

N:o 154.

Af Grefve G. Sparre: Om införande af s. k. fastighetsböcker i syfte att betrygga egande-, pant- och nyttjanderätt till fast egendom.

Femton år äro snart förflutna, sedan, genom Rikets Ständers underdåniga skrifvelse den 11 Augusti 1860 om införande af fastighetsböcker, frågan om betryggande af egande-, pant- och nyttjanderätt till fastighet lades på bordet. Man skulle hafva trott, att ännets vigt och den i den underdåniga skrifvelsen uttalade ovederläggliga sanning: »att eganderätten till sådan egendom icke är af gällande lagstiftning fullt betryggad» skulle hafva drifvit frågan framåt, helst denna sanning blifvit åtskilliga gånger upprepad i rikets Högsta Domstol under frågans behandling derstädes, och af dagliga erfarenheten ytterligare bekräftad. Trygghet i eganderätt anser man ju i allmänhet för ett hufvudvilkor för samhällets bestånd, och om representationen och högsta domaremakten sammanstämmande uttala, att ett sådant vilkor saknas — och detta just i fråga om den fasta egendomen, som i mera än ett afseende kan kallas samhällets grund — då är behovet af lagstiftningens snara mellankomst trängande. Upphäfvet af bordsrätten (Kongl. förordningen den 21 December 1857 och den 22 December 1863) hvarigenom de gamla stadgandena om 3:ne uppbud och fasta blefvo öfverflödiga och kvarstå i lagen såsom en kuriositet utan all grund eller sammanhang, borde också hafva påskyndat denna lagstiftning. Ett förslag till lagstiftning i ämnet, utarbetadt af dertill utsedde komiterade, aflemnades redan den 10 Juli 1867 till Kongl. Maj:t. Detta förslag tillstyrktes af en af rikets tre hofrätter, men afstyrktes af två och ansågs utförbart af Högsta Domstolen, som på grund häraf undandrog sig granskningen af

förslaget principer och detaljer, en granskning, som vi likväl anse vara sjelfva ändamålet med grundlagens stadgande om Högsta Domstolens hörande öfver lagförslag, enär regeringen och representationen sjelfva torde kunna bedöma om dessa äro nödvändiga, i hvilket fall de *måste* kunna på ett eller annat sätt utföras; men i fråga om principerna och dessas följdriktiga tillämpning behöfves ledning af Högsta Domstolen.

För att tydliggöra olämpligheten af att Högsta Domstolen till ett sådant omdöme om överkställbarhet inskränker sina yttranden, må anföras, att då Högsta Domstolen ansåg förslaget utförbart, särskildt med afseende å Stora Kopparbergs län och Vermland, samt Kongl. Maj:t med anledning häraf uppdrog åt särskilda komiterade, bland hvilka en gammal landssekreterare i Stora Kopparbergs län, synnerligen bekant med detta läns förhållanden, och en framstående landtdomare i Vermland, att uppgöra förslag till lag för egande-, pant- och nyttjanderätts betryggande i dessa län, dessa med vissa tillägg *tillstyrkte* det förslag, som Högsta Domstolen ansett utförbart.

Emellertid kvarstår frågan ännu på samma punkt som för 20 år tillbaka. Ett, år 1873, af dåvarande justitiestatsministern framlagdt förslag till förändrade stadganden om *lagfart*, beledsagadt från Högsta Domstolen af en mördande kritik, i det att förslaget visades »icke i nämnvärd mån närma till målet, eller ens hålla detta klart i sigte» blef naturligtvis af Riksdagen förkastadt. Man hade, hufvudsakligen i fastighetskreditens intresse, begärt »grund- och hypoteksböcker, som innefattade en säker och bestämd upplysning om alla i rättsligt hänseende en fastighet gällande förhållanden», som gjorde alla dessa förhållanden lätt öfverskådliga; och förslaget afsåg endast fång, men hvarken hypotek eller andra, fastigheten i rättsligt hänseende gällande förhållanden; det gjorde icke ens förhållandena i fråga om fång öfverskådliga; och det var slutligen, på sätt också inom Högsta Domstolen anmärktes, vilseledande i fråga om angifvandet af sjelfva *grunden* för fångets offentliggörande genom lagfart. Möjligheten af ett sådant förslags tillkomst och dess behandling vid riksdagen ådagalägger likväl ett så absolut förbiseende af frågans ståndpunkt, att vi ansett oss böra lemna ett, om än så obetydligt, bidrag dertill. Icke såsom skulle vi af Hans Excellens Justitiestatsministern befara ett sådant förbiseende. Den åtgärd, som nyligen vidtagits, att, genom utsändande af en af lagbyråns medlemmar, vinna upplysning om sättet för grund- och hypoteksböckers införande i andra länder, vittnar tvärtom derom, att han egnar frågan behörig uppmärksamhet. Men för att sätta den med förhållandena

icke fullt hemmastadde in i frågan, kunde ett litet bidrag dertill möjliga gagna.

Den brist på trygghet i fråga om rätt till fastighet, hvaröfver man så länge och så bittert klagat, härrör endast och allenast af saknaden af en konsekvent tillämpning af *offentlighetsprincipen*. Offentliggörande af hvarje afhandling angående fastighet, såsom vilkor för dess giltighet emot tredje man, är den enda ofelbara utväg att bereda säkerhet. Offentligheten måste således göras till *vilkor* för förvärfvande af all sakrätt i fastighet. Den är det redan enligt nu gällande lag i fråga om panträtt. Den är det afven i fråga om nyttjanderätt. Den är det jemväl i fråga om eganderätt; detta bevisas af stadgandet att »om någon öfverlåter fast egendom till tvänne, den öfverlåtelse skall gälla derå lagfart först sökes». Men dessa särskilda stadganden, tillkomma på olika tider och utan klar uppfattning af grunden, hvarpå de hvila, sakna det inbördes sammanhang och den följdriktiga tillämpning, som är nödvändig i all lagstiftning.

Det offentliggörande, som här afses, är icke heller ett blott *kungörande*. Det måste bestå i en så beskaffad *ständig tillgång* till upplysningar om de fakta, hvarpå en rättighet grundas, att det motsvarar den *åskådlighet* i afseende å egendomsförhållandet, som *besittningen* medför i fråga om lös egendom.

Detta kan endast vinnas genom den s. k. *fastighetsboken*, en slags jordebok, hvari hvarje sjelfständig fastighet får sitt eget folium, i hvilket införes: på den ena sidan, egarens *åtkomst* och på den andra, alla fastigheten vidlådande *skulder*, *servituter* eller *nyttjanderättsaftal*, m. m.

Endast genom dessa böcker kan tillfyllestgörande offentlighet i ofvan angifna mening åstadkommas. Endast derigenom sättes allmänheten i tillfälle att, när som helst, och snart sagdt ögonblickligt, skaffa sig så vidt möjligt är fullständig och säker visshet om den rätt till en fastighet, innehafvaren deraf kan ega, om de inskränkingar i utöfningen af eganderätten han är underkastad, och om de förbindelser i öfrigt, för hvilka fastigheten häftar.

Genom inskrifning i fastighetsboken blifva dessa rättigheter således på det sätt bekantgjorda, att enhver anses känna eller åtminstone kunna känna dem. De rättigheter åter, som icke äro inskrifna, behöfver man ej känna, följaktligen icke heller respektera.

Vi tillåta oss här i möjligaste korthet redogöra för den grundsats, hvarpå den europeiska lagstiftningen för betryggande af egande-, pant- och nyttjanderätt i fastighet i allmänhet kan sägas hvila.

Med trygghet i egande-, pant- och nyttjanderätt kan icke förstås något annat än full visshet om att dessa rättigheter af alla måste respekteras; att egaren således emot alla utan undantag kan göra sin rätt gällande. En sådan rättighet till en sak, som af alla måste erkännas och respekteras, kallas i juridiskt språk *sakrätt*, *jus in re*; i motsats till fordran: *jus in personam*, en på aftal, kontrakt, grundad rätt emot *en viss* person att fordra fullgörandet af detta aftal. Denna senare så kallade *fordringsrätt* motsvaras således af en förbindelse för medkontrahenten att ställa sig aftalet till efterrättelse; hvaremot sakrätten motsvaras af en *allmän negativ* förbindelse *för alla*, att ej hindra egaren i utöfning af sin rätt. Sakrätten kallas derfore, i motsats mot den *relativa* fordringsrätten, *absolut*.

