

Nr 30.

Ankom till riksdagens kansli den 6 april 1937 kl. 1 e. m.

Utlåtande i anledning av väckt motion angående åstadkommande av lättnader i villkoren för erhållande av lagfart å vissa slag av avsöndrade områden.

I en inom första kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 74, vilken behandlats av första lagutskottet, har herr *Alfred Andersson* hemställt, att riksdagen måtte hos Kungl. Maj:t anhålla om utredning av frågan på vad sätt lättnader skola kunna åstadkommas i fråga om villkoren för erhållande av lagfart å avsöndrade områden, vilkas stamhemmansägare vid tiden för lagfartsansökningen äro andra än sökandens fångesmän.

I den till sina grunddrag ännu gällande *kungl. förordningen den 16 juni 1875 angående lagfart å fång till fast egendom* föreskrives, att den som med äganderätt åtkommer fast egendom skall inom viss angiven tid söka lagfart å fångtet.

Innan lagfart får beviljas, skall enligt 7 § — såvida ej expropriation eller därmed jämförligt förvärv föreligger — förre ägarens laga åtkomst styrkas. Sådan bevisning anses fullgjord för det fall att det visas att förre ägaren erhållit lagfart å sitt fång, men bevisningen kan även, därest förre ägaren åtkommit egendomen genom fång som enligt den före 1876 gällande rätten icke var lagfartspliktigt, ske på annat sätt.

Därest vad i 7 § föreskrives icke blivit fullgjort men i övrigt ej föreligger omständighet som föranleder avslag å ansökningen, skall den samma förklaras vilande. Har lagfartsansökningen förklarats vilande till följd av sådant hinder som omförmäles i 7 §, skall enligt 10 § andra stycket, om sökanden det begär, kungörelse utfärdas; och därest inom viss tid anmärkning mot ansökningen ej framkommer samt vissa i övrigt i nämnda stycke föreskrivna villkor uppfyllts, skall den omständigheten att förre ägarens åtkomst ej styrkts icke vidare utgöra hinder för lagfartens beviljande.

I 8 § upptages såsom ytterligare villkor för lagfarts beviljande att förre ägarens fång skall hava lagfarits, därest denne varit skyldig därtill. Undantag göres emellertid även här för den händelse lagfartssökandens fång är expropriation eller dylikt.

I 12 § upptagas vissa bestämmelser om kollision mellan flera förvärv. Om någon överlåter egendom till flera, skall sålunda enligt förordningen den överlåtelse gälla, å vilken lagfart först sökes. Detta stadgande har dock i praxis ej ansetts tillämpligt när den, som sist erhållit överlåtelse, därvid ej varit i god tro.

Lagfartsförordningen innehöll i sin ursprungliga lydelse icke några särskilda bestämmelser för det fall att förvärv skett av allenast en del av en fastighet. Lagfart å en avsöndring kunde sålunda då beviljas under samma förutsättningar som beträffande övriga fastigheter, om blott avsöndringen blivit tillräckligt tydligt bestämd i köpebrevet.

Genom lag den 27 juni 1896 infördes i 6 § lagfartsförordningen bland annat det stadgande, att å upplåtelse, varigenom jord eller annat från hemman eller lägenhet avsöndrats, finge lagfart ej beviljas förrän fastställelse å avsöndringen meddelats. Denna lag trädde i kraft den 1 januari 1897 men skulle ej äga tillämpning i fråga om avsöndring som dessförinnan skett, d. v. s. avsöndring som upplåtits före sagda dag. Denna ändring i lagfartsförordningen stod i samband därmed, att genom lagen den 27 juni 1896 om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring — vilken lag ävenledes trädde i kraft den 1 januari 1897 — föreskrevs att avhandling om jordavsöndring skulle ingivas till länsstyrelsen för fastställelse.

