

Nr 163

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående förbud mot sämjedelning av fast egendom; given Stockholms slott den 6 april 1962.

Under återopande av bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll vill Kungl. Maj:t härmed jämlikt § 87 regeringsformen föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till lag angående förbud mot sämjedelning av fast egendom.

GUSTAF ADOLF

Rune Hermansson

Propositionens huvudsakliga innehåll

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

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.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 9 mars 1962.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden NILSSON, STRÄNG, ANDERSSON, LINDSTRÖM, LANGE, LINDHOLM, KLING, SKOGLUND, EDENMAN, JOHANSSON, AF GEIJERSTAM, HERMANSSON, HOLMQVIST.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, fråga om *lagstiftning med förbud mot sämjedelning* och anför därvid följande.

En av de frågor, som under lång tid varit föremål för särskild uppmärksamhet inom fastighetsrätten, har gällt de privata jorddelningarna. Sådana delningar är icke underkastade någon kontroll från samhällets sida. De kan därför verkställas på sätt som står i strid med gällande principer för fastighetsbildning. Eftersom delningarna ändock tillerkännes vissa rättsverkningar, kan på denna väg den gällande fastighetsbildningslagstiftningen i viss utsträckning kringgås och de av statsmakterna fastställda riktlinjerna för jordpolitiken därigenom sättas ur kraft.

I en den 24 januari 1962 avgiven promemoria (stencilerad) har 1954 års fastighetsbildningskommitté upptagit frågan om åtgärder i syfte att förhindra eller förebygga privata jorddelningar. Promemorian utmynnår i ett förslag om genomförande av en särskild lag angående förbud mot sämjedelning.

Promemorian har varit föremål för sedvanlig remissbehandling.

Jag anhåller nu att få till behandling upptaga det i promemorian framlagda förslaget.

Inledning

I vårt land finns sedan ganska lång tid tillbaka ett system för indelning av jorden i fastigheter och registrering av dessa fastigheter. Härigenom har det blivit möjligt att skapa kontroll över jordens uppdelning. Registreringen av fastighetsindelningen bildar också grundvalen för den registrering av fång och begränsade rättigheter som sker i form av lagfarter och inteckningar. Jordens indelning i fastigheter ändras ständigt. Vilka ändringar som tillåtes blir beroende på den vid varje tillfälle gällande fastighetsbildningslagstiftningen och till grund för denna lagstiftning liggande jordpolitiska eller andra värderingar. Ändringar i fastighetsindelningen

kräver i princip medverkan av myndighet, i regel lantmäterimyndighet men i vissa fall länsstyrelse, magistrat, ägodelningsdomare eller ägodelningsrätt. Indelningen kan alltså ej ändras enbart genom avtal.

Även om det icke är möjligt att enbart genom privata avtal om delning av fastigheter påverka fastighetsindelningen tillerkännes sådana avtal dock betydande rättsverkningar. I den mån avtal träffas och parterna icke vidtar åtgärder för att få den officiella fastighetsindelningen ändrad i enlighet med avtalet, inträder det tillståndet att den faktiska indelningen av jorden icke överensstämmer med den officiella. Eftersom den privata delningen ofta sker helt utan hänsynstagande till gällande regler om fastighetsbildning, kommer delningen dessutom oftast att stå i strid med gällande jordpolitiska riktlinjer för fastighetsbildningen.

Sådana privata delningar som här åsyftas kan vara av flera olika slag. De betecknas stundom alla såsom sämjedelningar. Med sämjedelning avses dock i allmänhet endast den form av uppdelning som innebär, att ägarna av ideella andelar i fast egendom träffar avtal om att för andelarna skall utläggas särskilda ägolotter. Därigenom upplöses den gemensamma äganderätten helt eller delvis och varje andelsinnehavare eller grupp av andelsinnehavare blir ensam ägare till visst bestämt markområde. Avtalet kan avse en fastighets hela enskilda ägoområde, men det kan också gälla blott en del. Ibland avser avtalet flera fastigheter, vilka delats helt med bortseende av gränserna mellan fastigheterna (s. k. komplicerad sämjedelning). Delningen kan även avse mark, som är samfälld för två eller flera fastigheter. En annan form av privat jorddelning är de rena arealöverlåtelseerna, d. v. s. fall där överlåtelse av visst till gränserna bestämt område icke åtföljts av utbrytning enligt de i fastighetsbildningslagstiftningen givna reglerna. Såsom en tredje form av privat delning brukar upptagas den s. k. privata ägostyckningen. Innebörden av en sådan delning är att ett överlåtet och till gränserna bestämt område av en fastighet tillika anges motsvara viss kvotdel av fastigheten. Denna form — som i princip är att likställa med den rena arealöverlåtelsen — är i praktiken svår att skilja från den egentliga sämjedelningen.

Avtal om sämjedelning kan träffas helt formlost, alltså även muntligt. Vanligt är dock att en enkel skriftlig handling upprättas till bevis om delningen.

Beträffande rättsverkningarna av privata jorddelningar gäller följande. I äganderättshänseende tillerkännes sådan delning full civilrättslig giltighet. Delningen är i princip bindande icke blott för avtalsparterna själva utan även för ny ägare av egendom, som ingått däri. För ändring av delningen kräves — bortsett från det fall att laga skifte påkallas och genomföres — samtliga delägares samtycke. Även för återgång av delningen kräves enhällighet bland delägarna. I fråga om sämjedelning är att märka, att samäganderättslagen — som med vissa undantag gäller bl. a. när två eller flera samfällt är ägare av fastighet — icke blir tillämplig efter delningen. Om denna avsett samfälld mark, å vilken bysamfällighetslagen förut ägt

tillämpning, kommer delningen att innebära att denna lag ej längre blir tillämplig.

De inskrivningsrättsliga verkningarna av privata jorddelningar är väsentligt olika beträffande de skilda formerna av sådana delningar. Om en fastighet uppdelas i ideella andelar, kan dessa var för sig lagfaras och intecknas. Skulle fastigheten därefter sämjedelas, kommer inskrivningsåtgärderna att avse den för respektive andel utlagda sämjelotten. Lagfart och inteckning kan beviljas, även om sämjedelningen ägt rum före den sökta inskrivningsåtgärden. Beträffande inteckningsansvaret innebär det sagda, att sämjedelning påverkar frågan, vilken egendom som svarar för beviljade inteckningar. Eftersom ändring i sämjedelning anses kunna äga rum utan hänsyn till inteckningsförhållandena, kan sådan ändring i hög grad påverka inteckningshavares rätt.

I fråga om den form av privat jorddelning som består i överlåtelse av ett till gränserna bestämt område av fastighet, de s. k. rena arealöverlåtelseerna, gäller helt andra rättsverkningar i inskrivningsrättsligt hänseende. Lagfart å området kan icke beviljas, förrän området i laga ordning utbrutits till en självständig fastighet. Till följd härav kan ej heller inteckning beviljas i området. Det nu sagda gäller även vid privat ägostyckning.

Vad härefter angår de fastighetsbildande verkningarna av privata jorddelningar gäller som huvudregel, att de genom sådan delning tillkomna enheterna icke godtages såsom fullvärdiga fastigheter. Till följd härav beaktas delningarna vanligen ej i fastighetsbildningssammanhang. Nyssnämnda regel gäller emellertid icke utan undantag. Om delningen ägt rum före jorddelningslagens ikraftträdande eller alltså före den 1 januari 1928, tillerkännes delningen vissa ej obetydliga rättsverkningar även enligt fastighetsbildningslagstiftningen. Bl. a. är att märka, att innehavet i vissa fall skall utgöra delningsgrund och att avstyckning i vissa fall kan ske från sämjelott. Vidare kan sämjedelningar och privata ägostyckningar, vilka tillkommit före 1928, under vissa förutsättningar legaliseras enligt lagen den 17 april 1953 om verkan som laga skifte av sämjedelning m. m. Såväl äldre som nyare privata jorddelningar av alla slag skall vidare redovisas i hävdeförteckning vid laga skifte och beaktas vid fastställandet av odlings- och ståndskogslikvider. Ägaren av en genom privat delning utlagd ägolott kommer härigenom att vid skiftet tillgodoräknas genom uppodling å lotten uppkommet värde ävensom — vilket torde vara av större betydelse i förevarande sammanhang — å lotten befintligt skogsbestånd.