För att konstituera *sakrätt*, hvars karaktär således består i att gälla mot alla, eller att från rättsobjektet afhålla andra personer, måste det *faktiska* förhållandet emellan rättsobjektet och saken: *tillegnet*, förvärfvandet af rättigheten, vara allmänt känt eller *skönjbart*, när ingen kan vara förbunden att iakttaga ett faktiskt förhållande, med mindre han känner eller åtminstone böra känna detsamma. Det faktiska i egendomsförhållandet, eller det faktum, hvarigenom en person tillagnar sig en sak, måste följaktligen åskådliggöras. Härigenom uppstår mellan egaren och alla andra personer det rättsförhållande, att den förre af de senare eger fordra, att dessa skola afhålla sig från saken. Förvärfvandet eller tillagnandet måste således bekantgöras; och då i de allra flesta fall egendom förvärfvas genom aftal, blifver regeln, att för vinnande af en *emot alla gällande* eganderätt eller aman sakrätt i en fastighet, måste aftalet derom publiceras. Ett aftal om förvärfvande af eganderätt, hvilket kan hemlighållas, medför således blott en *relativ* rätt, gällande endast kontrahenterna emellan. I förhållande till tredje man åter, eger denna rätt icke giltighet förr än det yttre offentliggörandet tillkommit; härigenom uppstår en *absolut* rätt mot alla.

Häraf betingas nödvändigheten af publikation, såsom ett *väsentligt* moment vid öfverlåtelse af egande-, pant- och nyttjanderätt till fastighet, och denna publikation sker genom inskrifning i dertill inrättade *fastighetsböcker*.

Offentliggörandet af en transaktion genom dess antecknande i fastighetsboken är således *vilkoret* för förvärfvandet af sakrätt till fast egendom, d. v. s. för rättighetens giltighet emot andra än kontrahenterna. Denna betydelse af offentliggörandet är densamma, af hvad beskaffenhet den handling må vara, som skall publiceras, den må angå förvärfvandet af egande-

rätt, servitut, pant- eller nyttjanderätt. Så i ena som andra fallet är anteckningen i boken det medel, hvarigenom full trygghet mot främmande anspråk är att vänta, och tiden för anteckningarne är, med få undantag, det enda lagliga rättesnöret för bedömandet af stridiga rättsanspråks ordning eller företräde sins emellan, dessa må nu vara af samma eller olika art.

Förfarandet för vinnande af anteckning i boken kan och bör således i de flesta delar vara enahanda. Finnes det då skäl att vidare bibehålla den tudelning af rättsförfarandet uti ifrågavarande hänseende, som vi under benämning lagfart och inteckning ärft från de tider, då rättsbegreppen derutinnan voro mindre utvecklade? Denna fråga kan icke annat än nekande besvaras. Tidpunkten för införandet af en annan sakernas ordning synes ock nu särdeles lämplig, sedan uppbudet och lagfarten, som egentligen afsågo att bestämma en termin för utöfvandet af bördsrätten, med upphäfvandet af denna rätt förlorat sin egentliga betydelse. Icke kan det vid sådant förhållande vara skäl att bibehålla för inskrifning af eganderätt den gamla benämningen af *lagfart* och *fasta*, vid hvilket begrepp i folkmedvetandet fästats en bemärkelse, som det aldrig egt, den nemligen, att fastan skulle utestänga all rätt till klander å åtkomsten? Lagstiftaren bör tvärtom taga sig till vara för befrämjande eller vidmakthållande af en sådan förvillelse, helst då i lag uttryckligen stadgas: »utan hinder af lagfart må talan å fång lagligen prövas.»

Af dessa skäl hade i det af komiterade utarbetade förslag, i stället för de olika förfaringssätt, man, allt efter egenskapen af de transaktioner, hvilkas offentliggörande önskas, enligt nu gällande lag har att iakttaga, föreslagits *gemensamma* bestämmelser för förfarandet, så i ena som andra hänscendet. Benämningarne lagfart, fasta och inteckning skulle i följd häraf komma att bortfalla, helst tvekan uppstår till hvilkendera af dem åtskilliga sakrätter t. ex. servituter, afsöndringar på viss tid m. fl. rättsligen böra hänföras. Den term, som skulle sättas i stället, hade komiterade sökt finna i ordet inskrifning, såsom betecknande den åtgärd, som sökes, och motsvarande tyskarnes Eintragung, danskarnes och norrmännens Tingläsning.

Låtom oss nu betrakta svenska lagstiftningen i ämnet.

1734 års lag stadgar i 1 Kap. 2 § Jorda-balken: »köp, skifte och gåfva skola 1) skriftligen ske, 2) med tvågge manna vittne och 3) de vilkor deri utsättas, hvarå samma köp, skifte eller gåfva sig grundar, samt sedan 4) lagföljas å den ort, der hvardera är beläget, såsom frandeles

skils.» Detta sker i 4 Kap. 1 § samma balk, hvarest stadgas: »Säljer man jord sin, då skall köparen inför Rätten, der jorden ligger, visa köpebref sitt och jorden offentligen uppbjuda låta.»

Det är således ovedersägligt, att 4) »lagföljden» eller offentliggörandet här, lika väl som 1) skriftligheten, 2) vittnena och 3) intagandet i kontraktet af alla villkoren, står såsom ett *moment*, ett s. k. »essentiale» vid egendomsförvärfvandet; att således den urgamla rättssatsen »man skall ej sitta hemma och göra bänkköp» qvarstår i 1734 års lag, och att följaktligen eganderätt till fastighet genom köp, skifte eller gåfva *icke* vinnes utan lagfart. Detta blir ännu tydligare genom Kongl. förordningen den 19 Maj 1845 § 1: »Öfverlåter någon eganderätt till fast egendom, den han förut till annan öfverlåtitt, gälle den öfverlåtelse, derå med företeende af laga åtkomsthandlingar (dessa skola vid hvarje lagfart företes) lagfart först sökes.» Om eganderätten vunnits redan genom öfverlåtelsen, så kunde lagstiftaren omöjligen upphäfva denna redan vunna eganderätt genom stadgandet, att den senare öfverlåtelsen skall gälla, såvida derå först sökes lagfart, helst den förste köparen, genom laga förfall, eller i saknad af åtkomsthandling, kunnat vara hindrad att söka lagfart. Enklast och tillika fullt öfverensstämmande med 1 Kap. 2 § Jorda-balken är således att säga: Eganderätt till fastighet vinnes genom skriftlig, af två vittnen styrkt, *lagföljd* afhandling.

Helt annat är förhållandet med arf, der eganderätten öfvergår vid dödsfallet från arflåtaren till arfvingen, hvilken representerar den afdödes person.

Tyvärre har likväl denna, efter vår uppfattning solklara, sanning inom vår rättskipning ej med tillräcklig klarhet uppfattats eller vidhållits. Anledningen dertill är att söka, dels i inflytandet af de tyska rättsåsigterna, hvilka antogo den s. k. nyare romerska rätten (hvarom vidare nedan) och hvilka först i *senare tider* med full konsekvens tillämpat offentlighetsprincipen såsom villkor för eganderätts förvärfvande; dels i de efter revolutionen spridda, fransyska rättsåsigterna, som i sin ifver att utrota alla spår af *feodalism*, hvartill man hänförde det offentliga öfverlåtandet af fastighet, emedan baronerna, såsom innehafvande jurisdiktion, dervid spelade en viss roll och uppburo en afgäld, förbisågo offentliggörandet såsom villkor vid egendomsförvärfvandet, och således uttalade den sats: att eganderätten öfvergick vid sjelfva köpets uppgörande.

