

Nr 128

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m. m., given Stockholms slott den 30 september 1966.

Under återopande av bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll vill Kungl. Maj:t härmed föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till

- 1) lag om vissa gemensamhetsanläggningar;
- 2) lag om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar;
- 3) lag angående ändrad lydelse av 56 § lagen den 31 mars 1955 (nr 183) om bankrörelse;
- 4) lag angående ändrad lydelse av 28 § lagen den 3 juni 1955 (nr 416) om sparbanker;
- 5) lag angående ändrad lydelse av 37 § lagen den 25 maj 1956 (nr 216) om jordbrukskasserörelsen;
- 6) förordning angående ändring i förordningen den 29 november 1963 (nr 573) om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar;
- 7) förordning angående ändring i förordningen den 29 november 1963 (nr 575) om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar.

Under Hans Maj:ts

Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

BERTIL

Herman Kling

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen läggs fram förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar med syfte att reglera frågor om samverkan mellan fastigheter för utförande, underhåll och drift av anläggningar, som är av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Som exempel anges i förslaget parkeringsanläggningar, förbindelseleder, gårdsutrymmen, lekplatser, anordningar till skydd mot grundvatten, ledningar, värmeanläggningar och tvättstugor.

Meningen är, att det skall bli möjligt att skapa ett i princip ouppplösligt samband mellan anläggningen och de anslutna fastigheterna. En sådan fastighet får alltså inte överlätas eller ens säljas exekutivt utan att delaktigheten i anläggningen följer med. I första hand avses, att ett frivilligt samgående skall få starkare rättsverkningar än f. n. I vissa fall skall fastighet dock kunna anslutas även utan ägarens samtycke. Utrymme för anläggningen skall också under vissa förutsättningar kunna tas i anspråk tvångsvis. Förslaget innehåller vidare närmare bestämmelser om de berörda fastighetsägarnas inbördes rättigheter och skyldigheter i övrigt.

För prövning av att förutsättningarna för att inrätta en gemensamhetsanläggning föreligger föreslås en förrättningsform, som i åtskilliga hänseenden påminner om förrättningar enligt lagstiftningen om fastighetsbildning och om enskilda vägar. Byggnadsnämnden får ett avgörande inflytande på frågan om anläggningen skall komma till stånd.

När det gäller bedrivandet av den gemensamma verksamheten organiseras fastighetsägarna i en samfällighet. Reglerna för den har utformats efter mönster av de bestämmelser som gäller liknande sammanslutningar enligt t. ex. vattenlagen och lagen om enskilda vägar. Flera betydelsefulla förenklingar föreslås emellertid.

För att få medel till verksamheten skall samfälligheten ha rätt att taxera ut bidrag från delägarna. Samfälligheten skall i viss omfattning äga åtnjuta förmånsrätt för fordran på bidrag före in-teckningar i delägarnas fastigheter. Reglerna härom är sammanförda i en särskild förmånsrättslag. De nya bestämmelserna föranleder följdändringar i lagstiftningen om banker och vissa andra kreditinrättningar.

I detta sammanhang föreslås också regler för lån från sparbanker och jordbrukets kreditkassor mot säkerhet av företagsinteckning. Förslaget är föranlett av den nya lagstiftningen om företagsinteckning.

Samtliga förslag avses träda i kraft den 1 januari 1967.

1) Förslag
till
Lag
om vissa gemensamhetsanläggningar

Härigenom förordnas som följer.

Grundläggande bestämmelser

1 §.

Efter prövning vid förrättning enligt denna lag kan inrättas för två eller flera fastigheter gemensam anläggning av stadigvarande betydelse för dem, såsom parkeringsanläggning, förbindelseled, gårdsutrymme, lekplats, anordning till skydd mot grundvatten, ledning, värmeanläggning eller tvättstuga (gemensamhetsanläggning). Lagen gäller dock ej anläggning för vattenförsörjning eller avlopp och ej heller anläggning, vars inrättande gemensamt för två eller flera fastigheter kan enligt särskilda bestämmelser prövas av domstol eller annan myndighet.

Lagens bestämmelser om fastighet äga motsvarande tillämpning på tomträtt, som är inskriven, och på sådan rätt till ofri tomt i stad som utgör fast egendom. Som ägare anses innehavaren av rättigheten. I fråga om upplåtelse av utrymme för anläggning och ersättning med anledning därav likställes område, som ej ingår i fastighetsindelningen, med fastighet. Den som innehar fastighet med fideikommissrätt eller eljest utan vederlag besitter fastighet på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer någon anses vid lagens tillämpning som fastighetens ägare.

2 §.

I gemensamhetsanläggning deltaga de fastigheter vilkas ägare äro ense därom.

Fastighet inom stadsplan eller byggnadsplan skall deltaga oberoende av ägarens samtycke, om ägaren till annan fastighet, som är belägen inom sådant område och skall deltaga, yrkar det och anläggningen är av synnerlig vikt för ändamålsenligt utnyttjande av vardera fastigheten. Fastighet inom stadsplan eller byggnadsplan skall vidare deltaga, om ägaren yrkar det och anläggningen är av synnerlig vikt för fastighetens ändamålsenliga utnyttjande.

Föreligga enligt vad ovan sagts förutsättningar för inrättande av gemensamhetsanläggning för två eller flera fastigheter, kan ägaren till annan fastighet få denna ansluten till anläggningen, om ökad kostnad eller annan olägenhet, som är av betydelse, icke därigenom uppstår för någon av de andra fastigheterna.

3 §.

För gemensamhetsanläggning behövtligt utrymme skall vid förrättningen bestämmas i fastighet för vilken anläggningen är avsedd eller i annan fastighet och är därigenom att anse som upplåtet för anläggningen. Utrymmet får tagas i anspråk utan hinder av den rätt till fastigheten som kan tillkomma annan.

Utan fastighetsägarens medgivande får annat utrymme ej bestämmas än som fordras med hänsyn till sådan fastighet som kan anslutas enligt 2 § andra stycket och ej heller utrymme tagas i anspråk i fastighet som därigenom skulle åsamkas betydande olägenhet, utan att anläggningen behöves för bebyggelse, som är av större omfattning eller eljest av väsentlig betydelse från allmän synpunkt, och anläggningen icke kan utföras på annat sätt utan att kostnaden ökas avsevärt.

Det i andra stycket föreskrivna kravet på medgivande från fastighetsägaren gäller även innehavare av annan särskild rätt till fastigheten än rätt för fordran i den mån hans rätt beröres av upplåtelsen.

4 §.

För upplåtelse i fastighet av utrymme för gemensamhetsanläggning samt för annat intrång, som orsakas fastigheten genom anläggningens utförande eller begagnande, skall ersättning utgå till fastighetens ägare. Motsvarande rätt till ersättning tillkommer innehavare av annan särskild rätt till fastigheten än rätt för fordran. Även annan skada som genom upplåtelsen uppkommer för ägaren eller för innehavaren av rättigheten skall ersättas.

5 §.

De fastigheter för vilka gemensamhetsanläggning inrättas utgöra en samfällighet för anläggningens utförande, underhåll och drift.

Fastighet tillkommande rätt till anläggningen, rätten i samfälligheten däri inbegripen, hör till fastigheten.

6 §.

Gemensamhetsanläggning skall förläggas och utföras på sådant sätt att dess ändamål kan vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad. Åtgärd för att underlätta framtida tillbyggnad eller ökat utnyttjande av anläggningen får vidtagas, om åtgärden föranleder endast ringa ökning av kostnaden.

Anläggning får ej inrättas i strid mot fastställd plan eller bestämmelser för markens bebyggande eller så att ändamålsenlig bebyggelse eller lämplig planläggning försvåras.

7 §.

Kostnaderna för gemensamhetsanläggnings utförande, underhåll och drift skola fördelas mellan ägarna till de fastigheter, som äro anslutna till anläggningen, efter andelstal, bestämda enligt vad som är skäligt med hänsyn till det behov som beräknas bli tillgodosett för varje fastighet genom anläggningen. Andelstalet för varje fastighet fastställs vid förrättningen. Kan genom mätning eller på liknande sätt bestämmas i vilken omfattning anläggningen under viss tid utnyttjats för varje fastighet, äger dock samfälligheten, om särskilda skäl icke föranleder annat, besluta att underhålls-

och driftskostnader som belöpa på nämnda tid skola fördelas efter varje fastighets utnyttjande av anläggningen.

Vid förrättningen skall bestämmas i vad mån bidrag till kostnaderna skall kunna utgå ur de anslutna fastigheterna med sådan förmånsrätt som avses i lagen den 1966 (nr) om förmånsrätt för fordringar enligt denna lag. Sådan förmånsrätt får fastställas att i varje ansluten fastighet gälla intill belopp, som motsvarar den ökning av fastighetens värde anslutningen beräknas medföra, dock högst vad som belöper på fastigheten av den beräknade kostnaden för anläggningens utförande och längst under den tid anläggningen med sedvanligt underhåll kan antagas bevara sitt värde väsentligen oförminskat.

Övergår fastighet till ny ägare, svarar denne, utom i fall som anges i 26 § första stycket, icke för bidrag som förfallit till betalning före den bestämda tillträdesdagen eller, om han inropat fastigheten på exekutiv auktion, före försäljningsdagen.

8 §.

Gemensamhetsanläggning skall brukas i överensstämmelse med sitt ändamål och de närmare forskrifter som meddelas för att vinna detta. Kan anläggning ej helt tillgodose de anslutna fastigheternas behov, skall begränsning av deras rätt att utnyttja anläggningen bestämmas efter andelstalen.

9 §.

Därest rörande fastighet träffas överenskommelse om eller lämnas medgivande till åtgärd som avses i denna lag, skall avgörandet vid förrättningen grundas härpå. Vad nu sagts gäller dock ej i den mån åtgärden strider mot beslut i fråga som avses i 17 § andra stycket eller bestämmelse i 7 § andra stycket åsidosättes och ej heller i det fall att fastigheten häftar för fordran eller annan rättighet, såvida innehavare av sådan fordran eller rättighet icke samtycker till åtgärden eller denna är väsentligen utan betydelse för hans rätt.

Förrättning

10 §.

Framställning om förrättning göres av ägaren till fastighet, som uppges vara i behov av den med framställningen avsedda anläggningen, eller av byggnadsnämnden.

Vid förrättningen får talan föras av ägaren till fastighet, som saken kan angå. I fråga om fastighet, i vilken utrymme för anläggningen kan bli upplåtet, äger även innehavare av annan särskild rätt till fastigheten än rätt för fordran föra talan i den mån hans rätt beröres.

11 §.

Framställning om förrättning göres skriftligen hos länsstyrelsen i det län där fastighet, som saken kan angå, är belägen.

I framställningen skall anges den anläggning som avses bli inrättad.

Är det uppenbart, att framställningen icke kan upptagas till prövning, skall den omedelbart avvisas.

12 §.

Avvisas ej framställning om förrättning, förordnar länsstyrelsen förrättningsman.

Till förrättningsman utses person, som äger den kunskap och erfarenhet som uppdraget kräver samt även i övrigt är lämplig till detta.

13 §.

Om förrättningsmannen finner, att medverkan av gode män behöves, eller om sakägare påkallar sådan medverkan och oskäligt dröjsmål icke föranledes därav, skall förrättningsmannen biträdas av två gode män. Dessa utses av förrättningsmannen bland dem som äro valda till nämndemän, ägodelningsnämndemän eller gode män vid lantmäteriförrättningar. Gode männen behöva dock ej deltaga i handläggningen beträffande fråga av förberedande natur eller i åtgärd under förrättningen, för vilken deras medverkan uppenbart saknar betydelse.

Deltaga gode män, äga bestämmelserna i det följande om förrättningsman motsvarande tillämpning på honom jämte gode männen, om annat ej framgår.

Bestämmas att gode män skola medverka, rubbas icke därigenom vad som dessförinnan beslutats eller verkställts under förrättningen.

14 §.

Förrättningsmannen skall utreda vilka som äro sakägare och i förrättningsprotokollet anteckna dem och de förhållanden på vilka deras ställning som sakägare grundas.

15 §.

Förrättningen sker vid sammanträde med sakägarna. Åtgärder av förberedande art få dock vidtagas och beslut meddelas i annan ordning än vid sammanträde. Förekomma ej stridiga intressen i saken eller är det uppenbart att anläggningen icke kan tillåtas, fordras ej sammanträde.

Vid sammanträde skola sakägarna erhålla tillfälle att utveckla sin talan och förebringa utredning, som är av betydelse för de vid sammanträdet behandlade frågorna.

Sammanträde hålles där fastigheterna äro belägna men får, när det kan ske utan olägenhet, hållas på annan plats.

16 §.

Förrättningsmannen skall söka åstadkomma överenskommelse mellan sakägarna. Sådan överenskommelse skall upprättas skriftligen samt under tecknas av sakägarna och bestyrkas av förrättningsmannen. Den skall fogas vid förrättningsprotokollet.

17 §.

Föreligga från andra synpunkter än som avses i 6 § andra stycket förutsättningar för att inrätta gemensamhetsanläggning, skall förrättningsmannen, innan saken slutligen prövas, hänskjuta ärendet till byggnadsnämnden för prövning enligt angivna lagrum. Förrättningsmannen skall därvid lämna byggnadsnämnden uppgift om de fastigheter för vilka anläggningen är avsedd samt sådan beskrivning av anläggningen med angivande av läge, storlek och beskaffenhet i övrigt som fordras för nämndens bedömande.

Finner byggnadsnämnden, att hinder mot anläggningen ej möter enligt 6 § andra stycket, skall nämnden lämna medgivande till anläggningen. Även om denna strider mot plan eller bestämmelser för markens bebyggande, får sådant medgivande lämnas, när särskilda skäl föreligga och byggnadsnämnden äger medge avvikelse från planen eller bestämmelserna enligt vad som i allmänhet gäller.

Talan mot beslut, varigenom byggnadsnämnden vägrat medgivande till anläggningen eller vid sådant medgivande fogat villkor som innefattar avvikelse från förrättningsmannens förslag, föres hos länsstyrelsen genom besvär. Länsstyrelsen äger icke mot byggnadsnämndens mening medge anläggningen i strid mot fastställd generalplan eller stadsplan.

18 §.

Har medgivande enligt 17 § helt eller delvis vägrats eller möter annat hinder mot anläggningens inrättande, skall förrättningsmannen så snart det kan ske besluta att inställa förrättningen. Föreligga förutsättningar för att inrätta anläggningen, skall saken avgöras genom anläggningsbeslut.

I anläggningsbeslut skall anges

1. anläggningens läge, storlek och huvudsakliga beskaftenhet i övrigt;
2. de fastigheter för vilka anläggningen är gemensam;
3. utrymme som upplåtes för anläggningen;
4. ersättning för upplåtelse av utrymme och för annat intrång genom anläggningens utförande eller begagnande;
5. ersättning för annan skada som genom upplåtelsen uppkommer för ägaren till fastigheten eller innehavare av annan särskild rätt till denna än rätt för fordran;
6. varje ansluten fastighets andelstal;
7. det belopp för vilket förmånsrätt får åtnjutas i varje fastighet och den tid under vilken det får ske;
8. för den händelse anläggningen skall vara av begränsad varaktighet, den tid under vilken den skall bestå;
9. om med anläggningens utförande skall kunna anstå mer än fem år från den dag beslutet vinner laga kraft, den tid inom vilken anläggningen senast skall vara utförd.

19 §.

Förrättningsmannen och särskilt tillkallad sakkunnig äga erhålla ersättning, innefattande skäligt arvode och gottgörelse för behövliga kostnader. Gode männen äga erhålla ersättning enligt de bestämmelser som gälla för gode män vid lantmåteriförrättningar. Ersättningarna utom arvode till förrättningsmannen skola när det påfordras utges i förskott av den som gjort framställning om förrättningen.

Förrättningskostnaderna skola, om anläggningsbeslut meddelas, bäras av ägarna till de anslutna fastigheterna efter varje fastighets andelstal. Inställes förrättning, skola kostnaderna betalas av den som gjort framställning om förrättningen eller, om byggnadsnämnden påkallat förrättningen, av kommunen. När det är skäligt på grund av särskilda omständigheter, få kostnaderna dock fördelas på annat sätt.

Beslut i fråga som avses i denna paragraf meddelas i samband med anläggningsbeslutet eller beslutet om förrättningens inställande. Beträffande förskott kan beslut meddelas även under förrättningen.

20 §.

Bestämmelserna i 2 kap. 2 § första stycket, 4, 8, 9 och 11 §§, 3 kap. 1 §, 2 § första stycket och andra stycket första punkten, 3 och 4 §§, 6 § första stycket, 8, 9 och 13 §§, 16 kap. 2 § samt 18 kap. 3 § första stycket lagen den 18 juni 1926 (nr 326) om delning av jord å landet äga motsvarande tillämpning på förrättning enligt denna lag.

Utöver den rätt som enligt 2 kap. 11 § lagen om delning av jord å landet tillkommer förrättningsmän och sakkunniga äga dessa, i den mån det behöves för förrättningens utförande, erhålla tillträde till byggnad, som beröres av förrättningen.

Om anläggningsbeslut eller beslut om förrättningens inställande icke meddelas vid sammanträde, skall det meddelas på tid och plats som tillkännagivits vid sammanträde eller varom sakägarna underrättats skriftligen eller i annan ordning som bestämts vid sammanträde. Detsamma gäller beslut, beträffande vilket besvärstiden räknas från dagen för beslutets meddelande. Beslutet skall innehålla underrättelse om vad som skall iakttagas för fullföljd av talan. Om anläggningsbeslut skall förrättningsmannen omedelbart underrätta byggnadsnämnden.

21 §.

Talan mot beslut, som meddelats av förrättningsman, föres genom besvär hos den ägodelningsrätt inom vars domkrets fastigheterna äro belägna eller, om fastigheterna ligga inom skilda domkretsar, hos den av ägodelningsrätterna inom vars domkrets huvuddelen ligger. Mot beslut, varigenom jäv mot förrättningsman ogillats, föres dock talan hos ägodelningsdomaren. Klagande skall inkomma med besvärslaga till ägodelningsdomaren inom trettio dagar från den dag då anläggningsbeslutet eller beslutet om förrättningens inställande meddelades eller, när under förrättningen meddelats beslut, varigenom jäv mot förrättningsman ogillats eller sakkunnig tillkallats eller fråga om förskjutande av ersättning till förrättningsman eller sakkunnig prövats, från den dag då detta beslut meddelades.

Byggnadsnämnden äger föra talan mot anläggningsbeslut på den grund att beslutet strider mot avgörande i fråga som avses i 17 § andra stycket.

I fråga om förfarandet i målet och talan mot beslut som meddelas i detta gäller i tillämpliga delar vad som är föreskrivet beträffande avslutad jorddelningsförrättning eller, om talan avser beslut om ogillande av jäv mot förrättningsman, bestämmelserna i 21 kap. 29 § andra stycket och 50 § lagen om delning av jord å landet. Mot ägodelningsrätts beslut i dit fullföljd fråga om tillkallande av sakkunnig får talan ej föras.

Samfällighet

22 §.

Samfällighet förvaltas av fastighetsägarna efter vad de gemensamt bestämma.

När fastighetsägare begär det, skola fastighetsägarna genom beslut på sådan samfällighetsstämma som anges nedan utse styrelse för handhavande av samfällighetens angelägenheter samt antaga firma, under vilken verksamheten skall bedrivas, ävensom bestämma den ort där styrelsen

skall ha sitt säte. Styrelsen skall bestå av en eller flera ledamöter. Firman skall uttrycka samfällighetens ändamål och vara lämplig i övrigt samt tydligt skilja sig från andra förut anmälda eller registrerade firmor. Styrelsens säte skall förläggas till ort inom det län där fastigheterna eller huvuddelen av dem är belägen. Beslutet skall anmälas till länsstyrelsen i det län där samfällighetens styrelse skall ha sitt säte. Vid anmälan skall fogas styrkt avskrift av det stämmoprotokoll som upptager beslutet samt av anläggningsbeslutet jämte bevis, att detta vunnit laga kraft eller ändå skall lända till efterrättelse. När anmälan behörigen skett, kan samfälligheten förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter. Endast styrelsen äger därefter företräda samfälligheten i förhållande till tredje man. Beträffande samfälligheten gälla i övrigt bestämmelserna i 23—34 §§.

23 §.

Fastighetsägarna äga skilja styrelseledamot från hans uppdrag före utgången av den tid för vilken han blivit utsedd. Skiljande från styrelseuppdrag, val av ny styrelseledamot och annan ändring i förhållande som tidigare anmälts skola anmälas till länsstyrelsen.

Styrelsen äger utse särskild firmatecknare, om fastighetsägarna ej beslutat annat. Bemyndigande att teckna firma kan av styrelsen återkallas när som helst. Styrelsen skall till länsstyrelsen anmäla särskilt utsedd firmatecknare och återkallelse av bemyndigande att teckna firma.

24 §.

Det åligger styrelsen att i överensstämmelse med fastighetsägarnas beslut, i den mån dessa icke strida mot lag eller mot anläggningsbeslutet, utöva de befogenheter som tillkomma samfälligheten i förhållande till fastighetsägarna, ombesörja arbete som fordras för samfälligheten, tillse att de förmåner som samfälligheten har till uppgift att bereda fastighetsägarna komma dessa till godo utan att någon fastighetsägare missgynnas, uttaga fastighetsägarnas bidrag, låta föra samfällighetens räkenskaper enligt vad som i allmänhet gäller om bokföring och i övrigt handha samfällighetens angelägenheter.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förena sig vid sammanträde. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning och gäller i andra frågor den mening som biträdades av ordföranden vid sammanträdet.

Styrelseledamot äger ej taga befattning med angelägenhet, vari han äger ett väsentligt intresse som strider mot samfällighetens.

25 §.

Om fastighetsägarna ej besluta annat, uttaxeras deras bidrag genom att styrelsen årligen upprättar och på samfällighetsstämma ger fastighetsägarna del av debiteringslängd, upptagande det belopp som skall uttaxeras, vad därav belöper på varje fastighetsägare och tiden för inbetalningen.

Förslå ej tillgängliga medel till betalning av klar och förfallen skuld för vilken samfälligheten svarar, åligger det styrelsen att ofördröjligen upprätta och på stämma ge fastighetsägarna del av särskild debiteringslängd samt att omedelbart uttaga vad som fordras.

Försumma styrelsens ledamöter vad som åligger dem enligt andra stycket, äro de solidariskt ansvariga för skulden. Är försummelsen uppenbar, skall länsstyrelsen på borgenärens yrkande förordna syssloman att debitera

och uttaga erforderligt belopp. Även om sådan försummelse ej föreligger, skall syssloman förordnas när det fordras för att förmånsrätt för skulden enligt lagen om förmånsrätt för fordringar enligt denna lag skall kunna göras gällande. Om förmånsrätt kunnat göras gällande på borgenärens föranstaltande, får bidrag som utgått med förmånsrätt ej sammanblandas med andra tillgångar i samfälligheten eller tagas i mät för annan borgenärs fordran. Syssloman äger av samfälligheten uppbära arvode, som bestämmes av länsstyrelsen.

26 §.

Kan bidrag, som påförts ägare till fastighet enligt 25 §, ej uttagas hos honom, fördelas bristen mellan övriga fastighetsägare i förhållande till deras inbördes bidragsskyldighet. För brist från fastighet, som övergått till ny ägare annorledes än genom försäljning på exekutiv auktion, är dock den nye ägaren ansvarig före ägarna till övriga fastigheter, om bidraget förfallit till betalning inom ett år före den bestämda tillträdesdagen och icke kan utgå med förmånsrätt i fastigheten enligt lagen om förmånsrätt för fordringar enligt denna lag. Bristen fördelas genom ny debiteringslängd. Inbetalas bidraget senare helt eller delvis från den fastighet, vars ägare det påförts i debiteringslängd enligt 25 §, skall det influtna beloppet tillgodoräknas ägarna till de fastigheter, från vilka bristen täckts, i förhållande till vad som utgått från varje fastighet.

Anser fastighetsägare att uttaxering eller fördelning ej överensstämmer med lag eller med beslut som fattats med stöd därav, äger han väcka talan om rättelse inom fyra veckor från den dag då debiteringslängden framlades på stämman.

Om rätten ej i samband med talan som avses i andra stycket förordnar annat, får debiterat och till betalning förfallet belopp uttagas enligt utsökningslagens bestämmelser om fordran för vilken betalningsskyldighet ålagts genom dom som äger laga kraft.

27 §.

Fastighetsägares rätt att deltaga i handhavandet av samfällighetens angelägenheter utövas på samfällighetsstämma.

Den som underlåtit att i rätt tid fullgöra sin bidragsskyldighet får deltaga i förhandlingarna men äger ej rösträtt, innan han fullgjort vad han eftersatt.

Fastighetsägare eller annan får icke, själv eller genom ombud eller som ombud, deltaga i behandling av angelägenhet, vari han äger ett väsentligt intresse som strider mot samfällighetens.

28 §.

Fastighetsägarna kallas till samfällighetsstämma av styrelsen. I kallelse skall anges vilka ärenden som skola behandlas samt tid och plats för stämman. Kallelse skall ske i så god tid före stämman att fastighetsägarna erhålla skäligen rådum.

Finnes ej styrelse eller underlåter styrelsen att utfärda kallelse till stämman i enlighet med vad som kan ha bestämts därom, skall länsstyrelsen på anmälan av fastighetsägare utlysa stämman. Om minst en femtedel av samtliga röstberättigade fastighetsägare, med uppgift om de ärenden som skola behandlas, hos styrelsen påfordrar att stämman hålles, skall styrelsen inom en vecka utfärda kallelse. Sker det ej, skall länsstyrelsen på anmälan av fastighetsägare utlysa stämman.

På fastighetsägares begäran skall förrättningsmannen i samband med förrättingens slutförande hålla sammanträde med fastighetsägarna för utseende av styrelse. Sådant sammanträde anses som stämma. Beslut som fattas därvid gäller dock endast under förutsättning att anläggningsbeslutet vinner laga kraft eller ändå skall lända till efterrättelse.

29 §.

Varje röstberättigad fastighetsägare, som själv eller genom ombud är närvarande på samfällighetsstämma, äger rösträtt i förhållande till det för hans fastighet bestämda andelstalet. Dock får ej någons röstetal överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga på stämman närvarande röstberättigade fastighetsägare.

Som stämmans beslut gäller den mening som erhållit det högsta röstetalet utom i fall för vilka fastighetsägarna bestämt annat. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning och gäller i andra frågor den mening som biträdes av de flesta röstande eller, vid lika antal röstande, av stämmans ordförande.

Över beslut som fattas på stämma skall genom styrelsens försorg föras protokoll, vilket skall hållas tillgängligt för fastighetsägarna senast två veckor efter stämman.

30 §.

Styrelsen är skyldig att på samfällighetsstämma lämna de upplysningar om samfällighetens verksamhet som fastighetsägare begär och som kunna vara av betydelse för fastighetsägarna.

Oavsett om för samfälligheten meddelats särskilda bestämmelser angående revision, äger fastighetsägare, som hos styrelsen påkallar granskning av samfällighetens böcker, räkenskaper eller andra handlingar, få del av dessa på lämpligt sätt.

31 §.

Anser styrelseledamot eller fastighetsägare, att beslut som fattats på samfällighetsstämma icke tillkommit i behörig ordning eller eljest strider mot lag eller mot anläggningsbeslutet, äger han vid rätten föra talan mot stämmobeslutet. Grundas talan på att beslutet icke tillkommit i behörig ordning eller att det eljest kränker endast fastighetsägares rätt, skall talan väckas inom fyra veckor från beslutets dag vid påföljd att beslutet eljest är gällande.

När talan väckts, äger rätten förordna att beslutet tills vidare ej får verkställas.

Dom, varigenom stämmobeslut upphävts eller ändrats, gäller även för fastighetsägare som ej fört talan.

32 §.

Angående skyldighet för styrelseledamot eller annan som ägt företräda samfälligheten eller revisor eller fastighetsägare att ersätta skada, som han tillskyndat samfälligheten, fastighetsägare eller tredje man, samt angående talan om sådan ersättning äger vad som för motsvarande fall är föreskrivet i fråga om ekonomisk förening tillämpning.

33 §.

Skall styrelse utses men har det ej skett eller har styrelseledamot avgått eller hans uppdrag i annat fall upphört och är styrelsen ej ändock beslutför,

äger länsstyrelsen, på yrkande av någon vilkens rätt är beroende av att behörig styrelse finnes, förordna syssloman att antingen ensam eller jämte de styrelseledamöter som kunna finnas handha samfällighetens angelägenheter och företråda samfälligheten såsom styrelse.

Handhas samfällighetens angelägenheter på sådant sätt att anläggningen icke kan utnyttjas i den omfattning anläggningsbeslutet anger, äger länsstyrelsen på begäran av fastighetsägare förordna syssloman att omhändersha förvaltningen. Sådant förordnande får meddelas endast om fastighetsägaren visar att stämmobeslut påkallats i syfte att åstadkomma rättelse utan att sådan likväl kommit till stånd inom skälig tid. Underlåtes åtgärd, som fordras för att undvika betydande skada eller olägenhet, kan likväl syssloman förordnas omedelbart, om stämmobeslut ej kan avvaktas med hänsyn till sakens brådskande beskaffenhet.

Syssloman äger av samfälligheten uppbära arvode, som bestämmes av länsstyrelsen.

34 §.

Kallelse och annat meddelande anses ha kommit till fastighetsägares kännedom, om handlingen avlämnats på posten i betalt brev, ställt till fastighetsägarens vanliga adress eller till hans fastighet om annan adress ej är känd.

Verkställighet m. m.

35 §.

Beslut, som meddelats av förrättningsman och som vunnit laga kraft, får med iakttagande av bestämmelserna i det följande verkställas såsom lagakraftvunnen dom.

Ha besvär anförts mot anläggningsbeslut, äger rätten förordna, att beslutet utan hinder av den förda talan skall lända till efterrättelse från dag, som rätten bestämmer med iakttagande av att fastighetsägare eller annan vars rätt beröres får skäligt rådrum. Sådant förordnande får meddelas endast på yrkande av någon som ställer betryggande säkerhet för den ersättning, som kan komma att bestämmas utöver vad anläggningsbeslutet föreskriver, jämte ränta samt för det skadestånd, som han kan bli skyldig att utge, om beslutet ändras på annat sätt.

Förordnande enligt andra stycket får meddelas utan huvudförhandling. Innan förordnande meddelas, skola sakägarna erhålla tillfälle att yttra sig. Rätten skall i samband med målets avgörande pröva, om förordnandet alltjämt skall bestå. Talan mot ägodelningsrätts beslut under rättegången i fråga som avses här föres särskilt. Mot hovrätts beslut i fråga angående förordnande enligt andra stycket får talan ej föras.

36 §.

Ersättning enligt 4 § skall erläggas inom tre månader efter det att anläggningsbeslutet vann laga kraft. Har enligt 35 § andra stycket förordnats, att anläggningsbeslut skall lända till efterrättelse utan hinder av fördd talan, skall den däri bestämda ersättningen erläggas inom tre månader efter det att förordnandet vann laga kraft. Om ersättningen slutligt bestämmes till högre belopp, gäller om erläggande av det överskjutande beloppet vad

som är föreskrivet i första punkten här ovan. Erlägges ersättning efter tid som nu angivits eller, om tillträde skett tidigare, efter tiden härför, skall därjämte utges sex procent årlig ränta, i förra fallet från den bestämda tidens utgång och i senare fallet från tillträdesdagen. Ersättning, ränta däri inbegripen, utges till den ersättningsberättigade, om annat ej följer av andra stycket nedan.

Om fastighet på vilken anläggningen skall inrättas häftar för fordran, skall förrättningsmannen eller, när anläggningsbeslutet meddelats av domstol, denna förordna att sådan ersättning som enligt 4 § utgår för upplåtelse av utrymme till anläggningen och annat intrång genom anläggningens utförande eller begagnande jämte ränta skall nedsättas hos länsstyrelsen för fördelning. Detta gäller dock icke, om ersättningsens utbetalande till den därtill berättigade medgivits av samtliga fordringshavare eller är väsentligen utan betydelse för dem. I fråga om ordningen för och verkan av fördelningen äga bestämmelserna om upplåtelse av nyttjanderätt eller servitutsrätt enligt lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation motsvarande tillämpning. Har förordnande om nedsättning meddelats men fördelning ännu ej skett, utgör förordnandet ej hinder mot utbetalning till den ersättningsberättigade, om medgivanden från fordringshavarna företetts hos länsstyrelsen.

Innan ersättning till fullo erlagts i föreskriven ordning, får upplåtet utrymme ej tillträdas utan medgivande av den vilkens rätt beröres. Har enligt 35 § andra stycket förordnats, att anläggningsbeslut skall lända till efterrättelse utan hinder av förd talan, fordras för tillträde att den i detta beslut bestämda ersättningen erlagges. Vad sålunda erlagts får sedermera ej återkrävas.

37 §.

Har inom ett år efter det att anläggningsbeslutet vunnit laga kraft ersättningen för upplåtet utrymme ej till fullo erlagts i föreskriven ordning och har ej heller någon som i beslutet tillerkänts sådan ersättning begärt verkställighet av beslutet i denna del, är beslutet förfallet.

