

Nr 67.

Ankom till riksdagens kansli den 15 juni 1944 kl. 5 em.

Utlåtande i anledning av väckta motioner om förenkling av det rättsliga förfarandet vid förvärv av tillskottsjord till mindre jordbruk.

Andra lagutskottet har till behandling förehaft två inom riksdagen väckta, till lagutskott hänvisade motioner, nr 144 i första kammaren av herrar *Elofsson, Gustaf*, och *Gränebo* samt nr 122 i andra kammaren av herr *Nilson* i Spånstad *m. fl.*

I motionerna, vilka äro i huvudsak likalydande, erinras om att 1939 års egnahemsreform främst syftade till att i möjligaste mån förstärka de ofullständiga jordbruken, därvid olika vägar anvisades i detta syfte. En av vägarna vore, att köp av tillskottsjord till ofullständiga jordbruk skulle underlättas. Det hade emellertid visat sig vara vida besvärligare än man kunde tro att förvärva tillskottsjord till de mindre jordbruk, vilkas ägare vore intresserade av att köpa och där det funnes jordägare villiga att sälja. Ett av de största hindren låge däri, att det vid försäljning av ett mindre område vore förenat med betydande kostnader och avsevärda besvär att få området avstyckat och frigjort från graverande inteckningar. Dessa svårigheter hade många gånger lett till att preliminärt beslutade överlåtelser av tillskottsjord till ofullständiga jordbruk ej kommit att fullföljas. Det syntes motionärerna vara av intresse att undersöka, om ett till avstyckning avsett område kunde frigöras från inteckningar och köpeskillingen för området fördelas mellan inteckningshavarna genom redan verksamma offentliga myndigheters försorg. En framkomlig väg syntes vara, att ett förfarande med sådant ändamål anordnades efter mönster av förfarandet vid inlösningsförrättning enligt ensittarlagen. Vid en sådan inlösningsverkställelse avstyckning och fördelning av köpeskillingen samt frigjordes det inlösta området från inteckningar utan att inlösaren åsamkades besvär eller kostnader för dessa åtgärder, därest han finge »rätt till fri rättegång». Motsvarande tillvägagångssätt syntes kunna tillämpas vid frivillig försäljning, när såväl säljaren som köparen gjorde framställning därom vid avstyckningsförrättningen. Motionärerna föresloge, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte hemställa, att Kungl. Maj:t skyndsamt ville för riksdagen framlägga förslag till de lagändringar, som vore erforderliga för att motionernas syfte skulle kunna förverkligas.

Beträffande motiveringen i övrigt till motionärernas förslag får utskottet hänvisa till motionerna.

Jämlikt 32 § *inteckningsförordningen* den 16 juni 1875 skall, därest in-teckning för fordran är meddelad i flera egendomar gemensamt, varje egen-dom i första hand svara för så stor del av in-teckningen, som motsvarar denna egendoms värde i förhållande till sammanlagda värdet av alla egen-domarna. Uppstår brist i någon av egendomarna, svara emellertid de öv-riga egendomarna för denna brist. Vad sålunda är stadgat gäller jämlikt 37 § 2 mom. även för det fall, att egendom, sedan in-teckning däri beviljats, blivit delad. De särskilda delarna skola svara för in-teckningen på enahanda sätt, som om in-teckningen från början varit meddelad i flera fastigheter. Från denna regel stadgas dock vissa undantag. Om delningen skett genom avstyckning enligt 19 kap. lagen om delning av jord å landet och det av-styckade området sålts, svarar sålunda jämlikt 37 § 5 mom. stamfastigheten fortfarande för hela det in-tecknade beloppet och det avstyckade området endast för vad därav icke kan utgå ur köpeskillingen för stamfastigheten. Denna lindring i avskilt områdes ansvarighet för stamfastighetens in-teckningar är även ägnad att underlätta områdets fullständiga befrielse från sagda ansvarighet. Då området häftar allenast subsidiärt, kan in-tecknings-havaren i allmänhet medgiva in-teckningens dödande i området, utan att detta utövar något inflytande på hans rätt att uttaga fordringen ur stam-fastigheten. Den i 33 § *inteckningsförordningen* uttalade regeln att, om den som fått gemensam in-teckning i flera egendomar låtit in-teckningen i någon av dem dödas, förfalla eller nedsättas, han ej är berättigad att för det ansvarsbelopp, som skulle falla å den egendomen, hålla sig till de andra egendomarna, kan nämligen, såvitt angår stamfastigheten, icke äga någon tillämpning. I följd härav bör det vara jämförelsevis lätt för områdets ägare att utverka in-teckningshavarens samtycke till in-teckningens dödande i området. Vad nu sagts gäller emellertid endast, då stamfastigheten icke är gemensamt in-tecknad med andra fastigheter. Är detta fallet, ställer sig saken annorlunda. Medger då en in-teckningshavare in-teckningens dödning i det avstyckade området, kan detta komma att väsentligt inverka på hans rätt. Om icke ur stamfastigheten kan utgå vad å densamma primärt belöper av de gemensamma in-teckningarna, kan in-teckningshavaren sedan icke för bristen hålla sig till övriga egendomar. Han mötes då av den invändningen, att bristen hade kunnat uttagas ur det område, i vilket han låtit döda in-teckningen. Är stamfastigheten gemensamt in-tecknad med andra fastig-heter, lärer därför in-teckningshavaren ofta icke tillåta in-teckningens dö-dande i området, med mindre övriga rättsägare medgiva, att in-teckningen får gälla oförändrat i de återstående fastigheterna. Men att åstadkomma ett dylikt avtal med rättsägarna är förenat med stora svårigheter. Rättsägare äro nämligen innehavare av in-teckningar med lika eller sämre rätt än den,