Dervid anmärkte likväl de fransyska juristerna, att denna öfvergång endast hade afseende på kontrahenterna (à l'égard des contractants), men

icke på tredje man) à l'égard des tiers. Men, såsom det ofta tillgår vid importerandet af främmande teorier, man glömde detta väsendtliga tillägg vid införandet i Sverige af nämnda sats, som, på sätt redan är nämnt, här saknar allt stöd af lag. Den hos oss numera utbildade doktrin i detta afseende måste i väsendtlig mån tillskrifvas Lagkomitén af 1814, hvars stora förtjenster icke i väsendtlig mån fördunklas genom en anmärkning som vi tillåta oss. Komitén yttrar (Motiv till Jorda-balken sid. 87):

»Skötning benämndes den offentliga akt, hvarigenom öfverlåtelse af egendom till annan verkställdes.»

»Till öfverlåtelse af eganderätt ansågs i äldsta tider* sjelfva det contract, hvarigenom någon afstod sin egendom, ej göra tillfyllest, utan dertill fordrades också tradition eller lefverering; och den i romerska lagarne antagna skilnad, emellan *titulus* och *modus acquirendi*, ägde således då rum.»

»Den förra, eller *titulus acquirendi*, utgjorde sjelfva fänget, eller lagliga grunden till egendoms förvärfvande; den senare, eller *modus acquirendi*, var det särskilda faktum, hvarigenom egendomen från den ena till den andra lefvererades.»

»Då, i afseende på fast egendom, ej någon verklig tradition kunde ske, var man nödsakad att införa ett symboliskt sätt till dess öfverlemnande, och skötningen verkställdes sålunda, att en säljare, stående på den jord han sålt, lade i köparens kappa (sköt), som närvarande vittnen höllo i hand, något af samma jord, och dervid förklarade, att han öfverlät jorden åt köparen, till fullt ägo. Sådan tradition brukades ej allenast vid köp och salu, utan ock vid byte, gåfva och jemväl fast egendoms pantsättning.»

»Man inser ganska lätt, att denna tradition och de dervid föreskrifne formaliteter voro vidtagne och stadgade, i ändamål att tjena till bevis om förra ägarens vilja och samtycke att afstå sin egendom, och såsom ett medel att gifva öfverlåtelse af jordegendom en, i afseende på tredje mans rätt, *nödig publicitet*.»**

»I senare tider, då skrifkonsten blifvit allmännare, och lagen för afslutande af de kontrakter, som hafva egendoms afstående till föremål, stadgat sådana formaliteter, som ansetts medföra fullkomlig säkerhet i alla

* I alla tider.

** Just detta.

förenämnda afseenden, har man ej vidare egt behof af solenniteter vid lefvereringen, eller varit nödsakad att anse denna senare såsom nödvändig till eganderättens flyttning ifrån en till annan, utan deremot antagit det med slika kontraktens väsendtliga egenskaper mera instämmande föreställningssätt, att *eganderätten öfverföres** genom de kontraherandes samtycke, och att lefvereringen är endast en följd eller verkställighet af kontraktet.»

Ehuru komitén här alldeles icke talar om offentligheten, utan blott emot traditionen såsom bestämmande eganderättens öfverflyttning, så blefvo dessa ord, »att eganderätten öfvergår genom de kontraherandes samtycke», till följd af det förtjenta anseende, Lagkomitén åtnjöt, ett axiom, och i Backmans lagsamling, som ansågs såsom halffofficiel, intogs, I del. pag. 97, följande:

»Till öfverlåtelse af eganderätt ansågs i äldsta tider sjelfva det kontrakt, hvarigenom någon afstod sin egendom, ej göra tillfyllest, utan dertill fordrades också tradition eller lefverering; och den i romerska lagen antagna skilnad mellan *titulus* och *modus adquirendi* egde således då rum. Den förra, eller *titulus adquirendi*, utgjorde sjelfva fänget eller lagliga grunden till egendoms förvärfvande; den senare, eller *modus adquirendi*, var det särskilda faktum, hvarigenom egendom från den ena till den andra lefvererades, och hvilket, då någon verklig tradition ej kunde ske, på ett symboliskt sätt (genom skötning) verkställdes. Enligt nu gällande lag, anses deremot tradition ej vara ett väsendtligt vilkor för eganderättens öfvergång, utan är lefvereringen endast en följd eller verkställighet af kontraktet, genom hvilket man antager eganderätten vara öfverförd.»

Häraf framgår, att Komiténs polemiserande mot den romerska traditionen, såsom bestämmande eganderättens öfvergång, blifvit så uppfattadt, att kontraktets undertecknande blef det enda bestämmande momentet i detta afseende, och man glömde helt simpelt bort Jorda-balkens ofvan åberopade stadgande om »lagföljd» = offentliggörande, eller rättare, man tänkte icke på förhållandet till tredje man.

Men ett afsteg från en rättsgrundsats bestraffar sig sjelf ohjelpigen, och då man snart nog kände, att man befann sig på villovägar, gick man likväl icke tillbaka till en pröfning af sjelfva den falska grunden, hvarifrån man utgått (eganderättens öfvergång genom afhandlingen). Man sökte hjälpa sig ur det dilemma, hvori man råkat, genom att taga

* Detta uttryck, som vi här för första gången bemärka i vår juridiska litteratur, är uppenbarligen en översättning af stadgandet i Code Napoléon art. 1583: »La propriété est acquise», men med uteslutande af orden »à l'acheteur à l'égard du vendeur.»

offentliggörandet, sjelfva vilkoret för egendomsförvärfvandet, till en slags hjälphustru. I stället för att således antaga den enkla grundsats: egendom, såsom *sakrätt*, d. v. s. gällande emot andra än kontrahenterna, likasom alla andra sakrätter: pant-, nyttjanderätt m. fl., uppkommer, vinnes genom offentliggörande, så stadgade man genom Kongl. förordningen af år 1845: öfverlåter man eganderätt åt (borde hafva stått: sluter man afhandling med) tvänne, gälle den öfverlåtelse (borde stå: vinnes eganderätt af den), som först lagfares (lagfar). Men härvid blef den sista villan värre än den första. I saknad af en riktig princip måste man vid kollisionsfall taga sin tillflykt till rent godtyckliga stadganden. Så t. ex. beständes: att, om på en gång två sökte offentliggörande af *fång*, det *äldre* har företräde, men om två samtidigt söka offentliggörande af *pant*-*rätt* (inteckning), *begge ha lika rätt*; om samtidigt offentliggöras *fång* och *hypotek*, så har *fånget* företräde; om samtidigt offentliggöras *hypotek* och *nyttjanderätt* (arrende), så får *hypoteket* företräde (hvaremot lagberedningen i sådana fall tillerkände *nyttjanderätten* företräde); allt rent godtyckliga stadganden, under det den enkla grundsatsen bjuder: att *alla aftal* endast binda *kontrahenterna*, till dess förvärfvandet, offentliggjordt, blir gällande mot alla. Dessa stadganden för kollisionsfall, ehuru de äro principiösa, kan en lagstiftare möjligen tillåta sig ur synpunkten af en förment så kallad allmännytt. De äro således *icke* af framstående vikt, och omförmälas här endast för att visa, till hvilken mängd godtyckligheter man måste taga sin tillflykt, så snart man afviker från en riktig grundsats. Sådana stadganden utdömas likväl förr eller senare af det sunda förståndet. Hvad lagstiftaren för dessa kollisionsfall stadgar, blir i alla fall nästan likgiltigt, emedan dessa kollisionsfall icke vidare inträffa, sedan, genom lagstiftningens mellankomst, rättskipningen nödgats återvända från den afväg, hvarpå den befinner sig, och folkmedvetandet sålunda återvunnit sin gamla grundsats, att *eganderätten* mot tredje man vinnes genom offentliggörandet, som representerar den gamla skötningen. Här af blir nemligen följden, att jag vid fastighetsköp till en säljare, på hvars redbarhet jag ej är fullt säker, lika litet betalar något af köpeskillingen, förr än *uppbud* skett, som jag i allmänhet icke utlemnar ett lån mot inteckningssäkerhet, innan inteckning meddelats.