Anläggningsbeslutet är likaledes förfallet, om anläggningen ej utförts inom fem år efter det att beslutet vunnit laga kraft eller inom den längre tid som bestämts i anläggningsbeslutet. Vid förrättning, som begärts före tidens utgång, får dock anstånd med anläggningens utförande medges för ytterligare högst fem år. Tid för talan mot beslut i fråga som avses här räknas från dagen för beslutet.

Erlagd ersättning får ej återkrävas på den grund att anläggningsbeslutet förfallit till följd av bestämmelse här ovan.

38 §.

Angående anläggningsbeslut, som vunnit laga kraft eller som ändå skall lända till efterrättelse, skall anteckning göras i fastighetsboken för varje fastighet som beröres av beslutet. Har beslutet förfallit eller av annan anledning upphört att gälla, skall även detta på anmälan antecknas.

Verkan av ändrade förhållanden

39 §.

Inträda, sedan anläggningsbeslut vunnit laga kraft, ändrade förhållanden av beskaffenhet att i väsentlig mån inverka på fråga, som avgjorts genom beslutet, kan frågan prövas vid ny förrättning.

Vid den nya förrättningen får vid bedömande av fråga om fastighets fortsatta anslutning till anläggningen eller om minskning av fastighets andelstal hänsyn ej tagas till sådan ändring av fastighetens bebyggelse eller användning som kan antagas ha skett i syfte att erhålla utträde eller nedläggning av fastigheten åvilande bidragsskyldighet.

Är vid den nya förrättningen endast fråga om ändring, som icke påverkar bebyggelsens utformning eller markanvändningen i övrigt, får frågan avgöras utan att byggnadsnämndens medgivande enligt 17 § inhämtas.

40 §.

Beslutas ändring angående vilka fastigheter som skola vara anslutna till anläggning och är den till anläggningen knutna samfälligheten sådan att den kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter, skall prövas, huruvida den skall bestå med den jämkning som ändringen medför eller om den skall upplösas.

41 §.

Anslutes fastighet till befintlig anläggning, är fastighetens ägare enligt vad som bestämmes vid förrättningen skyldig att, lika med övriga fastighetsägare, efter andelstal bidra till betalningen av samfällighetens förbindelser i den mån dessa icke överstiga värdet av anläggningen och tillgångarna i samfälligheten. Är värdet högre än beloppet av samfällighetens förbindelser, är fastighetens ägare skyldig att till övriga fastighetsägare utge på fastigheten belöpande andel av skillnaden. Vid prövningen skall anläggningens värde uppskattas med hänsyn till kostnaden för anläggningens utförande efter skäligt avdrag för förslitning och minskad användbarhet.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om andelstalet för fastighet som redan är ansluten höjes.

42 §.

Förklaras fastighet ej längre skola vara ansluten till anläggning, skall fastighetens ägare enligt vad som bestämmes vid förrättningen befrias från skyldighet att tillsammans med övriga fastighetsägare efter andelstal bidra till betalningen av samfällighetens förbindelser till den del dessa icke överstiga värdet av anläggningen och tillgångarna i samfälligheten. I den mån samfällighetens förbindelser överstiga nämnda värde eller om brist uppkommer genom att bidra till dessa eller i första punkten avsedda förbindelser ej kan uttagas hos annan fastighetsägare, har ägaren till fastigheten dock även efter det att dess anslutning till anläggningen upphört samma betalningsansvar som dessförinnan. Är värdet av anläggningen och tillgångarna i samfälligheten högre än samfällighetens förbindelser, är fastighetens ägare berättigad att erhålla på fastigheten belöpande andel av skillnaden. Vid tillämpningen av detta stycke skall anläggningens värde uppskattas enligt bestämmelserna i 41 §.

Sker utdebitering hos ägare till fastighet, som ej längre är ansluten till

anläggningen, skall han kallas till stämman vid vilken debiteringslängden framlägges. Beträffande honom gälla de på ägare till ansluten fastighet tillämpliga bestämmelserna i fråga om behörighet att klandra uttaxeringen och förpliktelse att erlagga debiterat belopp.

Vad i första stycket sägs skall äga motsvarande tillämpning, om andelstalet för fastighet som redan är ansluten sänkes.

43 §.

Förutom i fall som avses i 40 § skall samfällighet upplösas, om anläggningsbeslutet förfallit eller tiden för anläggningens bestånd utgått eller förordnande meddelats om att anläggningen skall upphöra.

Samfällighet, som är sådan att den kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter, får ej upplösas, innan all dess skuld blivit betald eller de medel som fordras för betalningen blivit nedsatta i förvar hos länsstyrelsen. Om tillgångarna överstiga skulderna vid samfällighetens upplösning, skall överskottet enligt beslut på samfällighetsstämma skiftas mellan fastighetsägarna efter vad som finnes skäligt. Skiftas samfällighetens tillgångar, innan all skuld blivit betald eller nedsättning skett, svara fastighetsägarna för skulden solidariskt såsom för egen skuld. I samband med samfällighetens upplösning får kallelse sökas på dess okända borgenärer. Därvid äga de i förordningen den 4 mars 1862 (nr 10 s. 1) om tioårig preskription och om kallelse å okända borgenärer meddelade bestämmelserna om sådan kallelse motsvarande tillämpning.

När samfällighet som avses i andra stycket upplösts, skall fastighetsägare eller annan som haft att ombesörja skifte anmäla detta till länsstyrelsen och lämna denna styrkt avskrift av skifteshandlingen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1967.

Vid tillämpning av 2 § jämställs avstyckningsplan med byggnadsplan.

2) Förslag

till

Lag

om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Har ägare till fastighet påförts bidrag till samfällighet enligt 25 eller 26 § lagen den 1966 (nr) om vissa gemensamhetsanläggningar, äger samfälligheten, när anläggningsbeslutet vunnit laga kraft, ur fastigheten i vems hand den än är njuta betalning för bidraget med samma förmånsrätt som enligt 17 kap. 6 § handelsbalken tillkommer enskild ränteägare för avgäld av fast egendom, i den mån bidraget faller inom det belopp och förmånsrätten göres gällande inom den tid som fastställts i anläggningsbeslutet. Har ägaren påförts flera bidrag och överstiga dessa sam-

manlagt nämnda belopp, äger tidigare påfört bidrag företräde framför senare påfört. Förmånsrätten skall anses ha gjorts gällande inom den i anläggningsbeslutet angivna tiden, såframt yrkande om förmånsrätt framställts vid exekutiv försäljning av fastigheten i anledning av utmätning, som skett före tidens utgång, eller under konkurs på grund av ansökan, som gjorts dessförinnan.

2 §.

Har samfälligheten upptagit lån eller eljest iklätt sig förbindelse, skall med styrelsens samtycke borgenären på yrkande antecknas som innehavare av fordringen i fastighetsboken för varje i samfälligheten ingående fastighet, dock högst till belopp, för vilket samfälligheten får åtnjuta förmånsrätt enligt 1 §. Därefter får såvitt avser belopp, som svarar mot fordringen, samfällighetens förmånsrätt göras gällande endast av syssloman, som enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar på borgenärens begäran förordnats att uttaga medel till betalning av klar och förfallen skuld. Förmånsrätt får ej åtnjutas till större andel av det i anläggningsbeslutet medgivna beloppet i var och en av fastigheterna än som motsvarar vad som belöper på fastigheten av fordringens belopp. Efter medgivande av borgenären får förmånsrätt göras gällande utan hinder av att syssloman ej förordnats enligt vad nu sagts.

För flera borgenärer får anteckning ej ske till högre sammanlagt belopp i varje fastighet än som fastställts i anläggningsbeslutet. Yrkas sådan anteckning av flera borgenärer samtidigt, njuta de lika rätt.

3 §.

Har vid försäljning av fastighet på exekutiv auktion yrkats betalning med förmånsrätt för bidrag, skall när auktionen vunnit laga kraft det belopp intill vilket förmånsrätt får åtnjutas i fastigheten minskas med bidragets belopp. Efter anmälan av auktionsförrättaren skall inskrivningsdomaren göra anteckning därom i fastighetsboken.

Samfällighetens styrelse äger med samtycke av den som är antecknad i fastighetsboken som borgenär besluta, att det belopp intill vilket förmånsrätt får åtnjutas skall minskas med en viss, för alla fastigheter lika stor andel, minst en femtedel, av det ursprungliga beloppet för varje fastighet. Sedan anteckning om sådant beslut på begäran av styrelsen gjorts i fastighetsboken, gäller minskningen i fråga om bidrag som påföres därefter.

4 §.

Lagens bestämmelser om fastighet äga motsvarande tillämpning på tomträtt som är inskriven och på sådan rätt till ofri tomt i stad som utgör fast egendom. Såvitt angår tomträtt gäller dock förmånsrätten efter den förmånsrätt som tillkommer jordägaren för avgäld.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1967.

3) Förslag

till

Lag**angående ändrad lydelse av 56 § lagen den 31 mars 1955 (nr 183)****om bankrörelse**

Härigenom förordnas, att 56 § lagen den 31 mars 1955 om bankrörelse¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

*(Nuvarande lydelse)**(Föreslagen lydelse)*

56 §.

Bankaktiebolag må — — — — — må dock

1. stat, kommun — — — — — särskild säkerhet;

1 a. samfällighet som avses i lagen den 1966 (nr) om vissa gemensamhetsanläggningar kunna erhålla kredit till belopp, för vilket förmånsrätt åtnjutes på grund av lagen den 1966 (nr) om förmånsrätt för fordringar enligt nyssnämnda lag, om förmånsrätten får göras gällande på bankbolagets föranstaltande;

2. kortvarig kredit — — — — — anses föreligga;

3. av vederhäftig — — — — — erhållits; samt

4. annan kredit — — — — — femtontusen kronor.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1967.

4) Förslag

till

Lag**angående ändrad lydelse av 28 § lagen den 3 juni 1955 (nr 416)****om sparbanker**

Härigenom förordnas, att 28 § lagen den 3 juni 1955 om sparbanker² skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

*(Nuvarande lydelse)**(Föreslagen lydelse)*

28 §.

Sparbanks utlåningsrörelse — — — sparbankens verksamhetsområde.

Lån må — — — — — i checkräkning.

Lån utan särskild säkerhet må beviljas till belopp i varje särskilt fall Lån utan särskild säkerhet må beviljas till belopp i varje särskilt fall

¹ Senaste lydelse av 56 § se 1962:615.² Senaste lydelse av 28 § se 1965:220.

(Nuvarande lydelse)

av högst femtusen kronor eller det högre belopp, dock högst femtontusen kronor, som må vara bestämt i reglementet. Lån som här avses må beviljas till ett sammanlagt belopp motsvarande högst en femtedel av sparbankens fonder. Utan hinder av vad nu sagts må lån utan särskild säkerhet beviljas annan sparbank eller kommun eller därmed jämförlig samfällighet.

I övrigt äger sparbank utlämna lån allenast mot fullgod säkerhet av pant eller borgen. Mot in-teckning i fartyg eller förlagsin-teckning eller in-teckning i jordbruksinventarier må lån ej utlämnas, sparbank dock obetaget att mottaga sådan säkerhet tillika med annan i och för sig fullgod säkerhet, som nyss nämnts. Lån mot pant av aktier eller förlagsbevis må utlämnas högst till sammanlagt belopp motsvarande hälften av sparbankens fonder, dock att sparbank icke må som pant mottaga aktie i bolag, vars verksamhet huvudsakligen består i att förvalta eller driva handel med aktier eller som idkar emissionsrörelse, eller förlagsbevis, som sådant bolag eller sparbanken själv utställt. Ej heller må sparbank som pant godtaga bevis om tillskott till garantifond eller grundfond i sparbanken.

Vad i — — — — — är ansvarig.

(Föreslagen lydelse)

av högst femtusen kronor eller det högre belopp, dock högst femtontusen kronor, som må vara bestämt i reglementet. Lån som här avses må beviljas till ett sammanlagt belopp motsvarande högst en femtedel av sparbankens fonder. Utan hinder av vad nu sagts må lån utan särskild säkerhet beviljas dels annan sparbank eller kommun eller därmed jämförlig samfällighet, dels samfällighet som avses i lagen den 1966 (nr) om vissa gemensamhetsanläggningar, om lånet ej överstiger belopp för vilket förmånsrätt åtnjutes på grund av lagen den

1966 (nr) om förmånsrätt för fordringar enligt nämnda lag och förmånsrätten får göras gällande på sparbankens föranstaltande.

I övrigt äger sparbank utlämna lån allenast mot fullgod säkerhet av pant eller borgen. Mot in-teckning i fartyg må lån ej utlämnas, sparbank dock obetaget att mottaga sådan säkerhet tillika med annan i och för sig fullgod säkerhet, som nyss nämnts. Lån mot pant av aktier eller förlagsbevis må utlämnas högst till sammanlagt belopp motsvarande hälften av sparbankens fonder, dock att sparbank icke må som pant mottaga aktie i bolag, vars verksamhet huvudsakligen består i att förvalta eller driva handel med aktier eller som idkar emissionsrörelse, eller förlagsbevis, som sådant bolag eller sparbanken själv utställt. Ej heller må sparbank som pant godtaga bevis om tillskott till garantifond eller grundfond i sparbanken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1967.

5) Förslag

till

Lag

angående ändrad lydelse av 37 § lagen den 25 maj 1956 (nr 216)
om jordbrukskasserörelsen

Härigenom förordnas, att 37 § lagen den 25 maj 1956 om jordbrukskasserörelsen skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

37 §.

Kreditkassa må icke bevilja kredit, utan att säkerhet som av kassan provas betryggande ställes antingen i fast eller lös egendom eller ock i fordringsrätt jämväl mot annan än den, åt vilken krediten beviljas. *Mot inteckning i jordbruksinventarier må kredit ej beviljas, kassan dock obetaget att mottaga sådan säkerhet tillika med annan i och för sig fullgod säkerhet. Jordbrukskassa må bevilja kredit mot förlagsinteckning allenast om annan i och för sig fullgod säkerhet ställes eller centralkassan för varje särskilt fall lämnat medgivande.*

Kreditkassa må icke bevilja kredit, utan att säkerhet som av kassan provas betryggande ställes antingen i fast eller lös egendom eller ock i fordringsrätt jämväl mot annan än den, åt vilken krediten beviljas.

Lån mot — — — — — jordbrukets kreditkassa.

Utan hinder av vad i första stycket stadgas må kommun eller annan därmed jämförlig samfällighet ävensom allmän kassa eller inrättning, vars reglemente blivit fastställt av Konungen, så ock bankaktiebolag eller sparbank kunna erhålla kredit utan särskild säkerhet. Vad i första stycket stadgas skall ej heller avse lån, för vars fulla gäldande staten eller kommun eller därmed jämförlig samfällighet är ansvarig.

Utan hinder av vad i första stycket stadgas må kommun eller annan därmed jämförlig samfällighet ävensom allmän kassa eller inrättning, vars reglemente blivit fastställt av Konungen, så ock bankaktiebolag eller sparbank kunna erhålla kredit utan särskild säkerhet. Även samfällighet som avses i lagen den

1966 (nr) om vissa gemensamhetsanläggningar må utan särskild säkerhet kunna erhålla kredit till belopp, för vilket förmånsrätt åtnjutes på grund av lagen den

1966 (nr) om förmånsrätt för fordringar enligt nämnda lag, om förmånsrätten får göras gällande på kreditkassans föranstaltande. Vad i första stycket stadgas skall

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

ej heller avse lån, för vars fulla gäldande staten eller kommun eller därmed jämförlig samfällighet är ansvarig.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1967.

6) Förslag

till

Förordning

angående ändring i förordningen den 29 november 1963 (nr 573)

om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och

om stadshypoteksföreningar

Härigenom förordnas, *dels* att 12, 14, 21, 23, 28 och 30 §§ förordningen den 29 november 1963 om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, *dels* att i förordningen skall införas en ny paragraf, betecknad 30 a §, av nedan angiven lydelse.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

12 §.

Kassan må — — — — — (sammansatta lån).

Förfallotiden för — — — — — kassans förbindelser.

Utöver dessa lån må kassan utlämna lån till föreningarna motsvarande sådana lån för kostnader under byggnadstiden (byggnadskreditiv) som avses i 28 § tredje stycket.

Utöver dessa lån må kassan utlämna lån till föreningarna motsvarande *dels* sådana lån för kostnader under byggnadstiden (byggnadskreditiv) som avses i 28 § tredje stycket, *dels lån enligt 30 a §*.

Lånesumman skall — — — — — med lånesumman.

14 §.

Inflyta medel till kassan, som denna icke genast kan använda till infriande av sina förbindelser eller till utlåning åt föreningarna, äger kassan göra sådana medel räntebärande genom insättning hos svenskt bankaktiebolag eller hos svensk sparbank eller på postgiro eller genom placering i svenska statsobligationer eller andra svenska statspapper, i Sveriges allmänna hypoteksbanks,

Inflyta medel till kassan, som denna icke genast kan använda till infriande av sina förbindelser eller till utlåning åt föreningarna, äger kassan göra sådana medel räntebärande genom insättning hos svenskt bankaktiebolag eller hos svensk sparbank eller på postgiro eller genom placering i svenska statsobligationer eller andra svenska statspapper, i Sveriges allmänna hypoteksbanks,

(Nuvarande lydelse)

Svenska bostadskreditkassans eller kassans egna obligationer eller genom utlåning mot fullgod säkerhet av sådana obligationer eller av in-teckning i fast egendom i stad eller tomträtt till i stad belägen fastig-het.

(Föreslagen lydelse)

Svenska bostadskreditkassans eller kassans egna obligationer eller genom utlåning mot fullgod säkerhet av sådana obligationer eller av in-teckning i fast egendom i stad eller tomträtt till i stad belägen fastig-het *eller mot sådan förmånsrätt som åtnjutes på grund av lagen den 1966 (nr) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar och som får göras gällande på kassans förän-staltande.*

21 §.

Stadshypoteksförening har till ändamål att, i enlighet med bestämmelserna i denna förordning och i reglemente som utfärdas av Kungl. Maj:t, tillhandahålla lån mot säkerhet av in-teckning i fast egendom eller tomträtt.

Stadshypoteksförening har till ändamål att, i enlighet med bestämmelserna i denna förordning och i reglemente som utfärdas av Kungl. Maj:t, tillhandahålla lån mot säkerhet av in-teckning i fast egendom eller tomträtt *eller lån för vilket förmånsrätt åtnjutes på grund av lagen om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar.*

23 §.

Medlem i förening är fastighets-ägare *eller* tomträttshavare, som hos föreningen häftar för lån för vilket föreningen erhållit medel från kassan.

Medlem i förening är fastighets-ägare, tomträttshavare *eller i 30 a § angiven samfällighet*, som hos för-eningen häftar för lån för vilket för-eningen erhållit medel från kassan.

28 §.

Förening må, bortsett från place-ringen av den i 32 § angivna säker-hetsfonden, meddela lån endast mot säkerhet av in-teckning i fast egen-dom eller tomträtt. Härvid skall iakt-tagas, att den fasta egendomen eller den med tomträtt upplåtna fastig-heten är belägen inom föreningens verksamhetsområde, att därå finnes uppförd byggnad, som är nöjaktigt brandförsäkrad och som huvudsak-ligen är avsedd för bostadsändamål eller till affärslokaler, samt att, då fråga är om lån mot säkerhet av in-teckning i tomträtt, kassans styrel-

Förening må, bortsett från place-ringen av den i 32 § angivna säker-hetsfonden *samt långivning enligt 30 a §*, meddela lån endast mot sä-kerhet av in-teckning i fast egendom eller tomträtt. Härvid skall iakta-gas, att den fasta egendomen eller den med tomträtt upplåtna fastig-heten är belägen inom föreningens verksamhetsområde, att därå fin-nes uppförd byggnad, som är nöj-aktigt brandförsäkrad och som hu-vudsakligen är avsedd för bostads-ändamål eller till affärslokaler, samt att, då fråga är om lån mot säker-

(Nuvarande lydelse)

se godkänt det gällande tomträttsavtalet. Som byggnad, huvudsakligen avsedd för bostadsändamål, anses jämväl för flera sådana byggnader gemensam anläggning för värme, varmvatten, tvätt eller annat liknande ändamål.

I fråga — — — — — på brandförsäkring.
För att — — — — — för lånet.
Säkerhet, som — — — — — kreditivets belopp.

30 §.

Inteckning i — — — — — på brandförsäkring.
Vad sålunda — — — — — lånets belopp.
För annat — — — — — av uppskattningsvärdet.
Inteckning, som — — — — — i anspråk.
Har i — — — — — denna uppföres.

Får beträffande den fasta egendomen eller tomträtten åtnjutas förmånsrätt på grund av lagen om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar, skall vid beviljandet av lån mot inteckningssäkerhet anses som om lånesökanden till belopp, för vilket sådan förmånsrätt får åtnjutas, erhållit lån mot säkerhet av inteckning med bästa förmånsrätt.

30 a §.

Åt samfällighet, som avses i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar, får förening meddela lån till belopp för vilket förmånsrätt får åtnjutas på grund av lagen om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar, om förmånsrätten får göras gällande på föreningens föranstaltande. För sådant lån gälla följande särskilda bestämmelser.

Alla eller flertalet av de fastigheter som utgöra samfälligheten skola vara belägna inom föreningens verksamhetsområde och i övrigt uppfylla bestämmelserna i 28 § om byggelse. Består gemensamhetsanläggning helt eller delvis av byggnad, skall denna vara nöjaktigt brandförsäkrad. I fråga om lån för anlägg-

(Nuvarande lydelse)

der byggnadstiden (byggnadskreditiv) som avses i 28 § tredje stycket.

Lånesumman skall — — — — — med lånesumman.

(Föreslagen lydelse)

der under byggnadstiden (byggnadskreditiv) som avses i 28 § tredje stycket, dels lån enligt 30 a §.

14 §.

Inflyta medel till kassan, som denna icke genast kan använda till infriande av sina förbindelser eller till utlåning åt föreningarna, äger kassan göra sådana medel räntebärande genom insättning hos svenskt bankaktiebolag eller hos svensk sparbank eller på postgiro eller genom placering i svenska statsobligationer eller andra svenska statspapper, i Sveriges allmänna hypoteksbanks eller Konungariket Sveriges stadshypotekskassas obligationer eller genom utlåning mot fullgod säkerhet av sådana obligationer eller av inteckning i fast egendom i stad eller tomträtt till i stad belägen fastighet.

Inflyta medel till kassan, som denna icke genast kan använda till infriande av sina förbindelser eller till utlåning åt föreningarna, äger kassan göra sådana medel räntebärande genom insättning hos svenskt bankaktiebolag eller hos svensk sparbank eller på postgiro eller genom placering i svenska statsobligationer eller andra svenska statspapper, i Sveriges allmänna hypoteksbanks eller Konungariket Sveriges stadshypotekskassas obligationer eller genom utlåning mot fullgod säkerhet av sådana obligationer eller av inteckning i fast egendom i stad eller tomträtt till i stad belägen fastighet eller mot sådan förmånsrätt som åtnjutes på grund av lagen den 1966 (nr) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar och som får göras gällande på kassans föranstaltande.

21 §.

Bostadskreditförening har till ändamål att, i enlighet med bestämmelserna i denna förordning och i reglemente som utfärdas av Kungl. Maj:t, tillhandahålla lån mot säkerhet av inteckning i fast egendom eller tomträtt.

Bostadskreditförening har till ändamål att, i enlighet med bestämmelserna i denna förordning och i reglemente som utfärdas av Kungl. Maj:t, tillhandahålla lån mot säkerhet av inteckning i fast egendom eller tomträtt eller lån för vilket förmånsrätt åtnjutes på grund av lagen om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar.

23 §.

Medlem i förening är fastighetsägare eller tomträttshavare, som hos föreningen häftar för lån för vilket

Medlem i förening är fastighetsägare, tomträttshavare eller i 30 a § angiven samfällighet, som hos för-

(Nuvarande lydelse)

föreningen erhållit medel från kassan.

(Föreslagen lydelse)

eningen häftar för lån för vilket föreningen erhållit medel från kassan.

28 §.

Förening må, bortsett från placeringen av den i 32 § angivna säkerhetsfonden, meddela lån endast mot säkerhet av inteckning i fast egendom eller tomträtt. Härvid skall iakttagas, att den fasta egendomen eller den med tomträtt upplåtna fastigheten är belägen inom föreningens verksamhetsområde, att därå finnes uppförd byggnad, som är nöjaktigt brandförsäkrad och som huvudsakligen är avsedd för bostadsändamål eller till affärslokaler, samt att, då fråga är om lån mot säkerhet av in-teckning i tomträtt, kassans styrelse godkänt det gällande tomträttsavtalet. Som byggnad, huvudsakligen avsedd för bostadsändamål, anses jämväl för flera sådana byggnader gemensam anläggning för värme, varmvatten, tvätt eller annat liknande ändamål.

Förening må, bortsett från placeringen av den i 32 § angivna säkerhetsfonden samt långivning enligt 30 a §, meddela lån endast mot säkerhet av inteckning i fast egendom eller tomträtt. Härvid skall iakttagas, att den fasta egendomen eller den med tomträtt upplåtna fastigheten är belägen inom föreningens verksamhetsområde, att därå finnes uppförd byggnad, som är nöjaktigt brandförsäkrad och som huvudsakligen är avsedd för bostadsändamål eller till affärslokaler, samt att, då fråga är om lån mot säkerhet av in-teckning i tomträtt, kassans styrelse godkänt det gällande tomträttsavtalet. Som byggnad, huvudsakligen avsedd för bostadsändamål, anses jämväl för flera sådana byggnader gemensam anläggning för värme, varmvatten, tvätt eller annat liknande ändamål.

I fråga ————— på brandförsäkring.
För att ————— för lånet.
Säkerhet, som ————— kreditivets belopp.

30 §.

In-teckning i ————— på brandförsäkring.
Lån må ————— styrelse meddelar.
In-teckning, som ————— i anspråk.
Har i ————— denna uppföres.

Får beträffande den fasta egendomen eller tomträtten åtnjutas förmånsrätt på grund av lagen om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar, skall vid beviljandet av lån mot in-teckningssäkerhet anses som om lånesökanden till belopp, för vilket sådan förmånsrätt får åtnjutas, erhållit lån mot säkerhet av in-teckning med bästa förmånsrätt.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

30 a §.

Åt samfällighet, som avses i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar, får förening meddela lån till belopp, för vilket förmånsrätt får åtnjutas på grund av lagen om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar, om förmånsrätten får göras gällande på föreningens föranstaltande. För sådant lån gälla följande särskilda bestämmelser.

Alla eller flertalet av de fastigheter som utgöra samfälligheten skola vara belägna inom föreningens verksamhetsområde och i övrigt uppfylla bestämmelserna i 28 § om bebyggelse. Består gemensamhetsanläggning helt eller delvis av byggnad, skall denna vara nöjaktigt brandförsäkrad. I fråga om lån för anläggning, till vilken är ansluten fastighet som äges av kommun, får förening, i den omfattning och på de villkor Kungl. Maj:t bestämmer, efterge kravet på brandförsäkring.

Åt samfällighet får ej lämnas lån till högre belopp än det vartill med hänsyn till 30 § första och fjärde styckena lån mot in-teckningssäkerhet sammanlagt kunnat lämnas för de fastigheter som utgöra samfälligheten.

Lån får meddelas även i form av byggnadskreditiv. Föreskrifterna i första, andra och tredje styckena äga därvid motsvarande tillämpning.

Bestämmelserna i denna paragraf om fastighet äga motsvarande tillämpning på tomträtt, som är inskriven, under förutsättning att kassans styrelse godkänt det gällande tomträttsavtalet. De äga vidare tillämpning på sådan rätt till ofri tomt i stad som utgör fast egendom.

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 1967.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementets ärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 17 december 1965.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LINDSTRÖM, LANGE, KLING, EDENMAN, JOHANSSON, HERMANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, fråga om *lagstiftning rörande vissa gemensamhetsanläggningar* och anför.

Inledning

Under de senaste årtiondenas bebyggelseutveckling har i allt större omfattning inrättats vissa anläggningar, som är avsedda att tjäna flera fastigheter gemensamt, såsom parkeringsanläggningar, utfartsvägar inom byggnadskvarter, gårdsutrymmen, lekplatser, ledningar och värmeanläggningar. Behovet av samverkan har uppkommit såväl vid exploatering av obebyggda områden som vid sanering av bebyggelsen i tätorternas centrala delar. Det har aktualiserats av den stadsbyggnadstekniska utvecklingen över huvud och framför allt av de numera höga kraven på rationellt utnyttjande av tillgänglig mark. Av väsentlig betydelse är också, att stora kostnadsbesparingar ofta kan vinnas genom samverkan. Det anses emellertid, att gällande lagstiftning inte tillfredsställande löser de olika problem som uppkommer vid ett samgående av detta slag. Det allmänna har inte något ansvar för att de ifrågakvarter anläggningarna inrättas och vidmakthålls såsom förhållandet är med exempelvis gator och andra allmänna platser. Anläggningarna faller även utanför tillämpningsområdet för den speciallagstiftning som gäller på vissa områden, såsom vattenlagens bestämmelser om vattenreglerings- och dikningssamfälligheter, lagstiftningen om enskilda vägar m. fl.

Behovet av särskilda bestämmelser har under senare år uppmärksamats i flera sammanhang. Lagberedningen har sålunda behandlat frågan dels preliminärt i en promemoria år 1952, som sändes ut på remiss, och

dels i sitt år 1960 avgivna förslag till jordabalk m. m. (SOU 1960: 24—26). Sistnämnda förslag innehåller i 22 kap. bestämmelser om samfällighetsrätt och samfällighetsavtal. De tar uteslutande sikte på frivilliga överenskommelser om samverkan mellan fastigheter. Bestämmelserna har upptagits i 19 kap. i det reviderade förslag till jordabalk som avlämnades av jordabalksutredningen år 1963 (SOU 1963: 55). Jag avser att inom kort anmäla ett förslag på grundval av detta. Ämnet har vid skilda tillfällen behandlats även från bl. a. saneringssynpunkt i samband med reformarbetet på byggnadslagstiftningens område. Frågor om samverkan mellan fastigheter har sålunda berörts i anslutning till andra utredningsuppdrag av 1942 års stadsplaneutredning i betänkande år 1945 (SOU 1945: 15), av bostadssociala utredningen i betänkande år 1947 (SOU 1947: 26), av byggnadsstyrelsen och bostadsstyrelsen i gemensamt betänkande år 1954 (SOU 1954: 31) och av 1951 års byggnadsutredning i betänkande år 1957 (SOU 1957: 21). I den mån förslag till bestämmelser framlagts i dessa sammanhang har bestämmelserna till skillnad från de av lagberedningen föreslagna även innehållit möjlighet att tvinga fastighetsägare att ansluta sig till en gemensamhetsanläggning. Förslagen har inte lett till lagstiftning.

Frågan om gemensamhetsanläggningar togs på nytt upp av byggnadsstyrelsen, lantmäteristyrelsen, byggnadsutredningen, 1954 års fastighetsbildningskommitté och Svenska stadsförbundet i gemensam framställning den 13 juni 1958 till chefen för kommunikationsdepartementet om utredning av vissa frågor inom byggnadslagstiftningen och angränsande rättsområden. I framställningen påpekades behovet av lagstiftning angående vissa, särskilt inom stadsplaneområden aktuella frågor om servitut och annan markupplåtelse liksom angående sådana gemensamma anläggningar som anordnas på annat sätt än genom kommuns försorg, t. ex. gemensam gård, lekplats, parkeringsplats och värmecentral. Näringslivets byggnadsdelegation och Sveriges fastighetsägareförbund anförde i gemensam skrivelse den 28 juli 1958 vissa synpunkter i ämnet och förklarade sig instämma i syftet med framställningen. Kungl. Maj:t beslöt den 19 december 1958, att skrivelserna skulle överlämnas till *fastighetsbildningskommittén* för att behandlas i samband med dess uppdrag att utreda frågan om ny fastighetsbildningslagstiftning och därmed sammanhängande spørsmål. Kommittén fann lämpligt att i ett särskilt avsnitt av utredningsarbetet behandla problemen angående gemensamhetsanläggningarna och avgav år 1963 betänkande i ämnet med förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m. m. (SOU 1963: 23). Av kommittén utarbetade förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar och till lag om förmånsrätt för fordringar enligt nyssnämnda lag torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 2*.

Yttranden över betänkandet har efter remiss avgivits av Svea hovrätt, hovrätten över Skåne och Blekinge, överståthållarämbetet, länsstyrelserna i Stockholms, Östergötlands, Göteborgs och Bohus, Örebro samt Västernorr-

lands län, bankinspektionen, bostadsstyrelsen, byggnadsstyrelsen, lantbruksstyrelsen, lantmäteristyrelsen, statens institut för byggnadsforskning, väg- och vattenbyggnadsstyrelsen, lagberedningen, expropriationsutredningen, parkeringskommittén, 1962 års fritidsutredning, Svenska stadsförbundet, Svenska kommunförbundet, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska bostadskreditkassan, Sveriges allmänna hypoteksbank, Svenska försäkringsbolags riksförbund, Sveriges fastighetsägareförbund, Hyresgästernas riksförbund, Sveriges lantbruksförbund, Riksförbundet landsbygdens folk, Svenska kommunaltekniska föreningen, Sveriges lantmätareförening, Svenska arkitekters riksförbund, Föreningen Sveriges stadsarkitekter, Svenska väg- och vattenbyggares riksförbund, Svenska teknologföreningen, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Svenska riksborgen, Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. (HSB:s riksförbund), Handelskamrarnas nämnd, Sveriges advokatsamfund och Föreningen för samhällsplanering. Näringslivets byggnadsdelegation, som också beretts tillfälle att yttra sig, har avstått därifrån under hänvisning till vad vissa andra remissinstanser anfört.

