

Nr 32**Utlåtande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående förbud mot sämjedelning av fast egendom.**

Genom en den 6 april 1962 dagtecknad proposition, nr 163, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under återopande av propositionen bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll, föreslagit riksdagen att antaga följande förslag till

**Lag
angående förbud mot sämjedelning av fast egendom**

Härigenom förordnas som följer.

Sämjedelning av fast egendom må ej äga rum; sker ändock sådan delning, skall den vara utan verkan.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1962; å sämjedelning, som sker efter nämnda dag, skall lagen den 21 mars 1952 (nr 95) om ogiltighet av sämjedelning av jord inom vissa delar av Kopparbergs län icke äga tillämpning.

Förslaget, som av *lagrådet* lämnats utan erinran, har utarbetats inom justitiedepartementet på grundval av en utav 1954 års fastighetsbildningskommitté den 24 januari 1962 avgiven — i sedvanlig ordning remissbehandlad — promemoria.

Förslaget innebär att all sämjedelning av fast egendom, som sker efter lagens ikraftträdande, skall vara utan verkan.

I propositionen redogöres under rubriken »Inledning» för förekommande former av privata avtal om delning av fastigheter och rättsverkningarna av privata jorddelningar ävensom för den förevarande frågans behandling i vissa andra sammanhang. Vidare redovisas i propositionen innehållet i fastighetsbildningskommitténs promemoria och i remissyttrandena. I dessa delar får utskottet hänvisa till propositionen.

Departementschefen

De privata delningarna av jord medför — såsom närmare framgår av fastighetsbildningskommitténs promemoria och ytterligare belysts vid remissbehandlingen därav — betydande olägenheter i skilda avseenden. Det må här räcka med att erinra om att de enheter, som framkommer vid privat delning, i regel icke uppfyller vare sig de jordpolitiska eller andra krav på fastighets beskaffenhet, som har uppställts i lagstiftningen om fastighetsbildning, att de jordpolitiska bestämmelserna till skydd för jordbruket och skogsbruket kan kringgås samt att de privata delningarna leder till bristande överensstämmelse mellan den faktiska indelningen av jorden och dess indelning i rättsliga enheter. Sedan länge har också uppmärksamats frågan om åtgärder till förhindrande av den privata jorddelningsverksamheten.

Ett första steg i syfte att motverka den form av privat jorddelning, som kallas sämjedelning och som innebär att ägarna av ideella andelar i fast egendom överenskommer att för andelarna skall utläggas särskilda ägolotter, togs vid genomförandet av jorddelningslagen, vilken trädde i kraft med ingången av år 1928. Genom jorddelningslagen har nämligen beträffande sämjedelningar, som skett efter lagens ikraftträdande, stadgats vissa andra och för jordägarna oförmånligare rättsverkningar än som följer av äldre delningar. En ytterligare ehuru lokalt begränsad åtgärd för att förhindra sämjedelningar vidtogs år 1952 genom den då införda lagen om ogiltighet av sämjedelning i vissa fall i Kopparbergs län.

Vid tillkomsten av 1952 års lag uttalades, att den måste betraktas såsom ett provisorium i avbidan på att frågan om åtgärder till motverkande av privata jorddelningar skulle få en allmängiltig lösning i samband med den nya jordabalk, som då förbereddes inom lagberedningen. En sådan lösning har också förutsatts i det av lagberedningen år 1960 avgivna jordabalksförslaget, vari förordats bestämmelser i detta syfte.

Lagberedningens förslag överarbetas för närvarande i vissa delar av jordabalksutredningen. Det kommer därför att dröja ännu ett antal år, innan en ny jordabalk kan träda i kraft. I detta läge har fastighetsbildningskommittén föreslagit, att generellt förbud mot sämjedelning nu stadgas i en särskild lag. Enligt kommittén har en reformering av gällande ordning beträffande jordägarnas möjligheter att utan anlitande av laga delning enligt fastighetsbildningslagstiftningen uppdelna den fasta egendomen i olika äganderättsliga enheter redan låtit vänta på sig alltför länge, och kommittén anser, att det skulle vara olyckligt, om frågans lösning fördröjdes ytterligare.