Den lämnade redogörelsen för rättsverkningar av privat jorddelning gäller icke vissa sämjedelningar inom Kopparbergs län. Enligt lag den 21 mars 1952 (nr 95) om ogiltighet av sämjedelning av jord inom vissa delar av Kopparbergs län skall sämjedelning av sådan jord inom länet, som varit föremål för laga skifte enligt viss för länet gällande speciallagstiftning eller som i viss ordning varit föremål för äganderättsutredning, vara utan verkan. Lagen gäller dock icke sämjedelning, som ägt rum före dess ikraftträdande. Denna lagstiftning tillkom för att motverka att resultatet av skif-

tesverksamheten m. m. skulle omintetgöras till följd av benägenheten hos den berörda befolkningen att även efter skiftena fortsätta sämjedela jorden. Lagens bestämmelser innebär, att samäganderätten består trots sämjedelningen. Äganderätten till den ideella andelen i fastigheten kommer alltså icke att genom delningen ersättas av äganderätt till den vid delningen utlagda lotten (prop. 1952: 58 s. 24), och vid lantmäteriförrättningar skall ej i något avseende hänsyn tagas till den skedda sämjedelningen. Genom 1952 års lag hindras icke sämjedelningsavtal, men sådana avtal behöver icke respekteras av parterna och är alltså ej bindande för dem. Lagen hindrar ej heller inskrivningsåtgärd beträffande ideell andel av fastighet, men om delägarna trots lagen träffar avtal om sämjedelning får detta icke till följd, att lagfarter och inteckningar skall anses hänförliga till viss på marken utlagd ägolott.

Frågan om åtgärder beträffande den privata jorddelningsverksamheten har uppmärksamrats i flera olika sammanhang, bl. a. under förarbetena till jorddelningslagen (SOU 1924: 40 s. 129) och i direktiven för den utredning, som senare antog namnet fastighetsbildningssakkunniga. Dessa sakkunniga behandlade frågan i ett år 1944 avgivet betänkande (SOU 1944: 46 s. 54) men framlade ej något utformat förslag till åtgärder. Slutsatsen av de sakkunnigas uttalanden i frågan var, att den officiella fastighetsindelningen för att kunna fylla sin uppgift syntes kräva, att civilrättens allmänna regler bringades i bättre samklang med fastighetsbildningslagstiftningen. Endast på så sätt kunde, ansåg de sakkunniga, de till grund för denna lagstiftning liggande jordpolitiska bedömningarna få avsedd praktisk betydelse.

Förslag till en allmän lösning av de med privata jorddelningar förenade problemen har numera framlagts av lagberedningen (SOU 1960: 24—26). Innebörden av förslaget är, att vid överlåtelse genom köp, byte eller gåva av visst område av fastighet överlåtelsen är beroende av att inom sex månader från fångeshandlingens dag ansökan göres om laga delning på grund av handlingen samt att ansökningen föranleder sådan delning. Motsvarande skall gälla även överlåtelse av andel i fastighet, såvida i överlåtelsehandlingen angivits att andelen skall utbrytas genom laga delning. Har i fångeshandlingen icke upptagits sådan bestämmelse, skall förvärvaren av andelen anses inneha fastigheten under samäganderätt med den eller de andra delägarna. I anslutning till sist angivna regel har uttryckligen föreskrivits, att sämjedelning skall vara utan verkan. Genom samtidigt föreslagna ändringar i giftermålsbalken och ärvdabalken har lagberedningen velat skapa förutsättningar för en i stort sett motsvarande reglering beträffande förvärv på grund av giftorätt, arv och testamente.

Angående innebörden av stadgandet om att sämjedelning skall vara utan verkan har lagberedningen hänvisat till uttalanden vid tillkomsten av 1952 års lag om ogiltighet av sämjedelning av jord inom vissa delar av Kopparbergs län. Lagberedningen har därjämte särskilt framhållit, att dess förslag riktar sig mot uppdelning av äganderätten genom privat delning men däremot icke avser avtal, som innebär att bruksrätten mera tillfälligt för-

delas mellan delägarna. Hinder skall ej heller möta att delägarna avtalar, att reglerna om försäljning av den samägda egendomen på offentlig auktion ej skall tillämpas, låt vara att sådant avtal ej utan vidare skall få rättsverkan mot ny ägare. De föreslagna bestämmelserna innefattar, uttalar beredningen, uppenbarligen även förbud för kontrahenterna att efter förvärvet av fastigheten träffa fristående avtal om sämjedelning (SOU 1960:25 s. 91—92).

I 21 § förslaget till promulgationslag till jordabalken har lagberedningen upptagit frågan om den rättsliga behandlingen av sådana sämjedelningar, som tillkommit före balkens ikraftträdande. Beredningen har därvid, i avbidan på att fastighetsbildningskommittén skall definitivt lösa frågan om en legalisering av dessa delningar, föreslagit en provisorisk lösning, som innebär att ägare av sådan andel i fastighet för vilken utlagts sämjelott skall hos inskrivningsdomaren ansöka att i fastighetsboken antecknas, att hans andel utgör sämjelott. Beviljas anteckningen, skall vid tillämpning av vad i nya balken är stadgat om laga delning anteckningen äga samma verkan som delningen. Med sämjedelning skall enligt förslaget jämställas privat ägostyckning.

Lagberedningens förslag till jordabalk har varit föremål för en begränsad remissbehandling. Lantmäteristyrelsen — som särskilt anmodats yttra sig i frågan angående förhållandet mellan de civilrättsliga reglerna om förvärv av fast egendom och normerna för fastighetsbildningen — har därvid framhållit, att behovet av ett stadgande med förbud mot sämjedelning måste anses trängande, och ifrågasatt om de av lagberedningen föreslagna reglerna kan anses tillräckliga. Styrelsen anser starka skäl tala för att generellt förbud mot sämjedelning införes i god tid före den nya jordabalkens ikraftträdande. Om bestämmelserna härom intages i en särskild lag, som skyndsamt genomföres, synes enligt styrelsen möjlighet finnas att förekomma den intensifierade sämjedelningsverksamhet, som är att vänta med anledning av de i jordabalksförslaget upptagna reglerna. Därigenom skulle genomförandet av förslaget väsentligt underlättas.

Fastighetsbildningskommitténs promemoria

Efter en redogörelse av i huvudsak samma innehåll som den nu lämnade uttalar kommittén inledningsvis, att det knappast torde krävas någon ingående motivering för att privat jorddelning bör förhindras eller åtminstone i största möjliga utsträckning förebyggas. Genom den fria och okontrollerade privata delningsverksamheten kan en faktisk indelning av den fasta egendomen åstadkommas i strid mot de antagna jordpolitiska riktlinjerna och det regelsystem, som byggts upp för att motverka en från samhällssynpunkt skadlig splittring av jordinnehavet och för att främja en rationalisering av fastighetsbeståndet, sättas ur kraft.

Beträffande o l ä g e n h e t e r n a av privat jorddelning anför kommittén vidare.