Av överståthållarämbetet har överlämnats yttrande från stadskollegiet i Stockholm, av länsstyrelsen i Stockholms län yttranden från länsarkitekten, överlantmätaren, vägförvaltningen, länsingenjören i Stockholms och Gotlands län samt Stockholms stads och läns bostadsnämnd, av länsstyrelsen i Östergötlands län yttranden från överlantmätaren, länsbostadsnämnden, länsläkaren, länsingenjören och byggnadsnämnden i Norrköping, av länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län yttranden från överlantmätaren, länsarkitekten, stadskollegiet i Göteborg, drätselkammaren i Uddevalla samt kommunalnämnderna i Partille och Södra Sotenäs kommuner, av länsstyrelsen i Örebro län yttranden från länsarkitekten, överlantmätaren samt byggnadsnämnderna i Örebro och Karlskoga, av länsstyrelsen i Västernorrlands län yttranden från länsarkitekten, överlantmätaren, vägförvaltningen, stadsfullmäktige i Härnösand och Sundsvall, kommunalfullmäktige i Njurunda kommun samt kommunalnämnden i Själevads kommun, av lantbruksstyrelsen yttranden från lantbruksnämnderna och hushållningssällskapen i Stockholms län och stad samt i Södermanlands, Malmöhus, Hallands, Göteborgs och Bohus ävensom Västerbottens län samt av lantmäteristyrelsen yttranden från överlantmätarna i 22 län.

Jag anhåller nu att få ta upp frågan om lagstiftning rörande vissa gemensamhetsanläggningar till behandling.

Möjligheter enligt gällande rätt att genomföra samverkan mellan fastigheter

Gällande lagstiftning innehåller åtskilliga regler om samverkan mellan fastigheter i olika hänseenden. Man kan skilja mellan sådana samverkansformer som kräver beslut av något det allmännas organ och som innefattar ett större eller mindre mått av tvång samt sådana som stöder sig på en helt frivillig uppgörelse mellan två eller flera fastighetsägare.

Exempel på den förstnämnda av dessa båda grupper finns inom fastighetsbildningslagstiftningen. Enligt 10 kap. lagen den 18 juni 1926 (nr 326) om delning av jord å landet kan vid laga skifte mark och vattenområden i viss utsträckning undantas för skiftesdelägarnas gemensamma behov. Även vid andra former av fastighetsbildning och vid tillämpning av lagen den 12 maj 1917 (nr 269) om fastighetsbildning i stad kan motsvarande åtgärd förekomma. I princip är denna samfällighetsbildning oberoende av medgivande från fastighetsägarnas sida. Angående förvaltningen av vad som undantagits för gemensamt behov finns ej några regler i fastighetsbildningslagstiftningen utan erforderliga föreskrifter meddelas, i den mån frågan inte reglerats i annan ordning, i lagen den 13 juni 1921 (nr 299) om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfällda ägor och rättigheter. Om delägarna inte kan enas om användning eller tillgodogörande av den samfällda egendomen, kan fråga därom enligt sistnämnda lag tas upp och avgöras vid sammanträde med delägarna inför en av rätten förordnad ordförande. Delägarna kan därvid besluta, att samfälligheten skall ställas under förvaltning för gemensam räkning. Har det skett, skall delägarna anta reglemente, som anger grunderna för förvaltningen. Reglementet skall underställas rättens prövning. Förvaltningen ombesörjs av en eller flera sysslomän, valda enligt grunder som anges i reglementet. Kan bestämmelse ej träffas om förvaltning i nu angiven ordning, äger envar av delägarna påkalla att ägan ställs under förvaltning av god man som utses av rätten. De förvaltningsregler för vilka nu redogjorts är tillämpliga även på samfällda ägor, som vid annan laga delning än laga skifte eller vid sämjedelning undantagits för gemensamt behov eller som utslutits från delningen, liksom på mark, som i andra fall är gemensam för två eller flera fastigheter med i övrigt skilda ägor. Detsamma gäller rättigheter och förhånder, som är samfällda för två eller flera fastigheter. Om sålunda servitut bildats till förmån för flera fastigheter, kan förvaltning enligt lagen anordnas för gemensamt utnyttjande av servitutet. Så har t. ex. skett i fråga om utnyttjande av gemensam värmecentral, tvättstuga, lekplats och liknande anläggningar, som utförts med stöd av servitut.

Även utanför den egentliga fastighetsbildningslagstiftningen förekommer i stor utsträckning samverkansregler av tvångsmässig karaktär.

Sålunda ger lagen den 5 maj 1960 (nr 130) om fiskevårdsområden möjlighet för fiskerättsägare och vissa med dem jämställda rättighetshavare att bilda sammanslutning, kallad fiskevårdsområde, för att ordna fiskeförhållandena och främja fiskerättshavarnas gemensamma intressen. Beslut här om meddelas av länsstyrelsen. På avgörande punkter är länsstyrelsen därvid bunden av delägarnas beslut. Sålunda krävs för tillkomsten av fiskevårdsområde viss anslutning av delägarna. I regel skall förrättning ske. Vidare skall stadgar fastställas. Fiskevårdsområde skall bildas för viss tid, minst tio och högst tjugofem år, som i visst fall kan förlängas. Nya delägare är i princip bundna av tidigare beslut. Tillkomsten av fiskevårdsområde inverkar inte på bestående äganderättsförhållanden, men den enskilda fiskerättshavaren blir vid utövandet av fisket bunden av stadgarna och delägarnas beslut.

Enligt lagen den 3 juni 1938 (nr 274) om rätt till jakt kan ägarna av särskilda fastigheter, vilkas ägor bildar ett sammanhängande område, för att befrämja jaktvården på området besluta att ägorna skall utgöra jaktvårdsområde. För beslutets giltighet fordras fastställelse av länsstyrelsen. Kan samtliga fastighetsägare ej enas om att jaktvårdsområde skall bildas och om vissa närmare grunder för verksamheten, skall särskild prövning ske genom en av länsstyrelsen förordnad förrättningsman. I sådant fall fordras viss kvalificerad majoritet av fastighetsägarna för att jaktvårdsområde skall bildas. Beslutet skall innehålla de huvudsakliga grunderna för verksamheten på området. I övrigt saknas bestämmelser om förvaltningen.

Häradsallmänning tillhör enligt lagen den 18 april 1952 (nr 166) om häradsallmänningar ägarna till de fastigheter inom häradet som är satta i mantal eller med vilka är förenad rätt till delaktighet i allmänningen enligt vad som bestämts vid jorddelning. Denna delaktighet åtnjuts efter oförmedlade hemmantalet eller, i fråga om fastigheter för vilka rätten till delaktighet bestämts vid jorddelning, efter den därvid stadgade grunden. Delägare får ej på annan överlåta sin rätt till delaktighet i allmänningen annat än gemensamt med själva fastigheten. Överlåtelse i strid häremot är ogiltig. Förvaltningen av häradsallmänning ombesörjs av en allmänningsstyrelse, och delägarnas beslutanderätt utövas på allmänningsstämma. Vidare skall finnas särskilt reglemente, vartill delägarna gör upp förslag som underställs Kungl. Maj:ts prövning.

Vattenlagen den 28 juni 1918 (nr 523) innehåller flera exempel på tvångsvis anordnad samverkan mellan fastigheter. I 3 kap. behandlas det fallet att någon vill till gemensamt gagn för sig och annan reglera vattnets avrinning ur sjö eller annan vattensamling eller i vattendrag för att åstadkomma bättre hushållning med vattnet eller eljest för att bereda ökad möjlighet att utnyttja vattenkraft eller han vill göra det både för sådant ändamål som nu sagts och för torrläggning av mark. Den som önskar detta äger påfordra att övriga som har gagn av företaget i något av nu angivna hänseenden

skall ta del i kostnaden, om mer än hälften av den beräknade båtnaden belöper på egendom, som tillhör honom själv eller honom och andra som förenar sig med honom om företaget. Kommer vattenreglering till stånd, skall alla strömfall, för vilka regleringen medför båtnad, liksom all den mark som vinner stadigvarande torrläggning genom företaget utgöra en samfällighet med skyldighet i princip för delägarna att ta del i kostnaden för företaget, var och en efter värdet av båtnaden för hans egendom. Sådan ägare till strömfall som ej är sökande eller skall anses likställd med sökanden, är emellertid inte skyldig att ta del i kostnaden för företaget, förrän han begagnar den genom regleringen vunna förbättringen. Den på hans fall belöpande andelen i kostnaden skall tills den erläggs av honom betalas av övriga delägare i samfälligheten efter vanliga fördelningsnormer. Delaktigheten i samfälligheten med åtföljande skyldighet att bidra till kostnaderna är oskiljaktigt förenad med äganderätten till de i samfälligheten ingående fastigheterna. Ansökan om vattenreglering görs hos vattendomstol och prövas av denna antingen omedelbart eller efter förrättning av synemän genom underställning av deras utlåtande. Sedan medgivande till vattenreglering erhållits, skall stadgar antas och styrelse utses för att handha företagets angelägenheter.

En liknande samfällighetsbildning möter i 7 kap. vattenlagen, som reglerar torrläggning av mark genom dikning, vattenavledning eller invallning. Vill någon ta upp dike för torrläggning av sin mark och önskar annan delta i dikningen, äger den senare fordra, att dikningen utförs så, att största möjliga båtnad bereds hans mark, under förutsättning dock att det är förenligt med dikningens ändamål och hinder ej möter till följd av markens beskaffenhet eller läge eller av att kostnaderna skulle ökas oskäligt. Är dike, som någon vill ta upp, till båtnad även för annans mark, är denne skyldig att ta del i dikningen. All mark, för vilken dikningen medför båtnad och vars ägare skall ta del däri, utgör en samfällighet. Delägare är i princip skyldig att ta del i kostnaderna för samfällighetens torrläggning efter värdet av den båtnad som bereds hans mark. Ansökan om dikning skall inges till länsstyrelsen och prövas vid syneförrättning. Synemännens utlåtande skall i vissa fall underställas vattendomstolens prövning. Reglerna om dikning skall med iakttagande av vissa ytterligare bestämmelser tillämpas även på vattenavledning. Sådan föreligger i första hand när någon vill för torrläggning av sin mark sänka eller tappa ur sjö eller annan vattensamling, fördjupa, utvidga eller räta älv, å eller annat vattendrag eller eljest avleda vatten därifrån. Vad som gäller om vattenavledning skall i princip tillämpas även på invallning, dvs. åtgärd varigenom vall eller annan byggnad uppförs i syfte att vinna torrläggning vid eller i vattendrag, sjö eller annan vattensamling eller havet. I fråga om invallning skall emellertid vissa särskilda bestämmelser tillämpas. Bl. a. gäller här en mera begränsad skyldighet att delta i företaget. Beträffande samfällighetens organisation och verk-

samhetsformer gäller samma regler för dikning, vattenavledning och invallning. De överensstämmer i stort sett med bestämmelserna för vattenreglering.

Vattenlagen innehåller slutligen i 8 kap. föreskrifter om samfällt avledande av kloakvatten och industriellt avloppsvatten. Är företag som avses med dessa föreskrifter gemensamt för två eller flera samhällen, skall som regel det samhälle som är bäst lämpat därför åläggas att handha företagets angelägenheter mot ersättning för den del av utgifterna som skall åvila den eller de övriga deltagarna. Motsvarande regel gäller i fråga om företag, som är gemensamt för två fastigheter. Är företaget gemensamt för flera än två fastigheter, skall styrelse utses och kan deltagarna anta stadgar. I sådant fall omhänderhas företaget således av en samfällighet. För denna gäller i det väsentliga samma bestämmelser som för vattenreglering.

I nära samband med 8 kap. vattenlagen står lagen den 3 juni 1955 (nr 314) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Denna ersätter vattenlagen i fråga om vissa större avloppsföretag, när det gäller anslutningsrätt, anslutningstvång och kostnadsfördelning. Lagen äsyftar att inom sådant samhälle som avses i 8 kap. vattenlagen reglera vattenförsörjnings- och avloppsfrågorna på ett enhetligt sätt såvitt angår förhållandet mellan den som omhänderhar en allmän vatten- och avloppsanläggning — huvudmannen — och ägarna till de fastigheter som anslutits eller ifrågasatts bli anslutna till anläggningen. Den samverkan som avses i 1955 års lag sker inte genom samfällighetsbildning utan verksamheten omhänderhas av huvudmannen, som ombesörjer anläggningens utförande och fullgör övriga till anläggningen hänförliga uppgifter. Huvudmannen har möjlighet att få fastighet ansluten till företaget mot ägarens vilja, om ändamålet med sådan anslutning ej kan vinnas för fastigheten med större fördel på annat sätt.

Lagen den 3 september 1939 (nr 608) om enskilda vägar reglerar samverkan mellan fastigheter för att tillgodose behovet av väg. Enligt 2 kap., som gäller enskilda vägar i allmänhet, är fastighetsägare pliktig att mot ersättning upplåta mark till väg för annan fastighet, om vägen är av synnerlig vikt för dennas ändamålsenliga brukande och inte kan lända till märkligt men för den fastighet som vägen skall gå över. Under liknande villkor föreligger skyldighet att upplåta redan befintlig väg till begagnande för annan fastighet. Om en väg, som någon vill bygga för sin fastighet, kommer att bli av synnerlig vikt även för brukandet av annan fastighet, är den sistnämnda fastighetens ägare pliktig att delta i byggandet. Men även ägare till befintlig väg eller den som fått sådan väg upplåten åt sig kan tvinga andra att medverka, i det att också vägunderhåll och vinterväghållning utgör ett gemensamt åliggande för ägarna till alla fastigheter som har nytta av vägen den tid marken är bar resp. snötäckt. Väghållningsbördan fördelas mellan flera väghållningsskyldiga efter den omfattning i vilken de beräknas komma att begagna vägen. Dock får inte på någon fastighet läggas

större andel än som svarar mot fastighetens nytta av vägen. I fråga om formerna för arbetet med vägbyggnad, vägunderhåll och vinterväghållning gäller att detta utförs antingen gemensamt efter andelstal eller efter vägdelening. Skall väghållningen genomföras enligt gemensamhetssystemet, bildar fastigheterna en vägsamfällighet, organiserad i stort sett som samfälligheter för vattenreglering. Frågor om rättigheter och skyldigheter enligt lagen prövas vid förrättning genom en av länsstyrelsen utsedd förrättningsman med biträde i vissa fall av två gode män. Förrättningsmännens beslut kan överklagas hos ägodelningsrätt. Enligt lagens 3 kap. kan vägfrågorna ordnas på annat sätt för område med tätare bebyggelse. Väghållningen inom sådant område anförtros efter förrättning åt samfällighet av delvis annat slag än förut nämnts. Sådant samfällighet — vägförening — omfattar i regel ett stort antal fastigheter. I fråga om fördelning av väghållningsbördan och i vissa andra hänseenden gäller därför regler, som innebär avsevärda förändringar i jämförelse med bestämmelserna om enskilda vägar i allmänhet. Reglerna får sin särskilda prägel även genom det starka allmänna intresset av att samhällsbyggnaden inom tätbebyggelsen ordnas på ett ändamålsenligt sätt. Ett uttryck härför är det avgörande inflytande länsstyrelsen äger på frågorna om vägförenings bildande och om dess väghållning.

Enligt lagen den 2 juni 1933 (nr 269) om ägofred kan bestämmas, att vissa sakägare gemensamt skall hålla stängsel eller utföra arbete för upplåten betesmarks inhägnande och anordnande för betesbruk. När detta blivit i laga ordning bestämt — genom förrättning eller dom eller genom skriftlig överenskommelse — bildas en samfällighet. Är sakägarna flera än två, skall för samfälligheten utses styrelse. Vidare kan sakägarna anta stadgar. I fråga om samfällighetsförvaltningen i övrigt hänvisas i allt väsentligt till bestämmelserna om vattenreglering.

Utmärkande för de nu nämnda, på vissa särskilda ändamål inriktade samverkansinstituterna är, att gemenskapen konstitueras mellan fastigheterna som sådana och därför i princip ej upphävs genom växlingar i äganderätten. Regleringen innehåller vidare ett tvångsmoment, i det att fastighet under vissa förutsättningar kan mot ägarens bestridande anslutas till ett gemensamt företag eller utnyttjas för annan fastighet. Utanför denna speciallagstiftning finns möjligheter att i viss utsträckning lösa samverkansfrågor genom avtal. Detta kan ske i fråga om varje nyttighet av betydelse för en fastighets tillgodogörande. Det är huvudsakligen sådana uppgörelser på frivillighetens väg som för närvarande står till buds, när någon vill anordna gemensam utfartsväg, lekplats, parkeringsplats, värmeanläggning eller annan anläggning av det slag som det här är fråga om. En samverkan i dessa fall kan dock inte på samma sätt som inom speciallagstiftningen knytas till de berörda fastigheterna. Inte heller föreligger möjlighet att på rättslig väg tvinga någon att ansluta sig eller ställa mark till förfogande.

Som exempel på avtal av hithörande slag kan nämnas upplåtelse av rätt

till elektrisk kraft från sådan starkströmsanläggning som avses i lagen den 22 juni 1920 (nr 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m. Fastän det ej är någon förutsättning för upplåtelsen, att denna sker till förmån för flera fastigheter, torde starkströmsanläggningar regelmässigt vara avsedda att utnyttjas av ett flertal. Här föreligger därför i praktiken en samverkan mellan fastigheter. Abonnents rätt till elektrisk kraft kan i vissa fall vinna sakrättsligt skydd genom inteckning i kraftleverantörens fastighet. Även utan inteckning är rättigheten, om den är skriftligen upplåten, gällande mot den som förvärvar fastigheten genom frivillig överlåtelse. Utom denna sakrättsverkan innehåller 1920 års lag vissa bestämmelser, som tryggar abonnent i det fall att kraftleverantören till följd av ekonomiskt obestånd eller annat förhållande ej iakttar sin leveransskyldighet. Överexekutor äger då förelägga anläggningens ägare att vid vite fullgöra skyldigheten eller i vissa fall förordna om särskild förvaltning av anläggningen, s. k. tvångsförvaltning.

Av mera allmänt intresse och av särskild betydelse i detta sammanhang är servitutet som medel att på frivillig väg trygga samverkan mellan fastigheter.

Lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 25) om servitut förutsätter, att det på en fastighet — den tjänande — kan läggas besvär och last till förmån för annan fastighet — den härskande — såsom angående väg, vattens ledning eller uppdämning, ledning för överförande av kraft, skogsfång, mulbete, torv-, ler- eller grustäkt, utsikt eller fönster. Åtskilliga andra ändamål är tänkbara, t. ex. just de i förevarande sammanhang särskilt aktuella som går ut på att anordna gemensamma parkeringsanläggningar, lekplatser, värmecentraler etc. Servitutet ger möjlighet för envar av de fastigheter som avses bli betjänade av en sådan anläggning att för dess utförande och bibehållande ta i anspråk utrymme utanför den egna fastigheten eller, om en anläggning redan är färdigställd, ta den i anspråk. De härskande fastigheternas rättsställning kan förstärkas, så att servitutet blir gällande även om den tjänande fastigheten efter överlåtelse byter ägare. Sådan sakrättslig verkan erhåller servitutet främst genom inteckning i den tjänande fastigheten eller genom förbehåll om servitutets bestånd vid överlåtelse. Vid försäljning i den ordning utsökningslagen bestämmer äger rättigheten ej under alla förhållanden bestånd mot köparen. Fallor servitutet inom det vid auktionen bestämda lägsta budet, sker försäljning alltid med förbehåll om servitutets bestånd. I annat fall kan servitutet komma att uppoffras vid exekutionen. Så blir fallet om det fordras för att tillgodose intressenter med bättre rätt. Det sakrättsliga skyddet är således här svagare utvecklat än i fråga om rätt att ta mark i anspråk enligt speciallagstiftningen, t. ex. för dike eller väg. Undantag gäller dock för vissa servitut med särskilt stark ställning, t. ex. fastighetsbildningsservitut. Det sagda avser förhållandet till den tjänande fastigheten. Servitutets anknytning till den härskande fastigheten bibehålls

orubbad under servitutets giltighetstid. En byggnad eller annan anläggning, som den härskande fastighetens ägare uppfört på den tjänande fastigheten med stöd av servitutet, blir tillbehör till den härskande fastigheten.

Med servitut kan inte förenas skyldighet för den tjänande fastighetens ägare att utföra positiva prestationer i vidare mån än att han kan genom avtalet åläggas att underhålla väg, byggnad eller inrättning, som fordras för rättighetens begagnande. Om ett servitutsavtal innehåller föreskrift om positiva prestationer utöver underhållsskyldighet, kan därför avtalet i princip inte intecknas såvitt det avser sådan föreskrift. Viss oklarhet tycks dock råda i denna del.

Beträffande mark, som upplåtits med tomträtt, har frågor om gemensamhetsanläggningar ofta fått sin lösning genom tomträttskontrakten. Ett visst stöd härför har ansetts ligga i föreskriften i 4 kap. 4 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, att upplåtelsehandlingen skall ange — utöver ändamålet med upplåtelsen och avgäldens belopp — de närmare föreskrifter om fastighetens användning och bebyggelse samt bestämmelser i övrigt som skall gälla i fråga om tomträtten. Under förarbetena till 1953 års ändringar i tomträttslagstiftningen uttalades, att det här kunde vara fråga inte bara om positiva åtgärder, t. ex. skyldighet att på fastigheten utföra och underhålla vissa anläggningar eller uppföra vissa byggnader, utan även om inskränkningar i dispositionsrätten, t. ex. att viss del av tomten inte fick bebyggas eller träd ej fällas utan fastighetsägarens samtycke (NJA II 1953 s. 346 f.). I enlighet härmed brukar i kontrakt om tomträtt i fastighet, där en för flera fastigheter gemensam värmecentral skall vara belägen, stadgas bl. a., att i byggnad på tomten skall finnas lämplig pannanläggning för leverans av värme och varmvatten till vissa angivna fastigheter, att tomträttshavaren skall vara skyldig att leverera värme och varmvatten till dessa fastigheter och att med deras innehavare söka träffa avtal om parternas inbördes rättigheter och skyldigheter i fråga om värmecentralen och dess drift samt att, om sådant avtal inte kan träffas eller godtas av upplåtaren, tomträttshavaren är skyldig att ställa sig upplåtarens — dvs. stadens — beslut i frågan till efterrättelse. Vidare föreskrivs vissa sanktioner för att garantera värmecentralens drift. Tomträttskontrakt om sådan fastighet som skall betjänas av anläggning på annan fastighet brukar innehålla bl. a., att i byggnaden inte får finnas pannanläggning för tillgodoseende av byggnadens behov av värme och varmvatten, att tomträttshavaren är skyldig att ta emot leverans av värme och varmvatten från den gemensamma värmecentralen och att med innehavaren av den fastighet på vilken centralen är belägen söka träffa avtal rörande parternas inbördes rättigheter och skyldigheter samt att, om sådant avtal inte kan träffas eller godtas av upplåtaren, tomträttshavaren skall ställa sig stadens beslut i frågan till efterrättelse. Kontraktet innehåller även i detta fall föreskrifter om sanktioner motsvarande dem i kontrakt om anläggningsfastigheten.

Det nu beskrivna tillvägagångssättet att lösa frågorna om gemensamhetsanläggningar i tomträttskontrakt innebär att fastställandet av parternas rättsförhållanden får samma sakrättsliga verkan som själva tomträten. Till skillnad från vad som gäller vid servitut vinner även anspråk på positiva prestationer sakrättsligt skydd.

Ett annat tillvägagångssätt att lösa fråga om gemensamhetsanläggning är att utföra denna på särskild fastighet, som är avsedd endast för detta ändamål. Fastigheten med tillhörande anläggning ägs av en ekonomisk förening, i vilken som medlemmar ingår ägarna till de fastigheter som skall betjäna av anläggningen. Föreningen, som bygger och underhåller anläggningen samt ombesörjer driften av företaget, är i sådant fall en rent personell association, där medlemmarnas inbördes rättsförhållanden inte kan på något verkligt betryggande sätt anknytas till deras fastigheter. Viss sakrättslig verkan kan åstadkommas därigenom, att medlemmarna åtar sig att vid överlåtelse av fastighet göra förbehåll om skyldighet för den nya ägaren att inträda som medlem i föreningen. Detta åliggande sanktioneras ofta genom en klausul, att underlåtenhet medför skadestånd, för vars erläggande in-teckningssäkerhet skall ställas.

Exempel finns också på att samverkan ordnas genom en kombination av några av de nu nämnda metoderna. En lösning genom servitut jämte föreningsbildning är exempelvis inte ovanlig.

Slutligen har fastighetsägare som önskar samverkan möjlighet att träffa avtal om nyttjanderätt, som inte utgör tomträtt, eller annat avtal, som inte ryms under någon av de tidigare nämnda avtalstyperna. Sådant avtal har verkan endast mellan de berörda fastighetsägarna personligen. I många fall kan önskemål om sakrättsligt skydd nöjaktigt uppfyllas genom föreskrift om skyldighet att vid överlåtelse av fastighet ålägga köparen att biträda avtalet. Sådant skydd kan sanktioneras genom särskilda villkor för fastighets belåning eller genom fordran på vitesintekning eller annan säkerhet.

Allmän motivering

Fastighetsbildningskommitténs förslag

Kommittén anger den föreliggande uppgiften omfatta sådana gemensamhetsanläggningar som inte är reglerade i speciallagstiftningen. I första hand avses anläggningar inom områden med tätare bebyggelse, såsom gemensamma gårdar, lekplatser, parkeringsplatser, värmecentraler och liknande. Någon inskränkning till vissa, för närvarande särskilt aktuella företag åsyftas inte. Även anläggningar av andra typer faller inom uppdraget, om de på liknande sätt som dessa är ägnade att stadigvarande öka möjligheterna att självständigt utnyttja de särskilda fastigheterna. Kommittén finner det inte

vara avsett att göra någon inskränkning till områden med stadsplan eller byggnadsplan.

Liksom kommitténs översyn av gällande regler om fastighetsbildning och därmed sammanhängande frågor tar den nu ifrågavarande uppgiften sikte på att behandla problemen från övervägande privaträttslig synpunkt. Detta utesluter enligt kommittén inte, att skäl kan åberopas för att ge kommunala organ ett betydande inflytande över det sätt på vilket vissa gemensamhetsföretag kommer till utförande. Kommittén finner emellertid ej anledning att föreslå ändringar i de offentlighetsrättsliga bestämmelser som berör ägares möjligheter att utnyttja sin fastighet. Vad särskilt gäller anläggningar för uppställning av fordon erinrar kommittén om att enligt föreskrifterna i 53 § 3 mom. byggnadsstadgan fastighetsägares skyldighet att anordna uppställningsplatser för fordon är begränsad till den egna fastighetens område. Detta kan enligt kommittén i vissa fall synas göra regler om fastighetsanslutning till en gemensamhetsanläggning mindre effektiva. Kommittén avstår likväl från att framlägga förslag till ändrad lydelse av dessa föreskrifter, i första hand för att inte föregripa parkeringskommitténs utredning av parkeringsfrågan i hela dess vidd.

Behovet av lagstiftning

Kommittén uttalar, att de anläggningar som åsyftas med uppdraget genomgående är av den beskaffenhet att de utgör ett nödvändigt eller åtminstone önskvärt komplement till en fastighet vid dess utnyttjande för avsett ändamål. Det är uppenbart att en bostadsfastighet kräver tillgång till utfartsled och i allmänhet även parkeringsutrymme, värme och varmvatten. Ägarens möjligheter att ge fastigheten en rationell användning kan ytterligare vidgas genom anläggningar av annat slag, t. ex. lekplats och tvättstuga. Alla dessa anläggningstyper representerar ej i och för sig några nyheter utan ingår sedan lång tid tillbaka i ordinär bostadsstandard. Motsvarande gäller om fastigheter avsedda för andra ändamål, t. ex. industri- och jordbruksfastigheter, låt vara att olika anläggningars inbördes angelägenhetsgrad kan vara en annan än beträffande bostadsfastigheter. Medan tidigare varje fastighet försågs med särskild utfart, parkeringsanläggning, värmecentral osv., har under de senaste årtiondena strävats mot allt större anläggningar avsedda att tillgodose behovet för flera fastigheter gemensamt. Ett samgående av detta slag kan ibland sträcka sig över hela kvarter eller ännu större områden.

Denna utveckling från individualism mot kollektivitet måste enligt kommittén främst ses mot bakgrund av den allmänna bebyggelseutvecklingen och de nyare stadsplanetekniska strävandena. Sedan några årtionden pågår en genomgripande omdaning av bebyggelsen inom våra stadssamhällen, och inom tidigare obebyggda områden förekommer en livlig exploateringsverksamhet. Till följd av den starka befolkningstillväxten i städer och andra tät-

orter har det främst gällt att tillgodose behovet av bostäder. När sanering tidigare kommit till utförande, har den i regel skett genom ombyggnad av enstaka fastigheter. Erfarenheten har emellertid visat, att det för sanering i önskad utsträckning krävs större företagsenheter, som omfattar hela byggnadskvarter eller än större områden. Sådan s. k. områdessanering har därför ansetts vara en uppgift, som för närvarande ter sig alltmera trängande.

Kommittén påpekar vidare, att den sålunda fortskridande nya bebyggelsen även till sin närmare utformning äger en annan karaktär än tidigare. Utvecklingen följer helt andra mönster inte bara i fråga om byggnadernas tekniska beskaffenhet utan även och framför allt beträffande funktionell utformning och stadsplaneteknisk standard. Nya stadsplaneideal framträder. Den slutna bebyggelsen med kringbyggda gårdar och avskilda tomter har avlösts av ett öppnare byggnadssätt. I ytterområdena ligger huskropparna ofta helt åtskilda. Tomterna blir allt större, och man söker av ekonomiska skäl även ge enheterna för bebyggelsens projektering eller utförande ökad utsträckning. Vidare eftersträvas numera en rationell differentiering av bebyggelsen efter olika ändamål, samtidigt som man söker genomföra en ändamålsenlig lokalisering även med hänsyn till bebyggelsens karaktär i övrigt, t. ex. genom att fördela enfamiljs- och flerfamiljshus på skilda områden. Behovet att ordna bebyggelsen efter grundligt genomtänkt planläggning gör sig alltmera gällande, och såväl den översiktliga planläggningen genom generalplan som den närmare utformningen genom detaljplan får allt större betydelse. Detta sammanhänger med nödvändigheten att på ett så effektivt sätt som möjligt utnyttja den för bebyggelse avsedda marken.

Den nya syn på stadsbyggnadstekniska frågor som sålunda gör sig gällande avser enligt vad kommittén framhåller också ändamål, som i viss mån ligger vid sidan om det primära tillgodogörandet av själva byggnaderna men som måste tillgodoses för att fastigheterna skall komma till lämplig användning. Strävandena tar sålunda sikte även på att undanröja bristfälligheter i trafiktekniskt hänseende liksom bristen på tillräckliga och lämpliga utrymmen för parkering, lek och rekreation. Inte minst hänsynen till den växande trafiken har föranlett ett krav på att bebyggelsen tillgodoser behovet av trafikleder och uppställningsplatser för motorfordon. Gatornas betydelse har på senare tid undergått en viss förskjutning. Tidigare anspråk på gatumarken för parkering, lastning och lossning får stå tillbaka för kravet på allmän framkomlighet. Detta gör det nödvändigt att differentiera gatunätet i ett system av gator för snabbare genomfartstrafik samt lokalgator för förbindelse mellan genomfartslederna inbördes och mellan genomfartsled och de särskilda fastigheterna. Av trafiksäkerhetsskäl måste tomterna utmed genomfartsgatorna beläggas med förbud mot utfart till dessa och i stället erhålla förbindelse med någon av lokalgatorna. Därvid måste ofta angränsande tomtmark tas i anspråk. Sådana privata förbindelsevägar vid sidan av gatunätet framtvings ej endast av utfartsförbud utan även av andra fakto-

rer, såsom när en byggnad uppförs på gård inuti ett slutet byggnadskvarter eller när kvarteren görs mycket stora.

Våra dagars stadsbyggande är emellertid, erinrar kommittén vidare, inte begränsat till markplanet och utrymmet däröver. Kravet på hög exploatering av den dyrbara tomtmarken har framtvingat, att även utrymmet under markytan tas i anspråk för bebyggelse i ökad omfattning. Till denna utveckling har också andra faktorer bidragit, såsom behovet av utrymme för underjordiska trafikmedel och skyddsrum. Det börjar sålunda bli vanligt, att byggnader utförs med flera källarvåningar. Djupbyggandet är även föranlett av behov att tillgodogöra sig mark utanför de egna gränserna för ändamål, som för närvarande kan främjas genom servitutsbildning. Det kan här vara fråga om snedpålning för att förbättra dåliga grundförhållanden eller om ledningar eller anordningar för trafikändamål, t. ex. utfart genom en byggnad på grannfastighet under markplanet. Med de höga fordringar som måste ställas på markanvändning har det också synts irrationellt att låta tillgängligt utrymme under allmänna platser, gator eller andra trafikleder ligga outnyttjat. Det blir därför vanligt att i större utsträckning än tidigare förlägga lagerlokaler, ledningar och andra anläggningar för kringliggande fastigheters behov utanför den egentliga kvartersmarken, under de omgivande områdenas marknivå.

