

Nr 24

Utlåtande i anledning av motioner om anteckning i fastighetsbok i vissa fall.

Tredje lagutskottet har behandlat två inom riksdagen väckta, till lagutskott hänvisade motioner, nr 208 i första kammaren av herrar *Alexander-son* och *Gezelius* samt nr 262 i andra kammaren av herrar *Fröding* och *Turesson*.

I motionerna, som är likalydande, anföres till en början, att de vid underätterna förda fastighetsböckerna är avsedda att lämna tillförlitliga upplysningar om fastigheternas ägare samt om fastigheterna åvilande gravationer och därför bör innehålla alla upplysningar som — utöver vad som återfinnes i lantmäterihandlingar eller kan iakttagas vid besiktning — erfordras för bedömande av fastighetens värde i ägarens hand. Emellertid, fortsätter motionärerna, har genom viss på senare tid tillkommen lagstiftning tillskapats möjlighet att förordna om långtgående inskränkningar i fastighetsägares rätt att disponera över sin fastighet, vilka icke framgår ur vare sig lantmäterihandlingarna eller fastighetsböckerna. Som exempel härpå anför motionärerna förbud enligt strandlagen och naturskyddslagen och framhåller, att dylika förbud i vissa fall föranlett utbetalande av ersättningar av avsevärd storlek utan att ens detta förhållande behöver framgå ur de nämnda upplysningskällorna, samt att särskilt sedan de nämnda lagarna varit i kraft en längre tid stora svårigheter torde komma att uppstå för en spekulant eller långgivare att erhålla säkra upplysningar i detta avseende. På grund härav synes det motionärerna lämpligt, att föreskrift utfärdas om att beslut av dylik karaktär skall antecknas i vederbörlig fastighetsbok. Motionärerna finner det böra närmare utredas, huruvida detta bör ske redan vid beslutets meddelande eller först i samband med utbetalande av ersättningsbelopp eller eventuellt vid annan tidpunkt.

Under åberopande av vad sålunda anförts hemställes i motionerna, »att riksdagen måtte genom skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om utredning rörande anteckning i fastighetsbok om väsentliga inskränkningar i dispositionsrätten över fastigheter på grund av beslut enligt strandlagen m. fl. lagar».

Över motionerna har i den ordning 46 § riksdagsordningen föreskriver utlåtande inhämtats från länsstyrelsen i Stockholms län. På begäran av utskottet har yttranden därjämte avgivits av Sveriges advokatsamfund, Svenska bankföreningen och Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution.

Inskrivningsväsendets uppgift kan sägas vara att skapa ordning, översiktlighet och möjlighet till kontroll inom de rättsförhållanden som rör fast egendom ävensom göra dem offentliga. Rörande dess utformning enligt gällande svensk rätt (se härom Undén: Svensk sakrätt II, 1951, sid. 38—42) kan till en början framhållas, att den i vissa länder tillämpade principen att tillerkänna fastighetsboken offentlig trovärdighet (*publica fides*) — innebärande att tredje man som inlåter sig i rättshandling rörande en fastighet kan förlita sig på att bokens innehåll är riktigt (*positiv publica fides*) och uttömmande (*negativ publica fides*) — icke här vunnit erkännande. Den som i tillit till fastighetsboken förvärvat äganderätt eller en begränsad sakrätt till fastigheten genom avtal med den som vunnit lagfart som senaste ägare, kan icke desto mindre gå förlustig sin rätt. Sålunda stadgas i 15 § lagfartsförordningen, att utan hinder av lagfart talan å fång må lagligen prövas, samt i 59 § in-teckningsförordningen, att utan hinder av in-teckning tvist om fordrans giltighet eller om annan in-tecknad rättighets bestånd må lagligen prövas. Att fastighetsbokens innehåll ej är uttömmande framgår bl. a. därav, att, ehuru in-teckning icke behöver eller i vissa fall ens får meddelas, mot ny ägare gäller sådana servitut som avses i 57 § in-teckningsförordningen eller 7 a § servitutslagen, som tillkommit före år 1876 eller genom expropriation och som jämlikt författning förbehållits kronan vid avvittring.