Olägenheterna med de privata delningsåtgärderna framträda även i ett annat hänseende, nämligen beträffande möjligheterna att individualisera

föremålen för olika rättsförvärv rörande fast egendom. Att rättshandlingar som avse sådan egendom kunna anknytas till officiellt bestämda, i fastighetsregistret redovisade enheter och att den offentliga inskrivningen av rättsförvärven kan avse dylika enheter är icke blott en synnerligen praktisk anordning utan innebär dessutom ökad rättssäkerhet för de enskilda. I den mån fastighetsrättsliga enheter tillåtas uppkomma på privat väg gå emellertid dessa fördelar förlorade. Den privata jorddelningen, varigenom man erhåller civilrättsligt existerande enheter som ej återfinnas i fastighetsregistret, medför bristande klarhet och reda i fastighetsväsendet och kan, särskilt om den skulle börja tillämpas i större utsträckning, ge upphov till en betydande rättsosäkerhet.

Beträffande sämjedelningarna kan ytterligare anmärkas att möjligheten att företaga dylika åtgärder utan iakttagande av viss bestämd form strider mot den eljest upprätthållna principen att rättshandlingar, som innebära förfoganden över äganderätten till fast egendom, kräva att skriftlig handling upprättas och bevittnas. Genom att sämjedelningar i stor utsträckning ske formlost och förhållandena på marken ingalunda alltid äro fullt entydiga, råder ej sällan osäkerhet om den rätta innebörden av delningarna. Även i sådana fall, där beskrivning eller annan handling rörande en delning upprättats, kunna svårigheter förekomma att avgöra hur äganderättsförhållandena i verkligheten gestalta sig. Detta sammanhänger med den befogenhet att ändra och häva delningsavtal som anses tillkomma ägarna till de olika sämjelotterna. Att denna befogenhet därjämte måste innebära betydande risker för innehavare av fordringsinteckningar och motsvarande rättsägare är uppenbart. Tilläggas bör att redan möjligheten att med sakrättslig verkan träffa avtal om sämjevis delning av gemensam mark måste vara betänklig med hänsyn till fastighetskrediten.

Kommittén uttalar, att allmän enighet synes råda om att nuvarande system, som å ena sidan icke erkänner de privata delningarna i fastighetsbildningshänseende men å andra sidan tillägger dem civilrättslig giltighet, lider av en anmärkningsvärd brist på följdriktighet och att överensstämmelse mellan de rent civilrättsliga och de jorddelningsrättsliga reglerna bör komma till stånd genom att delningarnas giltighet begränsas.

Att systemet med privata jorddelningar fått bestå under så lång tid kan synas förvånansvärt men beror enligt kommittén på att det icke ansetts lämpligt att reformera rikslagstiftningen på detta område annat än i anslutning till en fullständig utredning rörande de civilrättsliga verkningarna av olika dispositioner över fast egendom. Dröjsmålet med att begränsa de privata jorddelningarnas giltighet innebär alltså ej att behovet av ingripande genom lagstiftning ifrågasatts. Den enda tveksamhet, som måhända kunnat skönjas, sammanhänger med att man på sina håll befarat, att en sådan åtgärd skulle under vissa omständigheter icke bli fullt effektiv som spärr mot uppkomsten av irreguljära fastighetsenheter.

Vid ställningstagandet till frågan om särskilda åtgärder nu är påkallade har kommittén framhållit, att önskvärdheten i och för sig av ett ingripande i syfte att undanröja dualismen mellan den allmänna civilrätten och den speciella fastighetsbildningslagstiftningen icke torde bestridas från något håll men att delade meningar kan tänkas råda om lämpligheten av att under nuvarande förhållanden tillgripa en lagstiftningsåtgärd. Härom har kommittén vidare anfört.

Den utredning man tidigare ansett sig böra avvakta är visserligen slutförd i och med att lagberedningen framlagt sitt fullständiga jordabalksförslag, men det kan otvivelaktigt med visst fog göras gällande att tillräcklig anledning knappast föreligger att nu väcka frågan om en separat reform, eftersom beredningens förslag innehåller bestämmelser som åsyfta en lösning av ifrågasatta problem och förslaget av allt att döma kommer att så småningom bli genomfört. Häremot kan emellertid genmålås att en reformering av gällande ordning beträffande jordägarnas möjligheter att utan anlitan­de av laga delning enligt fastighetsbildningslagstiftningen upp­dela den fasta egendomen i olika äganderättsliga enheter redan låtit vänta på sig alltför länge och att det skulle vara olyckligt, om frågans lösning ytterligare fördröjdes. Jordabalksförslaget är för närvarande under överarbetning, och det är omöjligt att bedöma när arbetet därmed kan bli slutfört. Även om ett reviderat balkförslag skulle framläggas inom förhållandevis kort tid, kan en ny balk likväl icke beräknas bli antagen förrän om flera år. Härtill kommer att en tämligen lång övergångstid från antagandet erfordras, innan balken kan träda i kraft.

Fastighetsbildningskommittén anser för sin del övervägande skäl tala för att en separat lagstiftningsåtgärd nu genomföres men vill å andra sidan icke förorda att man därvid upptar problemet med de privata jorddelningarna i hela dess vidd.

Beträffande omfattningen av den ifrågasatta lagstiftningen har kommittén uttalat, att det skulle vara alltför komplicerat att i samband med en partiell reform behandla arealöverlåtelse­erna och lösa alla frågor, som uppkommer då ett område av en registerfastighet överlåtes. Det synes ej heller vara påkallat med omedelbara åtgärder beträffande denna form av privat jorddelning. I fråga om sämjedelningarna anser kommittén däremot, med hänsyn till de med sådana delningar förenade olägenheterna, särskilda skäl föreligga att ingripa utan dröjsmål.

I fråga om skälen för ett ingripande mot sämjedelningarna har kommittén närmare anfört följande.

Som ytterligare skäl för att redan nu upptaga sämjedelningsfrågan till behandling vill kommittén åberopa att därigenom en ändamålsenlig lösning av de på privat väg hittills uppkomna irreguljära fastighetsenheternas framtida ställning kan underlättas. Inom ramen för kommitténs utredningsuppdrag faller uppgiften att föreslå åtgärder för en avveckling av dessa redan bestående enheter. Några slutliga ställningstaganden härvidlag ha ännu icke gjorts inom kommittén, men vid förberedande undersökningar har visat sig att en av de lösningar som kunna komma i fråga är att genom en allmän legalisering av hittillsvarande sämjedelningar inordna sämjelotterna i den officiella fastighetsindelningen. En förutsättning för att en sådan legalisering skall leda till önskat resultat är självfallet att nya sämjedelningar med civilrättslig giltighet icke kunna åstadkommas. Emellertid synes förslag till en allmän legalisering icke böra framläggas och ej ens närmare dryftas, så länge nuvarande möjlighet att med sakrättslig verkan ingå sämjedelningsavtal består. Det kan nämligen befaras 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 bestå vid ikraftträdandet av en ny fastighetsbildningslagstiftning, bör därför i god tid vara sörjt för att nya sämjedelningar, vilka erkännas av rättsordningen, icke komma till stånd.

Kommittén har också erinrat om att ett omedelbart ingripande mot sämjedelningarna aktualiserats genom ett av lantmäteristyrelsen framlagt förslag till särskild lagstiftning om äganderättsutredning och lagfart i vissa fall i Kopparbergs län. Ett genomförande av detta förslag motiverar enligt kommitténs mening en utvidgning av giltighetsområdet för 1952 års lag om ogiltighet av sämjedelning inom vissa delar av länet. Med hänsyn till behovet av omedelbara åtgärder mot sämjedelningar inom hela riket bör emellertid en dylik särslagstiftning för en begränsad del av landet undvikas.