Den nya synen på stadsbyggandet påverkar enligt kommittén i väsentlig mån frågan om lämpligaste sättet att tillgodose fastigheternas behov av anläggningar för sådana ändamål som avses med kommitténs uppdrag. En ordning med anläggningar för parkering, värme, lek och rekreation osv. särskilt för varje fastighet innebär enligt kommittén numera i regel inte någon rationell lösning. Höga krav på tillvaratagande och funktionellt utnyttjande av tillgängliga utrymmen leder med nödvändighet till ett samgående i betydelsefulla hänseenden mellan fastigheter inom stadssamhällena. Genom att gemensamhetsanläggningar inrättas kan utrymmen frigöras för andra ändamål. Det förekommer även, att ett samgående indirekt framtvings genom att detaljplan ej möjliggör separata anläggningar av visst slag. I enlighet med de stadsbyggnadstekniska synpunkter som sålunda utvecklets har redan en mångfald gemensamhetsföretag kommit till stånd inom tätorterna. Det kan enligt kommittén med säkerhet antas, att utvecklingen inom överskådlig tid kommer att i allt snabbare takt fortgå i denna riktning.

Det sagda gäller tätorterna, där det allmännas intresse av ändamålsenlig planläggning gör sig starkast gällande. Kommittén finner, att detta allmänna intresse i första hand berör områden med stadsplan men att det i samma mån kan avse byggnadsplaneområden. Vilketdera av dessa planinstitut som kommer till användning i visst fall beror inte sällan på andra faktorer än typen av bebyggelse. Gemensamhetsanläggningar utanför den gällande speciallagstiftningen förekommer också redan i stor utsträckning inom byggnadsplaneområden. Exempel därpå utgör gemensamma parkeringsplatser

och panncentraler i radhusbebyggelse. Inom glesbygderna är förhållandena helt andra. Antingen det gäller områden för vilka utomplansbestämmelser fastställts eller andra glesbygder föreligger visserligen även här ett visst allmänt intresse av att bebyggelsen ordnas på ändamålsenligt sätt, men det är här i regel mindre framträdande och får därför vid bedömande av behovet av gemensamhetsanläggningar i regel stå tillbaka för rent privatekonomiska intressen.

Kommittén anför, att inrättandet av gemensamhetsanläggningar säkerligen i stor utsträckning grundas på överväganden av vad som är ekonomiskt fördelaktigt för den enskilde fastighetsägaren. En större gemensam anläggning anses nämligen i allmänhet vara jämförelsevis billigare än en mindre separat. Redan kostnaden för anläggningens utförande blir ofta avsevärt lägre för varje deltagande fastighet, men framför allt kan ett samgående medföra besparingar i fråga om underhåll och drift. Särskilt de kraftigt stegrade lönekostnaderna har gjort det alltmer angeläget att genomföra rationaliseringar i förvaltningen av fastigheter. Att samverka medför besparingar är emellertid ej någon helt undantagslös erfarenhet. Förhållandena i det enskilda fallet kan ibland leda till motsatt resultat. Ägaren till den mark som i övrigt skulle vara mest lämpad för anläggningens placering kan betinga sig en ersättning för rätten att ta marken i anspråk som är alltför hög för att ett ekonomiskt tillfredsställande resultat av samverka skall uppnås. Vidare kan beskaffenheten av den tilltänkta marken göra det nödvändigt att utföra alltför dyrbara arbeten för grundförbättring. Det kan också undantagsvis förhålla sig så, att de ekonomiska erfarenheterna av samverka i fråga om anläggningar av viss typ är mindre goda eller i varje fall ojämna. Ätminstone i fråga om vissa värmecentraler är det sålunda enligt kommittén omtvistat, om några större fördelar kan vinnas med anläggningar av större omfattning. Trots de i regel gynnsamma verkningarna av ett samgående på detta område är det enligt kommittén ej helt uteslutet att erfarenheterna i framtiden blir de motsatta. Den tekniska utvecklingen kan tänkas medföra en förskjutning från kollektivitet åter mot individualism. Även om en sådan förskjutning enligt kommitténs bedömande inte förefaller sannolik, är det särskilt med hänsyn till att det ofta gäller betydande investeringsobjekt ofrånkomligt att vid bedömande av det enskilda fallet låta även den troliga utvecklingen ingå i det ekonomiska övervägandet.

Av nu angivna stadsbyggnadstekniska och ekonomiska skäl har enligt kommittén utanför den gällande speciallagstiftningen tillkommit ett stort antal gemensamhetsföretag, som avser olika slags anläggningar av stadigvarande betydelse för fastigheter. Även med den gjorda reservationen för den framtida utvecklingen kan man enligt kommittén såvitt avser anläggningar i allmänhet med säkerhet räkna med att strävandena mot gemenskap kommer att inom överskådlig tid fortgå och alltmera intensifieras.

Efter att ha erinrat om några av de viktigaste av de nu förekommande anläggningstyperna och särskilt uppehållit sig vid de trafiktekniska problemen och parkeringsfrågan finner kommittén det klart framgå att de gemensamhetsanläggningar som faller utanför speciallagstiftningens tillämpningsområde utgör en realitet av stor praktisk betydelse. Med hänsyn härtill är det enligt kommittén av vikt, att rättsreglerna på detta område motsvarar högt ställda krav på ändamålsenlighet, rättssäkerhet och enkelhet. Så är emellertid enligt kommittén för närvarande ej fallet. Den tekniska utvecklingen har fortlöpt så snabbt att regelsystemet inte hunnit anpassa sig efter de ändrade faktiska förutsättningarna. Detta har medfört att tillkomsten av gemensamhetsföretag inte kunnat främjas i önskvärd omfattning och att svårigheter uppkommit vid tillämpningen av nuvarande bestämmelser.

Gemensamhetsanläggningar kan enligt vad kommittén erinrar alltid komma till stånd genom avtal mellan intresserade fastighetsägare. Där frivillighet inte kan uppnås i alla hänseenden, är emellertid möjligheten till samverkan stängd. Men även om överenskommelse kan träffas, medför nuvarande ordning vissa olägenheter. En med stöd av avtalet uppförd anläggning är sålunda i regel tillbehör till den fastighet på vilken den är belägen och kan inte utan vidare användas som säkerhet för andra lån än sådana som upptas av nämnda fastighets ägare själv. Avtal i allmänhet erhåller inte heller verkan mot ny ägare till en i företaget ingående fastighet utan åtagande av denne. I sistnämnda avseende intar visserligen avtal om nyttjanderätt en något förmånligare ställning genom att det kan förlänas sakrättsligt skydd bl. a. genom inskrivning. Å andra sidan är nyttjanderättsavtalets användbarhet i stadsbebyggelse inskränkt genom bestämmelsen, att avtalet i regel ej är bindande för längre tid än 25 år. Kommittén finner det tydligt, att överenskommelser av detta slag inte kan i någon mera betydande omfattning tjäna som grund för samverkan när det gäller dyrbara anläggningar, som skall äga bestånd för lång tid. I stället har därför ofta tillgripits servitutsavtal. Sådant avtal har viss sakrättslig effekt och erbjuder dessutom den fördelen att en med stöd av servitutsavtalet uppförd anläggning på annans mark blir tillbehör till den härskande fastigheten och därigenom kan utnyttjas av denna fastighets ägare för kredit. Men även servitutsavtalet är behäftat med allvarliga olägenheter. Det sakrättsliga skyddet är sålunda inte av samma styrka som enligt speciallagstiftningen. Vidare är möjligheten att ålägga den tjänande fastighetens ägare positiva prestationer mycket begränsad. Någon lösning av det inbördes förhållandet mellan flera servitutsberättigade tillhandahålls över huvud inte. Ofta är en gemensamhetsanläggning, t. ex. en gårdsplats, utsträckt över flera fastigheters områden, vilket gör det nödvändigt att stifta ett stort antal servitut, ett i varje fastighet samt vart och ett med de övriga fastigheterna såsom härskande. Dyliga ömsesidiga ser-

vitut innebär inte någon enkel lösning och medför dessutom risk för ogynnsamma rättsverkningar vid exekution, eftersom de kan ligga med olika rätt i de skilda fastigheterna. Härtill kommer att avtalsservitut inom den egentliga stadsbebyggelsen kan motverka genomförandet av ny eller ändrad stadsplan. För enskilt tillgodogörande inom stadsplan av utrymme under gata är servitut sannolikt inte möjligt för närvarande, eftersom servitut ansetts kunna upplåtas endast i fastighetsenhet som ingår i fastighetsindelningen. För att komma till rätta med problemet har på några håll valts metoden att gatan, till den del den är avsedd att underbyggas för enskilt ändamål, läggs ut som kvartersmark. Denna får då inte byggas i vidare mån än att den jämte bredvidliggande gatemark kan hållas tillgänglig för allmän trafik. Detta tillvägagångssätt är emellertid enligt kommittén inte alltid någon lämplig lösning.

Beträffande servitut som bildas vid jorddelningsförrättning framträder enligt gällande rätt i huvudsak samma svårigheter som vid avtalsservitut. Dessutom är, påpekar kommittén, själva servitutsbegreppet snävare inom fastighetsbildningslagstiftningen än enligt servitutslagen. Är fråga om sådant officialservitut i stadssamhälle, tillkommer faktorer som ytterligare begränsar servitutets användbarhet. Servitut kan sålunda över huvud inte stiftas enbart genom tomtindelning. Stundom förfars i fråga om ännu ej tomtindeldad mark visserligen så, att de till tomter avsedda områdena först avstyckas och servitut bildas i samband därmed, varefter styckningslotterna utan omfördelning av marken blir föremål för tomtindelning. Denna metod är dock såväl kostnadskrävande som tidsödande och därför föga ändamålsenlig, även om 1959 års ändringar i byggnadslagstiftningen medfört vidgade möjligheter till dispens från förbudet att bygga på ej tomtindeldad mark inom byggnadskvarter. Vidare kan servitut av förevarande slag inte bildas genom fristående åtgärd utan det måste ske i samband med att fastighetsindelningen ändras t. ex. genom avstyckning eller laga skifte.

Även andra möjligheter som för närvarande står till buds måste enligt kommitténs mening betraktas som nödfallslösningar. Möjligheten att avsätta område såsom samfällt för två eller flera fastigheter är inskränkt till fall då ett nära nog totalt utnyttjande av mark för anläggningen krävs eller eljest kan ske. Den är dessutom utesluten i samband med tomtindelning och avstyckning i stad. Bysamfällighetslagen ger ej någon fullständig reglering av företagets förvaltning och är dessutom föråldrad i vissa delar. Vad slutligen angår tomträttsinstitutet har detta visserligen i praktiken visat sig kunna erbjuda en användbar lösning. Dess tillämpningsområde är emellertid begränsat till sådana fastigheter som tillhör kronan eller kommun eller eljest är i allmän ägo samt, i undantagsfall, fastigheter som tillhör stiftelse. Att tillämpa tomträttsinstitutet enbart i syfte att åstadkomma en lösning av samverkansproblemen läser ej komma i fråga i någon större utsträckning. Men även där tomträttsupplåtelse redan föreligger möter

enligt kommittén svårigheter att genomföra en lösning inom rimlig tid efter det att behov därav uppkommit. Kommittén nämner i anslutning här-till att upplåtelser som skett enligt 1953 års lagstiftning avser obestämd tid. Enda möjligheten att i efterhand låta tomträtten reglera ett företag för gemensamhetsanläggning torde i praktiken vara att överenskommelse om ändring av tomträttsavtalet träffas. Kommittén finner därför tomträtts-institutet knappast vara ägnat att ge någon generell och slutgiltig lösning av samverkansfrågorna.

Till ytterligare belysning av behovet av lagstiftning hänvisar kommittén till de remissyttranden som avgavs över lagberedningens promemoria år 1952. Inte i något av yttrandena bestreds att sådant behov förelåg. Även de remissinstanser som förhöll sig tveksamma eller avvisande till pro-memorieförslaget vitsordade — låt vara med förbehåll — att behovet fanns. Från några håll uttalades därjämte önskemål om komplettering med möj-ligheten att tvångsvis genomföra en samfällighetsbildning av angivet slag. Lagberedningen fann också remissbehandlingen styrka lämpligheten av en reglering med syfte att förläna sakrättslig verkan åt en på avtal grundad anordning för samverkan mellan olika fastigheter. Beredningen gick dock inte önskemålen om tvångsregler till mötes, eftersom de stred mot den all-männa uppläggningsen av beredningens förslag däri, att de förutsatte pröv-ning av offentlig myndighet.

Även inom riksdagen har frågan varit föremål för uppmärksamhet. Så-lunda uttalade tredje lagutskottet år 1959 vid behandlingen av förslaget till ändrad byggnadslagstiftning (utlåtande 1959:26 s. 89), att det före-låg ett mycket starkt behov av bestämmelser, som gjorde det möjligt att gemensamt för ett eller flera kvarter anordna t. ex. planteringar, lek-platser, parkeringsplatser, samlingslokaler, tvättstugor och panncentraler. Efter påpekande av vissa olägenheter av gällande ordning framhöll ut-skottet, att det ej torde vara någon tvekan om att lagstiftningen här före- tedde en brist, som med det snaraste måste fyllas.

Under hänvisning till det anförda finner fastighetsbildningskommittén klart framgå, att gällande rätt ej uppfyller skäligen fordringar på regler in- om ifrågavarande viktiga rättsområde. Framkomna önskemål om reformer synes enligt kommittén också ha vunnit allmän anslutning. Kommittén anser därför, att det uppenbart föreligger ett starkt behov av nya, mera tidsenliga regler för samverkan av hithörande slag.

Allmänna riktlinjer

Sakrättslig verkan

Att regler saknas, enligt vilka ifrågavarande gemensamhetsanläggningar kan garanteras bestå för framtiden, är enligt kommittén den allvarligaste bristen i nuvarande regelsystem. Visserligen finns det lösningar, som

erbjuder visst skydd mot att gemensamhetsföretag upplöses utan att detta är sakligt befogat, men dessa lösningar har uppbyggts efter helt andra förutsättningar än som är för handen på det här aktuella området och deras tillämpning är förenad med svåra komplikationer. I övrigt är fastighetsägare som önskar samverkan med andra för närvarande hänvisad att söka uppnå överenskommelse utanför kretsen av de avtalstyper som är utrustade med sakrättslig verkan. Sådan överenskommelse gäller inte mot ny ägare utan att denne förbinder sig att respektera avtalet. Någon säkerhet för att sådan förbindelse avges föreligger ej ens om avtalet objektivt sett är fördelaktigt för fastighetens ägare.

Kommittén har sökt finna en lösning, som förhindrar sådana konsekvenser. Detta kräver att avtal om samgående erhåller sakrättslig verkan, dvs. effektivt knyts till samtliga deltagande fastigheter. Endast om rätten att utnyttja anläggningen och skyldigheten att bidra till företagets kostnader bringas att åtfölja varje ansluten fastighet i vilkens hand den än befinner sig, kan företagets bestånd säkerställas. Att detta bör eftersträvas har ej heller framkallat meningsskiljaktigheter under lagstiftningsfrågans tidigare behandling. För denna ståndpunkt talar enligt kommittén otvivelaktigt goda skäl. Från allmän synpunkt anses det sålunda vara av yttersta vikt, att planer för bebyggelsen blir varaktigt genomförda. Detta kan ej ske utan att också i bebyggelsen ingående gemensamma anläggningar blir bestående så länge det anses ändamålsenligt. Att beslutad samverkan tryggas för framtiden ligger även i de enskilda delägarnas intresse. Genom en fastighets utträde minskas nämligen det ekonomiska underlaget för företaget i dess helhet. Eftersom det normalt kan förutsättas att ett samgående medför besparingar, ökas dessutom vid utträde bidragsbördan för de kvarvarande delägarna. En rätt för någon att utan tvingande skäl få sambandet mellan anläggningen och hans fastighet upplöst skulle därför innebära en möjlighet att otillbörligt övervältra ett ekonomiskt ansvar på meddelägarna.

Visserligen har det, enligt vad kommittén har sig bekant, i fråga om de gemensamhetsföretag som hittills bildats ej i större utsträckning förekommit att det ifrågavarande sambandet på detta sätt blivit upplöst. Det förhållandet att tillämpningen av gällande regler synbarligen inte föranlett svårare rättsförluster anses emellertid ej utan vidare göra ett förbättrat sakrättsskydd obehövt. Viss betydelse för den gynnsamma utvecklingen måste otvivelaktigt tillmätas de på avtal grundade påtryckningsmedel — lånevillkor, vitesinteckningar m. m. — med vilka hittills tillämpade nödfallslösningar ofta förbundits. Å andra sidan är det enligt kommittén inte lämpligt att lita enbart till sådana avtalssanktioner. Möjligheterna att utnyttja dessa kan nämligen inte med säkerhet antas vara kända för alla berörda fastighetsägare. Betydande rättsförluster kan därför uppstå om sanktion av förbiseende inte kommit till användning. Ytterligare framhålls, att — fränsett tomt-rättsfallet — någon längre tids erfarenhet ännu ej föreligger i det nu ak-

tuella hänseendet. De erfarenheter som likväl står till buds kan vidare hänföras till en tid av uppåtgående konjunkturen. I ett annat, mindre gynnsamt läge är det inte säkert att den bidragsskyldighet som företaget måste bygga på blir fullgjord i samma omfattning som hittills.

Den allvarligaste olägenheten av det bristfälliga sakrättsskyddet är emellertid enligt kommittén, att annars intresserade fastighetsägare avhålls från att sätta i gång nödvändiga anläggningsföretag. Att gemensamhetsanläggningar hittills inrättats endast i jämförelsevis ringa omfattning utanför områden som upplåtits med tomträtt beror enligt kommittén till övervägande del på de begränsade möjligheterna att trygga företagets bestånd. Det ligger i sakens natur, att en fastighetsägare ej är benägen att satsa erforderligt kapital till en anläggning, om det inte föreligger säkerhet för att anläggningen blir till nytta under en ej alltför kort tid. Särskilt i fråga om sådana större anläggningar som krävs för ändamålsenlig bebyggelse i samband med saneringar eller nyexploatering av större områden är det av yttersta vikt för bebyggelsens genomförande att gemensamhetsföretagen blir effektivt knutna till de särskilda fastigheterna. Ett förbättrat sakrättsskydd är således huvudvillkoret för en utveckling mot allt flera och större anläggningsföretag.

När det härefter gäller att bedöma på vilket sätt ett sakrättsskydd bör anordnas, anser kommittén det ligga nära till hands att anknyta till någon av de lösningar som valts på närbesläktade områden. Härvid framträder enligt kommittén två huvudformer. Den ena, som främst representeras av tvångsamfälligheter enligt vattenlagen, lagen om enskilda vägar m. fl., innebär att den gemensamma anläggningen är i princip oskiljaktigt förbunden med varje deltagande fastighet. Enligt den andra kan en mera begränsad sakrättsverkan åstadkommas genom inskrivning.

Att anknytningen mellan anläggningen och de särskilda fastigheterna görs oskiljaktig innebär, att rätten att utnyttja anläggningen och plikten att bidra till kostnaderna utformas som tillhör till fastigheterna på liknande sätt som ett föremål är tillhör till fastighet enligt 1895 års lag angående vad till fast egendom är att hänföra. Vid frivillig eller exekutiv försäljning av fastigheten medföljer således delaktigheten i anläggningen, och delaktigheten kan ej utmätas eller försäljas för sig. Genom att äganderätten till fastigheten och delaktigheten i företaget sålunda följs åt måste detta alternativ uppenbarligen få stor betydelse ej endast för fastighetens ägare utan även för innehavare av begränsade sakrätter i fastigheten. Fastighetens värde påverkas naturligen i hög grad av möjligheterna att utnyttja anläggningen liksom av den bidragsskyldighet som följer med anslutningen till företaget. En spekulant på fastigheten vid exekutiv auktion torde därför bestämma sitt bud med hänsyn till angivna faktorer, och det bud som antas blir omedelbart avgörande för den omfattning i vilken inteckningshavare och därmed jämställda rättighetshavare erhåller betalning eller blir tillgodosedda i övrigt. Kommit-

tén anser därför, att förevarande lösning måste förknippas med villkor om visst skydd för nämnda slag av rättsägare.

Den andra möjligheten innebär att sakrättslig verkan vinnas genom in-teckning på sätt som för närvarande kan ske med avtal om nyttjanderätt, servitut osv. Skyddet är emellertid här ej av samma valör som vid tvångs-samfälligheterna, eftersom en in-tecknad rättighet kan bli uppförd, om det krävs för att tillgodose rättsägare med bättre förmånsrätt. Ett på detta sätt anordnat sakrättsligt skydd föreslås av lagberedningen tillkomma även en samfällighetsrätt som upplåtits med stöd av 22 kap. i 1960 års förslag till jordabalk. Det mellan de berörda fastigheternas ägare ingångna samfällig-hetsavtalet kan nämligen genom inskrivning i fastigheterna erhålla samma rättsverkan som för närvarande tillkommer in-teckning för nyttjanderätt eller servitut. Att lagberedningens förslag inte bygger på en obegränsad sakrätts-verkan efter mönster av speciallagstiftningens tvångssamfälligheter sam-manhänger med de föreslagna bestämmelsernas syfte och allmänna upp-läggning. Utgångspunkten för förslaget är nämligen behovet av en friare och enklare reglering än speciallagstiftningens, vilken med hänsyn till tvångs-momentet och in-teckningshavarnas ställning gör det nödvändigt att anord-na en obligatorisk prövning genom offentlig myndighet av företagets tillåt-lighet och vissa grundläggande villkor för detsamma. I enlighet härmed byg-ger lagberedningens förslag helt på en mellan fastighetsägarna ingången fri-villig uppgörelse, som ej för sin giltighet mellan parterna själva behöver bli föremål för myndighets bedömande. Sådant erfordras ej heller med hänsyn till uppgörelsens sakrättsliga verkan, eftersom samfällighetsavtalet genom in-teckning inplaceras i den ordinära förmånsrättsordningen, således efter tidigare meddelade in-teckningar och före senare tillkommande. Fallor in-teck-ningen vid exekution inom det vid försäljningen bestämda lägsta budet, skall samfällighetsrätten förbehållas vid försäljningen. Är så ej fallet eller är rättigheten oin-tecknad, skall egendomen i första hand utropas med förbehåll om rättens bestånd, men visar det sig att ett utrop utan sådant förbehåll föranleder ett högre bud får rätten i princip vika. Även om detta system så-ledes ej ger någon absolut trygghet för samfällighetsrättens bestånd, vilar det på den i och för sig naturliga principen, att rättigheten normalt kan för-väntas erhålla det sakrättsliga skydd som den förtjänar. Oavsett en fastig-hets tidigare in-teckningsbelastning och samfällighetsrättens förmånsläge torde man nämligen kunna räkna med att en spekulant vid exekutiv auktion är beredd att acceptera förbehåll om en samfällighetsrätt, som anses värde-full för fastigheten.

Enligt fastighetsbildningskommittén står det klart, att en sakrättslig reg-lering i enlighet med lagberedningens förslag erbjuder en förbättring i förhållande till gällande rätt. I okomplicerade fall skulle den föreslagna an-ordningen utgöra ett nöjaktigt alternativ, enligt vilket sakägarna kunde på

ett enkelt sätt ordna samverkansfrågorna genom överenskommelse. Kommittén finner det emellertid angeläget att det sakrättsliga skyddet görs så starkt som möjligt. Risken för att delaktigheten i anläggningsföretaget efter fastighets överlåtelse upphör att gälla kan aldrig elimineras utan att delaktigheten förlänas egenskap av tillbehör till fastigheten. Framför allt i fråga om större anläggningar, som kräver betydande kostnader, är det av vikt att skapa regler, som garanterar företagets bestånd. Eftersom den önskade lagstiftningen främst aktualiserats av mycket omfattande bebyggelseprojekt inom tätorterna, har kommittén ansett sig ha särskild anledning att överväga ett starkare sakrättsligt skydd än det lagberedningens förslag erbjuder. Kommittén erinrar om att också vissa av de remissmyndigheter som yttrade sig över beredningens promemoria år 1952 uttalade sig i denna riktning (SOU 1960: 25 s. 457). Svenska bankföreningen anförde beträffande den inverkan en samfällighetsrätt kunde tänkas utöva på kreditgivarnas ställning, att det i vissa fall framstod som angeläget för kreditgivarna att samfällighetsrättens fortsatta bestånd kunde anses tryggt. Det framhölls, att om delaktigheten i samfälligheten var av väsentligt värde för en fastighet, exempelvis i fråga om gemensam värmecentral, det visserligen tedde sig troligt att fastigheten kom att säljas med förbehåll om rättighetens bestånd men från kreditgivarnas synpunkt borde rättigheten för säkerhets skull inneha ett betryggande prioritetsläge. Man fick därför räkna med att kreditinstituten kom att vid belåning av inteckningar i fastigheter, som ingår i samfällighet av verklig betydelse för fastighetens värde, såsom villkor för krediten uppställa, att samfällighetsrätten åtnjuter ett betryggande läge i samtliga de i samfälligheten ingående fastigheterna. Även bortsett från detta kreditgivarintresse togs under remissbehandlingen av lagberedningens promemoria upp till övervägande det faktum att en samfällighetsrätt ofta kan vara av väsentlig betydelse för fastigheten och därför bör åtnjuta en så trygg position som möjligt. Från denna synpunkt erinrade exempelvis överståthållarämbetet om att enligt promemoriaförslaget fordrades, att samfällighetsanordningen skulle vara till nytta för de i samfälligheten ingående fastigheterna. I fråga om vissa slag av anläggningar, exempelvis värmeanläggningar, gällde vidare att sedan de en gång kommit till stånd de utgjorde en nödvändig förutsättning för fastigheternas beboelighet. Med hänsyn därtill var det enligt ämbetets mening betänkligt, att en exekutiv auktion lätt kunde bringa samfällighetsrätten att upphöra. Olägenheten därav framträdde särskilt om värmeverket var inrymt i den exekutivt försålda fastigheten. Denna situation skulle i allmänhet undvikas, om samfällighetsrätten ägde förmånsrätt framför fordringsrätter. Möjligheten att bereda samfällighetsrätten sådan förmånsställning borde därför enligt ämbetets mening undersökas.

Fastighetsbildningskommittén ansluter sig till dessa remissyttranden. Enligt kommittén talar goda skäl för en fastare anknytning i sakrättsligt hän-

seende än lagberedningens förslag innebär. Den vägledande principen bör enligt kommittén vara att sambandet mellan en fastighet och anläggningen ej kan upplösas så länge anläggningen är till nytta för fastigheten.

Krav på objektiv prövning

Kommittén finner att, om delaktigheten i företaget läggs med bästa rätt i de anslutna fastigheterna, en prövning bör ske, så att delaktigheten inte försätter rättsägare med företrädesrätt efter delaktigheten i ett sämre läge än tidigare. En delaktighet, som åtföljer fastigheten i vems hand denna än befinner sig, kan nämligen i hög grad påverka budgivningen vid exekutiv auktion på fastigheten. Även om ett gemensamhetsföretag normalt vilar på förväntningen att samgåendet medför fördelar, är det inte utan vidare säkert, att förväntningen infrias. Fick sakägarna med bindande verkan för tredje man fritt avtala om de med anläggningsföretaget förenade rättigheterna och skyldigheterna, kunde det därför inträffa att en fastighets värde minskades och att det bud som blev gällande vid exekutionen inte var tillräckligt för att förnöja rättsägare, som annars skulle ha fått full betalning ur köpeskillingen. Vill man eftersträva en lösning, som innefattar företrädesrätt före redan existerande gravationer i fastigheterna, är det därför enligt kommitténs mening nödvändigt att göra anordningens giltighet beroende av att det objektivt konstateras, att någon försämring av berörda rättsägars ställning ej inträder. Om samtliga rättsägare samtyckt till anordningen, saknas skäl till särskild prövning; uppgiften blir då i stället den rent formella att konstatera att erforderliga medgivanden finns.

En lösning, som innebär att en objektiv prövning skall ske av den sökta gemensamhetsbildningens innebörd, anknyter till speciallagstiftningens bestämmelser om obligatorisk prövning vid särskild förrättning eller infördomstol. En sådan metod har visserligen av lagberedningen ansetts mindre önskvärd men är enligt kommitténs mening knappast ägnad att inge starkare betänkligheter. Det innebär sålunda enligt kommittén inte någon olägenhet, om rättsordningen tillhandahåller ytterligare ett system för inrättande av gemensamhetsanläggningar vid sidan av jordabalksförslagets. När beredningen anfört, att de fall då prövningsmöjlighet för närvarande ej står till buds är av synnerligen skiftande beskaffenhet och att det knappast kan förväntas att de skall upptas till behandling i speciallagstiftningen, vilar resonemanget enligt kommittén uppenbarligen på förutsättningar, som ändrats genom det uppdrag som lämnats kommittén. Kommittén ifrågasätter även riktigheten av vad beredningen uttalar därom, att en utveckling i riktning mot specialreglering ej heller får anses önskvärd, eftersom det inte finns anledning anta att de intressen som det här är fråga om skulle på ett bättre sätt kunna tillgodoses av myndigheterna än på grundval av de intresserades avtalsfrihet. För att trygga anläggningsföretags bestånd mera

effektivt än som är möjligt enligt lagberedningens förslag, krävs enligt kommittén oundgängligen ett ökat beaktande av motstående intressen och därmed också en prövning från det allmännas sida. Om prövningen anförtros särskild förrättningsman, torde förfarandet enligt kommittén, särskilt i okomplicerade fall, kunna anordnas i jämförelsevis enkla former och därför inte behöva avskräcka sakägare, som överväger att påkalla tillämpning av en lagstiftning med den av kommittén antydda innebörden.

Frånsett dessa mera principiella synpunkter finner kommittén en ordning med prövning genom förrättningsman vara ägnad att rent praktiskt underlätta tillkomsten av angelägna samverkansföretag. Tillgången till en på området sakkunnig person, som verkar efter rent objektiva riktlinjer, kan vara till avsevärd hjälp, när det gäller att klarlägga de faktorer — ekonomiska, planläggningstekniska etc. — som kan inverka på innehållet i den samverkan som önskas genomförd. Erfarenheten visar också, att svårigheter ofta möter att få till stånd en fullständig anslutning från alla dem, vilkas fastigheter utgör ett ändamålsenligt underlag för en gemensamhetsbildning. Även om man skulle nöja sig med en rent avtalsmässig samverkan utan starkare sakrättslig effekt än som avsågs i lagberedningens förslag, menar kommittén, att det skulle vara till avsevärd fördel om en fastighetsägare kunde påkalla medverkan av förrättningsman för att erhålla förslag till gemensamhetsföretagets anordnande och ledning av erforderliga förhandlingar mellan berörda sakägare. Betydelsen av en sådan rådgivande funktion förminskas ej genom att den sakrättsliga anknytningen görs fastare. Förrättningsmannens medverkan bör i detta fall ej inskränkas till att bifalla eller avslå en begäran om att förläna en träffad uppgörelse verkan mot nya fastighetsägare utan snarare inriktas på att leda förhandlingarna mellan sakägarna och på olika sätt positivt verka för en överenskommelse. Att tillgodose detta önskemål är inte på samma sätt möjligt inom ramen för ett förfarande vid domstol, länsstyrelse eller annan myndighet. Ett sådant förfarande är enligt kommittén mindre rationellt även från den synpunkten att det som regel torde förutsätta att sökanden eller annan åläggs att svara för erforderlig utredning. I fråga om stora företag kan denna bli mycket omfattande och dyrbar utan att ändå bli helt fullständig.

Med hänsyn till de speciella krav som sålunda måste ställas på prövningsförfarandet finner kommittén en prövning genom särskilt förordnad förrättningsman vara den praktiskt enda framkomliga vägen. Förrättningsmän anlitas redan för närvarande med tillfredsställande resultat såsom beslutande organ på angränsande rättsområden. Både inom fastighetsbildningen och, i synnerhet, vid tillämpningen av lagen om enskilda vägar ställs förrättningsmannen inför problem av huvudsakligen samma karaktär som här kommer i fråga. Det gäller bl. a. frågor om tvångsanslutning, fördelning av bidragsplikt och ersättningar för markupplåtelse. Vad särskilt angår ersättningsfrågorna

kunde det visserligen, anför kommittén, i och för sig anses ligga närmare till hands att låta dem ankomma på expropriationsdomstol eller annan domstol. En sådan anordning skulle emellertid leda till avsevärda komplikationer i andra hänseenden. En uppdelning av prövningen mellan skilda instanser är också med hänsyn till det starka sambandet mellan de olika frågorna enligt kommitténs mening inte praktiskt möjlig att genomföra. Kommittén erinrar vidare om att den som är missnöjd med förrättningsmans avgörande har rätt att fullfölja talan i judiciell väg.