Men om det också nu skulle hafva lyckats mig att, såsom jag önskat, bevisa så väl tillkomsten, som ohållbarheten af den *i strid med lagens ord* hos oss antagna doktrinen, så är jag icke nog djerf eller inbilsk att föreställa mig, att densamma blir undanröjd. Doktrinerna satser, en gång an-

tagna, vidhållas ihärdigt af jurister, och måste det, emedan ombyte deraf verkar menligt på rättskipningen. Med all aktning för denna korps, hvartill jag skulle anse som en heder att få räkna mig, måste jag erkänna, att de, uppfostrade vid en åsigt, hvilken de under bedrifvande af sitt yrke införlifvat med sitt rättsmedvetande, särdeles om för densamma åberopas ett om också missförstådt yttrande af en auktoritet, stundom ofrivilligt tillsluta öronen för skäl och ställa emot försöket att förändra doktrinen detta passiva motstånd som är oöfvervinneligt. En förändring af doktrinen är således, utan lagstiftningens mellankomst, ytterst svår, så vida ej emot densamma uppträder en ny auktoritet; och någon sådan på det juridiskt vetenskapliga området hafva vi ej för närvarande. Förändringen är likväl nödvändig, emedan den falska doktrinen beröfvar eganderätten erforderlig trygghet, förvirrar rättsmedvetandet och bibehåller oefferrättighetstillståndet.

Detta om sjelfva principen för lagstiftningen. Beträffande åter sättet för offentliggörandet, så föranleder bristen på fastighetsbok saken af denna *ständiga tillgång* på upplysning om de, en fastighet rörande, rättsförhållanden, som är offentliggörandets ändamål. Om jag således vill förvärfva en fastighet, så kan jag icke hos någon offentlig myndighet vinna upplysning om eganderätten. Den enda officiella underrättelse härom, jag har rätt att fordra, består, om egendomen af fångesmannen är köpt, i ett så kalladt *fastebref*, hvarom folket hyser den alldeles falska föreställning, att man derigenom verkligen vinner *fasta* eller *trygghet* i sin eganderätt. Denna så kallade fasta är ingenting mindre än betryggande, hvilket stundligen inhemtas af erfarenheten, som lärer oss, huru fastor vräkas och jordegare nödgas att gå från hus och grund. Helt nyligen kom en person till mig och klagade öfver att han blifvit frändömd sin fastighet. »Har du inkallat din fångesman att hemula köpet?» så frågade jag. »Jag hade ju *fasta*», var hans, ty värr juridiskt okloka, men för en icke-jurist lätt begripliga svar.

Men, äfven om denna s. k. fasta medförde någon den ringaste trygghet för jordegaren, hvilket icke är händelsen, så kan ju den i fastan omförmälde egaren hafva öfverlätit sin rätt på annan person, men af ett eller annat skäl qvarhållit eller på annat sätt ånyo åtkommit fastebrevet, och innehafvandet af detta bevisar således ingenting.

En stor del af egendomen kan dessutom genom s. k. afsöndringar hafva blifvit afskild, utan att säker upplysning derom ur offentliga handlingar kan vinnas. Slutligen, om jag till gäldande af en fordran vunnit utmätning af en fastighet, ja, till och med om fastigheten blifvit utmättningsvis försäld, kan det hända, att den, från hvilken egendomen blifvit utmätt, försäljer fastigheten till en annan. Och om denne köpare — under afbilan på att den, som på utmätningssauktionen inropat fastigheten, får köpebref hos Konungens Befallningshafvande, hvarmed kan dröja ganska länge — vunnit lagfart på sitt köp, så är det minst sagdt tvifvelaktigt, huruvida icke, på grund af stadgandet i Kongl. förordningen den 19 Maj 1845, domare tillerkänna den *senare* köparen företräde. Otvifvelaktigt är deremot att, om utmätt lösegendom försäljes af gäldenären, denna egendom icke kan vindiceras af den, som vunnit utmätning. Och om utmätning sålunda icke kan tillerkännas en större verkan i fråga om lös egendom, så synes konsekvensen fordra, att utmätningen icke medför bättre rätt i fråga om fastighet. — Således genom fastighetsboken måste äfven tillfälle beredas att få utmätning af fastighet offentliggjord.

Beträffande hypoteksväsendet, eller de s. k. in-teckningarne, är tillståndet i afseende å dessa lika bekymmersamt. Om vid en domstol företes en revers som innehåller samtycke till in-teckning i gäldenärens fastighet, och denna revers, jemte fastighetsegarens namn, innehåller två vittnens, så beviljas allestädes in-teckning. Till följd af den numera allmänt spridda skrifkunnigheten kan likväl lätteligen inträffa, att reversen är falsk. Fastighetsegaren får tilläfventyrs först efter någon tids förlopp kämedom härom, och måste då, genom en långvarig rättegång, bortskaffa denna gravation.

En ganska stor del af de in-teckningar, hvilka, såsom grundfondshypotek eller eljest såsom säkerhet för emottagna lån, ligga hos våra penningeverk, kuma, på detta sätt, vara falska, utan att något fel kan tillräknas hvarken domarena eller penningeverkens styrelse. Jag har sjelf helt nyligen fått kämedom om ett sådant fall, och det skulle förundra mig, om icke flera snart förekomma. Sådant kan icke på annat sätt motverkas, än genom ett stadgande, att, derest fastighetsegaren icke personligen tillstädeskommer för Rätten, hans underskrift skall vara *bestyrkt af någon myndighet*, domare till exempel, ledamot i allmän domstol, notarius publicus, kronofogde, länsman eller annan person, som af domaren förordnas att sådant vitsord meddela (se § 11 i komiterades förslag).

Denna anmärkning i fråga om handlingens äkthet gäller äfven lagfartsväsendet. Det kan nemligen lätteligen hända, att en person, genom

företeende af ett falskt, af två vittnen bekräftadt, köpebref med tillhörande åtkomsthandling, helt oförmodadt vinner lagfart å min egendom och omedelbart derefter i densamma tager inteckning, på hvilken sedan, med företeende af ett vackert gravationsbevis, penningar upplånas.

Ett annat väsendtligt fel, som vidlåder våra inteckningar, är, att densamma skola, hvart tionde år, *förnyas*. Af de inteckningar, till antalet öfver hundra tusen, som ligga i våra hypoteksinrättningar till säkerhet för fyratioåriga lån, skola således en stor del årligen uttagas ur hypoteksinrättningens hvalf, öfverlemnas till domaren för erhållande af förnyelse samt sedermera återställas, hvar och en *fem* gånger under dessa fyratio år. Vid dessa förnyelser, dervid vanligen så tillgår, att handlingen påtecknas vid närmaste rådhusrätt och protokollet häröfver insändes till domaren i orten, kan, såsom erfarenheten visat, lätteligen inträffa, att en misskrifning vid någondera af domstolarne förekommer beträffande t. ex. numret på något af de hemman, som inteckningen afser, och säkerheten förloras derigenom, oafsedt vådan att utlemna dessa viktiga handlingar, som dervid kunna tillgripas eller förkomma, hvilket dess värre ej är utan exempel.

Slutligen kunna genom den så kallade *tvångsinteckningen*, d. v. s. en borgenärs rättighet att, när som helst, tilltvinga sig inteckning äfven för en icke förfallen fordran, för hvilken panträtt icke varit betingad, närboende borgenärer på de öfrigas bekostnad bereda sig säkerhet för sina fordringar, eller, om de äro illasinnade, genom att offentligen begära säkerhet för diktade fordringar till ett öfverdrifvet belopp, i väsendtligaste mån skada jordegarens kredit.

Det hufvudsakliga fel som vidlåder vår lagstiftning, så väl i fråga om eganderätt som panträtt till fastighet, är, på sätt vi redan nämnt, saknaden af fastighetsböcker, hvaruti hvarje själfständig fastighet får sitt eget folium. I nästan hela den del af Europa, hvori germaniska rättsåsigter bibehållit sig, hafva, inom en jemförelsevis kort tid, sådana fastighetsböcker blifvit införda, och den del af civilrätten som angår egande pant och nyttjanderätt i fastighet varit föremål för lagstiftningsåtgärder; i våra närmaste grannländer, Danmark och Norge, 1845—1848; i de flesta tyska stater: Österrike, Bayern, Sachsen, Mecklenburg och senast i Preussen, genom en den förste Oktober 1872 i kraft träd: Gesetz über den Eigenthumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke. I Frankrike, hvars eljest så beprisade Code Napoléon just i denna del är erkändt svag, togs, genom la Loi sur la transcription en matière hypothécaire den 23

Mars 1855, ett viktigt steg till en reform i denna del, och i de öfriga länder, Holland, Belgien med flera, der Code Napoléon gäller, hade man redan dessförinnan sökt afhjelpa dess ofvanberörda brister.

