

Nr 71.

Av herr **Holmbäck**, *angående viss ändring av lagen om delning av jord å landet.*

Det ojämförligt största antalet fastigheter på landet eller sålunda utanför stads, köpings och municipalsamhälles område bildas numera genom avstyckningar. Avstyckning, med vilken avses bildande av särskild fastighet, utan att därvid fästs villkor om sammanläggning, har överlantmätaren att företaga till prövning samt, där anledning ej förekommer till annat än att förrättningen är lagligen beskaffad, meddela fastställelse därå (Jorddelningslagen, nedan betecknad J.D.L., 21:43, sista stycket). I fråga om avstyckningar inom samhälle eller område, varom i J.D.L. 19:5 andra stycket sägs, eller inom samhälle, där den för städerna gällande ordning för bebyggande skall iakttagas, samt inom område, för vilket fastställt byggnadsplan eller utomplansbestämmelser eller jämlikt äldre lag förordnats, att stadsplan skall upprättas, eller meddelats särskilda föreskrifter med avseende å byggnadsverksamhetens ordnande eller för vilket godkänts avstyckningsplan, fullgöres fastställelseprövningen av K. B. (J.D.L. 21:68). K. B. är sålunda fastställelsemyndighet i fråga om avstyckningar inom sådana områden, där fastighetsbildningen för bostadsändamål är särskilt livlig.

Vid fastighetsbildning för bostadsändamål är det i allmänhet av särskilt stor betydelse för vederbörande egnahemsbyggare att utan tidsutdräkt kunna få sin tomtplats lagfaren, så att den kan in-tecknas för byggnadslån m. m. Detta kan emellertid icke ske förrän fastställelse meddelats å den förrättning, varigenom fastigheten bildas. Den tidrymd, som förflyter mellan avstyckningsförrättningarnas tillkomst och deras fastställande inom nu berörda områden, är emellertid avsevärd, till stor olägenhet för den egnahemsbyggande allmänheten. Denna tidsutdräkt måste i första hand tillskrivas tungroddheten av fastställelseförfarandet, när det gäller dylika områden. En enkel avstyckningsåtgärd, som av vederbörande förrättningsman kanske fordrar endast några dagars arbete, kräver i regel 6 å 7 månaders fastställelseprövning. Är avstyckning därjämte, som ej sällan förekommer, förknippad med gränsbestämning, torde i regel avstyckningsförrättningen icke bliva föremål för fastställelseprövning förrän minst ett år förflutit, sedan förrättningen av förrättningsmannen avslutats.

Nu gällande bestämmelser om förfarandet vid avstyckningar inom områden, där K. B. är fastställelsemyndighet, innebära i stort sett följande.

Avstyckning företages av vederbörande förrättningsman efter skriftlig ansökan av sakägare. Sedan förrättningen verkstälts och avslutats, åligger det förrättningsmannen att inom i 21 kap. 41 § J.D.L. föreskriven tid in-

sända karta och handlingar rörande förrättningen till överlantmätaren, som efter granskning översänder förrättningsakten till länsstyrelsen. Från länsstyrelsen remitteras akten till länsarkitekten för yttrande, varefter förrättningen, sedan den därifrån återkommit, av länsstyrelsen upptages till slutlig prövning. Efter fastställelse å förrättningen översändes förrättningsakten till överlantmätaren för vederbörlig införing i jordregistret, varefter akten slutligen återställes till förrättningsmannen, som har att utlämna karta till vederbörande markägare med bevis om fastställelsen och den nya fastighetsbeteckningen. Tillkommer gränsbestämning, får avstyckningsförrättningen jämlikt föreskrift i J.D.L. 19: 11 ej avslutas, innan den förrättning, varvid gränsfrågan behandlats, blivit genom laga kraft ägande beslut fastställd. Fastställelseprövningen i fråga om gränsbestämningen åligger vederbörande ägodelningsdomare. Vid avstyckning för sammanläggning fastställs avstyckningsförrättningen villkorligt av länsstyrelsen men blir ej gällande, förrän ägodelningsdomaren förordnat om sammanläggning. I båda sistnämnda fallen tillkommer sålunda ytterligare en prövande myndighet, med därav föranledda ytterligare remisser och tidsutdräkt. Förekommer gränsbestämning i samband med avstyckning för sammanläggning, blir fastställelseförfarandet än mera omständligt med än ytterligare omgångar och tidsutdräkt.