Trots att starka skäl talar för ett enhetligt förrättningsförfarande, kan enligt kommittén en förrättningsprövning som omfattar samtliga uppkommande frågor väcka betänkligheter med hänsyn till vissa allmänna intressen. Med tanke på att flertalet hithörande anläggningar är belägna inom tätbebyggelseområden, är det av stor betydelse att byggnadsnämnden får skäligen inflytande på det sätt på vilket anläggning kommer till stånd. De anläggningar som det här är fråga om utgör i flertalet fall byggnader och berörs därför av byggnadsnämndernas verksamhet både i fråga om bebyggelseplaneringen och beträffande prövningen av frågor om byggnadslov, dispenser och liknande. Det är därför av stor vikt att nämnderna inkopplas på ett tidigt stadium. Härigenom förebyggs, att det ofta tidsödande och kostnadskrävande arbetet med prövningen, huruvida anläggningen skall inrättas, blir utan nytta därför att anläggningen senare visar sig vara oförenlig med detaljplan eller hindras av att byggnadslov vägras. Ett väsentligt inflytande för byggnadsnämnd på gemensamhetanläggningarnas utformning är därför enligt kommittén i hög grad berättigat.

Byggnadsnämndens medverkan bör enligt kommittén inte begränsas till en rätt att avge yttrande till förrättningsmannen eller överklaga dennes avgörande. Nämnden bör anförtros ett såväl reellt som formellt inflytande vid bedömandet. När det gäller uppdelningen mellan nämndens och förrättningsmannens kompetensområden är det enligt kommittén naturligt, att byggnadsnämnden prövar företaget från de synpunkter nämnden vanligen har att anlägga. Däremot bör byggnadsnämnden inte bedöma sådana judiciella frågor som spörsmålen om ersättning för upplåtet utrymme eller om fördelning av bidragsplikten. I dessa liksom övriga privaträttsliga hänseenden bör avgörandet ankomma på förrättningsmannen. Även för dennes prövning kommer emellertid synpunkter av allmän natur att få betydelse. De olägenheter som kan följa av att förrättningsmannen och byggnadsnämnden kommer till motsatta ståndpunkter i en och samma fråga kan enligt kommittén elimineras genom att byggnadsnämnden i princip erhåller oinskränkt rätt att förhindra tillkomsten av anläggningar som inte bör tillåtas från de allmänna synpunkter nämnden har att bevaka, medan bedömandet i övrigt tillkommer förrättningsmannen. Nämnden bör enligt kommittén inte ha möjlighet att framtvinga anläggningens inrättande mot den uppfattning som

godtagits under förrättningen. En sådan ordning skulle, menar kommittén, vara oförenlig med det för kommittén vägledande syftet att få en reglering av privaträttslig karaktär.

Behov av tvångsregler

Förrättningsprövningen har enligt kommittén inte till enda syfte att möjliggöra det sakrättsliga sambandet och att tillhandahålla ett serviceorgan. Kommittén erinrar om att det ofta möter svårigheter att åstadkomma fullständig enighet i uppkommande frågor. De överväganden som måste ske kan enligt kommittén i synnerhet beträffande större företag vara mycket svåröverskådliga och invecklade. Det är därför förklarligt, om en och annan fastighetsägare ej utan vidare är benägen att biträda en överenskommelse. Även anordningar, som objektivt sett är välgrundade, kan till följd av ovisshet om den framtida utvecklingen eller av ovidkommande skäl röna motstånd från sakägares sida. Med hänsyn härtill måste det enligt kommittén övervägas, om det för inrättandet av en gemensamhetsanläggning skall behöva krävas att överenskommelse träffas mellan samtliga de fastighetsägare för vilka ett samgående skulle medföra avsevärda fördelar. Anses lagstiftningen böra främja tillkomsten av gemensamma anläggningar, bör det enligt kommittén åtminstone i vissa uppenbara fall kunna tänkas möjlighet att till det gemensamma företaget ansluta en fastighet utan medgivande från ägarens sida. Kommittén erinrar om att det i samband med flera tidigare utredningar och reformförslag understrukits vikten av att en reglering beträffande gemensamhetsanläggningar medger att fastighet ansluts till företaget även mot ägarens bestridande. Kommittén nämner vissa av 1942 års stadsplaneutredning och 1951 års byggnadsutredning gjorda uttalanden om lagstiftning rörande bl. a. gemensamma gårdar samt byggnadsstyrelsens remissyttrande över lagberedningens promemoria av år 1952.

Kommittén säger sig visserligen ha eftersträvat en lösning som bygger på fastighetsägarnas frivilliga medverkan, men erfarenheten visar enligt kommittén att det inte låter sig göra att helt lita till frivillighet. Redan existensen av tvingande regler har, även om de inte behöver träda i tillämpning, sin stora betydelse i detta sammanhang genom att de utgör ett underlag för frivilliga uppgörelser, som annars i många situationer sannolikt inte skulle komma till stånd. Men fall förekommer även, då sakägare över huvud ej är villig att ingå avtal om inrättande av en gemensamhetsanläggning, fastän fördelarna av ett samgående är uppenbara. Kommittén erinrar om att situationen stundom är den, att enighet om samgående i princip föreligger men delade meningar råder om de närmare villkoren. Att lagstiftningen här måste tillhandahålla regler, som innebär en skäligen avvägning mellan olika synpunkter, synes kommittén uppenbart. Att låta hänsynen till en enstaka fas-

tighetsägare, vilkens anslutning det gäller, gå före alla andra intressen kan ej komma i fråga. Det allmänna önskemålet att fastställda planer inom rimlig tid blir genomförda kräver sålunda enligt kommitténs mening, att man i viss utsträckning bortser från sakägarnas individuella önskningar. Men även till skydd för andra enskilda måste fordras att en vägran att frivilligt ansluta sig i någon mån grundas på objektiva skäl. Med hänsyn till den naturliga intressegemenskap som i många fall råder inom en grupp fastigheter skulle det, menar kommittén, verka stötande, om enstaka fastighetsägare kunde till de övrigas nackdel utan fog vägra att ansluta sig till ett för samtliga nyttigt anläggningsföretag. Risker att någon, genom att ställa oskäliga villkor för frivillig medverkan, skulle erhålla en alltför stark ställning i förhållande till de övriga kan inte heller uteslutas.

Av dessa skäl finner sig kommittén inte kunna uppställa ett generellt krav på samstämmighet i alla uppkommande frågor. Kommittén understryker emellertid, att skälen för anslutning utan samtliga sakägares medgivande måste vara av betydande styrka. Med hänsyn till att det här gäller ett ingrepp i enskildas intressen till förmån för andra enskilda bör åtgärden ej få vidtas utan att det framstår som ovedersägligt att fastigheterna genom anslutning till den gemensamma anläggningen vinner avsevärda fördelar. En alltför långt driven tillämpning av möjligheten till tvångsanslutning kan enligt kommittén också medföra risk för att ändamålet på längre sikt motverkas. Till förmån för en restriktiv tillämpning talar också att prövningen i stor utsträckning avser framtida förhållanden och därför kompliceras av osäkerhet om den riktning utvecklingen kommer att ta.

De skäl som talar för att en fastighetsägares vägran att delta i ett gemensamt företag ej alltid bör få hindra fastighetens anslutning till företaget äger sin huvudsakliga betydelse för städer och andra samhällen med tätare bebyggelse. Inom glesbygderna är enligt kommittén behovet av att tillgänglig mark blir fullt utnyttjad ej lika trängande. Den naturliga intressegemenskapen mellan grannfastigheter är vidare här mindre framträdande. Detsamma gäller det allmännas intresse. Kommittén anser därför att tillräcklig anledning ej finns att tillåta fastighets anslutning mot ägarens vilja även inom glesbebyggelseområden. Kommittén förordar därför den begränsningen att anslutningsregeln skall gälla enbart fastighet inom område med stadsplan eller byggnadsplan. Skäl för tillämpning av regeln torde visserligen, tillägger kommittén, ofta finnas även utom detaljplanerat område i och med att tätbebyggelse redan uppkommit eller en utveckling i denna riktning fortskrider. När denna utveckling nått så långt att tätbebyggelse är att vänta inom nära förestående tid, finns emellertid förutsättningar för upprättande av detaljplan och därmed tillämpning av anslutningsregeln.

Vidare anser kommittén det ofrånkomligt att som förutsättning för fastighets anslutning kräva, att anslutningen uppbärs av ett intresse hos åtminstone någon fastighetsägare, som själv skall ingå i det gemensamma

företaget. Fastighet bör därför ej få anslutas mot ägarens bestridande, utan att förslag därom framställts eller biträts av ägare till fastighet, som skall ingå i företaget.

Förvaltningsformer

En lagstiftning enligt kommitténs riktlinjer kommer enligt kommittén att innehålla två slags regler, nämligen *dels* regler för förhållandet mellan å ena sidan ägarna till de fastigheter som skall tillgodogöra sig anläggningen och å andra sidan ägaren till den mark där anläggningen kan tänkas bli förlagd, *dels* regler för förhållandet mellan de förstnämnda inbördes. I sistnämnda avseende fordras utom föreskrifter om fördelningen av rättigheter och skyldigheter mellan de anslutna fastigheternas ägare i fråga om anläggningens byggande och utnyttjande även bestämmelser om formerna för företagets verksamhet. Kommittén finner här väsentligen två lösningar möjliga. *Den ena* innefattar en samfällighetsbildning av huvudsakligen samma typ som förekommer enligt vattenlagen och lagen om enskilda vägar och som föreslås i 22 kap. i lagberedningens förslag till ny jordabalk. De till företaget anslutna fastigheternas ägare ingår således i denna egenskap i en association, som ombesörjer anläggningens utförande och underhåll samt övriga med företaget förenade angelägenheter. I fråga om äganderätten till själva anläggningen gäller, att anläggningen utgör tillbehör till varje fastighet, som är ansluten till det gemensamma företaget. Anläggningen ägs således ej av samfälligheten utan samfällt av delägarna i densamma. Anläggningen kan därför ej in-tecknas av samfälligheten utan ingår i stället till viss andel i varje ansluten fastighets kreditvärde. *Den andra* lösningen har till syfte att åstadkomma en förvaltningsform, som inte kräver de anslutna fastighetsägarnas kontinuerliga medverkan på samma sätt som i en association genom utseende av styrelse, bevakande av viktigare frågor på stämma med delägarna etc. Ett alternativ till samfällighetsbildning är att låta ägare till viss fastighet — inom eller utom kretsen av de till företaget knutna fastigheterna — såsom ägare även till själva anläggningen mot ersättning tillhandahålla den avsedda nyttigheten. På detta sätt kan samtliga rättigheter och skyldigheter mellan berörda fastighetsägare regleras redan vid företagens tillkomst och behålla sin giltighet för framtiden. För ägare till de fastigheter som enbart skall betjänas av anläggningen blir det då i regel inte fråga om annan fortlöpande medverkan än att till huvudmannen erlägga bidrag till verksamheten.

Enligt kommitténs mening är båda dessa organisationsformer förknippade med fördelar. Kommittén ger i princip ej någotdera alternativet företräde framför det andra. Kommittén anser, att ett stort mått av valfrihet mellan de båda förvaltningsformerna bör medges. Detta motiveras också av att behovet av rättslig reglering tar sikte på anläggningar av vitt skilda ty-

per och av olika storlek. Vad som är en ändamålsenlig organisation för utförande och drift av en parkeringsanläggning för ett eller flera byggnadskvarters behov är säkerligen ej alltid lämpligt för en enkel biluppställningsplats, som är gemensam för 2—3 villafastigheter. Valfriheten är dock ej helt obegränsad. Förvaltning genom huvudman anses av principiella skäl böra inskränkas till det fall att den tilltänkte huvudmannen själv vill åta sig att fullgöra uppdraget. Att genom beslut av myndighet tvinga någon att i egenskap av ägare till viss fastighet mot sin vilja driva verksamhet av ifrågavarande slag anser kommittén varken möjligt eller lämpligt. Motsvarande betänkligheter gör sig däremot inte gällande vid en association, som ju verkar genom särskilda organ, utsedda efter frivilligt åtagande. Även om således avsikten ej är att ge försteg åt samfällighet framför förvaltning genom huvudman, innebär nyssnämnda begränsning att samfällighetsbildning är den form som i motsats till huvudmannaförvaltning alltid skall stå till buds.

Skälen till att kommittén medger en vidsträckt valfrihet mellan de båda förvaltningsalternativen bör enligt kommitténs mening vara vägledande även för den närmare gestaltningen av varje alternativ för sig. Med hänsyn till att företaget är i princip oupplösligt förbundet med de särskilda fastigheterna är det visserligen nödvändigt att skapa visst skydd för innehavare av begränsade rättigheter i fastigheterna, men i övrigt synes det i stort sett kunna överlämnas åt fastighetsägarna själva att förvalta anläggningen på det sätt de finner lämpligt. Är de ense om förvaltningen, saknas skäl att — fränsett behovet av skydd för inteckningshavare och därmed jämställda sakrättsägare — låta någon utomstående ingripa i företagets skötsel. Föreligger däremot ej enighet, fordras särskilda lagregler för konflikternas lösning. Med hänsyn till lagstiftningens tvångskaraktär är regler nödvändiga även för att hindra att en majoritet missbrukar sina befogenheter i syfte att få anläggningen nedlagd och företaget upplöst. Att upplösning i regel ej bör få ske utan ny prövning är en nödvändig följd av regleringens allmänna syfte att säkerställa företagets bestånd så länge anläggningen är till gagn för anslutna fastigheter.

I fråga om *huvudmannaorganisationen* tänker sig kommittén, att de närmare villkoren för anläggningens skötsel, huvudmannens rätt till gottgörelse och de anslutna fastighetsägarnas rätt att utnyttja anläggningen skall regleras genom *avtal* mellan samtliga fastighetsägare. Avtalsfrihet bör i princip råda. Den enda begränsningen, som betingas av hänsynen till inteckningshavare och därmed likställda rättsägare, bör enligt kommittén utgöras av en föreskrift om att avtalet ej får erhålla sakrättslig verkan, utan att dessa rättsägare godkänt avtalet eller detta är väsentligen utan betydelse för deras säkerhet. Detta bedömande kräver å andra sidan, att avtalet innehåller nöjaktiga bestämmelser i alla de frågor som kan bli aktuella under företagets bestånd. Direkta lagbestämmelser om vad avtalet skall

inhålla torde därför kunna undvaras. Genom det sätt på vilket huvudmannaförvaltningen sålunda anordnas kan sakägarnas behov av en förvaltningsform som är mest ändamålsenlig och bekväm för dem anses tillgodosett. Att genom lagregler differentiera formerna för en anläggnings handhavande genom huvudman är därför enligt kommittén ej påkallat.

När det gäller *samfällighetsbildning* blir enligt kommittén läget ett annat. En association kräver med nödvändighet lagreglering. En sådan kan utformas på olika sätt. Gällande rätt ger i fråga om såväl samfälligheter som rent personella sammanslutningar av typen bolag, föreningar etc. flera exempel på att samverkansformer kan göras mer eller mindre detaljreglerade. Kommittén finner det angeläget att anpassa det associationsrättsliga systemet efter olika slags företag, så att ett företag ej underkastas mera ingående bestämmelser än som är erforderliga med hänsyn till omständigheterna. Så enkla och smidiga former som möjligt är vad kommittén velat uppnå. Samtidigt gör lagstiftningens allmänna karaktär och den starka sakrättsliga anknytningen det nödvändigt att i viss mån inskränka sakägarnas frihet att ordna sina mellanhavanden. Syftet att vinna en smidig förvaltningsorganisation har kommittén sökt förverkliga genom att ge samfällighetsbildningen ett varierande innehåll allteftersom kravet på utförliga regler blir mer eller mindre framträdande.

I enlighet med allmänna associationsrättsliga grundsatser är det samfällighetens delägare som ytterst äger beslutanderätt i de gemensamma angelägenheterna. I brist på särskilda regler skulle fullständig enighet mellan delägarna krävas i samtliga uppkommande frågor. Detta är emellertid inte någon ändamålsenlig anordning. Kommittén finner det nödvändigt att liksom vid andra förekommande associationstyper meddela en bestämmelse, enligt vilken giltigt beslut av delägarna kan åstadkommas utan att enighet uppnås. Redan enkel majoritet bör enligt kommittén som regel vara tillräcklig för beslut. Att dessutom låta en av delägarna vald styrelse ombesörja samfällighetens löpande verksamhet är ett ytterligare medel att säkerställa en effektiv förvaltning. På dessa grundsatser vilar kommitténs förslag till samfällighetsbildning i dess fullt utvecklade form.

Delägarstämmans beslut kan, påpekar kommittén, ej endast avse åtgärder i förekommande konkreta situationer utan även gälla sådana normer för samfällighetens verksamhet som anses behövliga för komplettering av eljest gällande föreskrifter. Beslut av sådan normerande karaktär torde vanligen utformas som stadgar. Kommittén har övervägt att — i likhet med vad som gäller på vissa angränsande områden — göra stadgar obligatoriska, varigenom man skulle vinna att åtskilliga regler, som annars borde upptas i själva lagen, kunde få sin plats i stadgarna. Detta skulle emellertid göra det nödvändigt att anordna något slags prövning av stadgarnas innehåll och därför i många fall te sig omständligt. Kommittén har velat undvika detta och föreslår därför, att stadgar inte skall vara obligatoriska. Vill

delägarna på stämman anta stadgar, står det dem fritt, men stadgarna skall då ej granskas av myndighet utan är delägarnas privata mellanhavande och behandlas över huvud på samma sätt som andra stämmobeslut.

Vid sidan av den förenkling som förslaget innebär genom att stadgar kan undvaras har kommittén även på annat sätt velat ge delägarna frihet att besluta om formerna för verksamheten. Med tanke på mycket enkla gemensamhetsföretag — t. ex. då två fastigheter skall tillsammans utnyttja en ledning eller utfartsväg — kan det enligt kommittén ej anses lämpligt att ovillkorligen upprätthålla kravet att samfälligheten organiseras med styrelse, stämman etc. Att ange närmare kriterier på den omfattning ett företag bör äga för att erhålla sådan fastare organisation är emellertid förenat med betydande svårigheter, och kommittén avstår därför från att ange någon närmare begränsning i detta avseende. Enligt förslaget bör delägarna få möjlighet att träffa en helt formlös överenskommelse om företagets skötsel. Men inte ens överenskommelse skall krävas. Tillvägagångssättet kan exempelvis bli det, att någon delägare åtar sig att ombesörja verksamheten mot att han får ta ut av de övriga vad han behöver för att täcka kostnaderna. Med hänsyn till att en överenskommelse av detta slag, när sådan träffas, inte publiceras eller prövas till sitt innehåll finner kommittén det emellertid erforderligt att starkt begränsa överenskommelsens verkan. Den kan inte göras bindande längre än delägarna själva respekterar den. Delägare, som önskar få till stånd en fastare organiserad samfällighetsbildning, föreslås därför få ovillkorlig rätt därtill. Eftersom ny ägare till ansluten fastighet således ej blir bunden av en träffad överenskommelse, lider ej inteckningshavare eller andra rättsägare någon skada. Inlåter sig samfälligheten i rättshandlingar skyddas medkontrahenten genom att samtliga vid rättshandlingen medverkande delägare blir solidariskt ansvariga för samfällighetens förbindelser. Eftersom samfälligheten i detta fall ej utrustas med särskilda organ som företräder densamma och majoritetsbeslut av delägare inte har avsedd verkan, fordras att samtliga delägare gemensamt medverkar för att samfälligheten som sådan skall bli bunden. En samfällighetsbildning av denna mindre utvecklade typ erinrar således — fränsett de fall där överenskommelse ej ingås — närmast om det enkla bolaget.

Finansieringsfrågan

Den som omhänderhar det gemensamma företagets angelägenheter, dvs. huvudman eller samfällighet, bör enligt kommittén äga uppbära bidrag från de anslutna fastigheternas ägare till anläggningens utförande, underhåll och drift. Avgörande för om fastighetsägarnas bidragsplikt kan realiseras är, att viss säkerhet föreligger. Kommittén erinrar om att vissa möjligheter att säkerställa denna skyldighet kan skapas genom rätt till avstängning och, vid ordinär samfällighetsbildning, genom subsidiärt solidariskt ansvar

för delägarna. Dessa medel är dock enligt kommittén knappast tillräckliga för alla situationer. I sin diskussion av vilken ytterligare säkerhet som kan visa sig erforderlig anför kommittén, att problemet är av betydelse inte bara för huvudmannen eller samfälligheten när det gäller bidragen till verksamheten utan även för tredje man, när lån tas eller andra förbindelser ingås för det gemensamma företaget.

För det fallet att anläggningen omhänderhas av huvudman har kommittén övervägt möjligheterna att stärka huvudmannens säkerhet för utfående av förfallna bidrag till verksamheten genom att tillerkänna honom panträtt i de anslutna fastigheterna med företräde framför inteckningar i dessa. På skäl som närmare redovisas i betänkandet har kommittén emellertid ansett sig inte böra föreslå några regler därom.

Vid samfällighetsbildning är läget enligt kommittén ett annat. Visserligen kan i frivilligfallen uppkomma ett val mellan kreditupptagning genom samfällighetens försorg och separatbelåning genom de särskilda fastigheternas ägare. Med hänsyn till att samfälligheten har karaktär av tvångssammanslutning fordras emellertid en lösning, som inte görs beroende av att överenskommelse kan träffas om säkerheten. Det ankommer närmast på samfällighetens styrelse att tillhandahålla den säkerhet som betingas av borgenären. Kommittén erinrar om att samfälligheten inte kan tillhandahålla inteckningar i anslutna fastigheter i annan mån än delägarna frivilligt erbjuder dem som säkerhet. Samfälligheten har nämligen regelmässigt inte själv någon inteckningsbar tillgång. Det skulle, uttalar kommittén, kunna tänkas att ålägga delägarna skyldighet att tillhandahålla inteckningssäkerhet, men denna utväg anses medföra svåra komplikationer. Om varje fastighet skulle utgöra säkerhet endast för så stor del av krediten som motsvarar fastighetens primära andel av bidragsskyldigheten, skulle följderna bli att någon säkerhet ej återstod för infriande av fastighetens subsidiärt solidariska ansvar. Och skulle hela beloppet belasta var och en av de delägande fastigheterna, skulle utrymmet för belåning för andra ändamål bli alltför beskurat. Därtill kommer enligt kommittén svårigheterna att på lämpligt sätt säkerställa att delägarna verkligen uppfyller sin skyldighet att prestera erforderliga inteckningar. Kommittén har därför undersökt, om säkerhet kan skapas på annat sätt än genom inteckning.

Kommittén har sålunda övervägt möjligheten att — efter mönster i exempelvis lagstiftningen om enskilda vägar — förstärka den föreslagna rätten för samfälligheten att uttaxera bidrag från de anslutna fastigheterna med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § handelsbalken, dvs. rätt före inteckningar. Kan samfälligheten i något fall inte få ut den på viss fastighet belöpande delen av bidragsfordringen, tjänar de övriga fastigheternas subsidiäransvar som ytterligare skydd. Förutom att den tillgodoser borgenärens intressen innefattar förmånsrätten emellertid även en spärr mot ett alltför vidsträckt subsidiäransvar. Innehavare av inteckningar och därmed jämställda sak-

rätter i de anslutna fastigheterna kan åtminstone formellt tyckas komma i sämre läge om en sådan förmånsrätt införs. Denna försämring måste dock enligt kommittén antas bli uppvägd av den värdeökning som gemensamhetsanläggningen medför för fastigheterna. I de fall då en gemensamhetsanläggning inrättas på grund av överenskommelse bör för dess sakrättsliga giltighet krävas, att de nu nämnda rättsägarna godkänt överenskommelsen eller att denna är väsentligen utan betydelse för deras säkerhet. I övriga fall, menar kommittén, innebär villkoren för tvångsanslutning krav på sådana fördelar att en ökning av fastighetens värde måste förutsättas. En garanti för att värdeökningen är minst lika stor som de förmånsberättigade bidragsfordringarnas belopp ligger i den prövning som skall ske av förrättningsman eller domstol. Eftersom redan anknytningen mellan anläggningen och de anslutna fastigheterna samt därmed även den framtida bidragsskyldigheten till samfälligheten ligger med bästa rätt i dessa, kan man vidare i konsekvensens namn göra gällande, att även de vid varje särskild tidpunkt förfallna bidragen bör utgå med samma förmånsrätt.

Det kan enligt kommittén emellertid inte bestridas, att en förmånsrätt för bidragsfordringarna framför inteckningar kan vara ägnad att väcka vissa betänkligheter. Bidragsbeloppen kan här i många fall bli stora och få avsevärt större ekonomisk betydelse än t. ex. bidrag till vägsamfällighet. Betänkligheterna blir än större om förmånsrätten — såsom vanligen är fallet på angränsande rättsområden — utformas som en s. k. tyst förmånsrätt och således inte framgår av fastighetsböckerna. Med hänsyn härtill har kommittén sökt införa både begränsningar av förmånsrättens omfattning och vissa villkor i övrigt för dess utövning. Genom att ange klara gränser för förmånsrättens utövning avser kommittén att undanröja olägenheterna av att utgående belopp kan variera starkt och att rättigheten därför kan leda till ovissa konsekvenser för övriga rättsinnehavare i fastigheterna. När det gäller frågan, hur en lämplig gränsdragning bör ske, anför kommittén, att behovet av kreditsäkerhet framför allt gör sig gällande i fråga om kostnaderna för anläggningens utförande. Kommittén förordar, att förmånsrätten i första hand begränsas till den beräknade anläggningskostnaden, fördelad mellan de anslutna fastigheterna efter den norm som allmänt gäller fördelning av bidragsskyldigheten. En sådan avgränsning är enligt kommittén att föredra framför principen att låta det genom anläggningens inrättande ökade kreditvärdet hos varje särskild fastighet vara avgörande. Denna ökning måste enligt kommittén antas regelmässigt bli större än vad som belöper på fastigheten av anläggningskostnaden och leda till att förmånsrätten kommer att åtnjutas i vidare omfattning än som kan anses påkallat av behovet. Å andra sidan saknas enligt kommittén skäl att som villkor för förmånsrätten uppställa krav på att bidragsbeloppet alltid skall avse just kostnaden för anläggningens utförande. Mot en sådan inskränkning talar framför allt praktiska skäl. Ett exekutionsförfarande bör nämligen inte belastas med en prövning

av vad fordringen i själva verket avser. Hinder bör därför inte möta att förmånsrätten gäller även för fordran, som avser underhålls- eller driftskostnad. Detta är särskilt motiverat i sådana fall då avstängning av speciella skäl inte kan komma i fråga.

Den förordade begränsningen till ett högsta belopp är emellertid enligt kommittén inte tillräcklig. Även en begränsning av giltighetstiden bör ske. En inskränkning till ett år från fordringens förfallodag, som är vanlig i hit-hörande sammanhang, anser kommittén dock för snäv. Av praktiska skäl anses inte heller den amorteringstid som kan ha bestämts för anläggningskostnaden, böra vara avgörande. En lämpligare avgränsning finner kommittén vara att förmånsrätten får åtnjutas under hela den tid som anläggningskostnaden motsvaras av ett värde i anläggningen vid normalt underhåll av denna. Kommittén förordar, att viss tid för förmånsrättens giltighet skall föreskrivas i förrättningsmannens beslut om anläggningens inrättande.

Kommittén anser det ofrånkomligt, att den för varje ansluten fastighet sålunda angivna ramen för utövandet av förmånsrätten blir föremål för lämplig publicitet. Sådan kan enligt kommittén vinnas genom anteckning om förmånsrätten och dess begränsningar i fastighetsboken. Härigenom kommer uppgifter i dessa hänseenden att inflyta även i gravationsbevis.

I enlighet med det anförda förordar kommittén införande av en förmånsrätt av begränsad räckvidd för samfällighets bidragsfordringar enligt 17 kap. 6 § handelsbalken.

Lagteknisk utformning

Kommittén behandlar i ett särskilt avsnitt frågan, hur erforderliga regler lämpligen bör inpassas i det gällande rättssystemet. Kommittén erinrar om att gällande speciallagstiftning på angränsande områden omfattar en mångfald skilda lagar om tvångssamfälligheter som till stora delar överensstämmer med en reglering efter de av kommittén uppdragna riktlinjerna. Det kunde därför finnas skäl att överväga, om inte lagstiftningen på något av de närliggande områdena skulle kunna kompletteras med nödvändiga särbestämmelser angående de gemensamhetsanläggningar som behandlas av kommittén. Så har skett i ett tidigare lagförslag av 1951 års byggnadsutredning. Detta hade dock ett mera begränsat syfte. Fastighetsbildningskommitténs uppgift avser en allsidig utredning av rättsfrågorna vid gemensamma anläggningar och kräver enligt kommittén en noggrann kartläggning även i detaljfrågor. En jämförelse med andra slag av tvångssamfälligheter inom speciallagstiftningen visar för övrigt, att gällande regler ej annat än i mindre utsträckning kan utnyttjas vid utformningen av kommitténs förslag. Kommittén menar det därför vara ofrånkomligt att huvudbestämmelserna enligt förslaget upptas i en fristående lag om vissa gemensamhetsanläggningar.

Reglerna om förmånsrätt för samfällighets bidragsfordringar bör enligt kommittén ej upptas i huvudförslaget utan i likhet med vad som skett i andra liknande sammanhang få sin plats i en fristående lag. I anslutning därtill föreslås vissa jämkningar i lagstiftningen om banker och andra kreditinrättningar.

Remissyttrandena

Allmänna synpunkter

Förslaget får allmänt ett g y n n s a m t m o t t a g a n d e av remissinstanserna.

Överståthållarämbetet anför, att från de synpunkter ämbetet har att företräda den föreslagna lagstiftningen synes ägnad att smidigt lösa de frågor som kan aktualiseras i samband med tillkomsten och driften av gemensamhetsanläggningar av förevarande slag. Ämbetet tillstyrker, att förslaget läggs till grund för lagstiftning i ämnet. Samma uppfattning uttalar *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län*. Förslaget hälsas med tillfredsställelse av *länsstyrelsen i Örebro län*.

Liknande omdömen uttalas även från kommunalt håll. *Stadskollegiet i Stockholm* finner förslaget kunna underlätta bildandet av ändamålsenliga gemensamhetsanläggningar och betraktar det som ett värdefullt hjälpmedel att förmå enskilda att medverka till en rationell och ändamålsenlig bebyggelse inom staden. Förslaget ses av kollegiet som ett led i den fortgående moderniseringen och kompletteringen av byggnads- och fastighetsbildningslagstiftningen. En lagstiftning i enlighet med förslaget kommer visserligen inte att inverka på användningen av tomträttsinstitutet, med vars hjälp man smidigt och ändamålsenligt kan ordna rättsförhållanden som annars ter sig svåröverkomliga, men den föreslagna lagen torde enligt kollegiet kunna medverka till att sådana svårigheter bemästras när det gäller fastigheter under enskild äganderätt. Att en lagstiftning enligt förslaget kommer till stånd anser kollegiet vara både ett kommunalt intresse och ett önskemål från de enskilda fastighetsägarnas organisationer. *Stadskollegiet i Göteborg* anför, att det endast kan hälsas med tillfredsställelse att ökad möjlighet till samverkan av ifrågavarande slag kommer till stånd och att det framlagda förslaget allsidigt och ändamålsenligt löser de aktuella spörsmålen.

Lantmäteristyrelsen anser förslaget i sina huvuddrag väl avvägt och lämpligt utformat samt därför böra läggas till grund för lagstiftning.

Svenska bankföreningen gillar förslaget om införande av ett lagreglerat förrättningsförfarande, som möjliggör att samfällighetsrättigheter av nu ifrågavarande slag kan erhålla sakrättsligt skydd och få karaktär av fastighets-tillbehör. Även *Svenska sparbanksföreningen* betecknar den sakrättsliga konstruktionen i förslaget som en principiellt sett lämplig lösning.

Allmän tillfredsställelse med förslaget kommer till uttryck även i yttrandena från *Svenska kommunaltekniska föreningen*, *Sveriges lantmätareförening*, *Svenska väg- och vattenbyggares riksförbund* och *Svenska arkitekters riksförbund*.

Svenska riksbyggen framhåller, att förslagets genomförande skulle innebära en avsevärd förbättring av kommunernas möjligheter att genomföra framför allt den komplicerade förnyelsen av städernas saneringsmogna kärnor.

Föreningen för samhällsplanering finner de föreslagna reglerna underlätta såväl en lämplig utformning av stadsplaner för nya områden som en förbättring av förhållandena inom äldre stadspartier.

Sveriges advokatsamfund tillstyrker förslaget helt. *Stadsfullmäktige i Härnösand*, *kommunalfullmäktige i Njurunda kommun* samt *kommunalnämnderna i Partille* och *Södra Sotenäs kommuner* lämnar förslaget helt utan erinran.

Viss betänksamhet kommer till synes i yttrandena från *Svea hovrätt* och *bankinspektionen*. Hovrättens invändningar tar framför allt sikte på förslagets generella omfattning, som förmenas medföra allvarliga olägenheter. Även i övrigt är förslaget enligt hovrättens mening i behov av omarbetning. Det anses därför i allt fall inte utan ytterligare överväganden kunna läggas till grund för lagstiftning i ämnet. Skulle de fortsatta övervägandena leda till att en på tvångsreglering byggd lagstiftning anses böra få en så generell tillämpning som kommittén förordar finner hovrätten emellertid att lagen kan utformas i huvudsaklig överensstämmelse med förslagets grunddrag.

Mest kritisk är *lagberedningen*, som helt allmänt konstaterar att förslaget inte verkar övertygande. Vad gäller betänkandet som helhet gör dock inte heller beredningen gällande, att de föreslagna reglerna inte bör kunna läggas till grund för lagstiftning efter viss omarbetning.