Underlag för fastighetsbokföringen utgör *fastighetsregistren*, d. v. s. jordregister enligt jordregisterförordningen den 13 juni 1908 och fastighetsregister enligt 7 kap. fastighetsbildningslagen den 12 maj 1917. Böckerna är numera i allmänhet så upplagda, att varje fastighet redovisas å särskilt upplägg, upptagande såväl lagfarter och in-teckningar som övriga in-skrivningsåtgärder rörande fastigheten. (Se bestämmelserna om fastighetsbok för stad i kungörelsen den 14 september 1875 huru lagfarts- och in-teckningsböcker skola in-rättas och föras samt lagen den 3 juni 1932 om uppläggande av nya fastighetsböcker för landet. Undantag förekommer allenast vid ett fåtal domsagor, där uppläggnings av nya fastighetsböcker enligt 1932 års lag ännu icke slutförts och där särskilda lagfarts- och in-teckningsböcker enligt 1875 års kungörelse alltjämt föres.) Numera kan det vidare sägas vara regel, att fastighetsbok utgör in-skrivningsurkund. Den möjlighet som enligt 12 § lagen den 3 juni 1932 om handläggning av in-skrivningsärenden givits att ersätta protokoll i in-skrivningsärenden — vilket eljest utgör huvudurkund — med akssystem har nämligen utnyttjats i så gott som samtliga av landets domsagor och i det allt övervägande antalet städer med egen jurisdiktion.

I fastighetsbok skall redovisas, förutom egentliga lagfarts- och in-teckningsärenden, åtskilliga grupper av anteckningsärenden. Bestämmelser härom återfinnes i ett stort antal lagar och författningar och redovisas i huvudsak i 8 och 9 §§ i ovannämnda 1875 års kungörelse respektive 12 och 13 §§ lagen om uppläggande av nya fastighetsböcker för landet. Vissa anteckningar sker på framställning av enskild sakägare. Exempel härpå fin-

nes i lagen den 18 oktober 1907 angående ryttare-, soldat- och båtsmans-
torps befriande i vissa fall från ansvar för inteckningar i stamfastighet.
Flertalet anteckningsärenden anhängiggöres emellertid i annan ordning.
Genom särskilda stadganden har det nämligen ålagts myndighet eller i
vissa fall enskild sakägare att hos domaren (jfr 1 § lagen om handlägg-
ning av inskrivningsärenden) eller inskrivningsdomaren göra anmälan om
förhållande som i något avseende är av betydelse för bedömande av en
fastighets rättsliga tillstånd. Stadgandena innefattar därjämte skyldighet
för inskrivningsdomaren att om förhållandet göra anteckning i lagfarts-
eller anteckningsprotokollet (jfr 15 § andra stycket samma lag) eller i fas-
tighetsboken. Stadgandenas syfte är att åstadkomma publikation av det för-
hållande varom anteckning skall ske. Vissa av dessa anteckningar kan
sägas ha till uppgift att *varsko tredje man att fastighetsägarens rätt till
fastigheten i något hänseende är osäker*. Såsom exempel härpå kan anföras
anteckningar enligt 13 § lagfartsförordningen, 21 kap. 36 § jorddelnings-
lagen, 7 § ensittarlagen, 23 § expropriationslagen, 11 § jordförvärvslagen,
13 § lagen den 18 juni 1925 om bulvanförhållande i fråga om fast egendom
samt 70, 113 och 165 §§ byggnadslagen. Anteckningar om att exekutivt
förfarande inletts har dessutom till uppgift, bl. a., att *varsko in-tecknings-
havare att exekutionen kan medföra rubbning av in-teckning*. Föreskrifter
om sådana anteckningar återfinnes i 21 § konkurslagen och 38 § in-teck-
ningsförordningen. Andra anteckningar har till ändamål att lämna upp-
lysning om de *förändringar beträffande inskrivna rättigheter, som kan för-
anledas av offentlig myndighets åtgärder*; köpeskillingslikvid vid exekutiv
försäljning, fördelning av expropriationsersättning etc. Sådana anteck-
ningar stadgas i bl. a. 23, 24, 45, 55, 58 och 58 a §§ in-teckningsförordningen,
58 § expropriationslagen, 14 § ensittarlagen, 9 kap. 71 och 72 §§ vatten-
lagen ävensom 5 § lagen den 8 april 1927 om in-teckningshavares rätt till be-
talning ur ersättning, som utgår på grund av brandförsäkringsavtal. Upp-
lysning om *»tysta förmånsrätter»* gives genom anteckningar enligt lagen
den 14 juni 1929 om kronans förmånsrätt för avdikningslån, lagen den 8
november 1912 om avlösning av vissa frälseräntor samt 21 kap. 46 § jord-
delningslagen. Föreskrift om anteckning rörande *förhållande, som in-skrän-
ker ägares rätt att disponera över sin fastighet* utan att sakrätt föreligger
och utan att in-skrän-kningen kan inverka på hans rätt att försälja egen-
domen, synes vara meddelad allenast då skydds-föreskrifter utfärdats jäm-
likt 4 och 5 §§ lagen den 12 juni 1942 om skydd för kulturhistoriskt märk-
liga byggnader samt då anmälan gjorts enligt 46 § allmänna förfogande-
lagen om fastighets ianspråktagande under viss tid på grund av vanhövd.

Yttrandena

Remissinstanserna ställer sig i stort sett positiva till motionärernas yrkande.