I samband med tillkomsten av lagen den 18 juni 1926 om delning av jord å landet (jorddelningslagen) ändrades lydelsen av det ifrågavarande stadgandet i lagfartsförordningen, och föreskrevs sålunda, att om ägare av fastighet därav till annan överlåtit visst till gränserna bestämt område som ej inginge i tomtindelning, finge lagfart å fånget ej beviljas förrän fastställelse meddelats å lantmäteri- eller mättningsförrättning, varigenom det överlåtna området utbrutits, eller, där talan mot beslutet om fastställelse finge föras, beslutet vunnit laga kraft eller däremot förd talan ogillats. Nu angivna ändring i lagfartsförordningen skedde genom lag den 18 juni 1926, som trädde i kraft den 1 januari 1928 och tillika stadgade, att äldre lag skulle tillämpas, där överlåtelse av område ägt rum före sistnämnda dag samt området utbrutits genom jordavsöndring eller — i visst fall — ägostyckning. Genom jorddelningslagen, som likaledes trädde i kraft den 1 januari 1928, upphävdes avsöndringsinstitutet; utbrytning av visst område å marken sker numera i stället genom avstyckning. I fråga om avsöndring som skett innan jorddelningslagen trätt i kraft skall äldre lag fortfarande äga tillämpning, med rätt dock för vederbörande att i stället påkalla avstyckning.

I motionen anföres:

För dem som i en eller annan egenskap sysslade med lagfartsfrågor torde det icke vara obekant, vilka svårigheter och olägenheter som kunde uppstå vid lagfarandet av områden, avskilda från stamfastighet genom jordavsöndring. Det vore nämligen icke ovanligt att den som i förfluten tid inköpt ett dylikt område åtnöjt sig med innehavet av köpebrevet och besuttit området utan att ombesörja lantmåteriförrättning eller lagfart. Ofta kunde lång tid förflyta innan åtgärder vidtoges för områdets definitiva avskiljande från stamfastigheten, d. v. s. dess lagfarande. Då hade i många fall stamfastigheten bytt ägare, varjämte det icke vore ovanligt att densamma undergått klyvningar, så att den vid tiden för lagfartsansökningen motsvarades av ett större eller mindre antal självständiga fastigheter. Det ålåg då den lagfartssökande att förete fångeshandling från samtliga ägare till sistnämnda fastigheter eller att å sin egen fångeshandling erhålla påskrift om dessa personers samtycke till lagfartsåtgärden.

Det hade ofta visat sig vara förknippat med stora svårigheter att erhålla sådant samtycke. Ehuru de vid tiden för lagfartsansökningen befintliga stamhemmansägarna icke hade någon rätt till det avsöndrade området, hände det understundom att samtycke helt vägrades, varjämte det icke vore ovanligt att lämnande av samtycke gjordes beroende av större eller mindre ekonomiskt vederlag från ägaren till det avsöndrade området. Det torde sålunda runt omkring i landet finnas ett relativt stort antal avsöndrade områden vilka på grund av dessa skäl icke kunde bli föremål för slutgiltig lagfart.

Dessa förhållanden kunde icke anses tillfredsställande. Ur fastighetsbokföringssynpunkt borde det vara angeläget att jämväl dylika områden lagfores. Den största olägenheten vore dock det förhållandet att dylika områdens belånings- och försäljningsmöjligheter vore ytterst försvårade.

Det syntes därför vara angeläget att åstadkomma ändrade bestämmelser om villkoren för lagfarandet av dylika områden. Sådana bestämmelser torde så mycket hellre numera kunna utfärdas som man icke därigenom i det allmänna medvetandet försvagade känslan av skyldigheten att söka lagfart, enär det ju här gällde områden, som icke längre bildades.