Äfven i England har den 29 Juli 1862 en lag blifvit utfärdad angående registrering af eganderätt till och annan sakrätt i fastighet.

Dessa samtidigt inträffade bemödanden hos Europas mest framstående nationer, att ombilda just denna hufvuddel af civilrätten, kunna icke härröra af en blott tillfällighet. Snarare torde man deri kunna se en bekräftelse på den sanningen, att samma orsaker framkalla samma verkningar. Det var till en början omsorgen att betrygga real- eller fastighetskrediten, som satte lagstiftningen i verksamhet. Jordegaren behöfver, för att motsvara de stegrade anspråk, man nu mera ställer på jordbruket, för att tillgodogöra sig den fruktbarhet, hvaraf jorden med tillhjälp af vetenskapen är mäktig, och de krafter, denna senare ställer till hans förfogande, mera kapital nu, än förr. Men kapitalet finner i de stora industriella företagen, aktiebolagen och statslånen lättade tillfällen till användande. Ett godt hypotek i fast egendom är icke mera, såsom förr, den mest eftersökte, nästan den enda fullständiga realsäkerhet. De ofvannämnda sätten att anbringa kapital erbjuda, om icke fullt samma säkerhet, deremot högre dividender, och derjemte tillfälle att, när som helst, genom försäljning återfå kapitalet, utan att afbida uppsägningstid. Om också detta seuare af kapitalisterna i allmänhet strängt vidhållna vilkor för utsättande af deras penningar kan åstadkommas med tillhjälp af de kredit-associationer, som för detta ändamål bildas, så återstår likväl lockelsen af de högre dividender, som dessa industriella företag lemna, och som jordbruket icke kan erbjuda. Häraf följer att, vid de mer eller mindre betydande finansiella kriser, hvilka såsom korrektiv mot öfverdrifterna i spekulationen tid efter annan äro att emotse, *jordegarna vanligen hårdast träffas*. För att motverka detta kan lagstiftningen icke göra annat än, genom uppmärksamt omhuldande af immobiliärkrediten, och ombildande, i mån af rättsåsigternas förändring, af institutionerna för densamma, upprätthålla det *enda företräde*, den eger, i att gifva en nästan *absolut säkerhet*, så mycket nödvändigare, som fastighetslån nästan utan undantag sökas på längre tid, och helst utan uppsägning, hvilket föranleder långgifvaren, vare sig den enskilde eller associationen, att med yttersta omsorg undersöka de erbjudna garantierna.

Men betryggandet af hypotek i fastighet förutsätter betryggandet af *eganderätten* till densamma, och dessa tvänne ämnen sammanbindas der-

före och blifva gemensamt föremål för lagstiftningens uppmärksamhet. Men lagstiftningen måste i vårt land vara särdeles enkel. En ny lag bearbetas icke hos oss såsom i andra länder af vetenskapsmännen, hvilka såmedelst ersätta den saknad af system eller vetenskaplighet, som deri må förefinnas. Den fullkomliga bristen på juridisk litteratur i Sverige är alltför väl känd för att behöfva vidare ommämnas. Domarena, upptagne af löpande göromål, hafva, äfven om de dertill egde förmåga, icke tid att egna sig åt en systematisering af lagen. Sakförare, i detta ords vackra bemärkelse, hvilka bidraga till rättens utbildning och systematiserande, sakna vi nästan helt och hållet. Folket handhafver till en stor del sjelft sina rättsangelägenheter, åtminstone de s. k. *extra judiciela*, hvartill lagfart och inteckningsärenden hänföras. Det är fördenskull af den allra största vigt, att lagstiftningen i dessa ämnen, *utgående från en af vetenskapen erkänd riktig grund*, med den enkelhet, som är den rätta vetenskapens kännetecken, angifver de såsom konsekvenser deraf härflytande satsar, hvilka skola tillämpas.

Härtill kommer en amman beaktansvärd omständighet. Till följd af den närmare beröringen emellan de europeiska samhällena, som uppkommit genom de lättade kommunikationerna och de lifliga handelsförbindelserna, kan man icke inom något af dessa samhällen underlåta att följa med i rättsutvecklingen, kan icke undgå att antaga de rättsgrundsatsar, hvilka i den öfriga civiliserade världen göra sig gällande, utan att äfventyra att stamma på en ståndpunkt, som förhindrar eller omöjliggör beröringen med andra folk.

Det är af dessa skäl som fastighetsboken hos oss måste införas, men så enkel, så lätt *öfverskådlig*, att en hvar, vid betraktandet af densamma, kan öfvertyga sig om såväl eganderätten till, som de gravationer, hvilka vidlåda en fastighet. Om man, på sätt det blifvit ifrågasatt, skulle söka afhjelpa några af ofvan omförmälda olägenheter, genom införandet af tvänne särskilda register, det ena öfver lagfarts-, det andra öfver inteckningsärenden, och om man dervid, såsom det uppgjorda, Lag-Utskottet vid 1873 års riksdag meddelade förslaget innehåller, upprättar dessa register eller, som man kallat dem, fastböcker och inteckningsböcker, icke med särskilda folier för hvarje särskild fastighet, utan med ett gemensamt folium för hvarje helt hemman eller mantal, så skulle deraf följa:

1:o) att ingen kunde genom att se fastboken förvissa sig om eganderätten till en *viss hemmansdel*, emedan dertill erfordras en jämförelse med öfriga andelar i hemmanet och öfvergången af eganderätten till dessa andelar från den ena till den andra. Blotta mängden af de anteckningar

som skulle förekomma på ett gemensamt folium öfver ett helt hemman; hvaraf en del, tilläfventyrs sedan hundra år tillbaka, varit skild från de öfriga och sedan dess delats emellan en mängd delegare, hvilka alla måste införas på detta folium, skulle nästan omöjliggöra denna öfverskådlighet.

2:o) att det likaledes blefve nästan omöjligt för den, som icke är hemmastadd i mysterierna, att få reda på hvilka gravationer vidlåda en viss hemmansdel. Af det utlåtande, som afgafs af ofvannämnde domhufvande i Vermland, inhemtas, att ett gravationsbevis öfver ett helt hemman inom hans domsaga gick på tolf tätt skrifna blad, och detta var, säger han, icke något ovanligt exempel, och torde icke heller vara det i andra orter, der heimmansklyfningen pågår. Huru skall nu den, som icke är dess mera van att leta i juridikens skrymslor, få reda på, hvilka in-teckningar vidlåda just den hemmansdel, hvarom han önskar upplysning? Han måste således åtnöja sig med en af domaren gjord utredning och derefter meddeladt intyg, och om, såsom ofta nog inträffar, dessa intyg, till följd af ett misstag eller ett förbiseende, blifva oriktiga, af hvem får han ersättning, om domaren saknar tillgång dertill?

3:o) att man icke vet i hvilkendera af dessa olika slags böcker man skall söka upplysning. Enligt det till Riksdagen ingifna förslaget skulle afhandling om jordafsöndring införas dels i lagfartsprotokollet, om den anginge afsöndring för alltid, dels i in-teckningsprotokollet, om den afslutas för viss tid; i senare fallet skall förnyelse hvar tionde år ske, i förra fallet ej. Huru skall nu en person, som ingifvit sin afhandling om jordafsöndring på viss tid till Rätten, och derigenom, enligt en hos folket vanlig term, anser sig hafva »lagfarit» densamma, kunna föreställa sig att denna af honom så kallade lagfart, i olikhet med andra sådana, skall förnyas.

Enligt samma förslag skulle vidare servitutsaftal intagas i lagfartsprotokollet, utan att skilnad dervid göres, antingen de äro slutna *för alltid* eller för *viss tid*. Om någonting bör anses såsom en gravation, så är det väl ett servitut, såsom i väsendtlig mån nedsättande en egendoms värde, men gravationsbeviset skulle derom ingenting innehålla.