Enligt Kungl. Maj:ts proposition till 1926 års riksdag med förslag till jorddelningslag skulle samtliga avstyckningar prövas och fastställas av samma myndighet, nämligen överlantmätaren, som ägde att i vissa fall hänskjuta fastställelseprövningen till ägodelningsrätten. Bestämmelserna i J.D.L. 21: 68, att avstyckningar inom samhälle eller område, varom i J.D.L. 19: 5 andra stycket sägs, skola fastställas av länsstyrelsen, tillkommo efter beslut av riksdagen med anledning av därom väckta motioner.

Såsom motiv härför framhölls då, *dels* att länsstyrelsen genom fastställelsen av dylika avstyckningar bleve i tillfälle att följa samhällsbildningen och därigenom ägde möjlighet att i tid ingripa reglerande å byggnadsverksamheten genom fastställande av särskilda föreskrifter för dennas ordnande, *dels* att denna myndighet genom den nyinrättade länsarkitektinstitutionen finge anses äga tillgång till önskvärd kompetens i stadsplane- och byggnadsfrågor.

För bedömande av frågan, huruvida de skäl, som synas hava motiverat en uppdelning av fastställelseprövningen å tvenne olika myndigheter, alltför förefinnas och äro av den betydelse, att de motivera bibehållande av detta system, må följande anföras.

I och med nu gällande stadspanelag och i samband därmed genomförda ändringar i 19 kap. jorddelningslagen har länsstyrelsen erhållit stora möjligheter att på annat sätt än genom de för fastställelse till länsstyrelsen inkomna avstyckningsakterna erhålla kännedom om en gryende samhällsbildning ävensom att på eget initiativ, då behovet så påkallar, ingripa reg-

lerande på byggnadsverksamheten genom att föranstalta om upprättande av byggnadsplaner, utomplansbestämmelser och byggnadsordningar.

Till reglerande av en begynnande samhällsbildning på ett så tidigt stadium som möjligt infördes i samband med jorddelningslagens tillkomst begreppet avstyckningsplan. Av motiven till den ändring i J.D.L. 19: 1, som skedde i samband med tillkomsten av nu gällande stadsplanelag, framgår, att avstyckningsplan, som avser uteslutande en plan för jorddelningen, skall komma till användning endast där särskild reglering av byggnadsverksamheten icke finnes nödvändig. Erfordras dylik reglering, skall byggnadsplan och icke avstyckningsplan upprättas.

Enligt J.D.L. 19: 1, sådan denna paragraf numera lyder, äger länsstyrelsen att för område, för vilket avstyckningsplan eller byggnadsplan finnes erforderlig, meddela avstyckningsförbud. Överlantmätaren, vilken är den myndighet, som först erhåller kännedom om förekommande avstyckningar och som med ledning av i lantmäterikontoret förvarat kartmaterial har möjlighet att erhålla översikt av redan verkställda jorddelningar (skiften, ägostyckningar, avsöndringar och avstyckningar m. m.) och sålunda bäst har möjlighet att se i vad mån för genomförande av avstyckningar plan kan erfordras, torde åligga att i dylika fall underrätta länsstyrelsen för erhållande av avstyckningsförbud, intill dess plan blivit upprättad. Det torde jämväl böra observeras att länsarkitekten, som genom ofta förekommande tjänsteresor erhåller en omedelbar och ingående kännedom om utvecklingen i fråga om fastighetsbildningen och byggnadsverksamheten inom länen, även kan förväntas lämna länsstyrelsen erforderliga underrättelser rörande behovet av dylikt förbud. På länsstyrelsen ankommer sedan att träffa avgörande, huruvida byggnadsplan eller avstyckningsplan skall upprättas. Inom område med byggnadsplan eller utomplansbestämmelser skall därjämte enligt nu gällande byggnadsstadga finnas byggnadsnämnd bestående av minst tre ledamöter, av vilka en tillsättes av länsstyrelsen. Där så med hänsyn till ortsförhållandena finnes lämpligt, må i stället för byggnadsnämnd av länsstyrelsen förordnas en i byggnadsfrågor sakkunnig person.