Vad beträffar formen för ett ingripande mot sämjedelningarna har fastighetsbildningskommittén funnit den i nyssnämnda 1952 års lag tillämpade och även av lagberedningen i förslaget till jordabalk förordade utvägen med ogiltighetsförklaring vara den enda tänkbara lösningen. Den under förarbetena till 1952 års lag diskuterade men avvisade ordningen med ett straffsanktionerat förbud mot sämjedelningar har bestämt avvisats. Även med den av kommittén förordade lösningen kan emellertid den erforderliga lagregeln utformas som ett uttryckligt förbud, ehuru med civilrättslig ogiltighet såsom enda påföljd för den händelse förbudet icke skulle efterkommas. En sådan formulering torde, uttalar kommittén, på ett bättre sätt klargöra för den jordägande befolkningen, att rättsordningen hädanefter ej i något hänseende erkänner nya sämjedelningar.

Upptagandet av en regel med angivet innehåll i en särskild lag kan enligt kommitténs mening uppenbarligen icke på ett olämpligt sätt föregripa jordabalksreformen. Den föreslagna lagstiftningen ligger helt i linje med grundläggande principer i balkförslaget, och några lagtekniska svårigheter kan ej heller möta. Snarare kan det anses vara förenat med vissa fördelar att ur förslaget till ny jordabalk och därmed sammanhängande ändringar i giftermåls- och ärvdabalkarna utbryta de olika bestämmelserna om sämjedelning och samla dem i en särskild lag.

Mot bakgrunden av vad nu anförts föreslår kommittén införande av en särskild lag, vari stadgas, att sämjedelning av fast egendom ej må äga rum samt att, om sådan delning ändock sker, den skall vara utan verkan.

Angående innebörden av den föreslagna lagstiftningen har kommittén uttalat bl. a. följande.

Sämjedelningar, som framdeles äga rum, skola fränkännas alla rättsverkningar. Avtal om sämjedelning kommer alltså ej att medföra en upplösning av egendomsgemenskapen, utan samäganderättslagen eller, såvitt gäller samfällad mark, bysamfällighetslagen kommer fortfarande utan hinder av eventuella delningsuppgörelser att äga tillämpning. Av väsentlig betydelse härvid är att innehavare av inteckning, som meddelats i ideell andel av fastighet, icke skall vid uttagande av det intecknade beloppet vara hänvisad och ej heller berättigad att hålla sig till särskild ägolott som genom ogiltig sämjedelning utlagts för den intecknade andelen. När fastighetsreglerande åtgärder beröra mark, som är föremål för gemensam äganderätt, skall dessutom ingen som helst hänsyn tagas vid likvidernas bestämmande till överenskommelser mellan märkdelägarna om en uppdelning av marken. Detta får bl. a. till följd att sämjelottsägare, som vid fastighetsreglering avträder mark med ett värdefullt skogsbestånd, endast blir berättigad till så stor del

av ståndskogslikviden som belöper på hans andel i den sämjedelade fastigheten. Över huvud taget kommer sämjedelning just beträffande skogsmark att medföra avsevärda risker för lottägarna. Innehavare av sämjelott med skogsbestånd kan sålunda bli nödsakad att, när helst annan delägare i de sämjevis delade ägorna det påfordrar, utan ersättning avstå från möjligheten att ensam förfoga över icke blott marken utan även skogen.

Vid tillkomsten av 1952 års lag uttalades att en ogiltighetsregel av den innebörd som avsågs med sagda lag icke fick någon omedelbar verkan på sämjedelningsavtal, så länge avtalet respekterades av kontrahenterna och frågan om dess giltighet ej aktualiserades av särskild anledning, exempelvis lantmåteriförrättning eller exekutivt förfarande. Samtidigt framhölls att effekten av bestämmelsen främst låg däri att innehavaren av en sämjelott fick en med hänsyn till omöjligheten att bedöma vad som kunde komma att inträffa i framtiden högst osäker ställning i rättsligt hänseende. (Se prop. 58/1952 s. 24, NJA II 1952 s. 543 f.) Dessa uttalanden äro tillämpliga även beträffande nu ifrågavarande lagstiftningsåtgärd och leda till den slutsatsen, att åtgärdens avhållande verkan kommer att i stor utsträckning bestämmas av hur jordägarna själva bedöma riskerna av ogiltiga sämjedelningar. Att en ogiltighetsregel med det innehåll som nu föreslås icke omedelbart medför att sämjedelningsverksamheten fullständigt upphör får nog antagas, men enligt kommitténs bedömande förringas ej önskvärdheten av den avsedda lagstiftningen i nämnvärd mån genom att densamma icke helt utesluter nya sämjedelningar. Av främsta betydelse är att jordägarna icke vidare skola behöva sväva i tvivelsmål om att sämjedelningsavtal ej åtnjuta rättsordningens sanktion. Om detta förhållande att sämjedelningar fränkännas alla verkningar icke blir otvetydigt fastslaget genom en särskild lagbestämmelse, torde vädjanden från det allmännas sida till jordägarna att avhålla sig från delningarna ha ringa utsikt att vinna gehör. En mot dessa delningsåtgärder riktad upplysningsverksamhet, som kan stödjas på ett i lag inskrivet förbud, måste emellertid vara av betydelse för att motverka fortsatta okontrollerade delningar, och enligt kommitténs mening kan det vara lämpligt att i samband med genomförandet av den föreslagna lagstiftningen viss sådan verksamhet igångsättes. Det torde få ankomma på Kungl. Maj:t att träffa de närmare anstalter härom som kunna finnas påkallade.

I promemorian har även upptagits frågan om förbud mot andelsinteckning, d. v. s. förbud mot att inteckna ideell andel av fastighet. Fastighetsbildningskommittén har därvid erinrat om att lagberedningen föreslagit sådant förbud ehuru närmast i syfte att undvika uppkomsten av gemensamt inteckningsansvar. Enligt kommitténs mening skulle ett sådant förbud säkerligen utgöra ett värdefullt bidrag i strävandena att motverka nya sämjedelningar. Det kunde därför ifrågasättas att i samband med den nu föreslagna lagstiftningen även förbjuda inteckning i andel av fastighet. Kommittén har emellertid funnit omöjligt att i detta sammanhang upptaga denna principiellt betydelsefulla fråga, bl. a. med hänsyn till konsekvenserna i avseende å reglerna om ogulden köpeskilling och svårigheterna att lösa problem angående rätten för innehavare av sämjelott enligt äldre sämjedelning att uttaga inteckningar.

Bland de detaljspörsmål i fråga om lagstiftningens omfattning, som kommittén behandlat, må här nämnas följande.

I den föreslagna lagen användes uttrycket sämjedelning. Någon tvakan

om innebörden därav har icke ansetts behöva uppkomma. I vad mån avtal, som angivits avse endast brukningen av egendomen, är att hänföra till sämjedelning och därmed drabbas av ogiltighetsregeln får enligt kommittén lösas från fall till fall. Om ett sådant avtal, enligt vad omständigheterna ger vid handen, i själva verket innefattar en verklig sämjedelning, drabbas avtalet — såsom uttalats i förarbetena till 1952 års lag — av ogiltighet oavsett hur parterna betecknat detsamma.

Genom att uttrycket sämjedelning av fast egendom använts kommer att under lagen falla ej blott sämjedelning av jord utan även av det som lagligen hör till jorden, t. ex. byggnader och växande träd. Kommittén har i denna fråga hänvisat till lagrådets uttalanden vid tillkomsten av 1952 års lag (se prop. 1952: 58 s. 30 f och NJA II 1952 s. 547 f).