Såsom ett särskilt skäl att redan nu upptaga sämjedelningsfrågan till behandling har kommittén åberopat, att därigenom en ändamålsenlig lösning av de på privat väg hittills uppkomna irreguljära fastighetsenheternas framtida ställning kan underlättas. I kommitténs uppdrag ingår att föreslå åt-

gärder för en avveckling av dessa redan bestående enheter. En av de lösningar, som därvid kan komma i fråga är att genom en allmän legalisering av hittillsvarande sämjedelningar inordna sämjelotterna i den officiella fastighetsindelningen. Kommittén har understrukit att en förutsättning för att en sådan legalisering skall leda till önskat resultat är, att nya sämjedelningar med civilrättslig giltighet icke kan åstadkommas. Förslag till en allmän legalisering bör emellertid enligt kommitténs mening icke framläggas, så länge nuvarande möjlighet att med sakrättslig verkan ingå sämjedelningsavtal består. Kommittén befarar nämligen, att ett officiellt förslag i sådan riktning kommer att i hög grad stimulera jordägarna till privata delningar, om dessa icke skulle drabbas av ogiltighet. För att kommittén skall erhålla fullt fria händer vid övervägande av den lämpligaste lösningen beträffande de sämjelotter, som består vid ikraftträdandet av en ny fastighetsbildningslagstiftning, anser kommittén därför att i god tid bör vara sörjt för att nya sämjedelningar, vilka erkännes av rättsordningen, icke kommer till stånd.

Vid remissbehandlingen har fastighetsbildningskommitténs förslag vunnit allmän anslutning; endast jordabalksutredningen har, utan att likväl avstyrka förslaget, ställt sig tveksam därtill. Även jag har funnit övervägande skäl tala för att nu genomföres en lag av den innebörd kommittén förordat. Därigenom synes icke på olämpligt sätt föregripas eller försvåras den mera allmängiltiga lösning av problemet med de privata jorddelningarna, som jordabalksförslaget innebär. Den föreslagna lagen bör emellertid betraktas såsom ett provisorium i avbidan på den nya jordabalken och en reviderad fastighetsbildningslagstiftning.

I likhet med kommittén anser jag, att arealöverlåtelse och privat ägstyckning icke bör omfattas av det nu aktuella förbudet utan att detta bör avse endast sämjedelning. Jag har ej heller i övrigt någon erinran mot den förordade utformningen av förbudet.

Såsom kommittén framhållit kommer — genom att uttrycket sämjedelning av fast egendom använts — förbudet att omfatta ej blott sämjedelning av jord utan även av det som lagligen hör till jorden. I fråga om vad som är att hänföra till fast egendom inträder icke något förändrat rättsläge på grund av den nu föreslagna regleringen.

Enligt förslaget skall sämjedelning, som sker trots förbudet, vara utan verkan. I fråga om innebörden härav gäller detsamma, som uttalades i samband med tillkomsten av 1952 års lag. I korthet kan förbudet sägas innebära följande. Sämjedelning medför ej upplösning av den gemenskap i äganderätten som förut bestått; samäganderättslagen eller — när fråga är om egendom samfälld för flera fastigheter — bysamfällighetslagen blir alltjämt tillämplig å delägarnas inbördes förhållande. Äganderätten till de ideella andelarna i fastigheten ersättes ej av äganderätt till de vid delningen utlagda ägolotterna. Innehavare av in-teckning i ideell andel blir vid exekution hänvisad till att uttaga sin fordran ur andelen och ej ur en särskild lott. Vid fastighetsreglerande åtgärder skall hänsyn icke tagas till

sämjedelningen. Detta får särskild betydelse beträffande likvider av olika slag.

En ogiltighetsregel av denna innebörd får, såsom framhölls redan vid tillkomsten av 1952 års lag, icke någon omedelbar verkan på sämjedelningsavtal så länge dessa respekteras av parterna och fråga om avtalets giltighet ej aktualiseras av särskild anledning, exempelvis lantmäteriförrättning eller exekutivt förfarande. Regelns effekt ligger främst däri, att innehavaren av en sämjelott får en i hög grad osäker ställning.

Beträffande de obligationsrättsliga verkningarna av ogiltighetsregeln torde jag få nöja mig med att hänvisa till allmänna rättsgrundsatser beträffande rättsverkningar av ogiltiga avtal.

Med hänsyn till de i skilda hänseenden mycket betydelsefulla verkningarna av den föreslagna lagen synes, såsom fastighetsbildningskommittén och flera remissorgan uttalat, lämpligt att i samband med lagens ikraftträdande igångsätta viss upplysningsverksamhet i syfte att klargöra innebörden av lagstiftningen. Det torde få ankomma på Kungl. Maj:t att pröva, hur denna verksamhet närmare skall organiseras.