I fråga om behovet av lagstiftning godtar samtliga remissinstanser i allt väsentligt vad fastighetsbildningskommittén anfört. Belysande för flertalet remissmyndigheters inställning är *byggnadsstyrelsens* yttrande i denna del. Styrelsen anför, att under den tid som förflutit sedan styrelsen m. fl. år 1958 hemställde om en särskild utredning angående bl. a. gemensamhetsanläggningar behovet av sådana anläggningar och nödvändigheten av en ändamålsenlig form för deras rättsliga reglering blivit allt påtagligare. Behovet har accentuerats av den snabbt fortskridande utvecklingen på de byggnads- och trafiktekniska områdena. Jämsides härmed har enligt styrelsen kraven på ett rationellt markutnyttjande ökat och strävandena att genom samverkan minska kostnaderna för såväl de enskilda som för kommunerna gjort sig alltmera gällande. Behovet av gemensamhetsanläggningar framträder särskilt inom de större tätorterna men är obestridligt även inom de mindre orterna. *Svea hovrätt* finner att en reglering av vissa former av gemensamhetsanläggningar måste vara en angelägen lagstift-

ningsuppgift men hyser viss tvekan, om behovet har den generella omfattning som kommittén antagit.

Vad angår lagstiftningens föremål ansluter sig det övervägande antalet remissinstanser till kommitténs ståndpunkt. Enligt *Svea hovrätt* framstår det däremot som tveksamt, om det är tillrådligt att låta en lagstiftning på området få en så generell omfattning som kommittén föreslår. Hovrätten finner motiveringen ej innehålla någon närmare analys av vad som lämpligen bör gälla i fråga om särskilda i lagtexten exemplifierade typer av gemensamhetsanläggningar och menar, att kommitténs bestämning av tillämpningsområdet kan medföra risk för ogynnsamma verkningar, särskilt med avseende på reglerna om tvångsanslutning, upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning, det i princip oupplösliga sambandet mellan anläggningen och de anslutna fastigheterna samt förmånsrätt för vissa fordringar. Hovrätten ifrågasätter, om man inte i stället bör fortsätta på den redan beträdda vägen med speciallagstiftning angående gemensamhetsanläggningar för särskilda ändamål av större allmän betydelse. Upphöjs de i lagberedningens förslag till jordabalk förordade bestämmelserna om samfällighetsrätt och samfällighetsavtal till lag, finns enligt hovrätten ändå möjlighet att vinna sakrättsligt skydd för frivillig samverkan beträffande gemensamhetsanläggningar, som inte regleras i speciallagstiftningen. Man kan också, anför hovrätten, tänka sig möjligheten att en lag på grundval av kommitténs förslag begränsas till vissa typer av gemensamhetsanläggningar, för vilka behovet av lagstiftning är särskilt påfallande och där enligt redan vunna erfarenheter de ekonomiska riskerna i särskilda fall bedöms vara ringa. En begränsning av lagstiftningen till att avse endast gemensamhetsanläggningar väsentligen avsedda för bostadsbebyggelse förtjänar också att övervägas. Det är enligt hovrätten främst beträffande sådan bebyggelse som sociala skäl talar för en tvångsreglering; särskilt för sanering av äldre bostadsbebyggelse föreligger uppenbara behov av lagstiftning på området. I vissa hänseenden torde man också som en ersättning för generell lagstiftning kunna tänka sig att vidga kommunernas ansvar för gemensamhetsanläggningar, t. ex. så att stadsplanesamhälle åläggs skyldighet att iordningställa och underhålla trafikleder inom byggnadskvarter av större omfattning. Hovrätten anför vidare, att kommitténs förslag å andra sidan medför betydande fördelar från lagteknisk synpunkt. Det aktuella behovet av lagstiftning om gemensamhetsanläggningar för olika ändamål kan nämligen vara svårt att överblicka. Framför allt undgår man, om förslaget genomförs, framtida krav på lagändringar, som den tekniska utvecklingen annars med säkerhet kommer att medföra. Dessa skäl kan enligt hovrätten tala för att en generell lagstiftning på området bör godtas under förutsättning att den ges en sådan utformning att berättigade krav på rättssäkerhet för fastighetsägare och inteckningshavare blir tillgodosedda. *Lagberedningen* finner, att den allmänna syftningen gör det

svårt att överblicka konsekvenserna av förslaget och att det därför bör övervägas att tills vidare inskränka tillämpningsområdet till sådana anläggningar som för närvarande bedöms som särskilt angelägna. *Handelskammarnas nämnd* framhåller, att de gemensamhetsanläggningar som berörs av förslaget är av mycket växlande natur, från gemensamma cykelstall, lekplatser eller mindre garage i villaområden till omfattande parkeringsanläggningar eller invallningsåtgärder i städernas centra. I förstnämnda fall kan enligt nämnden anläggningar tillkomma utan att några långtgående krav behöver ställas på de berörda fastighetsägarna. I de sistnämnda fallen åter blir anspråken på deras resurser och förmåga att medverka ofta betydande. På motsvarande sätt torde behovet av officialprövning och av medverkan av byggnadsnämnderna växla. Många gånger torde helt frivilliga uppgörelser kunna åstadkommas om gemensam drift av vissa mindre betydande anläggningar. För dessa fall kan enligt nämnden diskuteras, om officialprövning genom särskilt förordnad förrättningsman över huvud är av behovet påkallad. I andra situationer däremot, då fråga är om mera omfattande anläggningar eller där tvångsanslutning är nödvändig, torde ett förfarande i stort sett baserat på den föreslagna lagstiftningen men med vissa av nämnden förordade ändringar böra träda i tillämpning. I de fall slutligen då det gäller betydande anläggningar som förorsakar sådana ingrepp i enskild rätt som avses i 3 § andra stycket andra punkten i kommitténs förslag torde det enligt nämnden i realiteten knappast längre vara fråga om en privaträttslig utan om en rent offentlighetsrättslig reglering, som i hög grad förutsätter byggnadsnämndens initiativ och medverkan. Genom att utmönstra sådana gemensamhetsanläggningar ur förslaget skulle detta i hög grad förenklas och få en för de enskilda fastighetsägarna bättre avpassad utformning. Det skulle därigenom också bli mera lockande för dem att utnyttja det nya instrumentet. Även *byggnadsstyrelsen* nämner en differentiering efter liknande tankegångar som en tänkbar lösning.

I fråga om lagstiftningens tillämplighet både i tätorter och i glesbebyggelse framhåller *lantmäteristyrelsen*, att erforderlig uppmärksamhet bör ägnas åt de särskilda behoven på landsbygden och i de mindre tätorterna. En särskild anledning härtill är enligt styrelsen, att det allmännas engagemang när det gäller anläggningar av ifrågavarande slag är betydligt mindre här än inom de större tätorterna, samtidigt som behovet av mindre, gemensamma anläggningar blir allt större även på landsbygden. Det gäller bebyggelse såväl för helårsbostäder och fritidsbebyggelse som för jordbruk. Hithörande frågor är, framhåller styrelsen, endast i jämförelsevis ringa utsträckning reglerade i lag, t. ex. lagen om enskilda vägar, och problemen måste till väsentlig del lösas genom insatser av fastighetsägarna själva. Enligt styrelsen torde en annan ordning i detta hänseende inte vara möjlig inom avsevärd tid.

Länsarkitekten i Stockholms län är däremot tveksam i fråga om möjlig-

heten att till en gemensamhetsanläggning ansluta även fastighet utanför detaljplanlagt område. Han påpekar, att genom sådan möjlighet en fastighets samverkan med en grupp av fastigheter kan bindas innan det genom planläggning enligt byggnadslagen prövats, om samverkan på lämpligare sätt kunnat åstadkommas med en annan grupp av fastigheter. Även *länsstyrelsen i länet* är inne på tanken, att möjligheten att ansluta fastighet utanför detaljplanlagt område skulle kunna innebära ett föregripande av erforderlig planläggning, och ifrågasätter om följderna av den föreslagna gränsdragningen mellan detaljplanlagt område och annat område i tillräcklig omfattning beaktats i betänkandet.

Lantbruksstyrelsen avstyrker, att lagen görs tillämplig på anläggningar för jordbruksdrift, såsom andelsladugårdar, lagerhus och torkanläggningar. Styrelsen anför, att någon diskussion eller behandling av synpunkter avseende jordbruket över huvud inte redovisats i betänkandet och att anläggningar av nyssnämnda slag för vissa led i jordbruksproduktionen har helt andra funktioner än sådana stadigvarande serviceanläggningar som lagen i huvudsak behandlar. Styrelsen menar, att det föreslagna judiciella systemet med fast sakrättslig bindning till ifrågavarande fastigheter, domstolsprövning etc. inte tar hänsyn till den rörlighet och anpassningsbarhet från drifts-ekonomiska synpunkter och struktursynpunkt som måste eftersträvas inom modernt jordbruk. Med hänsyn till att driftsanläggningar för jordbruk ofta är mycket kapitalkrävande anser styrelsen en tillämpning av den föreslagna förmånsrättslagen ofta inte kunna komma i fråga. De nu tillämpade formerna för samgående — upprättande av en företagsekonomisk kalkyl och bildande av en sammanslutning, vanligen i form av ekonomisk förening eller enkelt bolag — är enligt styrelsens mening väl lämpade för ändamålet och innebär en smidigare anordning än det av kommittén föreslagna förfarandet. *Stockholms läns och stads lantbruksnämnd* anser det med hänsyn till det ökade behovet inom jordbruket att snabbt kunna anpassa driften till varierande marknadsförhållanden tveksamt, om gemensamhetsanläggningar för jordbruksändamål kan få en tillräckligt stadigvarande betydelse för att motivera den sakrättsliga effekt som den föreslagna lagen avser. *Lantbruksnämnden och hushållningssällskapet i Göteborgs och Bohus län* uttalar med åberopande av liknande synpunkter, att de regler som gäller för gemensamma anläggningar inom tätbebyggelse ej utan vidare torde vara lämpliga även för jordbrukets företag. *Stockholms läns och stads hushållningssällskapet* är inne på liknande tankegångar men har med hänsyn till att tvångsreglerna ej är tillämpliga utanför detaljplan inte något att erinra mot de nya möjligheter som förslaget erbjuder. En klart positiv inställning till förslaget har *lantbruksnämnden och hushållningssällskapet i Södermanlands län*, som framhåller betydelsen av ett starkt sakrättsskydd och anser en utveckling i denna riktning nödvändig inom dagens jordbruk. Samma ståndpunkt synes *hushållningssällskapet i Hallands län* samt *lantbruksnämnden*

och hushållningssällskapet i Västerbottens län inta, liksom även lantbruksnämnden och hushållningssällskapet i Malmöhus län, vilka emellertid betonas vikten av att hänsyn tas till jordbrukets framtida utveckling och till behovet av att kunna genomföra förändringar på ett smidigt sätt.

Kommitténs tanke, att en lagstiftning på området bör utformas som en övervägande privaträttslig reglering, vinner anslutning från flertalet remissinstansers sida. I åtskilliga yttranden framförs dock invändningar i detta hänseende. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* anser sålunda, att i den mån allmänna åtgärder är behövliga för att få till stånd vissa gemensamhetsanläggningar, t. ex. lekplatser, detta bör ske inte genom privaträttsliga tvångsregler utan genom vidgade skyldigheter för kommunen att anskaffa sådana anläggningar. *Svea hovrätt* anför, att man i vissa hänseenden torde kunna tänka sig att vidga kommunernas ansvar för gemensamhetsanläggningar, t. ex. så att stadsplanesamhälle åläggs skyldighet att iordningställa och underhålla trafikleder inom byggnadskvarter av större omfattning. *Lagberedningen* menar, att kommittén gått alltför lätt förbi de stora praktiska besvärligheter som är förenade med den föreslagna, privaträttsligt utformade ordningen. Beredningen pekar härvid bl. a. på svårigheterna att få lämpliga förrättningsmän, risken för att genomförandet av upprättade förslag kan stoppas genom klagomål som drar ut på tiden och svårigheten att säkra erforderlig sakkunskap i samfälligheternas ledning. Enligt beredningen har däremot kommunerna erforderlig organisation, sakkunnig personal och en erfarenhet i fråga om vissa slags anläggningar som inte kan finnas inom kvarterssamfälligheter.

Sveriges fastighetsägareförbund befarar, att byggnadsnämnderna och övriga kommunala instanser kommer att betrakta en lag om gemensamhetsanläggningar som ett komplement till byggnadslagstiftningen och som ett instrument för anordnande av tvångssamfälligheter på kommunalt initiativ. Med hänsyn till förslaget huvudsyfte att skapa förutsättningar för giltigheten för framtiden av rent privaträttsliga överenskommelser, synes det förbundet därför böra understrykas att tillkomsten av en lagstiftning i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget inte får innebära, att det träffats något avgörande i frågan om en gränsdragning mellan allmänna och enskilda intressen när det gäller anordnande av utfarter och omfattningen av skyldigheten för fastighetsägare att anordna garage och parkeringsplatser. *Handelskamrarnas nämnd* finner det tvångsmässiga inslaget i den föreslagna lagstiftningen så betydande och de kommunala befogenheterna så vittgående att förslaget knappast kan sägas ha fått den åsyftade övervägande privaträttsliga karaktären.

Enligt *länsarkitekten i Göteborgs och Bohus län* har däremot utredningen till följd av att spörsmålen behandlats från övervägande privaträttslig synpunkt inte blivit nog allsidig och förslaget inte fått den räckvidd som med hänsyn till plangenomförandet i vissa fall torde vara påkallat. *Parkerings-*

kommittén, Svenska stadsförbundet, drätselkammaren i Uddevalla, Svenska arkitekters riksförbund, SABO och Föreningen för samhällsplanering ger klart uttryck åt den uppfattningen att de offentlighetsrättsliga synpunkterna inte blivit tillräckligt beaktade och att det kommunala inflytandet bort göras starkare. *Stadsförbundet* betonar, att användbarheten av den föreslagna lagstiftningen inte bör överskattas. I den intensivare tätortsbebyggelsen är enligt förbundet de samhälleliga intressena av planmässighet och funktionsduglighet samt god stadsmiljö alltför starka för att komplicerade samordningsfrågor i någon stor omfattning skall kunna lösas på privaträttslig väg. Inom sitt användningsområde synes dock lagförslaget lösa samordningsproblemen på ett ändamålsenligt sätt. *Stadsfullmäktige i Sundsvall* anser önskvärt, att byggnadsnämnden i samband med beslut om byggnadslov kan föreskriva att den berörda fastigheten skall delta i viss gemensamhetsanläggning. *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* har ingen erinran häremot under förutsättning att ägare till fastighet, som uppenbart berörs av anläggningen, skriftligen biträtt ett sådant villkor till byggnadslovet.

En mellanståndpunkt intar *byggnadsstyrelsen*, som ifrågasätter om det inte för samhällsbyggandet hade varit önskvärt att byggnadsnämndens befogenheter kunnat gå längre än enligt förslaget. För den praktiska planläggningen är det uppenbarligen synnerligen angeläget att redan under pågående planarbete med säkerhet kunna bedöma möjligheterna av sådana lösningar som bygger på en gruppvis samverkan av det slag som lagen åsyftar. I nuvarande läge innan utredningar inom närliggande rättsområden har hunnit slutföras — styrelsen syftar därvid i främsta rummet på det arbete som nu bedrivs inom parkeringskommittén — synes dock starka skäl tala för fastighetsbildningskommitténs förslag att utforma lagen på huvudsakligen privaträttslig grund.

En liknande uppfattning framförs av *parkeringskommittén*.

Förslagets betydelse som medel att underlätta stadsplans upprättande och genomförande ej minst i saneringssyfte, betonas av *länsarkitekterna i Örebro och Västernorrlands län, stadskollegierna i Stockholm och Göteborg, drätselkammaren i Uddevalla, Föreningen för samhällsplanering, Svenska riksbyggen, Svenska teknologföreningen, Svenska arkitekters riksförbund och Föreningen Sveriges stadsarkitekter. Stadskollegiet i Stockholm* uttalar att det kan antas, att stadsplanens intentioner i många fall kommer att realiseras genom initiativ från enskilda fastighetsägares sida i den föreslagna lagstiftningens former utan sådana insatser från stadens sida som aktualiseras t. ex. vid inlösen enligt 45 § byggnadslagen. I varje fall skulle staden kunna begränsa sin insats till inlösen av en av de berörda fastigheterna och därefter påfordra att anläggningen anordnas med stöd av bidrag från alla de övriga fastigheter som skall anslutas. Det kan enligt kollegiets mening dessutom tänkas, att redan vetskaper om stadens möjlighet att ingripa kan utgöra ett påtrycknings-

medel för berörda fastigheters ägare att själva föranstalta om anläggningens inrättande. *Stadskollegiet i Göteborg* framhåller, att förslaget gör det möjligt att koncentrera den allmänna lekplatsverksamheten till större och för allmänheten attraktiva anläggningar, medan det lokala lekplatsbehovet kan ordnas enligt de föreslagna lagbestämmelserna. *Handelskamrarnas nämnd* menar däremot, att en lagstiftning av ifrågavarande natur över huvud inte bör få utnyttjas i saneringssyfte utan att för sådant ändamål uteslutande bör anlitas de härför avsedda instituten, såsom expropriation och ändrad tomtindelning.

Svea hovrätt understryker, att den av kommittén förordade lagstiftningen självfallet inte får tas till intäkt för en övervältring av ansvaret för vissa gemensamhetsanläggningar från kommunerna till de enskilda fastighetsägarna. Hovrätten anför härvid, att den moderna stadsbyggnadstekniken kan medföra att byggnadskvarter görs mycket stora, varvid vägar inom kvarteret får samma funktion som gator inom äldre kvarter med sluten bebyggelse. Det vore föga rationellt att låta nya metoder för utformning av stadsplaner medföra, att gatuhållningen till viss del i realiteten överförs från kommunal till enskild regi. En övervältring av kostnaderna för gatuunderhållet på fastighetsägarna inom vissa kvarter ställer också dessa i sämre läge än andra fastighetsägare inom kommunen.

Liknande synpunkter framhålls av *överståthållarämbetet, länsarkitekten i Stockholms län, byggnadsstyrelsen, lagberedningen, Svenska väg- och vattenbyggares riksförbund* och *Sveriges fastighetsägareförbund*.

Vad angår förslaget samband med andra aktuella lagstiftningsfrågor ifrågasätter *bankinspektionen* starkt lämpligheten av att man bryter ut ifrågavarande komplex ur jordabalksförslaget och genomför en särskild lagstiftning i ämnet före antagandet av den nya jordabalken, vars regler i olika avseenden intimt sammanhänger med de nu förevarande lagreglerna och torde få betraktas som primära i förhållande till dessa. Redan av den anledningen bör enligt inspektionen anstå med förslaget till dess det kan insättas i sitt rätta sammanhang. *Länsarkitekten i Göteborgs och Bohus län* uttrycker likaledes betänkligheter mot att en lagstiftning på detta begränsade område föregriper den nya jordabalks- och fastighetsbildningslagstiftningen. *Lagberedningen* understryker betydelsen av att vid den fortsatta behandlingen av förslaget hänsyn tas till den förestående jordabalksreformen och menar att det i lagtekniskt hänseende är nödvändigt att jordabalkens regler blir primära och speciallagstiftningen kompletterande. *Vägförvaltningen i Stockholms län* — som begränsar sitt yttrande till anläggningar för parkering och anser att lagen om enskilda vägar bör med vissa förenklingar kunna läggas till grund för en reglering — uttalar, att reglernas utformning torde ankomma på parkeringskommittén och att dennas förslag bör avvaktas innan en partiell reform verkställs.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län framhåller däremot, att den föreslagna lagstiftningen synes kunna utan avsevärd olägenhet genomföras utan avvaktan på ny fastighetsbildningslagstiftning, jordabalk och parkeringslagstiftning. Väsentligen samma ståndpunkt intar *stadskollegiet i Stockholm* samt *överlantmäterna i Jönköpings och Kalmar län*. *Parkeringskommittén* menar att någon lagstiftning om samfällighetsrätt och samfällighetsavtal på grundval av lagberedningens förslag i ämnet inte längre är aktuell. *Parkeringskommittén* avser att i sitt blivande betänkande lägga fram förslag till en mera fullständig lösning av parkeringsfrågan.

Svenska riksbyggen framhåller, att en lag om vissa gemensamhetsanläggningar inte kan få avsedd betydelse i hela sin vidd förrän en ändring sker av bestämmelserna i 53 § 3 mom. byggnadsstadgan, så att fastighetsägares skyldighet att anordna parkeringsutrymme inte som för närvarande begränsas till den egna fastigheten. En sådan ändring, vilken betraktas som angelägen, bör kunna ske utan att avvakta *parkeringskommitténs* slutliga förslag. Även *Föreningen Sveriges stadsarkitekter* finner det önskvärt, att nämnda bestämmelser i byggnadsstadgan revideras i detta sammanhang. *Föreningen för samhällsplanering* har däremot förståelse för *kommitténs* ståndpunkt att avstå från förslag i detta avseende för att inte föregripa *parkeringskommitténs* arbete. *Fastighetsbildningskommitténs* ståndpunkt synes även godtas av *väg- och vattenbyggnadsstyrelsen* och *överlantmätaren i Kopparbergs län*.

När det gäller förslagets tillämpning på gemensamma utfarter erinrar *stadskollegiet i Stockholm*, att förslaget inte löser alla problem, men kollegiet förutsätter att lagstiftningsarbetet kommer att fortsättas och ge en mera fullständig lösning av utfartsfrågan för fastigheter, som blockerats av utfartsförbud.

Beträffande den föreslagna regleringens utformning i stort ansluter sig *parkeringskommittén* till den valda metoden att uppta bestämmelserna i en fristående lag. *Överlantmäterna i Gotlands, Älvsborgs* samt *Göteborgs och Bohus län* ger däremot uttryck åt viss tvekan på denna punkt och menar, att det från vissa synpunkter är önskvärt att de nya reglerna mera ansluter sig till befintlig lagstiftning eller rent av fogas in i denna.

Överlantmätaren i Kalmar län anser det vara en stor förtjänst hos förslaget, att det fått en utformning, som dels medger att reglerna används inte bara på kända behov utan också på tänkbara nya sådana, dels lämnar vägen öppen för alternativa lösningar i viss utsträckning. *SABO* anser det påtagligt, att *kommittén* sökt uppfylla de krav på smidiga lagbestämmelser som måste upprätthållas för att ändamålsenliga lösningar i olika fall skall kunna åstadkommas, och understryker betydelsen av att ett stort mått av frihet medges beträffande regleringen av intressenternas mellanhavanden.

Mera kritiska synpunkter framförs i andra yttranden. *Svea hovrätt* -- som finner lagen kunna utformas i huvudsaklig överensstämmelse med för-

slagets grunddrag — uttalar sålunda, att den omständigheten att lagen avses skola tillämpas i fråga om gemensamhetsanläggningar av i hög grad olika art och omfattning synes ha föranlett kommittén att i olika hänseenden ge de föreslagna bestämmelserna en utformning som medger en i hög grad differentierad tillämpning. Enligt hovrättens mening bör emellertid den ovisshet som råder i fråga om lagstiftningens tillämpningsområde föranleda en sådan utformning av lagtexten att den ger en fast ledning för rättstillämpningen. Även i övrigt bör lagen för att tillgodose rättssäkerhetens krav ges ett mera restriktivt innehåll än kommittén förordar, främst med hänsyn till att förslaget omfattar också gemensamhetsanläggningar av mindre betydelse från allmän synpunkt. *Bankinspektionen* framför den allmänna reflektionen att den föreslagna lagtexten ej ger tillräcklig ledning för sakägare och förrättningsmän att bedöma konsekvenserna av en gemensamhetsanläggnings inrättande. *Inspektionen* framhåller vidare, att de associationsrättsliga sidorna av problemet inte blivit tillräckligt belysta och att de i motiven anförda synpunkterna i flera fall inte fått komma till uttryck i lagtexten såsom skulle ha varit önskvärt. Liknande synpunkter uttalas av *överlantmätaren i Blekinge län*. *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* ifrågasätter om inte de komplicerade reglerna medför att lagen i praktiken kommer att bli tillämpad endast i fråga om områden och objekt, där väsentliga ekonomiska intressen föreligger. *Sveriges lantbruksförbund* anser lagförslaget synnerligen svåröverskådligt och på vissa punkter oklart.

Lagberedningen, som anser förslaget i stort sett metodiskt uppbyggt, anmärker att hänvisningarna till jorddelningslagen i stora stycken gör förslaget mycket svårtillgängligt och kan befaras snart få ändrat innehåll genom revision av jorddelningslagen. Beredningen erinrar vidare om att kommittén i avsnittet om samfällighetsförvaltning har begränsat de associationsrättsliga bestämmelserna till vad som ansetts oundgängligen nödvändigt för att inte göra lagen alltför svåröverskådlig men påpekar att mot detta intresse av lagtextens koncentration måste vägas vikten av att gällande rätt i tillräcklig omfattning kan utläsas av lagreglerna. Beredningen ifrågasätter därför ett flertal kompletteringar. Det framhålls vidare, att kommitténs förslag och jordabalksförslaget tillsammans innefattar inte mindre än fem metoder att tillgodose behovet av ändamålsenliga förvaltningsformer. För allmänheten blir det omöjligt att tillägna sig kunskap om de olika regelkomplexen, och en så komplicerad ordning som skulle bli rådande efter båda förslagens genomförande kan enligt beredningen inte vara godtagbar. *Byggnadsstyrelsen* anför att bestämmelserna — inte minst de som avser förvaltningen av en anläggning — kan befaras komma att verka komplicerade och svåra att tillämpa samt att kompletteringar och ändringar senare kan visa sig erforderliga.

Med hänsyn till den stora betydelse som en lagstiftning av ifrågavarande innehåll måste tillmätas framför allt för ett effektivare bostadsbyggande

anser länsstyrelsen i Stockholms län det angeläget att lagförslagens fortsatta behandling om möjligt påskyndas så att bestämmelserna snarast kan träda i kraft. Behovet av skyndsamhet betonas även av bl. a. länsstyrelserna i Östergötlands, Göteborgs och Bohus samt Örebro län, lantmäteristyrelsen och stadskollegiet i Stockholm. Sveriges lantmätareförening anser skyndsamhet med lagens genomförande vara av så stor vikt att jämkningar som kräver tidsödande utredningar bör anstå och inte försena lagens ikraftträdande.

Liknande synpunkter framför bl. a. stadskollegiet i Stockholm, Svenska kommunaltekniska föreningen, Svenska väg- och vattenbyggares riksförbund samt Svenska teknologföreningen.

Den sakrättsliga konstruktionen

Remissorganen godtar med få undantag principen om ett oupplösligt samband mellan gemensamhetsanläggningen och de anslutna fastigheterna. Att ett sådant samband i vissa fall är motiverat framgår enligt Svea hovrätt redan därav, att det sedan länge accepterats i speciallagstiftningen. Det torde också, anför hovrätten, stå klart att ett sådant samband är motiverat i fråga om vissa på senare tid tillkomna typer av gemensamhetsanläggningar, som är nödvändiga för de anslutna fastigheternas brukande och som därför bl. a. av hänsyn till fastighetskrediten inte kan tillåtas frångå dessa fastigheter. Överståthållarämbetet delar kommitténs uppfattning, att ett förbättrat sakrättsskydd är ett huvudvillkor för en utveckling mot flera och större gemensamhetsanläggningar av här ifrågavarande beskaffenhet, och framhåller, att nödvändigheten och önskvärdheten av en sådan utveckling är allmänt omvittnad. Stadskollegiet i Stockholm anser, att frågan om erforderligt sakrättsskydd har erhållit en lämplig lösning i förslaget. Samma åsikt framförs av länsstyrelsen i Stockholms län, parkeringskommittén, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och Svenska bostadskreditkassan. Bostadsstyrelsen framhåller, att anordningen med ett i princip oupplösligt samband mellan de berörda fastigheterna är av synnerligen stort värde från kreditsynpunkt. Svenska bankföreningen uttalar likaledes sitt gillande av ett lagreglerat förfarande, som möjliggör att samfällighetsrättigheter av nu ifrågavarande slag kan erhålla sakrättsligt skydd och få karaktären av fastighetstillbehör. Sveriges fastighetsägareförbund framhåller, att en på sunda ekonomiska principer grundad anläggning förhöjer en ansluten fastighets kreditvärde, och anser det värdefullt att samfällighetsrätten utgör tillbehör till varje ansluten fastighet och följaktligen inte går förlorad vid en försäljning av fastigheten. Den sakrättsliga reglering kommittén föreslår måste enligt förbundet öka benägenheten hos banker, hypoteksföreningar, försäkringsbolag och andra kreditgivare att lämna inteckningslån på så förmånliga villkor som möjligt. Sveriges lantbruksförbund tillstyrker likaledes den sakrättsliga reg-

leringen och framhåller att det är en kännbar brist för permanenta gemensamhetsanläggningar i dag, att föreningsrättens huvudprincip om det fria utträdet gör anläggningens effektiva bestånd i realiteten beroende av fastighetsägarens personliga inställning.

Även *byggnadsstyrelsen* anser, att förslaget innebär en godtagbar lösning av de sakrättsliga frågorna. Styrelsen är dock medveten om svårigheten att finna den ändamålsenligaste formen för en reglering, som är gemensam för anläggningar av alla de skiftande slag och dimensioner som förekommer, och anger som tänkbar lösning en sådan differentiering av lagstiftningen att de enklare fallen, där frivilliga överenskommelser kunnat träffas, följer de riktlinjer som uppdragits av lagberedningen i 22 kap. förslaget till jordabalk. *Svenska kommunförbundet*, som är inne på en liknande tankegång, anser visserligen att förslaget tillgodoser kravet på garanti för att en gemensamhetsanläggning består för framtiden men känner sig inte helt övertygat om att förslaget ger den enklast möjliga lösningen.

Vissa risker med den föreslagna anordningen påpekas av *Svea hovrätt*. Enligt hovrätten torde man i allmänhet kunna räkna med att nyttan av en gemensamhetsanläggning för de anslutna fastigheterna mer än väl uppväger belastningen i form av bidragsskyldighet och att anslutningen sålunda är till fördel även från kreditsynpunkt. Risk för felkalkyler föreligger dock alltid, hur noggrant en prövning än görs. Mest betydelsefull är enligt hovrätten kanske risken för att den tekniska utvecklingen skall gå fortare än man räknat med och snabbt göra en ifrågasatt anläggning föråldrad och oekonomisk. Även andra ekonomiska bakslag kan drabba en anläggning, t. ex. på grund av fördyrade byggnadskostnader till följd av att en entreprenör går i konkurs eller missgrepp i förvaltningen under den fortsatta driften. I sådana fall kan vid exekutiv auktion en köpare tvingas att med hänsyn till anslutningen bestämma sitt bud väsentligt lägre än annars och inteckningar eller andra sakrätter som tillkommit tidigare än anslutningen bli nödlidande. För att delaktighet i gemensamhetsanläggning skall ges en så fördelaktig ställning som kommittén föreslår, bör enligt hovrätten krävas att risken för misstag i särskilda fall är ringa. Huruvida detta kan antas bli fallet finner hovrätten emellertid svårt att bedöma, eftersom betänkandet ej innehåller någon undersökning av de ekonomiska förutsättningarna för de typer av gemensamhetsanläggningar som avses med förslaget. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* anser, att man inte helt kan bortse från riskerna för fastighetskrediten. Ett visst skydd för kreditgivare torde dock enligt hovrätten ligga däri, att företagets ändamålsenliga utförande utreds av en kompetent person. Av stor betydelse för kreditgivare och framtida köpare är att genom förrättningen förutsättningarna för gemensamhetsanläggningen och detaljerna i dess utförande inflyter i en offentlig handling. De risker i övrigt som företaget kan medföra för kreditgivare är enligt hovrättens mening knappast av annan art än som kan uppkomma vid byggnads- eller anläggningsföretag på fastig-

hetens eget område. Kreditgivares utvägar att skydda sig däremot, t. ex. genom krav på försäkring, torde alltså bli desamma.

