

Nr 8

Utlåtande i anledning av väckt motion om hänskjutande till 1954 års fastighetsbildningskommitté av vissa spörsmål på fastighetsbildningens område.

Tredje lagutskottet har behandlat en inom riksdagens andra kammare väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 103, av herrar *Jansson* i Aspeboda och *Gezelius*.

I motionen hemställes »att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa att i motionen berörda spörsmål på fastighetsbildningens område för utredning och eventuella förslag till lagstiftning hänskjutes till 1954 års fastighetsbildningskommitté».

Beträffande de skäl som anförts till stöd för motionärernas hemställan får utskottet, i den mån redogörelse därför ej lämnas här nedan, hänvisa till motionen.

Över motionen har i den ordning § 46 riksdagsordningen föreskriver yttranden inhämtats från lantmäteristyrelsen, 1954 års fastighetsbildningskommitté och länsstyrelsen i Kopparbergs län. Vid sistnämnda yttrande har fogats yttrande av överlantmätaren i länet.

Gällande rätt. Remissyttranden

För att erhålla lagfart å ett köp eller annan överlåtelse av fast egendom **fordras, att den förvärvade egendomen utgör en rättsligen bestående fastighet eller en kvotdel av en sådan.** Med rättsligen bestående fastighet menas därvid en i fastighetsregistret redovisad, särskilt för sig bestående fastighet. Lagfart meddelas således icke å förvärv av fastighetsdel, som utgör ett på marken utmärkt område och icke blivit registrerat såsom fastighet. Sker numera en upplåtelse av ett på marken utlagt område, måste området göras till föremål för lantmäteri- eller mättningsförrättning, innan det kan registreras såsom fastighet. Vid vissa äldre upplåtelser av sådana områden fordrades visserligen ej alltid förrättning, men däremot fordrades myndighets fastställelse för att utbrytningen skulle få verkan av fastighetsbildning. I lagfartshänseende gäller dock för dessa äldre upplåtelser särskilda i viss mån liberalare regler.

Principen att lagfart kan meddelas även å överlåtelse av kvotdelar av en fastighet har tillämpats så, att lagfart icke vägras ens å förvärv av de minsta andelar, blott de avser andelar av *hela* fastigheter. Kännedomen om denna praxis har mångenstädes och särskilt inom Kopparbergs län föranlett bruket

att i fångeshandlingar, som egentligen avser förvärv av ett parterna emellan bestämt område på marken, överlåtelsen anges avse en kvotdel av stamfastigheten. Härigenom har lagfart å fånget icke kunnat vägras. Syftet med förfarandet torde i allmänhet ha varit önskemålet att slippa ifrån kostnader och besvär för områdets utbrytande till särskild fastighet. Emellertid förekommer det blandformer mellan andelsöverlåtelser och arealöverlåtelser. Själva överlåtelsehandlingen företer därvid icke alltid några skiljaktigheter från den grupp som tidigare beskrivits. Syftet i nu nämnda fall med denna överlåtelseforms användande torde likaledes ha varit detsamma. Där emot har det parterna emellan varit avsikten att överlåtelsen i dessa fall skulle avse *dels* en bestämd areal på marken — i regel en tomtplats å stamhemmanets inägojord — *dels ock* en mer eller mindre noggrant lokaliserad andel av hemmanets övriga »åtföljder» i skogsmark, fiske m. m.

Vad motionärerna haft i tankarna torde i första hand ha varit fall tillhörande den sistnämnda gruppen. Spörsmålet huruvida en överlåtelse skall anses tillhöra gruppen arealöverlåtelser eller gruppen blandade areal- och andelsöverlåtelser kan dock ej lösas genom en för alla lägen tillämplig enkel regel och får i sista hand avgöras inför domstol. Oavsett om denna sak parterna emellan är tvistig eller ej uppkommer lätt svårigheter vid brukandet av hemmanet, särskilt i fråga om skogen. Är parterna ej ense om hur denna skall brukas, blir uppkommande tvister att bedöma med ledning av bestämmelserna i lagen den 13 juni 1921 om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga ägor och rättigheter. Då — såsom lantmäteristyrelsen i sitt yttrande uttalat — en sådan anordning innebär ett avsevärt hinder för en jordbruksfastighets brukande, har man att undersöka vilka möjligheter som står till buds för att upplösa gemenskapen. Den utväg som därvid först anmäler sig är laga skifte. *Lantmäteristyrelsen* uttalar härom i sitt yttrande.