4:o) att tvänne särskilda intyg af domaren måste begäras, det ena ett utdrag ur den så kallade fasteboken, det andra ett gravationsbevis, hvilka begge måste med hvarandra jämföras, dervid ett misstag om en siffra eller ett förbiseende af ett »sub»* lätteligen kan inträffa.

* I Helsingland benämnas t. ex. hemmanen på detta sätt: N:o 1 sub 1, sub sub 1, sub sub sub 1, sub sub sub sub 1 o. s. v., så länge hemmanet N:o 1 klyfves.

Slutligen skulle upplägget af sådana böcker med ett gemensamt folium för helt hemman vara egendomligt just nu, då man med hopp om framgång yrkar och motser Kongl. proposition om upphäfvandet af indelningsverket och grundskatterna, likasom man yrkar afskaffande af skjutsskyldigheten och väghållningsbesväret. Dessa onera äro de hufvudsakligaste bland dem som utgöras efter hemmantal, och deröfver klagas bittert och med skäl. Hemmantalsberäkningens fortvarande är således problematiskt, och att derpå grunda en *ny* institution besynnerligt. Då t. ex. 86 § Skiftesstadgan tillåter »egare af särskilda besutna delar af olika hemmansnummer att få alla sina egor», der så ske kan, »i ett sammanhang lagde», så kan man svårligen tänka sig något orimligare än att alla dessa, ett egendomskomplex utgörande, delar af olika nummer skulle uppföras hvar och en på folium för det hela hemman, till hvilket den i en aflägsen forntid hört. Medgifver man åter undantag och tillåter uppförandet af ett egendomskomplex på *ett* folium, så är detta just hvad vi yrka, men hvarföre då icke medgifva den mindre jordegaren samma rätt att få ett för honom begripligt folium; hvarför stadga såsom undantag hvad som bör vara regel?

Alla dessa olägenheter undvikas genom antagandet af en fastighetsbok, i hvilken hvarje särskild fastighet får sitt särskilda folium. En hvar kan genom betraktande af detta folium ögonblickligen öfvertyga sig, såväl om eganderätten till den ifrågavarande fastigheten som de afsöndringar, gravationer och servituter som vidlåda densamma, samt genom en enkel afskrift af detta folium ådagalägga detsamma. Domaren är mindre blottställd för misstag derföre att, vid inskrifvandet, det icke gerna är möjligt att han på ett helt annat folium än fastighetens eget kan inskrifva en rättighet, hvaremot det är mera än lätt att vid inskrifvandet å det för hela hemmanet gemensamma folium misstaga sig om en siffra eller glömma ett sub; eller slutligen begå ett sådant misstag vid utfärdandet af de tvänne särskilda intyg, som af honom skola meddelas.

Man har emot införandet af sådana fastighetsböcker icke kunnat anföra mera än ett skäl: »att det icke går an». Härtill gemmåles: 1:o) att tvänne gamla domhufvande, som sutto i Komitén, förklarade att det går an, och att den ene af dem till och med ådagalagt detta genom upplägget af en sådan bok för ett härad af sin domsaga. Göta Hofrätt, som tillstyrkt förslaget, förklarade det också gå an, lika som en minoritet i en annan hofrätt; 2:o) att det gått an att införa sådana fastighetsböcker, icke allenast i våra grannstater, Norge och Danmark, utan äfven i alla ofvan-

nämnda stater i Tyskland samt i England, hvarest vid fastighetsböckernas införande fanns vida mindre förberedelser eller underlag än i Sverige, der vi, från urminnes tider, haft i lag stadgad offentlighet vid öfverlåtelser, såväl af egande-, som panträtt, och under ganska lång tid jemväl af nyttjanderätt.

Man invänder vidare, att inman fastighetsboken kan införas måste genom lag stadgas att arf skall lagfaras. Detta är ett komplett misstag. Så vidt mig veterligt är, finnes icke i något af alla de länder, hvarest, enligt hvad redan blifvit nämnt, fastighetsböcker blifvit införda, något stadgande som ovilkorligen ålägger offentliggörande af arf. Detta kan ej heller principenligt stadgas, då, på sätt redan blifvit nämnt, eganderätten öfvergår genom sjelfva dödsfallet på arfvingen, som representerar arflåtarens person. I den senaste preussiska lagen af den 1 Oktober 1872 stadgas derföre i 1 §: »I fall af frivilligt förytttrande förvärfvas eganderätt till fastighet endast genom en, på grund af öfverlåtelse skedd, inskrifning af eganderättens öfvergång i fastighetsboken.»

Och i § 5: »Utom i fall af frivilligt förytttrande förvärfvas eganderätt till fastighet *efter hittills gällande rätt*. Rättighet att öfverlåta eller belasta fastigheten får den, som ärft densamma, först genom inskrifning i fastighetsboken. Samarfvingar kunna dock öfverlåta en ärfd fastighet, äfven om de icke såsom egare deraf äro inskrifne i fastighetsboken.»

Då nu denna, otvifvelaktigt riktiga, grundprincip, emot hvilken någon invändning omöjlig kan göras, är gällande i vår, på rätta principer grundade lagstiftning, som endast påbjuder lagföljd för köp, skifte, gåfva och det dermed jemförliga testamentet (emedan testamentarien icke såsom en arfvinge representerar testators person), hvarför skulle vi i vår lagstiftning införa en grundfalsk, alldeles ohållbar sats?

Man kan visserligen genom böter framtvinga lagfart af arf. Vi hafva redan någon erfarenhet af det förhatliga i allmänna åklagarens uppträdande för att utkräva böter för det man försummat att begära lagfart. Vi kunna deraf göra oss en föreställning om huru förhatligt det skulle blifva, derest, vid hvarje arffall, under det arfvingarne ännu ej öfverenskommit om huru de skola skifta fastigheten, eller hvilken af dem skall stanna vid densamma, åklagaren skulle uppträda med yrkande af böter för försummad lagfart. Denna ansvarspåföljd för försummelse blir vid arf så mycket förhatligare, som man till stöd för det föreslagna stadgandet icke kan anföra något *giltigt skäl*. Vid köp, skifte, gåfva eller

testamente kan man nemligen stadga den juridiska påföljd, att, om öfverlåtare gör afhandling om fastigheten med en annan, som lagfar med sitt köp, eller lemnar inteckning i fastigheten till en person, som derom gör ansökan, desse få företräde framför den äldre köparen, med ett ord, att sakrätt vimmes genom offentliggörandet. Men en död arflåtare kan icke sälja eller medgifva inteckning i sin egendom, och har han i sin lifstid gjort det, så är arfvingen, såsom representerande hans person, lika som han skyldig att ställa sig ingångna kontrakter till efterrättelse. Arfvingens rätt grundar sig på kyrkoboken, är således redan offentliggjord och behöfver icke offentliggöras för att gälla emot tredje man. Först då han vill öfverlåta eller belasta fastigheten måste han för fastighetsbokens kontinuitets skull deri inskrifva denna sin rätt; och det i preussiska lagen införda nyss omförmälda stadgandet är således fullkomligt riktigt.

Då nu icke ens i detta Preussen, der man icke tvekar att pålägga individen bördor under förebärande af det allmännas nytta; då icke i någotdera af våra grannländer, och, så vidt mig veterligt är, icke heller i något annat land, lagfart eller offentliggörande af arf är genom lag stadgadt, hvarföre skulle vi här i strid med nu gällande, *af folket kända och uppburna lag* införa ett stadgande, som, till principen ohållbart, måste blifva till sina följder förhatligt?

Det är icke heller nödvändigt; det har icke funnits i de länder der fastighetsböcker redan i lång tid funnits till, och i Preussen, der fastighetsböckerna äro hundra år gamla, är det, på sätt vi visat, genom uttrycklig lag förklaradt obehöfligt, samt anvisning tillika lemnad på hvad sätt det skall ersättas. Äfven utan något sådant stadgande kan, detta är ådaga-lagdt genom den af en ledamot i Komitéen upplagda fastighetsboken, sådan bok, på sätt komiterade föreslagit, åstadkommas. Att i komiterades förslag intogs stadgande, att arf skulle lagfaras, kom sig deraf, att den Rikets Ständers underdåniga skrifvelse, som föranledde Komitéens tillsättning, uttryckligen innehöll att »hvarje ombyte af egare till fastighet skulle offentliggöras». Men om jag också, såsom ledamot i en på Riksdagens begäran tillsatt komité, kan anses förbunden att ställa mig Riksdagens önskan till efterrättelse, så kan denna önskan icke utgöra hinder för en riksdagsman att tillse om denna önskan är principiellt riktig.