Beträffande ikraftträdandet av lagen har kommittén framhållit såsom ett starkt önskemål, att den blir gällande snarast möjligt. Detta motiveras av att lagstiftningsfrågan kan väntas medföra en ökad benägenhet hos dem, som gemensamt innehar fast egendom, att skyndsamt sämjedela egendomen. Förslaget innebär därför, att lagen skall träda i kraft omedelbart efter utfärdandet. Kommittén har dock ej varit främmande för tanken att under departementsbehandlingen tiden ändras till att avse ett halvårsskifte eller i varje fall ett månadsskifte. Med hänsyn till lagens betydelse för framtiden kan det vara värdefullt med en tidpunkt, som lätt kan hållas i minnet. Häri-genom blir det också lättare att avgöra, om viss delning skett före eller efter lagens ikraftträdande.

Den föreslagna lagen bör enligt kommitténs mening ej äga tillbakaverkande kraft. Giltigheten av äldre sämjedelningar skall alltså icke påverkas av lagen. Kommittén har ifrågasatt att införa förbud även mot att jämka äldre delningar men har avstått från att framlägga förslag härom. Rätt till jämkning har nämligen ansetts i vissa fall kunna vara till fördel, särskilt i samband med en legalisering av de äldre sämjedelningarna. En så omfattande ändring av en äldre sämjedelning, att den ursprungliga delningen får anses upphävd och ersatt med en helt ny delning, blir dock icke tillåten, sedan lagen trätt i kraft (jfr prop. 1953: 63 s. 96). Att lagen ej skall gälla sämjedelningar, som skett före ikraftträdandet, har ansetts klart framgå utan att något uttryckligt stadgande därom upptagits i lagförslaget.

Kommittén har icke ansett sig böra förorda en anordning med anmälan av äldre sämjedelningar i likhet med vad som skett genom en i anslutning till 1952 års lag utfärdad kungörelse; det i denna kungörelse reglerade förfarandet har tillämpats endast i obetydlig omfattning.

Även om den föreslagna lagstiftningen genomföres, anser kommittén, att 1952 års lag måste bibehållas. Sistnämnda lag blir visserligen utan betydelse för framtida sämjedelningar, men den kommer alltjämt att ha betydelse för delningar, som ägt rum under tiden från dess ikraftträdande till dess den nya lagen trätt i kraft.

Remissyttranden

Över fastighetsbildningskommitténs promemoria har efter remiss yttranden avgivits av Svea hovrätt, hovrätten för Nedre Norrland, lantmäteristyrelsen, lantbruksstyrelsen, skogsstyrelsen, länsstyrelsen i Kopparbergs län, jordabalksutredningen, Föreningen Sveriges häradshövdingar, Sveriges lantmätaresförening, Riksförbundet Landsbygdens folk, Sveriges lantbruksförbund, Hushållningssällskapens förbund, Sveriges skogsägareföreningars riksförbund, Sveriges skogsägareförbund, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen och Jordbrukets bank.

Lantmäteristyrelsen har vid sitt remissvar fogat yttranden från överlantmätarna i Kristianstads, Älvsborgs, Värmlands, Kopparbergs, Gävleborgs, Västernorrlands och Norrbottens län. Yttranden från lantbruksnämnden och skogsvårdsstyrelsen i Kopparbergs län har fogats vid det av länsstyrelsen i samma län avgivna remissvaret.

I samtliga avgivna remissyttranden med undantag av jordabalksutredningens har kommitténs förslag i huvudsak tillstyrkts. *Jordabalksutredningen* har förklarat sig ej vilja gå så långt som till att avstyrka förslaget men har ifrågasatt behovet, lämpligheten och värdet av att nu genomföra en lagstiftning av det innehåll kommittén förordat.

Enighet råder om att de privata jorddelningarna medför allvarliga o~~l~~ägenheter. I detta avseende framhålles främst de följder delningarna kan få från jordpolitiska synpunkter ävensom svårigheterna för verksamheten med jordbrukets och skogsbrukets rationalisering. *Föreningen Sveriges häradshövdingar* har påtalat vissa andra olägenheter och därvid anfört följande.

icke endast i Kopparbergs län utan även på flera andra ställen i landet ha sämjedelningar och arealöverlåtelser åstadkommit en betänkelig oreda i fastighetsväsendet. Det inträffar ej sällan att fastigheter och markområden överlåtas, lagfaras, intecknas och taxeras under helt andra jordregisterbeteckningar än som motsvarar den verkliga äganderätten. Detta innebär ett osäkerhetstillstånd, som särskilt vid försämrade konjunkturförhållanden skulle kunna medföra allvarliga konsekvenser såväl för jordägare som för inteckningshavare. Det har redan nu exempelvis inträffat att fastighetsägare, som erhållit lagfart å vissa jordregisterfastigheter, vilka i själva verket icke motsvarade det faktiskt överlåtna markområdet, jämfört jordregisterbeteckningarna med skifteskartor och den ekonomiska kartan, varefter han gjort anspråk på markområden, som innehavas av hans grannar. Detta har lett till äganderättstvist med avsevärda rättegångskostnader. Det råder nämligen, särskilt sedan sämjedelade fastigheter ett flertal gånger bytt ägare, ofta delade meningar om vad sämjedelningar egentligen inneburet.

Svea hovrätt uttalar.

Det är uppenbarligen angeläget, att från statsmakternas sida ett verksamt ingripande kommer till stånd för att för framtiden söka förhindra s. k. privata jorddelningar, bland vilka sämjedelningarna numera är den form,

som tilldrager sig den största uppmärksamheten. Ett sådant ingripande är av vikt med hänsyn till bl. a. gällande jordpolitiska målsättning och önskemålet om överensstämmelse mellan den officiella fastighetsindelningen och den äganderättsliga indelningen.

Även i frågan huruvida särskilda åtgärder nu är påkallade för att komma till rätta med de berörda olägenheterna råder, åtminstone i princip, enighet bland remissinstanserna. Svea hovrätt och jordabalksutredningen har mera utförligt uppehållit sig vid denna fråga.

Svea hovrätt konstaterar, att lagberedningens förslag till jordabalk jämte följdförfattningar åsyftar att definitivt söka förhindra privat jorddelning. Huruvida provisoriska lagstiftningsåtgärder utöver 1952 års ogiltighetslag nu bör komma till stånd i avbidan på jordabalkens ikraftträdande måste bli beroende av bl. a. i vilken utsträckning och inom vilka delar av landet sämjedelningar alltjämt förekommer eller kan befaras. I denna fråga har hovrätten ansett visat, att den privata jorddelningsverksamheten starkt minskat efter jorddelningslagens tillkomst. Inom storskiftesbygden i Dalarna torde dock sämjedelningar alltjämt vara en allmän företeelse. Förekomsten av nya sämjedelningar inom riket i övrigt är betydligt vanskeligare att bedöma. Att sådana delningar tidigare varit vanliga särskilt i Dalarna och de Dalarna omgivande landskapen är för hovrätten väl känt, men man torde kunna ställa sig tveksam till frågan huruvida förekomsten av sämjedelningar utanför storskiftesbygden nu är av den storleksordning, som fastighetsbildningskommittén förutsatt. Hovrätten anför vidare följande.

Även om sålunda angelägenheten av den föreslagna lagen ur angivna synpunkter kan vara mindre än som angivits i promemorian, föreligger dock otvivelaktigt sådan risk för fortsatt delningsverksamhet att med hänsyn här till en provisorisk lagstiftning icke kan anses omotiverad. — — —

Vid bedömandet av frågan, huruvida lagförslaget bör genomföras, är givetvis även av stor vikt vad som i promemorian — — — anförts beträffande de legaliseringsbestämmelser, som kommittén framdeles för egen del kan komma att föreslå.