om vars dödande är fråga, i övriga fastigheter samt ägare av dessa fastigheter. Kostnaderna för åstadkommande av ett sådant avtal bliva ofta oproportionerligt stora. I ett stort antal fall lärer det vara synnerligen besvärligt, för att icke säga omöjligt, att komma i förbindelse med samtliga rättsägare. Följden härav har blivit, att en mängd utbrutna områden icke kunnat på den väg in-teckningsförordningen erbjuder bliva befriade från ansvar för stamfastighetens gäld. Men ägarna av dessa områden löpa alltid risken att områdenas subsidiära ansvarighet utkräves och att sålunda områdena med därå efter utbrytningen uppförda byggnader tillgripas för gäldande av stamfastighetens in-teckningar.

Sedan frågan om underlättande av möjligheten att befria vissa avskilda fastigheter från ansvar för in-teckning i stamfastigheten sedan lång tid varit föremål för undersökningar i skilda sammanhang, bragtes frågan till en lösning genom en lag den 14 juni 1929 om begränsning eller avlösning av avstyckat områdes ansvar för in-teckning i stamfastigheten, sedermera ersatt av en utvidgad lag den 29 maj 1931 om *avstyckat eller avsöndrat områdes befriande från ansvar för in-teckning i stamfastighet*. Med dessa lagar avsågs att undanröja det hinder för utvecklingen av egnahemsrörelsen och annan ur social synpunkt önskvärd jordstyckning, som de ovan nämnda reglerna om dödning av in-teckning medförde.

Enligt 1931 års lag kan avstyckat områdes ansvar för in-teckning i stamfastigheten *begränsas* eller *avlösas* under förutsättning, att stamfastigheten eller, där området tillhört flera fastigheter, någon av stamfastigheterna är gemensamt med annan fastighet besvärad av sådan in-teckning, att området överlåtits till annan samt att överlåtelsen avsett tillgodoseende av bostads- eller egnahemsändamål eller stärkande av befintligt mindre jordbruk eller inneburit försäljning av utarrenderad jord till arrendatorn. Utgöres det avstyckade området av mark, som varit samfällad för flera än tio fastigheter med skilda ägare, erfordras endast, att området överlåtits. Ansökan om begränsning eller avlösning skall göras hos vederbörande inskrivningsdomare inom ett år eller, i fråga om avstyckning med flera än tio stamfastigheter, två år sedan överlåtelsen skedde. Därvid skall företes bl. a. handling rörande värdering av området, verkställd av två av inskrivningsdomaren förordnade värderingsmän. Med ledning härav samt eventuellt ytterligare utredning har inskrivningsdomaren att fastställa områdets värde vid tiden för överlåtelsen och meddela beslut om in-teckningsansvarets begränsning. Detta innebär, att avstyckningen icke skall häfta för större belopp än som motsvarar det sålunda fastställda värdet. Under förutsättning att stamfastighetens eller stamfastigheternas ägare samtyckt därtill, kan avstyckningens ägare dessutom erhålla förklaring att han har rätt att avlösa in-teckningsansvaret genom nedsättande av det belopp, vartill ansvaret begränsats. Han kan därefter när som helst genom att deponera beloppet hos länsstyrelsen ernå, att det avstyckade området blir fritt från in-teckning i stamfastighet.