Genom dessa förhållanden erhåller länsstyrelsen bättre och säkrare kännedom om rådande byggnadsverksamhet och samhällsbildning än som kan erhållas genom remisser av avstyckningsakter. Skulle trots allt behov anses förefinnas för länsstyrelsen att erhålla direkt kännedom om avstyckningsverksamheten, torde föreskrift kunna utfärdas för överlantmätaren att i lämplig form lämna meddelande härom till länsstyrelsen.

Såsom ett andra motiv för att länsstyrelsen skulle fastställa ifrågavarande art av avstyckningar har framhållits, att länsstyrelsen finge anses äga tillgång till önskvärd kompetens i stadsplane- och byggnadsfrågor.

Fastställelseprövningen utav dylika avstyckningsförrättningar innefattar bl. a. granskning dels ur mätningsteknisk synpunkt, dels ur fastighetsutredningssynpunkt och dels ur stadsplane- och byggnadsteknisk synpunkt.

Ur mätningsteknisk synpunkt liksom ur fastighetsutredningssynpunkt kan en tillfredsställande granskning utav avstyckningen ske endast å lantmäterikontoren. Där måste alltså denna för en ordnad fastighetsbildning nödvändiga granskning äga rum.

Granskning ur stadsplaneteknisk och byggnadsteknisk synpunkt ställer sig olika beträffande avstyckningar inom avstyckningsplaneområde och byggnadsplaneområde.

I och med den ändring, som numera inträtt i avseende å avstyckningsplaneinstitutet, vilket är avsett att endast komma till användning inom sådana områden, där en reglering av byggnadsverksamheten icke anses påkallad, inskränker sig den granskning, som erfordras utöver den i mätningsteknisk och ur fastighetsutredningssynpunkt erforderliga, till granskning av huruvida avstyckningen verkställts i överensstämmelse med gällande avstyckningsplan och med hänsyn till en ändamålsenlig fastighetsbildning. Då stadsplanesynpunkterna före avstyckningsplans godkännande varit föremål för sakkunnig granskning och härvid jämväl synpunkterna på kvarterens lämpliga indelning i tomter måste anses hava tillgodosetts, kan ifrågasättas, om någon granskning av sådana avstyckningsförrättningar utöver den, som kan och bör verkställas å lantmäterikontoren, i allmänhet behöver ifrågakomma.

Vid avstyckning av tomtplatser enligt fastställd byggnadsplan måste hänsyn tagas förutom till stadsplanesynpunkterna jämväl till meddelade byggnadsbestämmelser, varför beträffande sådana avstyckningar tillkommer granskning med hänsyn härtill, d. v. s. ur byggnadsteknisk synpunkt. Därvid är emellertid att märka, att fastställd byggnadsplan upptager förslag till bebyggelse och indelning av kvarteren i lämpliga tomtplatser, vilket förslag varit föremål för sakkunnig granskning före fastställelse av planen. Det torde med hänsyn härtill vara uppenbart, att beträffande avstyckningar, som verkställas i överensstämmelse med byggnadsplan, i allmänhet ej heller erfordras annan granskning än den, som kan och bör verkställas å lantmäterikontoren.

Samtliga avstyckningar enligt godkänd avstyckningsplan och sådana avstyckningar enligt fastställd byggnadsplan, som verkställts i överensstämmelse med i byggnadsplanen föreslagen fastighetsindelning, synas därför som regel utan olägenhet kunna fastställas av överlantmätaren utan föregående remiss till länsarkitekten. Härigenom skulle den nu förekommande dubbelgranskningen och omgången med dessa ärenden i stort sett försvinna och ett betydligt snabbare fastställelseförfarande erhållas.