Av kanske än större betydelse i detta sammanhang kan emellertid i så fall anses vara de i promemorian icke berörda, av lagberedningen i 21 § promulgationslagen till nya jordabalken redan nu föreslagna partiella legaliseringsföreskrifterna, låt vara att dessa icke avse att slutligt reglera den fastighetsbildningsrättsliga sidan av problemen med sämjedelningarna. Innehållet i detta stadgande och därmed sammanhängande föreskrifter i förslaget till promulgationslag med dess motivering måste, sammanställt med övriga förhållanden, anses utgöra tillräckliga skäl för genomförandet av en provisorisk ogiltighetslag för hela landet.

Skogsstyrelsen har upptagit frågan om lämpligheten av att bryta ut den i kommitténs förslag behandlade lagstiftningen ur jordabalken och därvid anført.

Med hänsyn till att den tid det kan dröja innan den nya jordabalken antages och träder i kraft är obetydlig i förhållande till sämjedelningsinstitutets långvariga hävd är skogsstyrelsen för sin del onekligen av den uppfattningen att det i och för sig framstår som i någon mån opåkallat att

nu införa en lagstiftning om förbud mot sämjedelning. Det bör inte heller förglömmas att det här inte — vilket är fallet med 1952 års lag om ogiltighet av sämjedelning av jord inom vissa delar av Kopparbergs län — är fråga om mark som tidigare varit föremål för delning med särskilt statligt stöd. Styrkan av de samlade motiven för en förbudslagstiftning är med andra ord i förevarande fall mindre än när det gällde 1952 års lag, vilken ju dessutom uteslutande berör alldeles speciella fastighetsförhållanden.

Emellertid är det enligt skogsstyrelsens mening ovedersägligt att sämjedelningar är av ondo från fastighetsbildnings- och många andra synpunkter. Enligt promemorian har lantmäteristyrelsen i yttrande över förslaget till ny jordabalk uttalat att en intensifierad sämjedelningsverksamhet kunde förväntas i anledning av de i sagda förslag upptagna reglerna. Om ett förbud mot sådan delning intoges i en särskild lag, som skyndsamt genomfördes, syntes dock möjlighet finnas att förekomma denna ökade verksamhet. Ett snabbt införande av en sådan lag skulle enligt lantmäteristyrelsens mening väsentligt underlätta genomförandet av jordabalksförslaget. Kommittén har för sin del också framfört flera vägande skäl för att en särskild förbudslagstiftning införes.

Även *Lantbruksförbundet* anser, att det kan vara tveksamt huruvida en partiell lagstiftning av föreslagen innebörd bör vidtagas. Denna tveksamhet synes emellertid enligt förbundets mening böra vika på de skäl, som i frågan anförts av kommittén själv.

Jordabalksutredningen uttalar, att jordabalksförslagets reglering på detta område är ägnad att på alla fronter stoppa privat jorddelning; reglerna vänder sig både mot arealförvärven och mot sämjedelningarna. Med avseende på de olika förvärvssituationer, vilka tilltänkta jorddelningar kan sammanhånga med, lämnar reglerna klara besked om det civilrättsliga läge, som skall anses vara för handen när en delning i laga former ej kan åvägbringas. Jordabalksförslaget har även befattat sig med frågan, hur man bör förfara med produkterna av privat delning, som skett före förbudsregelns ikraftträdande. Utan att därvid föregripa övervägandena kring den formliga legalisering av äldre sämjelotter, som lagstiftaren på något längre sikt måste skapa förutsättningar för, har jordabalksförslaget i detta hänseende velat anvisa ett lätt tillgängligt förfarande för att de äldre sämjelotterna preliminärt skall kunna godtagas såsom i viss mån självständiga fastigheter.

Utredningen anför vidare.

Mot bakgrunden av vad nu antytts om spörsmålen rörande den privata jorddelningen och om lagberedningens projekt för deras bemästrande står det klart, att promemorian med sitt förslag till förbud mot framtida sämjedelning tagit upp enbart en enda sida av problemkomplexet. I själva verket förhåller det sig ju på det viset, att promemorian pläderar för att ett speciellt element i jordabalksförslagets regelsystem i ämnet skall lösryckas ur sitt sammanhang och omgående bringas i tillämpning. En dylik åtgärd måste väl i och för sig anses som mindre tillfredsställande, särskilt med hänsyn till att planerna på jordabalksreformens fullföljande inom ramen för ett sammanhållet balkförslag ingalunda uppgivits utan tvärtom blivit ytterligare befästa i och med beslutet om jordabalksutredningens tillsättande. Naturligtvis kunna dock särskilda skäl motivera, att avgränsade delar av en förberedd lagstiftningsreform genomföres för sig i förtid.

I fråga om de av fastighetsbildningskommittén anförda skälen för att redan nu införa förbud mot sämjedelning uttalar jordabalksutredningen.

Påståendet, att sämjedelningsförbudet låtit vänta på sig för länge, kan icke gendrivs, men ändå är det tveksamt, huruvida detta konstaterande utgör tillräckligt underlag för plötslig aktivitet i ett läge som nu, när det föreligger ett redan remissbehandlat lagförslag med bestämmelser syftande till frågans lösning i ett större sammanhang. Ej heller är väl hänvisningen till det aktuella behovet av utvidgad förbudslagstiftning i Kopparbergs län ett alldeles tveklöst argument till förmån för att man nu borde med avseende på hela landet föregripa lagberedningens konstruktioner. Däremot skall erkännas att det återstående huvudskälet för fastighetsbildningskommitténs initiativ måste anses väga tungt. Det ter sig onekligen lämpligt att innan lagförslag framläggas, vilka innefatta löften om legalisering av sämjedelningarna, förbjuda fortsatt delning av ifrågavarande slag. Man undgår därmed att genom legaliseringsförslagen ge en sista stimulans åt sämjedelningsverksamheten och erhåller på förhand en fix tidsgräns för legaliseringens räckvidd. I så måtto vill jordabalksutredningen vitsorda, att mycket vore att vinna med den i promemorian rekommenderade åtgärden; kanske kan vinningen t. o. m. finnas uppväga den principiella olägenheten av att jordabalksförslagets regelsystem ej i allo skulle bli promulgerat i tillsammanhållet skick.

Även om ett genomförande av fastighetsbildningskommitténs förslag sålunda skulle vara förenat med vissa fördelar, torde det enligt jordabalksutredningens mening finnas anledning till viss försiktighet vid bedömningen av åtgärdens tillrädlighet, nämligen med hänsyn till effekten därav. Den föreslagna förbudsregeln skulle icke komma att utgöra något faktiskt hinder mot sämjedelning; enligt utredningens övertygelse skulle effekten av regeln nästan helt utebli. Utredningen har i denna del uttalat följande.