Länsstyrelsen i Stockholms län ifrågasätter, huruvida byggnadsreglerande bestämmelser — och därvid särskilt de tidsbegränsade förbuden — samt beslut enligt naturskyddslagen och strandlagen icke hellre borde införas i fastighetsregistret än i fastighetsbok. Länsstyrelsen finner det i så fall böra ankomma på 1954 års fastighetsbildningskommitté att beakta denna fråga. Beträffande beslut om utbetalning av skadeersättningar enligt strandlagen, naturskyddslagen och byggnadslagen påpekar länsstyrelsen, att någon anteckning i fastighetsbok eller i något register för närvarande icke förekommer. Länsstyrelsen, som finner det vara av stor vikt ur både allmänhetens och vissa myndigheters synpunkt att sådana uppgifter göres mera lättillgängliga, förordar att en utredning om lämpligaste sättet härför snarast verkställs.

Föreningen Sveriges häradshövdingar anför.

Föreningen har självfallet icke i detta sammanhang haft tillfälle att undersöka i vilken utsträckning ifrågavarande problem uppkomma vid andra lagar än de av motionärerna omnämnda. I tillämpningsföreskrifterna till dessa lagar finnas vissa stadganden om skyldighet för länsstyrelsen att tillstålla bl. a. överlantmätaren vissa besked i anledning av förordnanden m. m. enligt strandlagen och enligt naturskyddslagen. Enligt erhållen uppgift förändras härav icke alltid anteckning i jordregistret eller eljest sådana åtgärder att allmänheten utan särskilda förfrågningar kan vinna upplysning om det aktuella rättsläget i förevarande hänseende. Såvitt föreningen kunnat finna har allmänheten ej heller någon annan enkel möjlighet att vinna säker kännedom därom. Detta måste anses vara otillfredsställande. Enligt föreningens mening är det lämpligt att frågan närmare undersökes.

Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution anser ej behovet av anteckningar i fastighetsbok av beslut enligt strandlagen m. m. för en bottenlångivare för närvarande vara särskilt framträdande men framhåller, att under den korta tid strand- och naturskyddslagarna varit gällande endast begränsade erfarenheter vunnits. Med hänsyn härtill och till de intressen, som ur andra synpunkter kan tänkas föreligga för att anteckningar i angivna fall kommer till stånd, finner föreningen icke skäl motsätta sig den av motionärerna begärda utredningen. Föreningen utvecklar sin syn på frågan sålunda.

De av motionärerna påtalade förhållandena synas såvitt känt hittills ej ha medfört några olägenheter för landshypoteksföreningarnas låneverksamhet. Den i motionerna befarade svårigheten för bl. a. en långivare att efter en längre tids förlopp erhålla upplysningar angående eventuellt förordnade inskränkningar i en fastighetsägares rätt att disponera över fastigheten är visserligen i för sig tänkbar. Ur en långivares synpunkt väsentligt är emellertid att sådana inskränkningar av någon större betydelse regelmässigt torde komma att påverka fastighetens taxeringsvärde. Sålunda är t. ex. såsom naturminnesmärken fridlysta områden undantagna från skatteplikt jämlikt 5 § 1 mom. a) kommunalskattelagen. Vidare må framhållas, att de

värderingar och undersökningar, som hos landshypoteksföreningarna föregå ett lånebeslut, endast avse låneobjektets värde som jordbruks- och/eller skogsbruksenhet. På en sådan värdering torde endast undantagsvis beslut av här avsedda slag kunna tänkas inverka. I de fall där en långivare har anledning räkna med att någon mera omfattande inskränkning av fastighetsägarens dispositionsrätt kan ha betydelse för fastigheten som låneobjekt finns ju dock dessutom möjligheten att hos vederbörande myndighet erhålla närmare kännedom om förhållandena.

Sveriges advokatsamfund och *Svenska bankföreningen* ansluter sig oreserverat till motionärernas yrkande.

Utskottet

För den som överväger att köpa en fastighet eller att mot in-teckning bevilja lån till fastighetsägaren är det helt naturligt av stor vikt att erhålla kunskap om alla förhållanden som inverkar på fastighetens värde. Att detta skall kunna ske utan alltför stor svårighet och omgång måste även sägas gagna fastighetsomsättningens och fastighetskreditens intresse.

Av den tidigare redogörelsen torde framgå, att en försiktig spekulant eller kreditgivare icke kan nöja sig med de upplysningar han kan inhämta ur fastighetsboken. Inskrivningsväsendet är enligt gällande svensk rätt icke så anordnat, att fastighetsboken utgör en uttömmande upplysningskälla i detta avseende. Spekulanten eller kreditgivaren har därför att genom införskaffande av lantmäterihandlingar och utdrag av fastighetsregister, genom besiktning av fastigheten och genom förfrågningar hos olika myndigheter och inrättningar söka komplettera de uppgifter han erhållit från fastighetsboken.