Att den föreslagna sakrättskonstruktionen kan medföra risker betonas starkast av *lagberedningen*, som yttrar bl. a. att en anläggning som från början har varit en tillgång för en fastighet på grund av ändrade förhållanden kan bli en belastning för denna. Planerad bebyggelse inom ett kvarter fullföljs kanske ej. Anläggningen kan på grund av den tekniska utvecklingen förlora sitt värde. Den inflyttning som pågår till vissa större befolkningscentra kan medföra, att det ekonomiska underlaget för en gemensamhetsanläggning i ett avfolkningsområde blir så försvagat att anläggningens fortsatta drift utgör en börda för anslutna fastigheter osv. Den mera automatiska sanering i fråga om onyttiga samfällighetsanläggningar, med vilken lagberedningen i sitt förslag har ansett sig kunna räkna, kommer inte att förekomma i här förevarande fall. Det måste alltså på annat sätt skapas garantier för att fastigheterna inte kommer att belastas av mer eller mindre onyttiga anläggningar och skulder för dem. Enligt beredningens mening synes konstruktionen av ansvaret för gälden i en samfällighet, som är juridisk person, kunna medföra allvarliga komplikationer för delägarna, även om beredningen finner det svårt att riktigt bedöma hur förslaget skulle komma att verka. Beredningen pekar på den situationen där samfälligheten alltjämt svarar för gäld trots att samtliga delägars bidragsskyldighet utnyttjats så långt deras egendom förslår och de anslutna fastigheterna där- efter har övergått på nya ägare. På grund av samfällighetens principiella oupplöslighet kan dessa, som egentligen ej svarar för gälden, enligt beredningen likväl få stå för de gamla skulderna, om samfälligheten alls skall kunna fungera. Det sagda kan enligt beredningen medföra, att fastigheterna, när samfälligheten har dåliga affärer, blir praktiskt taget osäljbara och att ägarna ad infinitum svarar personligen för förfallande gäld. Det vidsträckta personliga betalningsansvar som de anslutna fastigheternas ägare kan iklädas i förening med samfällighetens principiella oupplösbarhet synes över huvud betänkligt. Detta gäller så mycket mera som delägens möjligheter att effektivt påverka förvaltningen är begränsade. Beredningen pekar i detta sammanhang på att in-teckningshavare, hyresgäster o. a. kan bli lidande. I fråga om hyresgästerna anför beredningen, att kommittén alldeles har förbigått dessas ställning, när hyresvärden inte själv skall fullgöra skyldigheten att tillhandahålla värme, tvättstuga, gårdsutrymme och liknande. Hyresgästerna står i kontraktsförhållande endast till värden och kan ej med åberopande av kontraktet vända sig mot samfälligheten eller sådan huvudman som nämns i förslaget. Man frågar sig, anför beredningen, om hyresgästerna, när de ej får vad de skall ha, njuter inte bara rätt till nedsättning i hyran utan även rätt till skadestånd av värden, när det är samfälligheten eller huvudmannen som har försummat sig.

Bankinspektionen framhåller som sin bestämda uppfattning, att in-teck-

ningshavarnas intressen inte har blivit tillräckligt beaktade i förslaget. Det kan enligt inspektionens mening inte vara godtagbart att på förrättningsmannen lägga så vidsträckta befogenheter som kommittén föreslår, när det gäller att bedöma deras rätt. För att bättre skydda inteckningshavarna borde dessa ges ställning som verkliga sakägare.

Behovet av tvångsregler

Några invändningar riktas ej mot kommitténs principiella inställning, att gemensamhetsanläggningar i första hand bör främjas på frivillig väg. Att vissa tvångsregler likväl inte kan helt undvaras synes också godtas av samtliga remissorgan utom *hovrätten över Skåne och Blekinge*, som anför, att man måste hysa allvarliga betänkligheter mot att ta upp regler om tvångsanslutning i en lag med så allmänt innehåll som den föreslagna. Det kan väl sägas att regler om tvångsanslutning av fastighet till gemensamma företag finns i andra lagar som behandlar speciella områden av samverkan mellan fastigheter. Det är dock i sådana fall fråga om ändamål som är av grundläggande betydelse för fastigheternas brukande och där syftet inte kan nås utan en medverkan av alla. Den av kommittén föreslagna lagen är avsedd att äga tillämpning på en rad uppräknade, mycket heterogena typer av anläggningar och även andra liknande som har stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter. Det är enligt hovrätten uppenbart att en tvångsrätt inte bör införas inom ett så vidsträckt område. Det kan väl sägas att, om ett företag är av stor omfattning och berör ett mycket stort antal fastigheter, någon eller några enstaka fastighetsägare inte bör få omöjliggöra företaget genom att motsätta sig detta. Den föreslagna tvångsrätten går emellertid avsevärt längre. Den skulle kunna brukas för syften som inte är av den vikt att samhället bör ställa tvångsmakt till förfogande. Enligt hovrättens mening kan det inte heller anses att en tvångsrätt är behövlig. Hovrätten vill alltså avstyrka bestämmelserna om tvångsanslutning i den föreslagna lagen. Hovrätten lämnar härvid öppet om det på någon särskild punkt kan finnas skäl att införa regler härom, t. ex. vid anordnande av skydd mot grundvatten. I övrigt är det hovrättens uppfattning att i den mån allmänna åtgärder är behövliga för att få till stånd vissa gemensamhetsanläggningar, t. ex. lekplatser, detta bör ske inte genom privaträttsliga tvångsregler utan genom vidgade skyldigheter för kommunen att anskaffa sådana anläggningar.

Vad beträffar tvångsreglernas utformning i stort avsluter sig flertalet remissorgan till kommittéförslaget.

I några yttranden — bl. a. från *stadskollegiet i Stockholm*, *parkeringskommittén*, *Svenska stadsförbundet* och *länsarkitekten i Västernorrlands län* — anses tvångsmöjligheterna alltför inskränkta.

Andra remissorgan ifrågasätter om inte tvångsregleringen går för långt.

Svea hovrätt menar, att tvångsanslutning av fastigheter måste godtas i fråga om vissa typer av gemensamhetsanläggningar, som ännu inte reglerats i speciallagstiftning. Betänkandet ger emellertid enligt hovrättens mening inte tillräcklig ledning för bedömning av frågan, huruvida varje typ av gemensamhetsanläggning som omfattas av förslaget är av sådan art att det i vissa fall kan finnas skäl att ansluta fastighet mot ägarens vilja. *Bankinspektionen* understryker betydelsen av att möjligheten till tvångsanslutning begagnas med stor varsamhet. Att en gemensamhetsanläggning bildas mot flertalet av de berörda fastighetsägarnas önskan bör enligt inspektionens uppfattning inte få förekomma annat än i rena undantagsfall. *Byggnadsstyrelsen* anmärker, att det kan bli förenat med betydande svårigheter att framtvunga en väl fungerande anläggning, om en eller flera av de berörda fastigheternas ägare inte är villiga att medverka. *Lagberedningen* ställer frågan, om man inte beträffande smärre anläggningar bör kunna reda sig utan tvångsåtgärder. Och i fråga om stora anläggningar framstår tvångsingripanden enligt beredningen som betänkliga. *Handelskamrarnas nämnd* framhåller, att ett visst mått av tvång torde vara ofrånkomligt för att man skall uppnå det syfte som avses med lagstiftningen. Steget därifrån och till den lösning kommittén föreslår är dock enligt nämnden långt.

Svenska försäkringsbolags riksförbund vill starkt ifrågasätta, om en tvångsregel av så långtgående beskaffenhet som den föreslagna är lämplig och rimlig. Förbundet pekar särskilt på svårigheten att finna kvalificerade förrättningsmän och risken för i viss mån subjektiva bedömningar medförande ekonomiska konsekvenser av väsentlig omfattning för tvingade fastigheter. Liknande synpunkter uttalas av *Svenska sparbanksföreningen*. Enligt dess mening kan visserligen principen om tvångsanslutning godtas men förslaget regler i detta avseende synes vara ägnade att i ej oväsentlig mån förringa värdet av det i motiv och lagtext klart uttalade syftet, att frågan om att skapa en gemensamhetsanläggning i första hand skall lösas genom frivillig överenskommelse mellan delägarna.

Sveriges fastighetsägareförbund framhåller att den tveksamhet som måste anses föreligga om förslaget torde bero på att det inte kan uteslutas att en köpare av en förfallen fastighet i ett större byggnadskvarter gör ansträngningar att påtvinga närliggande fastigheter någon form av gemensamhetsanläggning, som inte tidigare varit aktuell. Det kan i ett sådant fall enligt förbundets mening te sig stötande, att ett anläggningsbeslut skall kunna genomdrivas. Förbundet påpekar vidare risken för att prövningen kan komma att bli alltför diskretionär och finner det angeläget med en försiktig tillämpning i sådana fall då en allmän uppslutning kring anläggningsföretaget inte kan åstadkommas. Enligt förbundet torde det böra övervägas ytterligare, om det är möjligt att i högre grad än som skett i förslaget utforma lagen och motiven på sådant sätt att det än mera otvetydigt än nu kommer till uttryck att det närmast är fråga om att uppnå bättre förutsättningar än

för närvarande att anordna gemensamma anläggningar genom överenskommelser mellan fastighetsägarna.

Även *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* och *Svenska bostadskreditkassan* ställer sig tveksamma till frågan, om ett verkligt behov av tvångsanslutningsmöjligheter föreligger, men vill likväl inte motsätta sig tvångsanslutningsregler, om deras tillämpning förutsätter frivillig anslutning från en majoritet av de fastighetsägare som berörs av företaget.

Grundsatsen om tvångsreglernas tillämplighet endast inom områden med stadsplan och byggnadsplan kritiseras av några remissorgan. *Länsstyrelsen i Östergötlands län* framhåller sålunda, att det även utanför stadsplan och byggnadsplan finns och kan väntas tillkomma en hel del tätbebyggelse och att behovet av gemensamhetsanläggningar för sådan bebyggelse ofta kan vara lika stort som för annan tätbebyggelse. Man torde enligt länsstyrelsen också få räkna med att den eftersläpning av detaljplanläggningen som föreligger på många orter inte kommer att bli hävd inom avsevärd tid. Samma uppfattning framför *lantmäteristyrelsen* samt *överlantmäterna i Östergötlands, Kronobergs, Gävleborgs och Norrbottens län*. Även *Svenska väg- och vattenbyggares riksförbund* ifrågasätter, om det finns anledning upprätthålla en åtskillnad av ifrågavarande slag mellan tätort och glesbygd. Det generella kravet på anläggningens synnerliga vikt för fastighetens ändamålsenliga brukande torde enligt förbundets mening vara det korrektiv som bäst reglerar tvångsanslutningsföreteelserna. Så som lagförslaget utformats kan själva plangränsen på ett olyckligt sätt komma att begränsa möjligheterna att skapa naturliga samverkansområden av den anledningen att vissa intressenters fastigheter av en tillfällighet hamnar utanför det planlagda området. Förbundets åsikt delas av *överlantmätaren i Stockholms län* och *Svenska teknologföreningen*. Även *Sveriges lantmätareförening* finner, att lagens användbarhet blir starkt begränsad genom tvångsreglernas tillämplighet endast inom område med stadsplan eller byggnadsplan, och anser, att — om en spärregel verkligen skulle vara behövlig — en begränsning, som anknyter till byggnadslagets tätbebyggelsebegrepp, utgör en lämpligare lösning.

Önskemål om att tvångsreglerna görs tillämpliga inom område med tätbebyggelse över huvud framförs även av *länsarkitekten* och *överlantmätaren i Västernorrlands län* samt av *fritidsutredningen*.

Länsstyrelsen i Stockholms län ifrågasätter, om följderna av den föreslagna gränsdragningen mellan detaljplanelagt område och annat område beaktats i tillräcklig omfattning i betänkandet.

Stockholms läns och stads lantbruksnämnd vill inte förorda någon ändring i förslaget på ifrågavarande punkt men anser att fall kan förväntas, där företrädet för tätbebyggelseintresset kan verka stötande. Med avseende på exempelvis skärgårdsfastigheters behov av parkerings- och upplagsplatser på fastlandet gäller sålunda enligt förslaget, att fritidsboende inom så-

dant område av ö för vilket byggnadsplan gäller har möjlighet att mot markägares bestridande få mark på fastlandssidan upplåten för ändamålet, medan innehavarna av fastigheter inom ej planlagda områden — dit väl den bofasta befolkningens innehav i allmänhet hör — saknar denna möjlighet.

Övriga remissorgan lämnar förslaget utan erinran på denna punkt. *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* uttalar att, fastän vissa skäl talar för en uppmjukning av ifrågakvarande begränsning, det för närvarande — främst med hänsyn till önskemålet att erhålla en klar avgränsning av tillämpningsområdet för tvångsbestämmelsen — inte bör göras någon ändring i vad utredningen här har föreslagit. *Byggnadsstyrelsen* anser övervägande skäl tala för att tvång inte tillgrips i andra fall än där behovet av en gemenskap manifesterats i eller harmonierar med en fastställd detaljplan. Även *Sveriges allmänna hypoteksbank* och *Sveriges lantbruksförbund* avvisar uttryckligen tanken på tvångsanslutning utanför stadsplan och byggnadsplan.

Den föreslagna regeln att tvångsanslutning ej får ske utan att förslag därom framställts eller biträtts av ägare till fastighet som skall ingå i företaget anses i några remissyttranden ej innefatta tillräckligt skydd för den enskilde. Sålunda ifrågasätter *byggnadsnämnden i Norrköping* om det är nödvändigt att ge en enda intressent möjlighet att tvångsvis få en gemensamhetsanläggning till stånd. *Svenska sparbanksföreningen*, *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa*, *Svenska bostadskreditkassan*, *Svenska försäkringsbolags riksförbund* och *Handelskamrarnas nämnd* förordar krav på majoritet av berörda fastighetsägare som villkor för tvångsanslutning.

Sveriges fastighetsägareförbund framhåller svårigheterna att närmare ange på vilket sätt en ordning med majoritetskrav skulle kunna genomföras. Ett krav på majoritet bland fastighetsägarna måste därtill enligt förbundet befaras komma att verka så, att de materiella reglerna till skydd för minoriteten får mindre betydelse. Eftersom ett krav på majoritet sålunda skulle kunna leda till att förrättningsmannen, så snart majoritet föreligger, kan anse sig ha mindre anledning att tillmäta de materiella förutsättningarna avgörande betydelse, frånträder förbundet tanken på viss majoritet för att förrättning skall komma till stånd.

Länsarkitekten i Örebro län, *statens institut för byggnadsforskning*, *parkeringskommittén*, *Svenska stadsförbundet*, *stadskollegiet i Stockholm*, *Föreningen Sveriges stadsarkitekter* och *Föreningen för samhällsplanering* anför kritik i motsatt riktning och anser, att det bör övervägas att åtminstone för vissa fall helt slopa kravet på fastighetsägares frivilliga medverkan. *Stadsförbundet* finner det sålunda böra övervägas att för samordningsfall av hög angelägenhetsgrad tillerkänna det allmänna en rätt att genomdriva sammanslutning av fastigheter enligt lagförslagets regler även när ingen av de berörda fastighetsägarna velat ställa sig bakom en tvångsmässig samordning. Lagstiftningen skulle därigenom få en något större användbarhet

för sådana fall där byggnadsnämnden finner en gemensamhetsanläggning vara det rätta sättet att någorlunda snabbt uppnå en i och för sig nödvändig modernisering av bebyggelsen, lösa ett parkeringsproblem, befria en gata från utfarter eller dylikt. Eftersom förslaget medger en tvångsanslutning av samtliga berörda fastigheter utom en, kan en sådan utvidgning enligt förbundet knappast anses principiellt utesluten. Att ingen av fastighetsägarna är positivt intresserad är enligt förbundet självfallet en komplikation praktiskt sett, men organiserandet av samfälligheten är å andra sidan endast ett alternativ som får vägas emot andra sätt att ingripa när en anläggning bedöms vara nödvändig.

Byggnadsstyrelsen ifrågasätter också, om det inte för samhällsbyggandet är önskvärt att byggnadsnämndens befogenheter går längre än enligt förslaget. Styrelsen anser dock kravet på fastighetsägares medverkan åtminstone tills vidare böra godtas. Styrelsen hänvisar därvid till sin uppfattning, att i nuvarande läge starka skäl talar för en lagstiftning på huvudsakligen privaträttslig grund.

Prövningsförfarandet

Att fråga om gemensamhetsanläggnings inrättande skall prövas vid förrättning och att förfarandet därvid anordnas på sätt kommittén föreslagit godtas allmänt i remissyttrandena. Annan form för prövningen än förrättning förordas endast i ett fåtal yttranden. *Svenska försäkringsbolags riksförbund* finner det sålunda tveksamt om förrättningsmän med den mångskiftande kompetens som kan krävas kommer att stå till förfogande. När det gäller upplåtelse av utrymme och ersättning därför anser förbundet det inte vara någon väsentlig skillnad i förhållande till ärenden angående expropriation och föreslår därför att förrättningen till den del den avser sådana frågor handläggs i den ordning som föreskrivs i expropriationslagen. *Länsarkitekten i Göteborgs och Bohus län* ifrågasätter om inte handläggningen borde ske hos länsstyrelsen, eventuellt efter förberedande utredning av särskild sakkunnig. *Länsarkitekten i Örebro län* anser det självklart, att länsstyrelsen bör vara fastställelsemyndighet. Han åberopar därvid det organiska sambandet med planverksamheten.

I några yttranden ifrågasätts den föreslagna förrättningsinstansens lämplighet med hänsyn till frågornas svårhetsgrad. Sålunda framhåller *parkeringskommittén*, att många av de grundläggande bestämmelserna i lagförslaget är mycket allmänt hållna med vagt formulerade huvudregler, undantag och »undantag från undantag» samt att en tillämpning av dessa bestämmelser i praktiken måste komma att ställa stora krav på förrättningsmannens erfarenhet och kunnande, inte bara i lantmäteritekniskt hänseende utan också i fråga om rättsliga och ekonomiska förhållanden. Samma åsikt framförs av *länsarkitekten i Göteborgs och Bohus län, stadskollegiet*

i Göteborg, Svenska kommunaltekniska föreningen och Svenska teknologföreningen. Även Handelskamrarnas nämnd anser det föreslagna prövningsförfarandet förhållandevis schematiskt och menar, att de förrättningsmän som kan komma i fråga inte sällan torde sakna erforderlig kompetens att bedöma de synnerligen komplicerade avvägnings- och ersättningsfrågor som kan uppkomma. Svea hovrätt finner det likaså tveksamt, om tillräckligt antal förrättningsmän kommer att stå till förfogande för den stundom mycket komplicerade prövningen. Lagberedningen framhåller, att en förrättningsmannaprövning av så mångskiftande och krävande art som enligt föreliggande förslag ej finns på andra håll och att svårigheterna att få lämpliga förrättningsmän är påfallande. Liknande synpunkter anförs av Svenska kommunförbundet.

Kravet på enkelhet och snabbhet i förfarandet betonas av flera remissorgan, som från denna synpunkt framför vissa anmärkningar mot förslaget. Väg- och vattenbyggnadsstyrelsen anser, att förfarandet är relativt komplicerat, särskilt för sådana fall då endast ett fåtal fastighetsägare berörs och gemenskapen är av enkel beskaffenhet. Lagberedningen menar, att förfarandet kan bli omfattande, tidsödande och dyrbart. Risken för tidsutdräkt och ökade kostnader påpekas även av stadskollegiet i Stockholm, Svenska kommunförbundet samt länsarkitekten i Göteborgs och Bohus län. Enligt HSB:s riksförbund är det uppenbart, att proceduren kan bli tämligen tidskrävande. Mot bakgrund av att en gemensamhetsbildning, som grundar sig på servitut eller nyttjanderätt, otvivelaktigt kan genomföras på avsevärt kortare tid vill förbundet förordna att proceduren för fastställelse av frivilliga uppgörelser i möjligaste mån förenklas. Som en tänkbar förenkling anger förbundet, att länsstyrelsen får rätt att förordna förrättningsmän för viss tidsperiod, t. ex. i städer och större samhällen, och att dessa förrättningsmän ges befogenhet att förordna om förrättning och meddela anläggningsbeslut i de fall då frivilliga uppgörelser föreligger. En ännu större förenkling skulle enligt förbundet kunna åstadkommas, om en överenskommelse kunde vinna fastställelse utan förrättning och anläggningsbeslut. Fastställelseverkan skulle måhända kunna anknytas till inskrivningsdomarens anteckning i fastighetsboken angående överenskommelsen. En sådan ordning skulle dock enligt förbundet förutsätta, att inskrivningsdomarens prövning såvitt angår innehavare av begränsad rätt i fastigheten måste inskränkas till inteckningshavare och rättsägare som vunnit utmätning. Förbundet erinrar om att en prövning av detta slag utförs av inskrivningsdomaren, när tomträttsupplåtelse enligt den före 1953 års lagstiftning gällande lagen ändras och bringas i överensstämmelse med den nya lagen.

Överlantmätaren i Gotlands län ifrågasätter likaledes om förrättningsformen skall vara nödvändig i de allra enklaste fallen men framhåller samtidigt att en förrättning i dessa fall torde bli ytterligt enkel och föga kostnadskrävande.

Svenska kommunförbundet framför tanken på att vissa förrättningsmän mer eller mindre fast knyts till länsstyrelserna och bl. a. får till uppgift att mot särskild ersättning lämna service av olika slag — t. ex. rådgivning och medlingsverksamhet — åt fastighetsägare, som är intresserade av ett gemensamt projekt.

I några remissyttranden påpekas behovet av ytterligare vägledning för förrättningsmännens verksamhet. För att de angelägna och ekonomiskt betydelsefulla problem som kan uppkomma vid förrättningarna skall få så goda lösningar som möjligt och för att förrättningsverksamheten skall kunna bedrivas rationellt och med betryggande säkerhet torde det enligt *lantmäteristyrelsen* vara erforderligt, att vissa föreskrifter eller i varje fall råd och anvisningar utfärdas till ledning för förrättningsmännen. Detta framhålls som speciellt önskvärt i fråga om förfarande och värderingsfrågor. Vidare är det enligt styrelsen angeläget, att förrättningsmännen hos ett centralt organ kan få tillgång till service i olika avseenden, t. ex. beträffande frågor som kräver speciell sakkunskap. Eftersom den föreslagna lagen är att anse som ett viktigt komplement till fastighetsbildningsinstitutet enligt gällande lagstiftning, är *lantmäteristyrelsen* beredd att medverka beträffande utarbetandet av erforderliga råd och anvisningar. Önskvärdheten av kompletterande anvisningar till förrättningsmännen framhålls även av *överlantmätarna i Blekinge* och *Kristianstads län*, *Svenska kommunaltekniska föreningen*, *Svenska väg- och vattenbyggares riksförbund*, *Svenska teknologföreningen* och *SABO*.

I frågan om byggnadsnämndens inflytande kommer delade meningar till uttryck. Flertalet remissorgan ansluter sig dock till kommittéförslaget. *Stadskollegiet i Stockholm* anser sålunda att det väsentliga inflytande som förslaget tilldelar nämnden ter sig väl motiverat. Samma åsikt har *Föreningen Sveriges stadsarkitekter*. *Stadskollegiet i Göteborg* finner likaledes, att det allmännas intressen tillvaratas på ett tillfredsställande sätt genom det avgörande inflytande som byggnadsnämnden föreslås få.

Några remissorgan — bl. a. *statens institut för byggnadsforskning*, *parkeringskommittén*, *Svenska stadsförbundet*, *stadskollegiet i Stockholm* och *Föreningen för samhällsplanering* — anser, att byggnadsnämndens inflytande bör förstärkas.

Stockholms läns och stads lantbruksnämnd ifrågasätter rent av om inte intresset från allmän synpunkt kan vara vidare än vad byggnadsnämnden i egenskap av kommunalt organ kan representera. En parkeringsanläggning för befolkningen på en skärgårdsö kan exempelvis behöva förläggas inom en annan kommun, där ett exklusivt utnyttjande av marken till förmån för en viss grupp kan bli till förfång för denna kommuns innevånare. Även andra exempel på fall, där allmänna intressen av mycket vid innebörd kan behöva bevakas, torde kunna anföras.

I motsatt riktning uttalar sig bl. a. *lantmäteristyrelsen*, *Svenska försök-*

ringsbolags riksförbund, Sveriges fastighetsägareförbund, Riksförbundet landsbygdens folk, Sveriges lantmätareförening, Svenska teknologföreningen, Svenska väg- och vattenbyggares riksförbund, HSB:s riksförbund samt Handelskamrarnas nämnd. De anser att byggnadsnämndens inflytande enligt förslaget är alltför långtgående. Enligt *Handelskamrarnas nämnd* rimmar de vidsträckta befogenheter som tilläggs byggnadsnämnden inte med de privaträttsliga syften förslaget har att tillgodose. Byggnadsnämnden har, uttalas det, redan enligt byggnadslagstiftningen långtgående möjligheter att ingripa reglerande på bygghusen inom kommunen och verka för tillkomsten av sådana gemensamhetsanläggningar som har ett betydande allmänt intresse. *Svenska väg- och vattenbyggares riksförbund* påpekar att i många samhällen byggnadsnämnden saknar kompetent personal, som kan förväntas bedöma hithörande frågor rätt. Enligt förbundet måste det också förutsättas — vilket även bör förtydligas — att nämnden skall handlägga endast frågor inom sitt kompetensområde. *Riksförbundet landsbygdens folk* erinrar om att tvångsanslutning ej skall komma i fråga utanför stadsplan och byggnadsplan. Förbundet finner det därför onödigt betungande med de regler som föreslagits för byggnadsnämnds medverkan. Enligt förbundets mening bör sådan medverkan begränsas till områden med fastställd generalplan, stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser. Inom områden med utomplansbestämmelser bör medverkan dock kunna undvaras i fråga om ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring. Samma uppfattning har *överlantmätaren i Jämtlands län*.

I några remissyttranden påpekas behovet av samordning mellan förfarandet vid fastighetsbildning och förrättning enligt kommittéförslaget. Enligt *Svenska kommunaltekniska föreningen* hade det varit synnerligen önskvärt, om utredningen kunnat finna former som möjliggjort inrättandet av gemensamhetsanläggningar i anslutning till planerad eller pågående fastighetsbildning.

Önskemål om gemensam förrättning för fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning framförs även av *byggnadsnämnden i Örebro* och — i fråga om tvångsfallen — av *stadskollegiet i Stockholm*. När parterna är ense, bör enligt kollegiet överenskommelse kunna träffas i anslutning till ett förslag till fastighetsbildning under villkor att den föreslagna fastighetsindelningen blir genomförd. Denna överenskommelse kan därefter biläggas fastighetsbildningsärendet, som enligt gällande lagstiftning blir föremål för fastställelseprövning. Fastställelsemyndigheten kan därigenom, menar kollegiet, lätt övertyga sig om att den avsedda fastighetsbildningen korresponderar mot en gemensamhetsanläggning, varom enighet nåtts. Sedan fastighetsindelningen fastställts kan »gemensamhetsförrättning» företas.

Lantmäteristyrelsen finner likaledes en nära samordning, såväl materiellt som tidsmässigt, av fastighetsindelningsfrågan och frågan om inrättande av

gemensamhetsanläggning i betydande utsträckning vara ofrånkomlig. Enligt styrelsen är det därför nödvändigt att möjliggöra villkorsbundna beslut om inrättande av gemensamhetsanläggning. Det är vidare erforderligt med ett klarläggande, att möjlighet finns att förordna förrättningsman och påbörja förrättning även i anslutning till planerad fastighetsbildning. Liknande synpunkter framförs av *Svenska teknologföreningen*.

Behovet att kunna samordna förrättning enligt den föreslagna lagen med fastighetsbildningen påpekas även av *överlantmätnarna i Jönköpings, Göteborgs och Bohus, Älvsborgs, Örebro samt Gävleborgs län, byggnadsnämnden i Norrköping, Sveriges fastighetsägareförbund samt Svenska väg- och vattenbyggares riksförbund*.

Förvaltningsformer

Även förslaget att det gemensamma företaget skall omhändrhas av huvudman eller av samfällighet tillstyrks eller lämnas utan erinran av flertalet remissorgan. *Lagberedningen* anmärker dock som förut nämnts, att förslaget och jordabalksförslaget tillsammans innehåller inte mindre än fem metoder att tillgodose hithörande behov. Det förefaller beredningen som om dessa olika möjligheter kunde med fördel reduceras till två alternativ.

Vad därefter beträffar vardera förvaltningsformen för sig uttalar *stadskollegiet i Stockholm*, att bestämmelserna om huvudman förefaller riktiga. Erfarenheten visar enligt kollegiet, att åtminstone samfälligheter som bildas enligt 2 kap. lagen om enskilda vägar inte alltid fungerar tillfredsställande, vilket framför allt gäller samfälligheter där delägarna är få eller det förvaltade objektet är litet. I sådana fall synes en anordning med huvudman vara betydligt effektivare än samfällighetsbildning. *SABO* anser, att huvudmannaalternativet öppnar möjligheter till lösningar som bör finnas, om tillkomsten av gemensamhetsanordningar skall främjas. *Parkeringskommittén* anför, att det inom parkeringskommittén framhållits som önskvärt med en närmare undersökning om möjlighet kan beredas kommun att inträda som huvudman, fastän kommunen ej är ägare av fastighet, som ingår i gemensamhetsföretaget. Ett sådant övertagande av ansvaret från kommunens sida lär nämligen i praktiken inte sällan ha blivit nödvändigt i fråga om nu existerande typer av gemensamhetsföretag, när dessa råkat i ekonomiskt trångmål.

En något mera reserverad hållning intar *överlantmätaren i Malmöhus län*, vilken påpekar att konsekvenserna är svåra att överblicka t. ex. vid oförmåga hos huvudmannen att fullgöra sina åligganden, exekutiv försäljning av huvudmannens fastighet, avstyckning från huvudmannens fastighet m. m. Anordningen bör dock prövas. Särskilt vid exploatering av mark för bebyggelse ligger det enligt överlantmätaren nära till hands att redan på ett

tidigt stadium, när alla fastigheterna är i en ägares hand, reglera förvaltningen genom huvudman. *Svea hovrätt* menar, att ifrågavarande förvaltningsform otvivelaktigt är förbunden med åtskilliga praktiska fördelar. Det kan dock medföra betydande risker främst för fastighetskrediten att med äganderätten till en fastighet förena skyldighet att fullgöra positiva prestationer i sådan utsträckning som följer av förslaget. En lösning torde stå att finna i vidgade möjligheter att övergå från huvudmannaförvaltning till samfällighetsförvaltning. *Stadskollegiet i Göteborg* ifrågasätter, om förvaltning genom huvudman kommer att få någon större praktisk betydelse, när en förutsättning måste vara att huvudmannen binder sig genom ett avtal, som endast i undantagsfall kan upphävas eller ändras. Speciellt gäller detta när han skall ha skyldighet att utföra viss arbetsprestation, t. ex. leverera värme från en gemensam värmecentral.

Bostadsstyrelsen, Svenska sparbanksföreningen, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och Svenska bostadskreditkassan avstyrker reglerna om förvaltning genom huvudman.

Bostadsstyrelsen anför att den gemensamma anläggningen i huvudmannafallet är tillbehör till huvudmannens fastighet. Som kreditobjekt torde anläggningen i och för sig ha endast ett begränsat värde. Ej heller torde de anslutna fastigheternas ägare vara benägna att anlita sina fastigheter som kreditobjekt för den gemensamma anläggningen, eftersom delaktigheten i denna saknar egenskapen av tillbehör till deras fastigheter. Kommittén har i fråga om huvudmannafallet på tal om bidrag framhållit, att det mest lämpliga ofta torde vara att bidragets storlek bestäms på grundval av en rent affärsmässig uppgörelse, varigenom huvudmannen betingar sig sådana bidrag som kan tillgodose hans anspråk på såväl gottgörelse för nedlagda kostnader som skälig affärsvinst. *Bostadsstyrelsen* framhåller i anslutning härtill, att även om vid tidpunkten för anläggningsbeslutet en viss affärsvinst kan bedömas komma att tillföras huvudmannen här ofta blir fråga om anläggningar av sådan beskaffenhet att de ursprungliga betingelserna snabbt kan förändras på grund av tekniska och ekonomiska framsteg, exempelvis central uppvärmning av bostäder genom atomkraft. Av denna anledning kan det i samband med ett anläggningsbeslut visa sig vanskligt för förrättningsmannen att med någorlunda säkerhet förutspå det ekonomiska utbytet på lång sikt. En felkalkyl kan föranleda serier av komplikationer genom att huvudmannen inte fullföljer avtalet på ett tillfredsställande sätt. Enligt *bostadsstyrelsens* mening kan det inte med tillräckligt starka skäl göras gällande, att alternativet med huvudman måste stå till buds av den anledningen att ägaren till fastigheten med den gemensamma anläggningen hävdar, att han önskar äga anläggningen. Denna anläggning är, framhåller *styrelsen*, närmast kollektivets egendom och finansieras av de betjänade fastigheterna. Genom att låta alternativet huvudmannaförvaltning bortfalla skulle man också uppnå en välmotiverad begränsning av förrättningsman-

nens åligganden. De frågeställningar i fråga om belåningsmetodik och säkerhet som sannolikt skulle komma att bli aktuella vid alternativet huvudmannaförvaltning och vid övergång från dylik förvaltning till samfällighet och vice versa elimineras, om enbart samfällighet står till buds såsom förvaltningsform. Slutligen framhåller bostadsstyrelsen, att samfällighetsalternativet kan komma att förete stora likheter med huvudmannafallet. Om sålunda delägarna skulle finna det ändamålsenligt att anförtro förvaltningen åt en eller flera av dem på grund av ådagalagd sakkunskap, särskilt värdefull för viss typ av anläggning, kan samfälligheten uppdra åt vederbörande att för samfällighetens räkning handha vissa specificerade uppgifter under viss tid. Den som erhåller sådant uppdrag torde i fråga om uppgifterna kunna jämföras med huvudman enligt förslaget, men ändrade förhållanden i en framtid går sannolikt lättare att reglera än vid regelrätt huvudmannaförvaltning.

Liknande synpunkter anförs av *Svenska sparbanksföreningen*, som särskilt uppehåller sig vid svårigheterna att utnyttja de olika fastigheterna som kreditsäkerhet, liksom av *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* och *Svenska bostadskreditkassan*.