I den mån fortfarande existerar en lockelse att verkställa sämjedelningar — att sådana nuförtiden äro föga frekventa har fastighetsbildningskommittén bekräftat — lär lockelsen troligen i ringa mån motverkas av de konsekvenser, som enligt promemorian skulle hofa vid förbudets åsidosättande. Det kan nämligen befaras, att följderna av delning i strid med förbudet skulle taxeras såsom endast obetydligt mera menliga än de som alltsedan jorddelningens tillkomst inställt sig beträffande därefter skedda sämjedelningar; att jorddelningens diskriminering av sistnämnda sämjedelningar ej i praktiken tillmåtts större avseende torde vara allmänt omvittnat. Vid detta laget synes det stå klart, att lagstiftaren måste ty sig till en helt annan anordning för att effektivt strypa sämjedelningsverksamheten; här åsyftas det i lagberedningens jordabalksförslag uppställda förbudet mot in-teckning i ideell andel. Sagda förbud, primärt föranlett av överväganden som ej hänföra sig till sämjedelningsfrågan, betraktades av lagberedningen såsom en helt avgörande faktor för sämjedelningsförbudets respekterande, och jordabalksutredningen anlägger härvidlag samma synsätt. Det bör uppmärksammas, att förbudet mot in-teckning i ideell andel icke är så intimt förknippat med projektet rörande de gemensamma in-teckningarnas avskaffande, att det står och faller med detta. Direktiven för jordabalksutredningens översyn av lagberedningens förslag behöva med andra ord icke innebära, att man har att frångå tanken på ifrågavarande in-teckningsförbud. Förmodligen kommer så icke heller att ske. Jordabalksförslaget skulle således, jämväl i dess blivande överarbetade utformning, icke bara placera sämjedelningsförbudet i dess naturliga sammanhang med andra bestämmelser, som söka komma

till rätta med det vida frågekomplexet angående privat jorddelning, utan skulle även på ett helt annat sätt än promemorieförslaget skapa makt bakom förbudsregelns ord. I dubbel mening vore det därför en fördel, om man kunde avvakta möjligheten att bringa i tillämpning det samlade jordabalksförslagens olika regelanordningar.

Om jordabalksutredningens nyss återgivna mening godtages, bör, fortsätter utredningen, det logiska tillvägagångssättet bli att arbetet med legaliseringsfrågorna icke påbörjas förrän om ännu några år. Innan förslag i dessa frågor framlägges bör nämligen — såsom fastighetsbildningskommittén uttalat — ett samsamordningsförbud redan ha trätt i kraft. Detta behöver icke utesluta, att legaliseringsfrågan behandlas i samband med fastighetsbildningsreformen i övrigt. Såvitt jordabalksutredningen kan bedöma, bör nämligen en ny jordabalk genomföras innan fastighetsbildningskommitténs förslag upptages till slutlig prövning.

Föreningen Sveriges häradshövdingar har i den senast berörda frågan uttalat en motsatt åsikt. Enligt dess mening föreligger icke någon anledning att avvakta resultatet av den pågående överarbetningen av jordabalksförslaget. Tvärtom kan ett nu genomfört förbud mot samsamordningar vara ägnat att underlätta genomförandet av jordabalkens bestämmelser. *Lantmäteristyrelsen* har i samma fråga hänvisat till sitt över förslaget till jordabalk avgivna remissyttrande, vari styrelsen uttalat samma mening som nu häradshövdingeföreningen.

Frågan i vilken utsträckning privata jorddelningar alltjämt förekommer har — utöver vad förut angivits — berörts huvudsakligen i yttranden från lantmäterihåll. Av de i ärendet hörda överlantmätarna har flertalet uttalat, att den privata delningsverksamheten numera torde vara av begränsad omfattning. *Överlantmätaren i Gävleborgs län* håller för troligt att antalet nya samsamordningar — framför allt härrörande från delning av skogsmark, som ägts av dödsbon — överstiger det antal, som försvinner genom legalisering eller genom att samsamordningen återgår. *Överlantmätaren i Norrbottens län* har hänvisat till en av den s. k. Tornedalsutredningen verkställd undersökning av samsamordningsfrekvensen i länet (SOU 1958: 22 s. 113 och 114; jfr prop. 1962: 31 s. 16—17) och framhållit, att nya samsamordningar otvivelaktigt tillkommer undan för undan.

Omfattningen av den föreslagna lagstiftningen har behandlats av *Svea hovrätt* och *Föreningen Sveriges häradshövdingar*.

Svea hovrätt erinrar om att fastighetsbildningskommitténs förslag motive-rats bl. a. med de fördelar genomförandet därav skulle innebära vid kommitténs ställningstagande till frågan om en eventuell legalisering av befintliga samsamordningar. Med hänsyn härtill och till att såväl 1953 års lag om legalisering av samsamordningar som 21 § i lagberedningens förslag till promulgationslag för nya jordabalken avser även privat ägostyckning anser hovrätten, att det måhända varit mest följdriktigt, om det nu förevarande förslaget avsett även denna form av privat jorddelning. Hovrätten framhåller vidare.

Kommittén har emellertid anfört, att privata ägostyckningar knappast torde äga rum längre. Huruvida detta är riktigt eller ej kan vara föremål för tvekan, och det kan finnas anledning påpeka, att en i Dalarna förr vanlig form av jordförsäljning nämligen genom de s. k. privata fastighetsauktionerna teg för teg och skifte för skifte av en jordägares hela markinnehav alltjämt lär vara synnerligen omhuldad (Svensk Lantmäteritidskrift 1960 sid. 551); dessa försäljningar äro till gagnet arealöverlåtelse men torde till formen merendels vara jordtalsöverlåtelse.

Föreningen Sveriges häradshövdingar anser att det i och för sig varit önskvärt, att en motsvarande lagstiftning kunnat vidtagas även beträffande arealöverlåtelse, som icke leder till ny fastighetsbildning. Föreningen kan emellertid icke överblicka de svårigheter, som må lägga hinder i vägen härför. I varje fall synes böra klarläggas, att det föreslagna förbudet skall gälla även sådana arealöverlåtelse, som avses i 21 § andra stycket förslaget till lag om införande av nya jordabalken, d. v. s. de fall då parterna avtalat att den överlåtne ägoviddens skall motsvara viss andel av fastigheten.

Den föreslagna formen för ett ingripande mot sämjedelningarna har icke mött några invändningar vid remissbehandlingen.

I fråga om innebörden av den föreslagna lagstiftningen anför *Svea hovrätt*, att en delning i strid med det föreslagna förbudet icke får sakrättslig verkan och ej heller beaktas i exempelvis jorddelnings- och fastighetsbildningssammanhang men att ogiltigheten förutsättes medföra ytterligare konsekvenser. Hovrätten erinrar sålunda om att enligt kommittén effektiviteten hos den föreslagna lagstiftningen, i likhet med 1952 års ogiltighetslag, väsentligen skall uppbäras av vetenskapen hos sämjedelägarerna om en påtaglig risk för framtida ekonomiska förluster.

Den återopade förlustrisken för en delägare kan emellertid, framhåller hovrätten, komma att svara mot en lika stor vinstmöjlighet för annan delägare, vilket skulle kunna motverka den åsyftade effektiviteten. Med hänsyn till bl. a. gällande allmänna rättsgrundsatser kan det vidare vara tveksamt, huruvida de obligationsrättsliga rättsverkningarna i allo kommer att gestalta sig så som kommittén förutsatt.

Beträffande frågan huruvida den föreslagna lagen utan särskilt stadgande kommer att äga tillämpning även på sämjevis företagna åtgärder rörande vad som lagligen hör till jorden, exempelvis byggnader och växande träd, anför *Föreningen Sveriges häradshövdingar* — i anslutning till lagrådets uttalande i denna fråga vid tillkomsten av 1952 års lag — följande.

Lagrådet har i nämnda sammanhang framhållit, att ett avtal om sämjedelning av vad enligt lag hör till jorden, exempelvis därå uppförda byggnader eller därå växande träd, icke i och för sig medför, att äganderätten till byggnaderna eller träden skiljes från äganderätten till jorden. Så länge byggnaderna kvarstå eller träden icke avverkas äro de fortfarande att anse såsom hörande till jorden och avtalet gäller icke utan vidare gentemot tredje man.

