.

Under anförda omständigheter måste det fastslås, att allvarliga olägenheter i praktiken vidlåda sammanläggningsinstitutet i så måtto, att i ej sällsynta fall en fullt legal fastighetsbildning helt ointetgöres eller ytterligt försvåras eller fördyras. Felet torde dock icke så mycket vara att söka i själva sammanläggningsinstitutet som fastmera uti avsaknaden av rättsmedel till förfogande för den, som tvångsvis vill genomföra en intecknings dödande eller relaxerande. Ett sådant låter väl tänka sig under förutsättning, att inteckningen — då närmast i fråga om nyttjanderätt och servitut — icke direkt berör den fastighet, som är avsedd att befrias, exempelvis rätt till väg eller ledning över just det området. Närmast till hands synes ligga en utvidgning av 1931 års lag om avstyckat eller avsöndrat områdes befriande från ansvar för inteckning i stamfastighet att under vissa förutsättningar omfatta jämväl andra inteckningar än sådana till säkerhet för fordran eller rätt till avkomst. Enbart vetenskapen om en sådan lags existens skulle säkerligen verka hälsosamt å tredskande inteckningshavare.

Men även en annan utväg kan tänkas. Den 3 juni 1932 utfärdades lag om uppläggande av nya fastighetsböcker på landet, varmed arbete nu pågår, men som väl i de flesta fall icke kan väntas avslutat inom de närmaste åren. Enligt 5 § av lagen skola andra inteckningar än för fordran införas i nya boken, »så framt de icke uppenbarligen sakna betydelse», och enligt 6 § kan för upplysningars vinnande sammanträde hållas, varjämte 7 § talar om rättelse i inskrivning. Den tanken ligger då nära, att en omformulering av dessa §§ verkställdes sålunda, att vid sammanträde eller eljest under vissa förutsättningar kunde fastställas, att särskilda i stamfastighet meddelade inteckningar av sistnämnda slag icke längre skulle besvära närmare angivna avstyckade eller avsöndrade områden. Visserligen kan det förefalla lekmannen, som om samtliga i ovan anförda exempel omförmälda inteckningar borde »sakna betydelse» i vad anginge området b och sålunda lämnas utan avseende vid gravationsbevisets utfärdande och påföljande sammanläggning, men sådan är ingalunda svensk rätts inställning till saken. Det måste nämligen ihågkommas, att säkerheten — åtminstone teoretiskt sett — kan minskas i proportion till värdet av det område, som befrias från inteckningsansvar. Ifrågasatta stadganden torde böra givas retroaktiv karaktär i så måtto, att de även gälla beträffande redan upplagda nya fastighetsböcker. Genom en lagbestämmelse av antytt slag skulle givetvis en oerhörd lättnad beredas icke blott den rättssökande allmänheten utan jämväl inskrivningsdomaren särskilt vad beträffar utfärdande av gravationsbevis.

Det kan tilläggas, att ökade möjligheter för inteckningars dödande eller försvinnande jämväl skulle medföra en synnerligen stor och med rätta efterlängtnad lättnad beträffande dödande av gemensamma inteckningar med förbehåll enligt 33 § inteckningslagen, d. v. s. att kapitalbeloppet skall oförändrat kvarstå i återstående egendomar. Kreditinstitutet medgiva numera knappast dödning utan sådant förbehåll. Även här fordras ofta medgivande av efterkommande inteckningshavare, varför det kan vara av vikt, att en relaxering kan genomdrivas.

Givetvis skulle antalet sammanläggningsfall avsevärt reduceras, därest de i jorddelningslagen uppställda fordringarna på självständig fastighet ifråga om avstyckning helt eller delvis eftergäves. 19 kap. 3 § första stycket sätter som villkor, att området »kan såsom fastighet för sig på varaktigt sätt användas». Det torde vara allmänt bekant, att mycket delade meningar råda om innebörden av denna bestämmelse. Helt naturligt kunna icke några generella tolkningsdirektiv utfärdas, utan saken måste bedömas från fall till fall. Ett område om 600 kvadratmeter har i allmänhet ansetts för litet, men då fråga varit om exempelvis mark för sportstuga, väg, vattenkälla eller transformatorhus har man måst medgiva mycket mindre areal. Utgången har berott på det ändamål, som vid avstyckningsförrättningen uppgivits, men någon garanti för dess användande för samma syfte i framtiden har icke avfördrats och kan givetvis icke heller lämnas.