Sedan sämjedelningen i någon form legaliserats och sämjelotterna var för sig upptagits i fastighetsregister som särskilda fastigheter, kan, om de därför uppställda villkoren äro uppfyllda, den för fastigheterna gemensamma skogen undergå laga skifte enligt 1 kap. 13 § jorddelningslagen — motsvarande bestämmelser gälla inom områden där lagen om fastighetsbildning i stad är tillämplig. Därvid kan, om förutsättningar därför finnas, särskild lott i skogen utläggas för bostadsfastigheten. En sådan lösning är i allmänhet ej möjlig eller lämplig.

Under vissa — i 1 kap. 18 § jorddelningslagen närmare angivna — förutsättningar kan emellertid ägaren av den mindre delen tvingas finna sig i att mot vederlag i pengar avstå från sin andel i skogsmarken. Detta tillvägagångssätt är emellertid användbart endast då värdet av den mindre fastighetsandelens skogsmark icke överstiger en tjugonedel av den mindre fastighetsandelens totala värde. Även denna möjlighet att upplösa gemenskapen är sålunda starkt begränsad. — En ytterligare omständighet som inskränker laga skiftets användbarhet är att detsamma som regel innebär ett omständligt och tämligen dyrbart förfarande.

I stället för jorddelningslagen gäller i vissa fall lagen den 17 juni 1932 (nr 223) med särskilda bestämmelser om delning av jord å landet inom vissa delar av Kopparbergs län, även kallad *dalalagen*. Denna lags tillämpningsområde utgöres av de delar av länet som storskiftats på bekostnad eller med understöd av staten. De av motionärerna påtalade fallen torde i betydande utsträckning vara belägna inom dalalagens geografiska tillämpningsområde men i formellt hänseende i regel falla utanför lagens tillämpningsområde och detta av den anledningen, att dalalagen har sin egentliga betydelse beträffande de s. k. primära skifteslagen. Anledning saknas därför att här närmare ingå på innehållet i dalalagen. Med hänsyn till att motionärerna förordar att inlösningsförfarandet erhåller ökad användning är emellertid i detta sammanhang en år 1948 beslutad lagändring i dalalagen (SFS nr 399) av visst intresse. Möjlighet öppnades nämligen då till ett utvidgat inlösningsförfarande. Enligt 12 § dalalagen kan sålunda ägare av en jordbruksfastighet, som saknar nödiga åbyggnader och vars åkerareal icke uppgår till ett hektar, tvingas att mot vederlag i pengar avstå från ifrågavarande inrösningsjord. Under riksdagsbehandlingen av denna fråga väcktes genom motionen II: 570 frågan om införande av möjlighet att inlösa även skogsmark som tillhörde obebbyggda fastighetsandelar. Motionen, som behandlades av andra lagutskottet, avstyrktes av utskottet (utlåtande nr 46/1948). Vad utskottet hemställt bifölls av riksdagen.

Frågan behandlades även av 1953 års riksdag, sedan i motionerna I: 186 och II: 399 hemställts dels om en skyndsamt utredning rörande vidgad inlösningsrätt vid laga skiften enligt dalalagen, dels att Kungl. Maj:t måtte för riksdagen framlägga de förslag, vartill utredningen kunde föranleda. Enligt motionärernas mening borde inlösningsrätten utvidgas att gälla även skogsmark. Motionerna behandlades av tredje lagutskottet och tillstyrktes av utskottet (utlåtande nr 27/1953). Utskottets hemställan bifölls av riksdagen (skrivelse nr 323/1953).