Konsekvensen av lagrådets och kommitténs sålunda uttalade uppfattning torde böra ytterligare klargöras under lagförslagets fortsatta behandling. Såvitt föreningen kan finna innebär förbudet mot sämjedelningar icke i

fråga om kvarstående byggnader eller växande träd någon ändring gentemot vad nu gäller, om man bortser ifrån att för närvarande något hinder, åtminstone rent teoretiskt, icke förefinnes emot att genom sämjedelning avskilja exempelvis en byggnad jämte ett minimalt jordområde, som tillsammans värdemässigt motsvarar en ideell andel. Att sedan, särskilt i närheten av tätorter, ej sällan förekommer att de till en jordbruksfastighet hörande byggnaderna, vilka kanske representera mer än hälften av den intecknade fastighetens värde, försäljes till ett industriföretag eller till kommunalt ändamål, utan att någon arealöverlåtelse sker, och att härigenom skapas ett osäkerhetstillstånd i fråga om de sakrättsliga förhållandena är en omständighet, som uppenbarligen icke påverkas av den föreslagna lagstiftningen, eftersom överlåtelsen av byggnaden redan för närvarande icke har någon sakrättslig verkan och då kommittén väl knappast torde mena att själva äganderättsöverlåtelsen skulle vara utan varje civilrättslig verkan parterna emellan.

Föreningen anser det möjligen mera tveksamt, hur förbudet mot sämjedelning kommer att verka beträffande byggnader som flyttas från en fastighet till en annan. Härvid framhålles, att det numera icke alls är ovanligt att byggnader, motsvarande mer än halva taxeringsvärdet av en fastighet, inköps av en annan fastighetsägare, som därefter flyttar byggnaderna till sin egen fastighet. I denna fråga anför föreningen.

Kommittén talar om och synes jämställa »byggnader och växande träd» medan lagrådet uttalar sig om kvarstående byggnader och icke avverkade träd. Eftersom kommitténs mening uppenbarligen icke kan vara att träd, som förflyttas, exempelvis från en plantskola, skola bibehållas som en sakrättslig del av ursprungsfastigheten, tolkar föreningen kommitténs mening så att en förflyttad byggnad skall upphöra att vara en del av ursprungsfastigheten och i stället ingå som en del av sin nya hemortsfastighet. Även andra skäl än de rent sakrättsliga, framförallt rent praktiska synpunkter, tala ju för ett sådant betraktelsesätt. Men då torde det icke vara opåkallat att ställa frågan huruvida icke ett behov föreligger att på något sätt reglera inteckningshavarnas rätt vid sådana husförflyttningar. Då emellertid det föreslagna förbudet icke, med nu anlagda tolkning, åstadkommer någon ändring av rådande förhållanden, motiverar förbudets genomförande icke i och för sig någon särskild åtgärd i detta avseende. Skulle däremot kommitténs mening vara att förbjuda bortförande av till en fastighet hörande byggnader och att sålunda ett faktiskt bortförande skulle sakna sakrättslig verkan, torde kommittén icke kunna stödja sig å lagrådets uttalande och måste föreningen i så fall, med hänsyn till den osäkerhet i fråga om vad till en fastighet hör som ett sådant förbud skulle medföra, avstyrka förslaget i denna del. Ändringar i 2 och 4 §§ i 1895 års lag skulle för övrigt i så fall bli nödvändiga.

Angående effekten av den föreslagna lagstiftningen uttalar *jordabalksutredningen*, som redan nämnts, att densamma torde komma att nästan helt utebli. En rakt motsatt uppfattning uttalas av *Föreningen Sveriges häradsövdingar*, som anser att fastighetsbildningskommittén snarast underskattat verkningarna av ett förbud mot sämjedelning. Enligt föreningen torde sålunda kreditinstituten ej sällan komma att inför osäkerheten i rådande förhållanden framtvinga legalisering av sämjelotter för att vara på den säkra sidan.

Bland de detaljspörsmål i fråga om lagstiftningens utformning m. m., som behandlats i remissyttrandena, må här upptagas följande.

Svea hovrätt anser det otillfredsställande, att 1952 års lag föreslås skola äga fortsatt giltighet vid sidan av den nya lagen. Hovrätten föreslår därför en övergångsbestämmelse av innebörd, att 1952 års lag upphäves genom den nya lagen men att bestämmelserna i 1952 års lag alltjämt skall äga tillämpning beträffande sämjedelning, som tidigare ägt rum inom lagens giltighetsområde. Vidare anser hovrätten erforderligt med undersökning i vad mån ett genomförande av den föreslagna lagen kan behöva föranleda ändringar i eller tillägg till annan lagstiftning, där sämjedelning beröres.

Ett stort antal remissinstanser har framhållit vikten av att — på sätt kommittén föreslagit — innehållet i den föreslagna lagstiftningen på ett effektivt sätt bringas till allmänhetens kännedom. *Lantmäteristyrelsen* uttalar därvid, att en medverkan av press, radio och television inom ramen för den allmänna jordbruksupplysningen skulle vara av särskilt värde. *Skogsstyrelsen* anför i detta hänseende följande.

Enligt skogsstyrelsens mening har kommittén — — — alltför litet poängterat betydelsen av en rätt bedriven upplysningsverksamhet. Ämbetsverket tror för sin del att en sådan verksamhet har en stor mission att fylla. Detta inte minst — — — genom att den kan medverka till att förebygga rättsförluster för en kanske genom generationers handlingssätt traditionsbunden men om den nya lagens verkningar eljest föga orienterad fastighetsägare.

I fråga om ikraftträdandet har flera remissinstanser, däribland *hovrätten för Nedre Norrland*, *Hushållningssällskapens förbund*, *Skogsägareföreningarnas riksförbund* och *Jordbrukets bank*, uttalat sig för att lagen får träda i kraft vid ett årsskifte, halvårsskifte, kvartalsskifte eller åtminstone månadsskifte.

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 kringgåas 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 ägototter, 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 avvidan 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 anlitan av laga delning enligt fastighetsbildningslagstiftningen uppdelade 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 åtgärder 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 av-

styrka 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 ägostyckning 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 samfällad för flera fastigheter — bysamfällighetslagen blir alljämt tillämplig å delägarnas inbördes förhållande. Äganderätten till de ideella andelarna i fastigheten ersättes ej av äganderätt till de vid delningen utlagda ägolorterna. Innehavare av inteckning 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 lantmåteriförrättning 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 lantmåteriförrättningar 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.

I enlighet med vad i det föregående förordats har inom justitiedepartementet upprättats bifogade förslag¹ till *lag angående förbud mot sämjedelning av fast egendom*.

Föredraganden hemställer, att lagrådets utlåtande över lagförslaget måtte för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

Vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:

Ulla Larsson

¹ Förslaget, som är likalydande med det vid propositionen fogade lagförslaget, har här utlämnats.

Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 5 april 1962.

N ä r v a r a n d e :

justitierådet REGNER,
regeringsrådet JARNERUP,
justitieråden AF TROLLE,
BOMGREN.

Enligt lagrådet den 26 mars 1962 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 9 mars 1962, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas över upprättat förslag till *lag angående förbud mot sämjedelning av fast egendom*.

Förslaget, som finnes bilagt detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn I. Gullnäs.

Lagrådet lämnade förslaget utan erinran.

Ur protokollet:
Birgitta Liljefors

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 6 april 1962.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden NILSSON, STRÄNG, ANDERSSON, LINDSTRÖM, LANGE, LINDHOLM, SKOGLUND, EDENMAN, AF GEIJERSTAM, HERMANSSON, HOLMQVIST.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler tillförordnade chefen för justitiedepartementet, statsrådet Hermansson, lagrådets den 5 april 1962 avgivna utlåtande över det till lagrådet den 9 mars 1962 remitterade förslaget till *lag angående förbud mot sämjedelning av fast egendom*.

Föredraganden hemställer, att lagförslaget, som av lagrådet lämnats utan erinran, måtte jämlikt § 87 regeringsformen genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Maj:t Konungen att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

T. Johansson