Ej heller saknar det sitt intresse att erfara följande, hämtat ur en skrivelse den 14 november 1928 från lantmäteristyrelsen till ägodelningsdomaren i Västra Hålsinglands domsaga:

»I detta sammanhang anser sig lantmäteristyrelsen icke böra underlåta att framhålla, att fall kunna inträffa, där det med hänsyn till föreliggande omständigheter kan anses försvarligt att eftergiva de stränga fordringar för bildande genom avstyckning av självständig fastighet, som i vanliga fall böra upprätthållas. Styrelsen syftar därvid närmast på det fall, att för en redan befintlig fastighet inom ett primärt skifteslag föreligger ett trängande behov av utvidgning från fastighet inom ett angränsande primärt skifteslag. Den vanligaste orsaken till en sådan situation är att marken erfordras för uppförande av nya eller tillökning av redan befintliga byggnader. Ej sällan inträffar även att vid verkställd gränsbestämning eller eljest befinnes, att till följd av förut rådande ovisshet om rågångens rätta sträckning byggnader uppförts å mark, tillhörig angränsande skifteslag, och att det därför är för ägaren till förstnämnda fastighet synnerligen angeläget att förvärva den mark, varå byggnaderna stå.

Med nu anförda fall, då absolut hinder mot sammanläggning föreligger, torde kunna jämföras det fall, att ordnandet av in-teckningsförhållandena på sådant sätt, att sammanläggning kan komma till stånd, skulle betinga orimliga kostnader. Såsom exempel härpå kan anföras, att ett bolag, som äger ett stort komplex av fastigheter, vilka äro gemensamt in-tecknade, till ägaren av en angränsande fastighet upplåter ett obetydligt område för erforderlig utvidgning av samma fastighet. Ett annat kanske ännu mera ömmande fall är, då för en fastighet föreligger trängande behov att vinna tillökning från en angränsande samfällighet, i vilken ett stort antal fastigheter äga del.

Emellertid måste dylika eftergifter från jorddelningslagens föreskrifter givetvis betraktas såsom undantagsåtgärder, som kunna försvaras endast därmed, att en bokstavig tolkning av lagen skulle leda till allvarliga sakliga olägenheter.»

Detta var sålunda lantmäteristyrelsens ståndpunkt redan under första året av nya jorddelningslagens tillämpning. Utvecklingen torde ha bekräftat de

farhågor vederbörande synes ha hyst. Man må dock med skäl ställa sig ytterst tvivlande mot ändamålsenligheten av en föreskrift av civillags natur, varifrån man — åtminstone enligt styrelsens uppfattning — må dispensera, när svårigheter i praktiken uppstå.

Det torde väl snarare kunna ifrågasättas, huruvida det kan vara skäl i att bibehålla 19 kap. 3 § första stycket jorddelningslagen i oförändrat skick, helst som några allvarliga olägenheter av före jorddelningslagens ikraftträdande rådande förhållanden i detta avseende icke försports. Det må vara sant, att det på kartan ser mycket vackert ut, om fastigheterna icke äro alltför små, men å andra sidan är det icke likgiltigt, om den som önskar förvärva mark förvägras detta eller om han i bästa fall för områdets avskiljande i stället för taxeenliga 35 kronor nödgas betala 100 kr. eller mera, medan jordens värde är 50 kr. Erhåller han statsbidrag för de 35 kronorna, får han dock själv vidkännas kostnaderna för återstoden. Sammanläggningslagen fyller otvivelaktigt ett visst behov, men skall den tvångsvis genomföras bli olägenheterna ej sällan betydande. Den borde åtminstone icke tillämpas när fråga är om utvidgning av äldre fastighet.

Om sålunda denna lags anlitande genom en ändring i jorddelningslagen i väsentlig mån kunde inskränkas, är dock icke därmed allt gott och väl. Detta sammanhänger därmed, att här endast berörts fall, då fråga är om jord på landet, men ej sådan belägen inom städer och stadsliknande samhällen. Här kräves otvivelaktigt för att få reda i fastighetsförhållandena, att sammanläggning i talrika fall tvångsvis genomföres. I nybildade köpingar och municipalsamhällen stöter detta emellertid stundom på oövervinneliga svårigheter. De olika jordregisterfastigheterna härleda sig ofta från gamla hemman belastade med nyttjanderätts- och servitutsinteckningar, varjämte ej sällan bysamfälligheter utlagts till tomtmark. I dessa fall framträder hjärt behovet av en lagstiftning, som öppnar möjligheter för dödande tvångsvis av varje slag av inteckning, så att viss fastighet blir helt gravationsfri.

Under åberopande av det anförda hemställes,

att riksdagen måtte besluta att hos Kungl. Maj:t anhålla om framläggande av förslag *dels* till uppmjukande av bestämmelserna uti 19 kap. 3 § första stycket jorddelningslagen rörande fordringarna på självständig fastighet,

*dels* till sådan lagstiftning, att därigenom beredes möjlighet för varje ägare av avstyckat eller avsöndrat område att under vissa förutsättningar erhålla befrielse från ansvar för varje slag av inteckning i stamfastigheten.

Stockholm den 20 januari 1936.

*Per Andersson.*