Beträffande åter sådana avstyckningar inom byggnadsplaneområden, som vid granskning å lantmäterikontor konstaterats avvika från å byggnadsplan föreslagen tomtindelning, skulle vederbörande länsarkitekt alltid höras för så vitt det ej vore uppenbart, att avvikelsen vore utan betydelse för byggnadsplanens genomförande. Vid prövning av dylika avstyckningar kan näm-

ligen tänkas uppkomma mer invecklade byggnadstekniska problem, för vilkas lösande länsarkitekten såsom särskilt sakkunnig får anses bäst skickad. Bestämmelse härom synes böra inflyta i lagtexten. Likaså torde i fråga om avstyckningar å områden, för vilka utomplansbestämmelser gälla eller särskilda föreskrifter med avseende å byggnadsverksamhetens ordnande meddelats men vilka områden ännu icke varit föremål för planläggning, länsarkitektens yttrande alltid böra inhämtas. Men något rimligt skäl för att länsstyrelsen skall fastställa de avstyckningar, som sålunda skulle komma att remitteras till länsarkitekten, föreligger icke. Överlantmätaren synes böra fastställa samtliga avstyckningar å landet. I ärende, där länsarkitekts yttrande inhämtats och denne avstyrkt fastställelse, skulle sådan avstyckning översändas till vederbörande ägodelningsdomare i likhet med vad som sker beträffande de avstyckningar, som nu prövas av överlantmätaren, men som denne av ett eller annat skäl anser sig icke kunna fastställa.

Genom att sålunda fastställelseprövningen av samtliga avstyckningar i regel skulle komma att ske av överlantmätarna komme till båtнад för den egnahemsbyggande allmänheten ifrågavarande ärenden att erhålla en betydligt snabbare handläggning samtidigt som utan åsidosättande av det allmännas intressen betydande besparingar för det allmänna skulle uppkomma.

Det arbete, som nu verkställes hos länsstyrelserna med berörda förrättningsgranskning och fastställelse, skulle helt försvinna.

För länsarkitektinstitutionen komme den föreslagna reformen att innebära en väsentlig lättnad i arbetsbördan. Befrielse från det tidsödande arbetet med granskningen av de oerhörda mängder redan förut granskade och av dem i princip tidigare godkända avstyckningsärenden, som nu åligger länsarkitekterna, skulle giva dem tillfälle att mera odelat få ägna sig åt de stora och viktiga arbetsuppgifter, för vilka länsarkitektinstitutionen skapats.

Vid en reform på ovan angivet sätt skulle dessutom andra olägenheter med det nuvarande systemet försvinna. Det torde exempelvis ligga i öppen dag, att rättsskipningens homogenitet lider av att prövningen av ett visst jorddelningsinstitut frånryckts den egentliga ägodelningsmyndigheten, som är ägodelningsrätten. Här må endast erinras, att avstyckningsåtgärderna ofta ingå såsom led eller beståndsdelar i andra förrättningar. Så är exempelvis fallet med avstyckning för sammanläggning, avstyckning med gränsbestämning, avstyckning vid inlösningsförrättning enligt ensittarlagen m. m. Fall förekomma även, där område, som beröres av avstyckningsförrättning, delvis ligger inom och delvis utom planområde och där sålunda den slutliga fastställelseprövningen rätteligen skulle hemfalla under skilda myndigheter.

Vidare må uppmärksammas att årligen ett mycket stort antal områden blir föremål för planläggning, varjämte utomplansbestämmelser och bestämmelser angående byggnadsverksamhetens ordnande meddelas för allt större områden, ibland sockenvis. De områden, där fastställelse å avstyckning skall fullgöras av K. B., ökas sålunda oavbrutet i stor omfattning, och

ovan påtalade olägenheter med tidsutdräkt, omgångar och dubbelarbete ökas i samma mån. På grund härav synes det ofrånkomligt att en ändring skyndsamt kommer till stånd.

Med stöd av vad sålunda anförts får jag hemställa,

att riksdagen ville hos Kungl. Maj:t hemställa om utarbetande och framläggande för riksdagen av förslag till sådan ändring i lagen om delning av jord å landet, att överlantmätaren blir den myndighet, som har att pröva och fastställa varje avstyckning enligt jorddelningslagen, med vilken avsetts att bilda särskild fastighet utan att villkor fästs, att stamfastigheten skall ingå i sammanläggning, samt att därvid länsarkitektens yttrande skall inhämtas, där sådant i enlighet med vad ovan anförts vid fastställelseprövningen befinnes erforderligt.

Stockholm den 18 januari 1938.

Åke Holmbäck.