Att, såsom motionären framhållit, i de fall då en person i äldre tid inköpt en avsöndring men icke sökt fastställelse å densamma hos länsstyrelsen och ej heller sökt lagfart därå, svårigheter kunna möta att nu erhålla lagfart å det avsöndrade området, synes vara obestriddigt. I dessa fall torde något undantag för den fransålda avsöndringen icke ha gjorts då stamfastigheten därefter försålts. Enligt de principer på vilka den gällande lagfartsförordningen vilar omfattar då den å stamfastigheten beviljade lagfarten även den icke utbrutna eller särskilt lagfarna avsöndringen. För att lagfart skall kunna meddelas å avsöndringen erfordras därför att avsöndringens innehavare kan härleda sin rätt från stamfastighetens nuvarande ägare, antingen genom särskild överlåtelse-

Utskottet.

handl genom godkännande å köpbrevet angående avsöndringen. Kan innehavaren av avsöndringen icke på sådant sätt härleda sin rätt, föreligger i lagfartsförordningens mening en kollision mellan avsöndringsinnehavarens icke lagfarna fång till avsöndringen och stamfastighetsägarens på beviljad lagfart å stamfastigheten grundade rätt till avsöndringen. I denna kollision skall enligt 12 § lagfartsförordningen stamfastighetsägaren med stöd av sin lagfart äga företrädet.¹ Visserligen erfordras härför även att stamfastighetsägaren var i god tro vid sitt förvärv — och detta torde väl i regel icke vara fallet under den i motionen angivna förutsättningen att avsöndringsägaren hela tiden besuttit avsöndringen — men tvist härom kan ej slitas i lagfartsärendet utan måste prövas i vanlig rättegång. En ytterligare följd av att avsöndringens innehavare måste härleda sin rätt från den nuvarande stamfastighetsägaren är den, att även om den förstnämnde erhåller lagfart å avsöndringen, denna likväl kommer att besväras av de inteckningar som under den tilländalupna tiden kunna ha beviljats i stamfastigheten.

Ehuru det givetvis bör beaktas, att de ovan antydda svårigheter som möta för avsöndringens innehavare att nu erhålla lagfart å avsöndringen ha sitt ursprung i hans eller hans fångesmäns uraktlåtenhet att fullgöra den lagstadgade skyldigheten att söka lagfart, synes dock spørsmålet om åtgärder böra vidtagas i det av motionären angivna syftet vara förtjänt att övervägas. En tänkbar utväg vore måhända ett utvidgande av den nu i lagfartsförordningen medgivna rätten att erhålla lagfart efter kungörelse.

Här må emellertid erinras om att Kungl. Maj:t den 1 februari 1935 förordnat, att en eller två av lagberedningens ledamöter skulle utföra erforderliga förberedande arbeten för revision av jordabalken, samt att beredningen sedan dess utredning angående revision av aktiebolagslagstiftningen slutförts skulle övergå till behandling av frågan om en reform av jordabalken. Och i anledning av en vid fjolårets riksdag framställd interpellation angående lagberedningens arbete med jordabalksrevisionen anförde dåvarande chefen för justitiedepartementet, att det städse varit förutsatt att arbetet skulle utföras i skilda etapper. Meningen vore att först utarbeta och framlägga förslag i de delar av ämnet som anginge köp, byte och gåva samt inskrivning av rätt till fast egendom, till vilken avdelning hörde framför allt lagfarts- och inteckningslagstiftningen, ett område där en formell bearbetning till vinnande av större överskådlighet och reda torde vara synnerligen önskvärd. Partiella reformer av de civilrättsliga reglerna om köp, byte och gåva av fast egendom samt om lagfart eller inteckning av sådan egendom syntes principiellt böra anstå i avbidan på jordabalksrevisionen.

¹ Jämför N. J. A. 1912 avd. I s. 377.

Med hänsyn härtill och då vid den sålunda förestående revisionen av bland annat lagfartslagstiftningen givetvis även det i motionen framförda spörsmålet kommer att ägnas uppmärksamhet, får utskottet hemställa,

att förevarande motion icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 6 april 1937.

På första lagutskottets vägnar:

K. SCHLYTER.

Vid detta ärendes behandling ha närvarit:

från första kammaren: herrar *Schlyter, Klefbeck, Erik Anderson, Ruben Wagnsson**, *Colleen** och *Verner Andersson*;

från andra kammaren: herrar *Bergquist, Hedlund* i Östersund, *Lindmark, Olsson* i Mellerud, *Johnsson* i Kalmar, *Lindberg* i Stockholm och *Gezelius*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.