Beloppet fördelas genom länsstyrelsens försorg på inteckningshavarna. Kostnaden för fördelningen skall gäldas av det avstyckade områdets ägare.

De sålunda återgivna reglerna äro med vissa modifikationer tillämpliga även då ett område avstyckas för sammanläggning med annan fastighet. Enligt 14 § lagen om sammanläggning av fastigheter å landet måste i allmänhet, för att sammanläggning skall få ske, antingen det område, som avstyckas, eller den fastighet, till vilken det skall läggas, vara utan gravationer. Då i en mängd fall detta villkor ej torde utan olägenhet kunna uppfyllas i fråga om sistnämnda fastighet, läser i praktiken stadgandet föranleda, att sammanläggning icke kommer till stånd, där ej det område som skall avstyckas kan befrias från inteckningarna i stamfastigheten. För underlättande av sammanläggning i sådant fall har i 1931 års lag stadgats, att avlösning av det till avstyckning ämnade områdets inteckningsansvar kan få ske, om det med hänsyn till inteckning i den fastighet, varmed sammanläggning skall äga rum, för sammanläggningens genomförande är erforderligt, att området befrias från inteckningar. I sådant fall skall nedsättning av det belopp som motsvarar områdets värde verkställas inom 90 dagar från det inskrivningsdomarens beslut vunnit laga kraft. Sker nedsättning i rätt tid, blir det avstyckade området fritt från inteckningsansvar under förutsättning att sammanläggningen kommer till stånd.

Beträffande område, som avstyckats från mark som är samfälld för flera än tio fastigheter med skilda ägare, kan inteckningsansvaret bringas att upphöra utan avlösning efter ett kungörelseförfarande. Bestrides ansökan om sådan befrielse, häftar emellertid området fortfarande för inteckning, beträffande vilken ansöknigen bestritts.

Vid 1936 års riksdag väcktes en motion (I:72) med yrkande bl. a., att riksdagen måtte hos Kungl. Maj:t anhålla om framläggande av förslag till sådan lagstiftning, att varje ägare av avstyckat eller avsöndrat område bereddes möjlighet att under vissa förutsättningar få området befriat från ansvar för varje slag av inteckning i stamfastigheten.

I ett till andra lagutskottet, som behandlade motionen, avgivet yttrande över densamma anförde lantmäteristyrelsen i förevarande del bl. a.:

Redan under förarbetena till jorddelningslagen och lagen om sammanläggning av fastigheter å landet uttalades farhågor för att den föreslagna proceduren vid sammanläggning av fastigheter skulle bliva alltför besvärlig.

Liksom motionären anser lantmäteristyrelsen det angeläget, att åtgärder vidtagas för att i görligaste mån undanröja de hinder mot sammanläggning, som nu ofta möta, genom att det stundom är praktiskt taget omöjligt att befria för sammanläggning avstyckat område från gravationer av olika slag, som belasta stamfastigheten. Det är naturligt att lagstiftaren varit mån om att omgärda sammanläggningsförfarandet med garantier för tillgodoseende av inteckningshavares och andra rättsägares intressen, men man torde därvid hava gått längre än som varit oundgängligen nödigt. Det har också an-

setts erforderligt att genom särskilda lagstiftningsåtgärder i vissa fall underlätta relaxering såvitt angår fordran eller rätt till avkomst eller annan förmån, för vilken stamfastighet häftar på grund av inteckning eller jämlikt 11 kap. 2 § jordabalken. Genom lagen den 29 maj 1931 om avstyckat eller avsondrat områdes befriande från ansvar för inteckning i stamfastighet har sålunda öppnats möjlighet att i vissa fall beträffande för sammanläggning avstyckat område tvångsvis åstadkomma ansvarets avlösning eller, där fråga är om avstyckning från mark samfällad för flera än tio fastigheter med skilda ägare, jämväl ansvarets upphörande efter kungörelse. Såsom förutsättning för sådan avlösning har i fråga om såväl avstyckning till särskild fastighet som avstyckning för sammanläggning stadgats, att stamfastigheten eller, där området tillhört flera fastigheter, någon av stamfastigheterna är gemensamt med annan fastighet besvärad av inteckningen, att området överlåtit till annan, samt att överlåtelsen avsett tillgodoseende av bostads- eller egnahemsändamål eller stärkande av befintligt mindre jordbruk eller inneburit försäljning av utarrenderad jord till arrendatorn; dock att, där det avstyckade området utgöres av mark, som varit samfällad för flera än tio fastigheter med skilda ägare, de angivna förutsättningarna ej behöva vara för handen. Berörda lag har sålunda — bortsett från det sistnämnda fallet — avseende endast å sådana upplåtelser, som ske för befrämjande av en ur social synpunkt önskvärd jorddelning, och av förarbetena framgår att skälet härtill varit, att man ansett det böra vara uteslutet att på angivet sätt endast i spekulationssyfte få jord befriad från intecknad gäld.