Att i fastighetsboken införa uppgifter om alla förhållanden som inverkar på bedömandet av fastighetens värde i ägarens hand torde — förutom att det faller utom ramen för inskrivningsväsendets syfte — te sig ogörligt ur den synpunkten att fastighetsboken måste fylla ett visst mått av överskåd-lighet. Motionärerna syftar emellertid icke till att där skulle intagas andra uppgifter än sådana som icke framgår av lantmäterihandlingar eller kan iakttagas vid besiktning av fastigheten. Även med denna begränsning måste emellertid den åsyftade reformen av principerna för anteckning i fastighets-bok anses föra för långt. Här behöver blott erinras om alla de förbud mot bebyggelse m. m. som meddelas enligt byggnadslagen och om den omfattning i vilken bebyggelsen reglerande föreskrifter meddelas i planer och utom-plansbestämmelser enligt byggnadslagstiftningen.

Uppgifter om fastställda planer och utomplansbestämmelser återfinnes i fastighetsregister. Kännedom om meddelade byggnadsförbud enligt bygg-nadslagen kan emellertid icke vinnas annat än genom upplysning av berörda myndigheter. Enligt särskild lag gäller till skydd för fornminnen vissa be-stämmelser som kan inskränka ägares rätt att nyttja sin fastighet. Enligt 3 och 4 §§ fornminneslagen kan vidare fastställas gränser för område kring fornminne och kan särskilda föreskrifter i avseende å fornlämningen utfär-

das. Under förarbetena till denna lag övervägdes, huruvida beslut om avgränsning av fornminne borde anmälas till inskrivningsdomaren. Detta ansågs icke erforderligt med hänsyn till bl. a. att fornminne vanligen utmärkes på platsen och att upplysning huruvida beslut om fornlämning meddelats alltid kan erhållas hos riksantikvarien. Beslut enligt 3 och 4 §§ antecknas emellertid i fastighetsregister. Om förordnande enligt strandlagen samt om fridlysning av naturminne eller naturpark ävensom vissa andra beslut enligt naturskyddslagen skall underrättelse givas bl. a. överlantmätare och distriktslantmätare. Anteckning i fastighetsregister synes dock icke ske i dessa fall. Tidigare har nämnts, att då skyddföreskrifter utfärdas enligt lagen om skydd för kulturhistoriskt märkliga byggnader, underrättelse skall givas inskrivningsdomaren för anteckning i fastighetsbok. Denna lag, som skiljer sig från de tre andra här sist nämnda bl. a. därigenom, att beslut icke kan meddelas utan ägares samtycke och att ersättning icke kan utgå, är för närvarande föremål för omarbetning. Sålunda avses denna lag skola ersättas av en ny lag om byggnadsminnen. Lagförslaget har remitterats till lagrådet och kommer, såvitt nu kan bedömas, att i proposition föreläggas årets riksdag. I förslaget, som i fråga om tvångsmoment och ersättningsbestämmelser i viss mån ansluter sig till naturskyddslagen, har upptagits en bestämmelse som föreskriver vissa meddelanden till inskrivningsdomaren för anteckning i fastighetsbok om ansökan och beslut enligt lagen.

Ehuru utskottet, såsom tidigare anförts, icke helt kan ansluta sig till syftet med motionärernas yrkande, synes det utskottet bl. a. på grund av vad nyss upptagits vara påkallat att viss översyn kommer till stånd rörande principerna för registrering av sådana av myndighet meddelade beslut som inskränker ägares rätt att förfoga över sin fastighet. Med hänsyn till vad utskottet härovan inledningsvis anført bör härvid beaktas, att sådana beslut i rimlig utsträckning bör kunna utläsas ur sådana källor som fastighetsregister och fastighetsbok. Det synes utskottet lämpligt att 1954 års fastighetsbildningskommitté upptager denna fråga vid sin översyn av bestämmelserna om fastighetsregister. Frågan torde även kunna komma att beaktas vid utformande av de bestämmelser angående inskrivningsförfarandet som kan föranledas av förslag i anledning av att lagberedningen framlägger betänkande angående ny jordabalk. Detta betänkande kommer, såvitt utskottet erfarit, att avgivas innevarande år.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t såsom sin mening måtte giva till kända vad utskottet anført i anledning av motionerna I: 208 och II: 262.

Stockholm den 10 maj 1960

På tredje lagutskottets vägnar:

HANS LEVIN

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar Grym, Georg Carlsson, Kristiansson, Åke Larsson, Schött, Herbert Larsson och Gunnar Pettersson*;

från andra kammaren: herrar Levin, Johansson i Torp, fru Torbrink, herrar Persson i Tandö, Nyberg, Jansson i Benestad, Wachtmeister och Turesson*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.