Efter ikraftträdandet av den nya lagen skall 1952 års lag icke längre äga tillämpning. Sämjedelningar, som blivit ogiltiga genom sistnämnda lag, är givetvis även i fortsättningen utan verkan. Hinder föreligger därför icke att upphäva 1952 års lag. Då emellertid ett upphävande skulle kunna leda till att rättsverkningarna av lagen förbises vid lantmäteriförrättningar och i andra sammanhang, vill jag förorda en övergångsbestämmelse, vari utsäges att 1952 års lag icke skall äga tillämpning å sämjedelning, som sker efter den nya lagens ikraftträdande.

Utöver vad nyss sagts synes ett genomförande av den föreslagna lagen icke behöva föranleda ändringar i eller tillägg till annan lagstiftning.

Lagen bör träda i kraft den 1 juli 1962.

Utskottet

Behovet av lagstiftning för att begränsa giltigheten av privata jorddelningar är sedan länge erkänt. Det nu framlagda lagförslaget innebär förbud mot den form av sådana delningar som med vedertagen terminologi betecknas som sämjedelningar.

Vid remissbehandlingen av det förslag från fastighetsbildningskommittén, vilket ligger till grund för propositionen, har uttalats viss tveksamhet huruvida omedelbara åtgärder i frågan är påkallade. Härvid har berörts bl. a. omfattningen av den nuvarande privata delningsverksamheten, som från flera håll angivits vara begränsad, ävensom det förhållandet att en lösning av problemet i hela dess vidd kan förväntas komma till stånd genom att arbetet på en ny jordabalk avslutas och leder till lagstiftning.

Utskottet är visserligen av den uppfattningen att på de flesta håll i vårt land sämjedelningar förekommer i mycket ringa utsträckning. Behovet av

en omedelbar reform kan därför, med hänsyn till frågans synbarligen förestående lösning i annat sammanhang, synas mindre angeläget. Till stöd för förslaget har emellertid framhållits, att ett framtida övervägande av frågan om legalisering av företagna sämjedelningar kräver åtgärder i god tid dessförinnan mot att nya sådana delningar med giltig verkan kommer till stånd. Detta argument är enligt utskottets mening så tungt vägande att reformen måste förordas. Även om, såsom jordabalksutredningen i sitt remissyttrande ifrågasatt, arbetet med legaliseringsspörsmålen inte påbörjas förrän efter det en ny jordabalk med regler som förhindrar privata jorddelningar trätt i kraft, anser utskottet ett redan nu meddelat provisoriskt förbud motiverat. En intensifierad privat delningsverksamhet är nämligen att befara inte blott med aktualiserande av en lagstiftning om legalisering av sämjedelningar utan också i och med att allmänheten alltmer kommer till insikt om att ogiltighetsregler kan förväntas inflyta i en ny jordabalk.

Det ligger givetvis i det allmännas intresse att genom förbudet sämjedelningsverksamheten upphör. Utskottet bedömer utsikterna härtill som relativt goda under förutsättning att kunskap om förbudet och verkningarna av i strid mot detsamma företagna delningar blir på ett ändamålsenligt sätt spridd bland allmänheten. En intensiv och effektivt bedriven upplysningsverksamhet påkallas emellertid inte blott från det allmännas synpunkt. Efter förbudets ikraftträdande träffade avtal om sämjedelning blir ogiltiga och kommer därför i många fall att för avtalslutande parter medföra ej obetydliga risker för ekonomisk förlust. Då institutet har gammal hävd och på de håll, där delningarna mera allmänt förekommer, torde ha fast förankring i rättsmedvetandet, måste det därför anses som en det allmännas skyldighet att, utöver det ordinära bekantgörandet, i den enskildes intresse verka för upplysning om lagens innehåll och närmare innebörd. Utskottet vill därför kraftigt understryka angelägenheten av de åtgärder departementschefen förutsatt skola vidtagas i detta hänseende.

Utskottet, som således och i övrigt ej har något att erinra mot bifall till Kungl. Maj:ts förslag, hemställer,

att riksdagen måtte bifalla förevarande proposition.

Stockholm den 8 maj 1962

På tredje lagutskottets vägnar:

HUGO OSVALD

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar Osvald, Göran Karlsson*, Ebbe Ohlsson, Knut Johansson*, Georg Carlsson, Åkesson*, Wirmark och Lennart Geijer*;

från andra kammaren: herrar Levin, Johansson i Torp, Nyberg, Jansson i Benestad, Andersson i Ryggestad, Carlsson i Stockholm, Svanberg och Turesson*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.