Verkligheten inrymmer emellertid mångskiftande fall av avstyckning för sammanläggning, som icke kunna hänföras till någon av nyssnämnda kategorier, men i fråga om vilka det ändock måste anses påkallat att i görligaste mån underlätta sammanläggningsförfarandet, och åsyftar lantmäteristyrelsen härvid i främsta rummet de talrika fall, då under andra omständigheter än i nyssberörda lagbestämmelser avses fastighet är i trängande behov av en obetydlig utvidgning av mark från en grannfastighet och denna markförlust icke skulle i märkbar grad nedsätta fastighetens pantvärde. Med det omständiga relaxeringsförfarande, som nu tillämpas, uppgå kostnaderna för avstyckningen och sammanläggningen stundom till belopp, som mångdubbelt överstiga den avstyckade markens värde. Enligt styrelsens mening skulle i dylikt fall utan någon risk för inteckningssäkerheten kunna tillämpas ett sådant preklusionsförfarande, som lagen nu medger i fråga om avstyckning från mark, samfällad för flera än tio fastigheter med olika ägare. Därest så ansåges erforderligt, skulle utan nämnvärd kostnad värderingen av den avstyckade marken kunna verkställas av förrättningsmannen i samband med avstyckningen.

Vidare torde böra tagas under övervägande, huruvida icke för sammanläggning avstyckat område bör kunna i enahanda ordning befrias från svaret för i stamfastigheten intecknade servituts- och nyttjanderätter, vilka synnerligen ofta utgöra besvärliga hinder mot sammanläggningar. Dylika rättigheter representera merendels obetydliga värden, och det kan därför endast i undantagsfall förutsättas, att innehavaren av sådan rättighet skulle finna med sin fördel förenligt att vid en exekutiv försäljning av den intecknade fastigheten inropa denna för skyddande av rättigheten i fråga. Ofta inträffar, att dylika rättigheter enligt upplåtelseavtalet äro lokaliserade till sådant område av den intecknade fastigheten, som icke beröres av avstyckningen, och särskilt i detta fall förefaller det skäligen meningslöst, att före-

komsten av dylik inteckning i stamfastigheten skall kunna förhindra sammanläggningen. Lantmäteristyrelsen ifrågasätter om icke i sistberörda fall, då, praktiskt taget, inteckningshavares rätt ej beröres av sammanläggningen, man skulle kunna tänka sig ett så enkelt förfarande, att förrättningsmannen vid avstyckningen *ex officio* konstaterade, att rättigheten vore lokaliserad till annan mark än den, som inginge i avstyckningen, och att inteckningen på grund härav dödades i det avstyckade området. Frågan härom sammanhänger emellertid med ett större spörsmål, som styrelsen har för avsikt att upptaga till behandling i samband med frågan om en allmän revision av jorddelningslagen, nämligen möjligheten att vid avstyckning träffa bestämmelser rörande fördelning mellan stamfastighet och avstyckat område av ansvaret för vissa stamfastigheten åvilande gravationer, och torde därför icke lämpligen nu böra göras till föremål för särskilt övervägande.

I sitt utlåtande (nr 27) i anledning av motionen framhöll utskottet, att de i denna berörda spörsmålen till huvudsakliga delar torde komma att prövas av lantmäteristyrelsen vid förarbetena för de framställningar till Kungl. Maj:t om revision av jorddelningslagen och sammanläggningslagen, som lantmäteristyrelsen hade under utarbetande. Med hänsyn härtill hemställde utskottet, att motionen icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd. Riksdagen beslöt i enlighet härmed.