Man har vidare invändt, att uppläggandet af fastighetsbok förutsätter en fullständig *kartläggning* af alla fastigheter i hela landet. Åter ett misstag. I flera af de länder, der fastighetsböcker under tiotal eller hundradetal af år varit införda, är jorden ännu icke fullständigt refvad

och kartlagd, och, der detta egt rum, har det vanligen skett *efter* fastighetsbokens införande. Fastighetsboken har för ändamål att ådagalägga *eganderätten* till en fastighet; de *inskränknings* i denna *eganderätt* och *gravationer*, som vidlåda densamma, således att gifva erforderlig upplysning i *juridiskt* afseende; men icke att bestämma ytmåttet eller gränserna för fastigheten. Kan detta ske, så mycket bättre; och den omständighet att laga skiften öfvergått större delen af vårt land möjliggör här, förr än annorstädes, detta *tillägg* till, denna *förbättring* af fastighetsboken. Men lika litet, som det kunnat falla någon in att bestrida nyttan af lagfart, såsom gifvande företräde vid köp eller annan öfverlåtelse af fastighet, eller af in-teckning, såsom gifvande säkerhet, på den grund att det icke finnes kartor, som bestämma fastighetens gränser, lika litet kan man bestrida, att det tillgängliggörande eller tillhandahållande för allmänheten af lagfarts- och in-teckningsprotokollens innehåll, som är ändamålet med fastighetsboken, kan åstadkommas utan en fullständig kartläggning. Låtom oss påskynda detta kartarbete, som bör utföras genom den kartografiska korpsen. Jag betviflar ej att fastighetsbokens införande skall påskynda detsamma; men om vi uppskjuta fastighetsbokens införande, under afbidan af detta arbete som ännu icke ens är med allvar påbörjadt och, då det börjas, torde komma att medtaga många år, samt det kartografiska arbetet under afbidan på fastighetsboken, så kunna vi påtagligen aldrig nå målet.

Man har ytterligare invänt, att misstag kunna begås vid inskrifning i fastighetsboken, och att densamma följaktligen icke kan tillerkännas ovilkorligt vitsord. Härtill är redan i det föregående gemmaldt, att ehuru misstag kunna vidlåda alla menckliga åtgöranden, möjligheten deraf är ojemförligt mindre, då hvarje fastighet har sitt särskilda folium, och domaren således, om han icke är alldeles oefferrättlig, måste se till, att han icke skrifer på oriktigt folium. Om han deremot, såsom nu, icke har *något* folium, eller om, såsom det blifvit föreslaget, för ett helt hemman skulle uppläggas *gemensamt* folium, å hvilket alla de öfverlåtelser, afsöndringar, in-teckningar, servitutsaftal, arrendeaftal eller undantag som angå de särskilda delarne af hemmanet skulle införas, så kan ju misstag lättare ske i fråga om *den del* af hemmanet, hvarom fråga är. Då lyckligtvis, äfven med nuvarande otympliga lagstiftning i ämnet, jemförelsevis få sådana misstag afhöras, och alldeles icke i de länder, der fastighetsböcker äro införda, så förefinnes väl föga skäl att, just då förhållandet ordnas genom fastighetsboken, befara sådana misstag.

I allt fall har det aldrig blifvit föreslaget, att *genast* tillerkänna

fastighetsboken ovillkorligt vitsord. Först efter en tids förlopp kan detta ifrågasättas, och under tiden innehåller förslaget anvisning huru rättelse i förment felaktighet vid inskrifning skall vinnas.

Den hufvudsakligaste invändning, som gjorts emot uppläggande af fastighetsböcker med ett folium för hvarje sjelfständig fastighet, har varit den, att dessa böcker derigenom skulle blifva allt för voluminösa. I sjelfva verket medför detta för domaren icke någon annan olägenhet, än att han ibland flera band, hvaraf fastighetsboken består, måste utvälja det, hvori den ifrågavarande fastigheten står införd; och som dessa fastighetsböcker utan tvifvel uppläggas socknevis, med register öfver de särskilda fastigheterna, så blifver detta besvär intet. Sjelfva inskrifningsbesväret är alldeles detsamma, om det sker i en bok som utgöres af *en* del, eller i en som består af flera delar. Men besväret med inskrifningen blir större, om han, vid ett köp, dervid vanligen köpeskillingen till någon del intecknas, skall skriva lagfarten i en bok och inteckningen i en annan, oafsedt att, vid så kalladt undantag, afsöndringar, servituter m. m., tvekan kan uppstå, i hvilkendera boken inskrifning skall ske, en sak som för parten är af yttersta vikt, emedan i ena fallet förnyelse erfordras, i det andra icke. Besväret vid utgifvandet af det omtalade intyget eller intygen angående eganderätt till och gravationer på en fastighet blifver naturligtvis också ojemförligt mindre, om det inskränker sig till en afskrift af fastighetens folium, än om detsamma, eller desamma om de blifva 2, efter föregången undersökning dels i fasteboken, dels i inteckningsregistret af allt, hvad deri kan förekomma angående den ifrågavarande delen af det *hela* hemman, å hvars folium hemmansdelen är uppförd, skulle innehålla uppgift om eganderätt till, afsöndringar från, samt gravationer, nyttjanderättsaftal och servituter, som vidlåda denna hemmansdel.

Hvad angår det voluminösa i dessa fastighetsböcker, i afseende hvarå man förespeglat, att för ett enda tingslag, som innehölle femtusen brukningslotter, skulle erfordras ända till femtio volumer, så är denna förespegling alldeles grundfalsk. Äfven om för hvarje sådan brukningsdel skulle uppläggas ett särskildt blad eller öppning i boken, hvilket påtagligen är orimligt, då mindre lägenheter, i fråga om hvilka inteckningar, som taga det mesta utrymmet, icke kunna till någon mängd förekomma, kunna inskrivas, åtminstone två på hvarje blad med ett streck emellan, och lägenheterna likväl kunna anses hafva hvad man förstår med hvar sitt folium, så vore det väl icke tänkbart, att dessa band skulle göras så små, att de icke skulle innehålla omkring ett tusen blad. Och om således

äfven hvarje något större fastighets-folium innehölle flera, till exempel 3, blad eller öppningar och de mindre ett, eller af de minsta lägenheterna två uppfördes på ett blad eller öppning i boken, så skulle, äfven under den förutsättning att de större fastigheterna voro *lika många*, som *de mindre*, hvilket är omöjligt, helst ett härad med två tusen fem hundra så beskaffade possessioner eller hemmansdelar, som möjligen kunde fordra tre blad i boken, icke finnes, antalet af fastighetsbokens delar för ett så *ovanligt* tingslag icke blir mera än tio.

Hvad som deremot kan anmärkas emot dessa fastighetsböcker är, att de icke kunna medföras till tingen. Detta, som i sjelfva verket är en fördel, emedan så beskaffade urkunder icke böra släpas omkring på landsvägarne, hvarigenom de kunna förkomma eller missfaras, gäller icke: 1:o) alla städer i riket, för hvilka således icke det ringaste hinder förefinnes att införa fastighetsbok; 2:o) de fjorton domsagor, hvilka redan hvar för sig utgöra en domkrets, eller de fyra, hvilka för de särskilda tingslag, hvaraf domsagan består, redan hafva en gemensam tingsstad.

För de domsagor åter, hvilka hafva eller till följd af Kongl. förordningen 1873 förenat sig om endast två tingsstäder, kunna fastighetsböckerna för hvartdera tingslaget blifva stående på dess tingsstad.

För de återstående domsagorna åter finnes alltid den utvägen, som af komiterade föreslagits, att uppbud och in-teckningsärenden kunde handläggas på en gemensam tingsstad för hela domsagan och, på sätt i Norge tillgår, vid nästa ordinarie ting kungöras; likasom vid dessa ting af domaren kunde emottagas sådana handlingar, för att vid nästa gemensamma inskrifningsdag för häradet i fastighetsboken inskrifvas.