Efter det att riksdagen gjort nyssberörda framställning uttalade dåvarande statsrådet Zetterberg i de ursprungliga direktiven till 1954 års fastighetsbildningskommitté.

Ett spörsmål av stor vikt torde — — — bli frågan om anskaffande av mark för sådana fastigheter som är i behov av förstärkning. Erfarenheten torde numera visa att den erforderliga markreserven i åtskilliga fall kan åstadkommas helt på frivillighetens väg. För speciella fall torde emellertid vissa särskilda medel vara nödvändiga. Jag vill här erinra om att i den för *Kopparbergs län* gällande särskilda fastighetsbildningslagstiftningen införts vissa inlösenbestämmelser och att förslag nyligen väckts att dessa regler borde utvidgas. Även andra vägar att nå den åsyftade förstärkningen bör övervägas.

Av de i ärendet inkomna *yttrandena* må här vidare återgivas.

Lantmäteristyrelsen anser att det av motionärerna upptagna problemet redan innefattas i fastighetsbildningskommitténs arbetsuppgifter. Styrelsen anför.

Det i motionen berörda problemet avser både ett spörsmål angående legalisering av sämjedelning och frågan om upphävande av gemensam äganderätt i för två eller flera fastigheter samfälld mark. I båda fallen rör det i princip sådana fastighetsbildningsspörsmål, som enligt direktiven är under utredning inom 1954 års fastighetsbildningskommitté. Spörsmålen torde därför komma att beaktas av kommittén i dess fortsatta arbete. — I den mån motionärerna avsett jämväl det fall att, där överlåtelse skett av visst jordtal, någon egentlig sämjedelning ej företagits utan en uppdelning endast skett för *brukande* utan de rättsverkningar sämjedelning har, synes problemet kunna angripas på två olika sätt. I sådant fall gäller lagen den 30 september 1904 om samäganderätt. Ett hävande av den gemensamma äganderätten kan då ske enligt denna lag. I den mån den däri anvisade lösningen icke är lämplig, torde frågan om en ändring av denna lagstiftning få närmare utredas. Problemet angående gemenskapens hävande vid samäganderätt synes emellertid vara så komplicerat att det lämpligen bör upptagas i ett större sammanhang. Ägaren till den överlåtna kvotdelen eller ägaren till återstoden av fastigheten kan även söka häva gemenskapen genom delning av fastigheten (laga skifte enligt 1 kap. 8 § jorddelningslagen). De problem som för detta fall aktualiseras av motionen torde komma att beaktas av fastighetsbildningskommittén.

Även *fastighetsbildningskommittén* anser det nu aktualiserade spörsmålet utan vidare åtgärder tillhöra dess arbetsområde. Kommittén anför.

Problemet att på ett ändamålsenligt sätt komma till rätta med de förhållanden, som föreligga efter en upplåtelse enligt vad i motionen sägs av andel i fastighet, gäller främst frågan om vilka ändringar i den officiella fastighetsindelningen som upplåtelsen bör föranleda och utgör alltså, såsom ock motionärerna själva vilja anse, i första hand ett fastighetsbildningsspörsmål. Som sådant kommer det, även utan särskilt hänskjutande till kommittén, att upptagas till behandling vid den åt kommittén anförtrödda allmänna översynen av fastighetsbildningslagstiftningen. Kommittén kommer att vid sitt fortsatta arbete taga de i motionen anförda synpunkterna under övervägande.

Överlantmätaren i Kopparbergs län tillstyrker motionen samt anför.