Sedan riksdagen genom skrivelse den 6 maj 1938 (nr 234) anhållit om en allmän revision av lagstiftningen rörande delning av jord å landet, varvid jämväl därmed sammanhängande frågor borde beaktas, tillkallades enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 9 juni 1939 för detta ändamål särskilda utredningsmän — *fastighetsbildningssakkunniga*. I direktiven för utredningen anmärktes, att inom lantmäteristyrelsen utförts omfattande förarbeten för en sådan lagrevision. Enligt direktiven borde bl. a. undersökas, huru sammanläggning av fastigheter för ernående av bättre fastighetsindelning skulle kunna främjas. Det borde eftersträvas att förenkla förfarandet och att göra det billigare och snabbare.

I direktiven för *lagberedningen* ingår även uppdrag att verkställa omarbetning av gällande inteckningsbestämmelser, därvid bl. a. bör undersökas, huruvida de komplicerade bestämmelserna om gemensamma inteckningar kunna förenklas utan skada för fastighetskrediten.

Frågan om *förvärv av tillskotts jord till ofullständigt jordbruk genom expropriation*, vilken fråga länge varit aktuell, har viss beröring med förevarande spörsmål. På hemställan av andra lagutskottet vid 1942 års riksdag (utlåtande nr 28) anhöll riksdagen om utredning och förslag i ämnet. Utredningsuppdraget har av Kungl. Maj:t anförtrotts åt egnahemsstyrelsen.

I anledning av ett uttalande av motionärerna beträffande rätten att erhålla inlösningsförrättning enligt ensittarlagen kostnadsfritt må erinras om kun-

görelsen den 20 juli 1925 om bestridande i vissa fall med allmänna medel av kostnader, förenade med inlösen av under nyttjanderätt upplåtet område, m. m. Enligt denna kungörelse kan nyttjanderättshavare, som är i behov därav, erhålla rätt att få kostnaderna för inlösningsförfarandet bestridda av allmänna medel.

Såsom framgår av den ovan lämnade redogörelsen inrymmer den svenska rätten redan bestämmelser, enligt vilka avstyckat område kan befrias från ansvar för inteckningar i stamfastighet genom att köparen nedsätter ett belopp motsvarande områdets värde, alltså i analogi med förfarandet vid inlösningsförrättning enligt ensittarlagen. **Utskottet.**

Nämnda avlösningsförfarande torde ej ha kommit till någon mera allmän användning. Eftersom hela det nedsatta beloppet i regel torde komma att tagas i anspråk av inteckningshavarna och säljaren alltså sällan kan påräkna att erhålla någon del av köpeskillingen kontant, torde en fastighetsägare ofta vara mindre benägen att sluta avtal om försäljning, vid vilken köpeskillingen skall disponeras på sådant sätt. Och även om en fastighetsägare icke skulle vara ovillig härtil, kan hinder för förfarandets tillämpning ligga däri, att köparen saknar möjlighet att på en gång uppbringa hela köpeskillingen.

Det av motionärerna framförda uppslaget synes huvudsakligen innebära endast en ändring av det formella förfarandet och torde icke vara ägnat att undanröja ovan nämnda svårigheter.

Omöjligt är givetvis icke, att ytterligare lagstiftningsåtgärder kunna vidtagas för underlättande av avstyckat områdes befriande från inteckningsansvar. Emellertid pågå redan utredningar om revision av hela inteckningsrätten samt om förenkling av sammanläggningsförfarandet. Med hänsyn härtil finner utskottet ej skäl föreligga att göra någon framställning till Kungl. Maj:t i anledning av förevarande motioner. Därest frågan om expropriation av mark för stärkande av ofullständiga jordbruk bringas till en positiv lösning, torde detta kunna komma att utöva inflytande även vid bedömandet av nu ifrågavarande spörsmål.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att förevarande motioner ej måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 13 juni 1944.

På andra lagutskottets vägnar:

DAVID NORMAN.

Vid ärendets behandling hava närvarit

från första kammaren: herrar *Norman, Linder, Wistrand, Löfvander, Roos, Sten, Söderkvist* och *Hagman*;

från andra kammaren: fröken *Hesselgren*, fröken *Andersson*, herr *Hermansson*, fru *Johansson*, herrar *Larsson* i Östersund, *Johnsson* i Kastanjegården, *Lundgren* och *Jansson* i Hällefors.