Slutligen kan för de norrländska provinserna eller de mindre bebodda delar af riket, der hinder för fastighetsbokens införande förekommer, undantagslagstiftning medgifvas, på sätt 70 § i förslaget innehåller.

Efter att sålunda hafva upptagit och, såvidt jag det förmått, sökt gendrifva de invändningar, som mot förslaget om införande af fastighetsböcker blifvit gjorda, må det tillåtas mig att, för att undvika att blifva tröttande, blott i förbigående omnämna den emot *hvarje* reform förekommande anmärkning, att en institution, som antagits i större delen af det civiliserade Europa jemväl i de länder, der jordstyckningen, såsom i Bayern och Sachsen, är mycket stark, som antagits i våra grannländer Danmark

och Norge, i hvilket sistnämnda land jorden på långt när icke är uppmätt och domsagorna, åtminstone i den nordliga delen, lika stora och icke mera bebodda än hos oss, att en institution, hvars grunddrag vi redan ega i den nu gällande lagstiftningen, och om hvars konsekventa tillämpning det endast är fråga, icke skulle vara *användbar hos oss*. Offentligheten vid öfverlåtelse af egande- och panträtt till fastighet är urgammal hos oss, har aldrig varit öfvergifven, och man kan icke tänka på att öfvergifva den. Men då den offentlighet, som vanns genom öfverlåtelsens uppläsande på de fordomdags allmänt besökta tingen, numera, då dessa icke så allmänt besökas, med afseende jemväl å tilltagande rörelse och omsättning, icke mera är tillräcklig, så måste en utväg beredas, hvarigenom alla erforderliga upplysningar om en fastighet tillhandahållas allmänheten; och detta kan icke ske utan fastighetsbok. Att bestrida fastighetsboken är att bestrida offentligheten, ty den finnes i egentlig mening ej utan fastighetsbok.

Sedan flera år tillbaka efterfrågar man med otålighet, såväl från Danmark som från Tyskland, hvarifrån penningar redan kommit hit till landet (och skulle kommit till vida större grad om eganderätts- och hypotekslagstiftningen ingåfve förtroende), hvilka framsteg frågan om fastighetsböcker här gjort.

Vid de konkurser, der, till följd af vår utrikes handel, utländingar uppträda såsom borgenärer, föres af dem klagan öfver den i deras ögon märkvärdiga lagstiftning, enligt hvilken panträtt skall hvart tionde år förnyas. Det misstroende till vår lagstiftning, som upptäckten af sådana stadganden i vår lagstiftning alstrar, verkar i hög grad menligt. Ett litet land, som vill delta i världshandeln, måste se till, att dess lagstiftning icke verkar afskräckande i detta afseende. Intet land är numera så isolerad, att det, utan skada för sig sjelft, kan afstänga sig från de grundsatser som gälla i den öfriga världen. Personrätten grundas på nationella och egendomliga förhållanden. I afseende å den är jag för min del ytterst konservativ; *kredit- och handelslagstiftningen* deremot är i viss mån kosmopolitisk.

Man har föreställt sig att införandet af så kallade fasteböcker och inteckningsregister skulle underlätta eller förbereda införandet af fastighetsboken. Om så vore, skulle jag hafva varit den förste att tillstyrka förslaget derom. Efter att i snart trettio år hafva arbetat för denna fråga, skulle jag med glädje helsa hvarje det obetydligaste steg, som ledde till dess lösning; men det ifrågasatta, långt ifrån att leda till målet, afleder

derifrån. Oafsedt att det föreslagna stadgandet om lagfart af arf skulle göra hela lagstiftningen förhatlig, komme dessa så kallade böcker eller register, för folket ofattliga och otillgängliga, att betraktas med misstroende, såsom ett nytt sätt att förskaffa domarena inkomster, emedan man vid hvarje lagfart måste förskaffa sig ett utdrag af fastighetsboken och ett ur inteckningsregistret. De här ofvan anmärkta olägenheter angående otillförlitligheten af de handlingar, på grund af hvilka uppbud och inteckning meddelas; angående tvångsinteckningen; angående förnyelse af inteckning; angående den förvirring och osäkerhet, som är en följd af nu gällande lagstiftning, och folkets deraf föranledda ovisshet huruvida en handling, som en gång blifvit till Rätten ingifven, skall inom viss tid åter ingifvas; omöjligheten för folket att genom en blick i fastighetsboken öfvertyga sig sjelft om eganderätten till eller gravationerna vid en fastighet; svårigheten att vid vummen utmätning af en fastighet trygga sig mot följderna af gäldenärens bedrägerier; bristen på lagstadganden, som förhindra en gäldenär att i grund förderfva en pantförskrifven egendom; alla dessa olägenheter, jemte många flera, äro icke genom förslagen i någon mån afhjelpa. Ett stadfästade genom en ny lag af det oefferrättighetstillstånd, hvori vi lefva, skulle för tiotal af år uppskjuta eller omöjliggöra den lagstiftning, hvaraf oss göres så stort behof.

Det torde slutligen tillåtas mig att med få ord bemöta den anmärkning, att uppläggandet af fastighetsböcker skulle dels medtaga betydliga kostnader, dels upptaga underdomarens tid.

Beträffande kostnaden, så beräknades denna af Komiterade till omkring 150,000 kronor. Med afseende å fallet i penningens värde torde nu något större belopp erfordras, men i hvarje fall kan detta icke blifva nämnvärdt, då frågan afser att betrygga eganderätt, hypotek och nyttjanderätt till fastighet inom hela riket.

Hvad böckernas uppläggande angår, så innehåller förslaget derom detaljerade föreskrifter, uppgjorda af två landtdomare, hvilka borde kunnat inse hvad deras frid tillhörde och tid medgifve. Den fastighetsbok, som af en bland dem upplades för ett, medgifvom det, mindre härad, af hvilka likväl en ganska stor del finnes inom vårt land, upptog en tid af icke fullt två månader. Då domarens tid till följd af rättegångarnes minskning nu torde medgifva att något deraf egnas åt detta arbete, samt i öfrigt tjänstledighet för detta ändamål icke läser vägras, icke heller erfordrerligt biträde, om ansökning derom göres, så kan detta icke utgöra något hinder. Jag har sjelf 1846 vid besök i Sachsen öfvertygat mig

om, att den der den 6 November 1843 antagna lag om införande af fastighetsböcker då var genomförd och fastighetsböckerna upplagda; och detta ehuru i Tyskland, der offentligheten icke såsom hos oss var genom lag stadgad, utan likasom de germaniska rättssatserna i allmänhet gällde såsom bruk, olika i olika orter, bredvid den romerska lagen, svårigheterna vid införandet voro vida större, än här.

Måhända ryggas Riksdagen eller dess Lag-Utskott tillbaka för pröfningen af ett till utseendet vidt omfattande förslag. Det innehåller endast 111, till större delen kortfattade §§, af hvilka hälften utgöres af detalj-föreskrifter. Sjelfva principfrågan innehålles i några få §§; och denna princip är, på sätt redan blifvit anfördt, i 1734 års lag godkänd samt sedermera på olika tider, men med bristande öfverensstämmelse emellan de särskilda stadgandena, tillämpad. Det gäller således nu endast att göra tillämpningen konsekvent och bringa lagstadgandena i öfverensstämmelse med hvarandra.

På grund af hvad nu blifvit anfördt, och då, på sätt jag redan vid föregående tillfälle yttrat, ett af Riksdagen fattadt beslut skulle bringa frågan om betryggande af egande-, pant- och nyttjanderätt till fastighet ur det stadium, hvori densamma sedan 1860 befunnit sig, tillåter jag mig värdsamt föreslå,

att Riksdagen måtte, efter pröfning af det af särskildt utsedde komiterade den 10 Juli 1867 afgifna förslag till förändrad lagstiftning i dessa ämnen, för sin del godkänna desamma med undantag af hvad deri innehålles angående lagfart af arf.

Om remiss till Lag-Utskottet anhålles.

Stockholm den 28 Januari 1875.

Eric Sparre.