Vad motionärerna syfta till är uppenbarligen att införa möjlighet till en form av inlösenförfarande jämväl utan samband med större fastighetsregleringar för de i motionen särskilt angivna fallen, där en åsyftad överlåtelse av en till läge och gränser på marken bestämd tomtplats formellt skett såsom ett andelsfång. Det torde vara förenat med stora svårigheter att åstadkomma en lagtext som på ett entydigt sätt särskiljer de ifrågavarande fallen ifrån andra till formen liknande, liksom också att ur saklig synpunkt motivera en åtskillnad mellan innehav av små fastighetsandelar på grund av köp och innehav av liknande fastighetsandelar som erhållits exempelvis genom arv. Ett eventuellt inlösenförfarande utan samband med fastighetsreglering i övrigt torde väl i stället få anknyta till det föreliggande behovet i varje enskilt fall att befria ägaren till vad man skulle kunna kalla stamfastigheten från den belastning det utgör att viss andel av fastigheten äges av annan. Även med en sådan uppläggningsform torde dock svårigheter uppstå att åstadkomma en klar avgränsning av inlösenfallen. Intet torde emellertid vara att erinra emot en utredning av frågan, och jag får därför förorda att bifall till motionen tillstyrkes.

Även länsstyrelsen i Kopparbergs län vitsordar behovet av lagstiftningsåtgärder samt tillstyrker motionen.

Utskottet

Motionärerna har fäst uppmärksamheten på ett av de i svensk rätt icke ovanliga fall, då till följd av bristande överensstämmelse mellan civilrättens och fastighetsbildningslagstiftningens regler ett i och för sig giltigt fång till fast egendom icke kan följas av en av parterna önskad ändrad fastighetsindelning. I motionen framhålles sålunda att det inom vissa delar av Kopparbergs län varit vanligt att fast egendom överlåtits under sådana förhållanden att förvärvaren, oaktat han erhållit lagfart å sitt fång, icke kunnat få den förvärvade egendom utbruten till en för sig bestående fastighet. Ehuru med fångets i första hand avsetts att överlåta en tomt eller mindre byggnadsplats, har — för att göra det möjligt för den nye ägaren att få lagfart — överlåtelsen i fångeshandlingen i regel angivits avse en viss kvotdel av fångesmannens fastighet. I de fall denna utgöres av ett hemman med skog har sålunda förvärvaren blivit ägare till en ideell andel i skogsmarken, med påföljd att ingendera parten kunnat verkställa avverkningar eller på annat sätt nyttja skogen utan den andres samtycke. Här bortses från de — väsentligen teoretiska — möjligheter till frågans lösande som bysamfällighetslagen erbjuder.

För utskottet har det icke varit möjligt att undersöka i vilken utsträckning de av motionärerna omtalade överlåtelserna förekommit. I den mån desamma är talrika, och utskottet saknar anledning att icke godtaga uppgiften härom, påfordrar frågan otvivelaktigt lagstiftarens uppmärksamhet. Såsom motionärerna anfört torde utredningen av ifrågavarande spörsmål närmast böra ankomma på 1954 års fastighetsbildningskommitté.

Motionärerna anser att ett sätt att komma till rätta med problemet vore att genom ett enkelt och schematiskt laga skifte i det valda exemplet tilldela den mindre fastighetsandelens ägare — förutom den av honom hävdade tomtplatsen — ett i pengar uträknat vederlag mot att han får avstå sin rätt till fastigheten i övrigt. Även om vad motionärerna sålunda framhållit står i viss överensstämmelse med vad utskottet i annat sammanhang (utlåtande nr 27/1953) uttalat, vilket uttalande alltjämt äger giltighet, finner utskottet likväl icke anledning att, innan fastighetsbildningskommitténs arbete avslutats, närmare uttala sig om efter vilka linjer problemet bör lösas.

På grund av det anförda får utskottet hemställa,

att riksdagen med bifall till förevarande motion II:103 måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att i motionen berörda spörsmål på fastighetsbildningens område för utredning hänskjutes till 1954 års fastighetsbildningskommitté.

Stockholm den 4 mars 1958

På tredje lagutskottets vägnar:

HUGO OSVALD

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar Oswald, Grym, Axel Jansson, Göran Karlsson, Ebbe Ohlsson, Georg Carlsson*, Kristiansson* och Robert Johansson;

från andra kammaren: herrar Levin, Johansson i Torp*, Åhman, fru Torbrink, herrar Andersson i Ryggestad, Stiernstedt*, Hamrin i Kalmar och Jansson i Aspeboda.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.