Att förvaltning genom samfällighet är den mest ändamålsenliga metoden framhålls uttryckligen av *bostadsstyrelsen*, *Svenska sparbanksföreningen*, *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* och *Svenska bostadskreditkassan*. Denna förvaltningsform synes enligt kassornas uppfattning medföra ökad stabilitet och säkerhet i fråga om rättsförhållandet mellan de i gemenskapen ingående parterna och därmed också ett säkrare underlag vid bedömandet av uppkommande kreditfrågor. Kassorna finner det böra särskilt understrykas, att varje i gemenskapen ingående fastighet vid denna förvaltningsform äger del i anläggningen och att denna delaktighet i samfälligheten är direkt förenad med äganderätten till fastigheten. Till den värdeökning som själva anslutningen till gemensamhetsanläggningen innebär kommer sålunda det värdetillskott som ligger i att delaktigheten i anläggningen är ett tillbehör till fastigheten och därigenom stärker denna som belåningsobjekt. Samfällighetsformen överensstämmer väl med den praxis som f. n. tillämpas åtminstone när fråga är om en gemensam anläggning av vital betydelse för fastigheter med skilda ägare. Kreditinstituten — och även den statliga länemyndigheten — kräver nämligen då i allmänhet, att en ekonomisk förening bildas med uppgift att handha förvaltningen av den gemensamma anläggningen. Det har visat sig praktiskt och lämpligt att bereda i gemenskapen ingående intressenter möjlighet att på årsstämmor och styrelsesammanträden diskutera och fatta beslut i frågor av större betydelse för anläggningens ändamålsenliga drift.

Överlantmätaren i Jönköpings län anser att, om ifrågavarande sammanlutning av fastigheter skall benämnas samfällighet, den bör erhålla en sådan benämning — t. ex. anläggningssamfällighet — som skiljer den från samfälligheter enligt andra lagar.

Kreditsäkerhet för finansieringen av gemensamhetsanläggning

Frågan om finansieringen av gemensamhetsanläggning anser *Svenska riksbyggen* inte bereda några större problem, eftersom cirka 90 % av bostadsproduktionen genomförs med stöd av statliga lån. I flera remissyttrandena diskuteras däremot frågan ingående. Flertalet remissorgan synes ansluta sig till kommitténs överväganden angående det lämpligaste sättet att finansiera gemensamhetsanläggningarna.

När det gäller samfällighetsbildning knyter sig intresset till den särskilda förmånsrätt som föreslås tillkomma samfällighetens bidragsfordringar. Av de remissorgan som särskilt uppehåller sig vid denna fråga förklarar sig *länsstyrelserna i Stockholms samt Göteborgs och Bohus län* inte ha något att erinra mot kommitténs förslag, medan *bankinspektionen, lagberedningen* och *Sveriges lantbruksförbund* uttalar sig i avstyrkande riktning. *Svea hovrätt, bostadsstyrelsen, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska bostadskreditkassan, Sveriges allmänna hypoteksbank* och *Svenska försäkringsbolags riksförbund* godtar förmånsrättskonstruktionen med vissa jämkningar.

Bankinspektionen ifrågasätter lämpligheten av att tillskapa en speciell förmånsrätt framför den som tillkommer vanliga fordringsinteckningar. Verkningarna av denna förmånsrätt synes ovissa och otillräckligt utredda, något som enligt inspektionen är desto mer beklagligt som förmånsrätter av denna art alltid inneburit ett orosmoment inom fastighetskreditgivning.

Lagberedningen anser, att den föreslagna förmånsrätten endast skenbart anknyter till 17 kap. 6 § handelsbalken och att den reellt konstruerats på ett helt nytt sätt. Att över huvud införa en ny betydelsefull förmånsrätt av hittills okänd typ med den föreslagna prioriteten är enligt beredningens mening vanskligt. Det virrvarr som nu utmärker 17 kap. 6 § handelsbalken jämte därtill anslutande lagar hade bort utredas och ordnas — vilket beredningen sett som sin uppgift — innan saken ytterligare förvärras. Om det anses nödvändigt att en ny säkerhetsform skapas, bör betänkligheterna på den punkten visserligen vika, men större möda måste nedläggas på att nyheten blir sakligt tillfredsställande utformad. Mot det sätt på vilket den föreslagna förmånsrätten utformats kan enligt beredningen göras mycket allvarliga erinringar. Beredningen finner, att förslaget är utomordentligt ingripande och bryter med alla hittills tillämpade regler. Beredningen karakteriserar det som lösligt och svajande till sina verkningar. Den nya förmånsrätten är enligt beredningen i sak vida riskablare för in-teckningshavare och andra än de nuvarande mera blygsamma rättigheter som njuter sagda förmånsställning. Beredningen känner sig ej heller övertygad om att förslaget om förmånsrätt är oundgängligen nödvändigt. Kre-

dit bör i normala fall kunna ordnas med hjälp av inteckningar, lättast kanske när ett helt kvarter blir föremål för nybyggnad, men även annars finns naturligtvis oftast utrymme härför. Vid eventuell förrättning får, säger beredningen, prövas om säkerheterna är sådana att de kan godtas. Eftersom det i viss utsträckning är fråga om angelägenheter som hittills skötts av kommunerna och dessa regelmässigt bär ansvaret för planutformningen och har intresse av planernas genomförande med förutsatta gemensamhetsanläggningar, borde det enligt beredningen i mån av behov kunna ordnas med borgen av kommunen eller med kommunal kredit. Samtidigt kunde, om så ansågs erforderligt, i ökad utsträckning öppnas möjlighet för kommunerna att — efter mönster av exempelvis 1955 års lagstiftning om allmänna vatten- och avloppsanläggningar — i egen regi genomföra angelägna projekt.

Efter en jämförelse med den förmånsrätt som tillkommer vägsamfällighet och vägförening erinrar beredningen om att de med förmånsrätt förenade belopp som hänför sig till gemensamhetsanläggningar i många fall kan få avsevärt större ekonomisk betydelse än exempelvis just bidrag till vägsamfällighet. Förmånsrätten enligt förslaget kommer att kunna innebära en kapitalbelastning på respektive fastigheter med betydelsefulla konsekvenser i fråga om det pris som en köpare är beredd att erlægga för fastigheten. Detta återverkar i sin tur på fastighetens allmänna kreditvärdighet. En spekulant på fastigheten måste, menar beredningen, räkna med att förmånsrätten i sin helhet kan komma att tas i anspråk när som helst under den i anläggningsbeslutet angivna tiden. Även om skuldbelastningen i samfälligheten för ögonblicket är ringa, kan det vara förenat med avsevärda svårigheter att förvissa sig om anläggningens tillstånd och samfällighetens ekonomi i övrigt för att bedöma, om en ökad skuldbelastning kan vara relativt nära förestående eller ej. Beredningen pekar också på osäkerheten i vad mån subsidiäransvaret kan komma att aktualiseras och på det förhållandet att, om samfälligheten skulle brista i amorteringen av ett lån för vilket det föreskrivits att vid underlåten delbetalning hela lånet skall vara förfallet till betalning, ett mycket stort belopp kan vara att utdebitera på en gång. Härtill kommer det osäkerhetsmoment som följer av att förrättningsmannen efter inträde av ändrade förhållanden har möjlighet att företa omprövning av gemensamhetsbildningen. Denna allmänna osäkerhet om förmånsrättens reella innebörd gör, att förmånsrätten kan komma att bedömas som en avsevärt större belastning på fastigheten än den realiter är. Detta medför i sin tur den betänkliga konsekvensen att en mot den uppskattade risken svarande del av fastighetens kreditvärde kommer att vara bundet och oåtkomligt som kreditobjekt för fastighetsägaren. I den mån förmånsrätten är utnyttjad kan den sägas utgöra en dold (ehuru osäker) tillgång, över vilken varken fastighetsägaren eller dennes borgenärer kan förfoga. Den dag förmånsrätten upphör utan att ha behövt tas i an-

språk kommer däremot hela dess värde dåvarande fastighetsägaren till godo, dock ej som ett ägarhypotek — inteckningshavarna blir i första hand gynnade — utan som en värdestegring på fastigheten. Beredningen menar, att det inte är sörjt för att gravationsbevis blir rättvisande i fråga om förmånsrätten, och gör gällande, att särskilda problem inställer sig vid exekutiv försäljning av ansluten fastighet. Vidare pekas på vad bestämmelserna i 107 § 2), 117 § och 134 § utsökningslagen innehåller beträffande fordran, för vilken förmånsrätt föreligger enligt 17 kap. 6 § handelsbalken. Dessa regler kan enligt beredningen ej gärna tillämpas på den av fastighetsbildningskommittén föreslagna förmånsrätten.

Sveriges lantbruksförbund ifrågasätter, om anordningen med särskild förmånsrätt är befogad, och anser att ett samgående ej utgör någon motivering till att fastighetsägarnas tidigare kreditgivare skall komma i sämre läge än om varje fastighetsägare täckt behovet ensam. Förslaget öppnar enligt förbundet en ny kreditmöjlighet för personer, som i övrigt är så starkt skuldsatta att de inte utan stöd av en lagstiftning av det föreslagna slaget skulle kunnat få ytterligare kredit. Förbundet kan heller inte dela kommitténs uppfattning, att en gemensamhetsanläggning alltid höjer de deltagande fastigheternas egenvärde med deras andel i anläggningens kostnad. Uppfattningen torde enligt förbundet vila på ett förbiseende. Generellt sett torde nämligen på sin höjd en mycket ringa del av gemensamhetsinvesteringen slå ut i ökat värde hos de individuella fastigheterna. I allt fall gäller detta utan tvekan inom jordbruket. Förbundet anser därför att fastighetsägare med behov av gemensamhetsanläggningar bör hänvisas till att finansiera dessa med sedvanlig förmånsrätt.

Även flertalet av de remissorgan — Svea hovrätt och företrädare för kreditväsendet — som anser sig kunna godta förmånsrätten med vissa jämkningar anför principiella betänkligheter mot att en ny pant- och förmånsrätt, som kan komma att bli av avsevärt större ekonomisk betydelse än någon av de nu förefintliga förmånsrätterna enligt 17 kap. 6 § handelsbalken, inskjuts att gälla före fordringsinteckningar.

Svea hovrätt påpekar, att frågan om den föreslagna förmånsrätten kommer att medföra risker för den sedvanliga fastighetskrediten är beroende på i vad mån den ökade belastningen på fastigheterna till följd av förmånsrätten uppvägs av att anslutningen till en gemensamhetsanläggning ökar fastigheternas värde. Rent generellt kan väl antas, att värdet ökar i tillräcklig grad på grund av anslutningen. I det särskilda fallet kan risken för felkalkyler — eller ekonomiska misslyckanden av annan art — dock inte uteslutas. Särskilt med hänsyn till att förmånsrätten kan komma att bestå under en ej obetydlig och därför måhända svåröverskådlig tidrymd måste risken för felkalkyler stundom vara avsevärd. Väl kan det sägas att menliga verkningar kan inträda för inteckningshavare och därmed jämställda redan på grund av anslutningens sakrättsliga karaktär. Hovrätten an-

ser emellertid, att på grund av förmånsrätten inteckningshavarna vid exekutiv auktion riskerar, utöver att köparen nedsätter sitt bud med hänsyn till fastigheten framdeles åvilande förpliktelser, även att köpeskillingen helt eller delvis tas i anspråk för att täcka förfallen gäld till samfälligheten.

Svenska bankföreningen finner förslaget väl ägnat att underlätta finansieringen av gemensamhetsanläggningar och medge en förhandsbedömning av de maximala riskerna vid belåning av delägarfastigheterna. *Svenska sparbanksföreningen* anser, att en förmånsrätt av detta slag kan fordras för att ge nödig stadga åt samfälligheten. *Svenska försäkringsbolags riksförbund* betecknar förmånsrätten som ett i och för sig praktiskt arrangemang. *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* och *Svenska bostadskreditkassan* tar hänsyn till angelägenheten av att erhålla en effektiv lösning av de med gemensamhetsanläggningar sammanhängande problemen och menar att de villkor med vilka kommittén sökt kringgärda förmånsrätten onekligen innebär ett visst skydd för inteckningshavare. Även *Sveriges allmänna hypoteksbank* beaktar de särskilda villkor som uppställts i syfte att begränsa risken för försämring av tredje mans rättsställning.

Vad därefter angår begränsningarna av förmånsrättens utövning föranleder den föreslagna maximeringen till anläggningskostnaden i några fall avvikande meningar.

Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och *Svenska bostadskreditkassan* känner sig sålunda ej övertygade om riktigheten av kommitténs uppfattning, att fastighetens värdeökning regelmässigt blir större än vad som motsvarar fastighetens andel i anläggningskostnaderna. Kassorna finner det möjligt, att värdeökningen ofta överstiger eller åtminstone motsvarar fastighetens andel i anläggningskostnaderna, men anser det inte osannolikt, att fall också kommer att inträffa när värdeökningen understiger denna andel. I sådana fall skulle inteckningshavare komma i sämre läge. Reglerna bör därför enligt kassorna utformas så, att förmånsrätt inte får åtnjutas för högre belopp än som motsvarar den av förrättningsmannen beräknade ökningen av fastighetsvärdet, dock högst fastighetens andel i anläggningskostnaden. Möjligheterna att utnyttja förmånsrätten även för andra fordringar än sådana som avser att täcka anläggningskostnaden inger enligt kassorna särskilt allvarliga betänkligheter. Vid en exekutiv auktion, som kommer till stånd på grund av en fordran med förmånsrätt enligt förslaget, skulle samtliga fastighetsinteckningar komma att falla utom lägsta budet och bli konstant betalda. I andra sammanhang har också framhållits, att kreditinstitut som ägnar sig åt långfristig fastighetsbelåning kan förorsakas ränteförluster, när de tvingas ta emot förtidsbetalning av lån i ett fallande ränteläge. Det torde, uttalar kassorna, inte heller kunna uteslutas, att en förmånsrätt av den föreslagna typen i vissa lägen skulle kunna inbjuda till manövrer i syfte att vinna befrielse från låneengagemang, som inte längre framstår som fördelaktiga för låntagaren. Inteckningshavares rätt enligt 87 § utsöknings-

lagen att utlösa och träda i stället för den som påkallat auktionen kan inte anses vara en tillfredsställande utväg att motverka de konsekvenser som här berörts. Den inskjutna förmånsrätt som kommittén föreslår bör enligt kasornas uppfattning inte ges större räckvidd än som kan anses erforderligt för att uppnå det med förmånsrätten avsedda syftet, nämligen att ge större stadga åt samfälligheten och skapa möjligheter att lånevägen finansiera kostnaderna för uppförandet av gemensamhetsanläggningen. Endast sådana fordringar som avser finansiering av anläggningskostnaderna bör därför kunna göras gällande med förmånsrätt.

Sveriges allmänna hypoteksbank och *Svenska sparbanksföreningen* föreslår likaledes, att förmånsrätt inte skall få åtnjutas med högre belopp än som motsvarar den av förrättningsmannen beräknade ökningen av varje ansluten fastighets värde, dock högst fastighetens andel i den beräknade anläggningskostnaden. Sparbanksföreningen åberopar särskilt hänsynen till att förmånsrätten inte skall äventyra delägarens möjligheter till krediter för den egna fastighetens övriga behov. Det är enligt föreningen inte osannolikt, att den kreditgivare som skall lämna lån till komplexet i dess helhet — dvs. både till samfälligheten och till de olika fastigheterna — som villkor för kreditgivningen kan komma att fordra, att förmånsrätten begränsas till det belopp kreditgivaren finner lämpligt efter sin uppskattning av värdeökningen. Föreningen kan därför inte instämma i kommitténs uttalande, att ökningen av delägarfastighetens kreditvärde regelmässigt blir större än vad som av anläggningskostnaden belöper på fastigheten. Värdeökningen måste komma att variera från fall till fall efter omständigheterna och blir ofta i sista hand beroende av den belåningsvärdering kreditgivaren gör. Föreningen finner också anledning till tvekan om lämpligheten av att inom förmånsrätten rymma även andra fordringar än sådana som avser kostnaderna för anläggningens utförande. I ett fall, där ett lån till en gemensamhetsanläggning på vanligt sätt säkerställs av in-teckningar i de särskilda anslutningsfastigheterna, har övriga långivare i respektive fastigheter möjligheter att genom kompletterande pantförskrivningar av framförliggande hypotek skaffa sig garanti för att säkerheten för deras fordringar i förmånsrättshän-seende följer de värdeförändringar som sammanhänger med fastighetens ökande ålder. Om »bottenhypoteket» för anläggningen däremot utgörs av en inskjuten förmånsrätt, har efterföljande kreditgivare att räkna med denna förmånsrätt som en till beloppet konstant blockering under hela den tid förmånsrätten enligt anläggningsbeslutet skall bestå, oavsett hur stora de reella fordringar är för vilka förmånsrätten kan göras gällande. Detta kan komma att betyda, att man på långivarsidan hellre ser att säkerhet för anläggningskrediten består av in-teckningar och att långivaren uppställer som villkor för en beviljad anläggningskredit, att någon sådan förmånsrätt, varom här är fråga, inte får konstitueras. Föreningen gör i denna del det påpekandet, att förmånsrätten, sedd enbart från kreditgivnings-

synpunkt, i många fall torde kunna undvaras — möjligheten för kreditgivaren att i stället välja in-teckningsbelåning står ju alltid till buds — och att utvecklingen härvidlag kan komma att gå i en annan riktning än vad kommittén avsett.

Sistnämnda synpunkt anför även *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* och *Svenska bostadskreditkassan*. De framhåller, att lånefinansiering av gemensamhetsanläggningar även framdeles lämpligen bör ske genom separat belåning av de anslutna fastigheterna och att den inskjutna förmånsrätten, med den begränsning som enligt kassornas mening bör ges åt den samma, därigenom synes kunna undvaras helt.

Den föreslagna begränsningen av förmånsrättens giltighetstid berörs i några yttranden.

Sveriges allmänna hypoteksbank finner det vara ägnat att inge betänkligheter att några garantier inte finns för att den beräknade värdeökningen består under hela den tid under vilken förmånsrätten får åtnjutas och framhåller, att betydande svårigheter torde uppkomma för in-teckningshavarna att utöva kontroll över att anläggningen verkligen utförs och att underhållet sker på tillbörligt sätt.

Några remissorgan gör i likhet med lagberedningen invändningar från den synpunkten att ett oförändrat maximibelopp under hela giltighetstiden kan medföra även vissa andra olägenheter. *Svea hovrätt* framhåller sålunda, att ju längre tid som förflyter efter anläggningsbeslutet det blir desto svårare att bedöma, till vilket belopp förmånsrätten kan komma att göras gällande under återstående giltighetstid. Särskilt gäller detta med hänsyn till det subsidiära ansvaret. Den osäkerhet som vållas därav måste, menar hovrätten, exempelvis påverka en spekulant på fastigheten. Finns ett fastställt belopp, för vilket förmånsrätt gäller, torde köparen vara benägen att räkna med att hela detta belopp kan komma att tas ut ur fastigheten, även om endast en mindre del av förmånsrättens giltighetstid återstår. Hovrätten anser att, om bedömningen är oriktig, köparen på längre sikt gör en vinst med det belopp varmed köpeskillingen objektivt sett bort ökas. Sker förvärvet vid exekutiv auktion, torde ovissheten om den reella belastningen på fastigheten i allmänhet gå ut över in-teckningshavarna. Hovrätten förordar att förmånsrätten får gälla för ett successivt minskande belopp. Förmånsrätten bör då anknytas till en avskrivningsplan för anläggningen, i förekommande fall till särskilda avskrivningsplaner exempelvis för byggnader och maskiner. Det belopp för vilket förmånsrätt ursprungligen gäller minskas därvid årligen med ett lämpligt avskrivningsbelopp, till dess anläggningen kan beräknas vara helt avskriven och någon förmånsrätt inte vidare skall äga rum. Av naturliga skäl bör förmånsrätten ej gälla under alltför lång tid och det synes därför lämpligt att i detta hänseende räkna med kortare avskrivningstid än som i och för sig är ekonomiskt försvarligt. Förmånsrät-

tens närmare omfattning i det enskilda fallet får liksom enligt kommitténs förslag bestämmas i anläggningsbeslutet.

Ett system med successiv minskning av förmånsrättsbeloppet förordas även av *länsstyrelsen i Östergötlands län* och av *Svenska försäkringsbolags riksförbund*, som uttalar att förslaget i första hand för låntagarna innebär att de inte kan utnyttja de »ägarehypotek» som uppkommer genom amortering och att ett ytterligare argument för successiv nedskrivning av förmånsrätten är att långivarna regelmässigt tillämpar skilda räntesatser, beroende på lånets placering inom olika skikt av taxeringsvärdet.

Lagberedningen är inne på samma linje. En tänkbar möjlighet att undanröja en del av de värsta olägenheterna med kommitténs förslag är sålunda enligt beredningen att efter mönster av lagen om kronans förmånsrätt för avdiktningsslån bestämma årliga annuiteter som antecknas vid inskrivningen.

Andra jämkningar föreslås också. *Bostadsstyrelsen* anser, att förmånsrätten för sådana bidragsfordringar som avser underhålls- och driftskostnader bör bringas i överensstämmelse med 17 kap. 6 § handelsbalken såtillvida, att förmånsrätten inte skall gälla, när beloppet stått oguldet längre tid än ett år efter förfallodagen. *Svenska bankföreningen* yrkar komplettering med bestämmelser, att anmäld förmånsrätt kan helt eller delvis avanmälas av samfällighetens styrelse. Därigenom kan delägarna, efter hand som anläggningskostnaderna amorteras, få ökat utrymme för att utnyttja sina fastigheter som kreditunderlag. Samma anordning förordas av *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* och *Svenska bostadskreditkassan*. De uttalar att, om kassornas förslag att förmånsrätt skall få åtnjutas endast för fordran som härrör ur anläggningskostnaderna vinner gehör, förmånsrätten inte längre torde tjäna något behov, sedan dessa kostnader täckts genom separatbelåning av fastigheterna. Behov av en möjlighet att låta ur fastighetsboken avföra anteckning om förmånsrätt torde för övrigt också föreligga, om samfälligheten av någon anledning skulle komma att upplösas. *Svenska sparbanksföreningen* önskar en möjlighet att avföra anteckningen, när förmånsrätten upphört att gälla.

Svenska försäkringsbolags riksförbund erinrar om vissa problem i anslutning till pantsättning av värdehandlingar inom den s. k. livförsäkringsfonden (274 och 276 §§ lagen om försäkringsrörelse). Bland sådana värdehandlingar får ingå inteckningsslån inom två tredjedelar av taxeringsvärdet. Förbundet anser, att inskrivning av en sådan förmånsrätt som förslaget innehåller uppenbart kommer att försämma inteckningsslånens läge. Detta medför administrativa besvär med justering av räntesatser och omfördelning av de pantsatta tillgångarna. Förbundet påpekar vidare, att förmånsrätten inte omfattar ränta på lånat belopp, och uttalar, att det av praktiska skäl synes bära ske en modifikation av förslaget så att t. ex. två års ränta på lånfången summa kommer att omfattas av förmånsrätten.

Departementschefen

Allmänt

Våra dagars bebyggelseutveckling präglas i åtskilliga hänseenden av nya värderingar både i fråga om markens användning för skilda ändamål och beträffande sättet att realisera dessa ändamål. Framför allt ställer tätbebyggelsen ökade krav på att tillgänglig mark utnyttjas rationellt. Detta medför ökat behov av planläggning och av större möjligheter att få fastställda planer snabbt genomförda. Även inom glesbebyggelse framtvingar näringslivets strukturomvandling och befolkningsomflyttningen från landsbygd till tätorter en förändrad syn på frågan, hur fastighetsbeståndet bör vara beskaffat för att utnyttjas på bästa sätt.

Ett utmärkande drag i utvecklingen är, att fastigheterna i högre eller lägre grad blir beroende av varandra och av tillgången till nyttigheter, som inte står till buds inom de egna gränserna. En strävan till samverkan över fastighetsgränserna gör sig gällande som medför behov av fasta anläggningar för gemensamt bruk vid sidan av de anordningar som inrättas genom kommunens försorg, såsom gator, andra allmänna platser, allmänna vatten- och avloppsanläggningar m. fl. Sådana gemensamhetsanläggningar som nu är i fråga utgör inte någon nyhet utan har förekommit sedan gammalt både i städerna och på landsbygden. Intresset av gemensamhetsanläggningar har emellertid på senare tid blivit starkare än tidigare och kommit att inriktas på ändamål som tidigare mera sällan tillgodosågs genom samgående. Företeelsen torde få ses som en följd av den stadsbyggnadstekniska utvecklingen över huvud och framför allt de ökade kraven på rationellt utnyttjande av tillgänglig mark. Genom samverkan kan också vinnas betydande kostnadsbesparingar.

Behovet av samverkan gör sig gällande både vid nyexploatering av obebyggd mark och vid sanering av redan bebyggda områden framför allt i städer och andra tätorter. En viktig grupp av gemensamhetsanläggningar inom tätbebyggelse betingas av biltrafikens utveckling. Inom byggnadskvarteren behövs ofta gemensamma utfarter från de särskilda tomterna till gatunätet liksom förbindelser mellan tomterna inbördes. Vidare är parkeringsproblemet särskilt aktuellt. Efterfrågan på uppställningsplatser för bilar har stigit i en utsträckning som inte på långt när motsvaras av tillgången på parkeringsplatser och garage. Parkeringsfrågan utreds för närvarande i hela sin vidd genom den år 1960 tillsatta parkeringskommittén men bör uppmärksammas även i förevarande sammanhang. Ett annat betydelsefullt ändamål som kan vara ägnat att främjas genom samverkan är anordnande av lekplatser för barnen. Behovet av sådana platser avskilda från utrymmen för trafik och parkering kan göra det nödvändigt med anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter. Andra be-

hov som lämpligen kan tillgodoses genom samverkan är gårdsutrymmen för olika ändamål, såsom för mattpiskning, vädring av kläder eller vila och rekreation eller för att främja goda ljusförhållanden eller liknande önskemål.

Även ledningar av olika slag är ofta till nytta för flera fastigheter samtidigt. Gemensamma ledningar för vattenförsörjning, avlopp, elektricitet och liknande ändamål förekommer sedan länge. De är i regel anordnade genom det allmännas försorg. På senare tid har emellertid i stor utsträckning tillkommit gemensamma ledningar även i enskild regi. Tunnlar (kulvertar) för ledningar av olika slag anordnas också genom samgående mellan flera fastigheter. De förläggs ofta till utrymmet under gata. Vanliga gemensamma anläggningar är vidare sådana för värme och varmvatten. Andra exempel utgör tvättstugor, bastuanläggningar, ventilationssystem och kylanläggningar. Där bebyggelse sker under grundvattennivån uppkommer särskilda problem i den mån källarlokalerna eller andra djupt liggande utrymmen inte kan hållas torra genom permanent bortpumpning av grundvatten, dag- eller dräneringsvatten. Anordningar för att isolera sådana utrymmen från vattnet utförs ofta gemensamt för flera fastigheter.

Vid sidan av nu nämnda typer, vilka så gott som uteslutande är hänförliga till tätbebyggelse, kan nämnas sådana till landsbygden hänförliga anläggningar som lagrings- och torkutrymmen, maskincentraler m. m. för jordbruket, liksom elektriska anläggningar, badhus och bryggor.

Gemensamhetsanläggningar av de slag jag nu har nämnt är av stor praktisk och ekonomisk betydelse. Det är därför angeläget att rättsordningen innehåller för sådana anläggningar lämpade regler, vilka motsvarar de krav som skäligen bör uppställas för att tillgodose allmänna och enskilda intressen. Som framgår av kommitténs framställning torde gällande rätt på detta område inte uppfylla sådana krav. Detta synes ha lett till att gemensamhetsanläggningar inte har kommit till stånd i önskvärd omfattning och till att i den mån anläggningar har inrättats tillämpningssvårigheter och risk för rättsförluster har uppkommit. Enligt kommittén föreligger ett starkt behov av nya, mera tidsenliga regler, avsedda att lösa de särskilda problem som uppkommer vid samverkan av här ifrågakvarande slag. Denna uppfattning har vunnit allmän anslutning under remissbehandlingen och jag vill också för egen del ansluta mig därtill.

Den av kommittén föreslagna regleringen synes i väsentliga delar innefatta en realistisk avvägning mellan allmänna och enskilda intressen på detta område. Förslaget har också bemötts övervägande positivt under remissbehandlingen, och kommitténs lösningar av huvudfrågorna har godtagits av det stora flertalet remissinstanser. Jag anser förslaget väl ägnat att läggas till grund för lagstiftning.

I några remissyttranden har anförts betänkligheter mot att en lagstiftning om gemensamhetsanläggningar genomförs före tillkomsten av en ny

jordabalk. Jag kan inte dela denna uppfattning. Nu förevarande förslag har utarbetats fristående från jordabalksförslaget och tillgodoser ett starkt behov. Önskemål om att lagstiftningen kommer till stånd utan dröjsmål har också framförts av åtskilliga remissinstanser. Jag anser det därför inte tillrådligt att avvakta jordabalksförslagets genomförande. Inte heller av hänsyn till nya regler om fastighetsbildning eller om parkering finner jag ett uppskov påkallat. Jag ansluter mig vidare till kommitténs uppfattning, att varken ändringar i byggnadslagstiftningen eller jämkningar i andra offentlighetsrättsliga regler, som är av betydelse för inrättande av gemensamhetsanläggningar, behöver ske i detta sammanhang. Till de problem angående gemensamma utfarter som har behandlats av fastighetsbildningskommittén i betänkandet »Nya medel för plangenomförande» (SOU 1963: 78) och som har berörts i några remissyttranden över det nu aktuella betänkandet får jag anledning återkomma i annat sammanhang.

I fråga om lagstiftningens föremål synes till en början allmän enighet råda om att den nya regleringen inte skall avse vare sig sådana anläggningar som det allmänna bär ansvaret för eller sådana som omfattas av redan gällande speciallagstiftning. Däremot råder delade meningar i frågan, om en ny lagstiftning skall som kommittén har föreslagit göras tillämplig på alla slag av gemensamhetsanläggningar i övrigt eller om den skall begränsas till vissa särskilt angivna typer. I några remissyttranden har sålunda ifrågasatts, om inte lagstiftningen borde inskränkas till ett fåtal anläggningstyper, för vilka en reglering framstår som särskilt angelägen.

Vid bedömning av denna fråga måste beaktas, att flertalet typer av anläggningar som förekommer inom tätorterna redan nu torde betraktas som mer eller mindre outhärliga för stora delar av bebyggelsen där. Tanken att generellt utsträcka det allmännas ekonomiska ansvar till gemensamhetsanläggningar av nu förevarande slag är enligt min mening inte realistisk. Även om utvecklingen skulle leda till ökade kommunala åtaganden rörande vissa anläggningstyper, synes en lagstiftning av nu ifrågavarande karaktär inte kunna undvaras inom överskådlig tid. När det gäller att närmare bestämma tillämpningsområdet möter betydande svårigheter att göra en angelägenhetsgradering av skilda anläggningstyper och användningsområden. De anläggningar som kommer i fråga är nämligen av skiftande slag och behovet varierar med hänsyn både till ändamålet och till de berörda fastigheternas läge, beskaffenhet och användning. Det snabba tekniska framåtskridandet kan på kort tid medföra helt nya typer av anläggningar och samtidigt ändrade värderingar i fråga om sådana som redan finns. Som exempel kan nämnas anläggningar för fritidsverksamhet. Sådana anses numera erforderliga i en helt annan utsträckning än för endast några år sedan. Om tillämpningsområdet begränsas till vissa särskilt angivna typer av anläggningar, får man räkna med att utvecklingen kommer att föranleda behov av tid efter annan återkommande lagändringar. Jag anser därför att

någon inskränkning i det av kommittén föreslagna tillämpningsområdet inte bör ske. Det bakom nyssnämnda remisskritik liggande intresset att en anläggning inte blir underkastad mera långtgående regler än som är nödvändigt synes kunna tillgodoses genom en differentiering av bestämmelserna på lämpligt sätt. Jag vill också erinra om de ytterligare möjligheter till samverkan som skapas genom det nya institutet samfällighetsrätt enligt det förslag till jordabalk som jag inom kort kommer att anmäla för remiss till lagrådet.

Även kommitténs ståndpunkt att inte föreslå någon inskränkning i lagstiftningens regionala tillämplighet har med endast få undantag godtagits av remissinstanserna. Att lagstiftningen skall vara tillämplig inom tätbebyggelse kan det inte råda någon tvekan om. Ett visst behov av lagregler torde som kommittén anfört finnas även för områden med glesbebyggelse, låt vara att det inte är lika starkt där som inom tätbebyggelse. Att intressegemenskapen mellan fastigheterna i allmänhet är mindre framträdande i glesbygderna har beaktats genom att reglerna där föreslås bli mindre långtgående. Förslaget innebär sålunda, att anläggningar utom detaljplaneområden skall kunna inrättas endast efter frivillig överenskommelse. Härigenom reduceras avsevärt betydelsen av de invändningar som grundas på att jordbrukets anläggningar fullgör helt andra funktioner än övriga hithörande typer och att reglerna för dem bör medge en smidigare anpassning till ändrad produktionsinriktning än kommittéförslaget möjliggör. Att märka är vidare, att förslaget även i denna del har tillstyrkts av det övervägande antalet remissinstanser, av vilka flera uttryckligen har framhållit betydelsen av ett starkt sakrättsskydd även för gemensamhetsanläggningar inom jordbruket. Med hänsyn härtill finner jag det inte lämpligt att från lagstiftningens tillämpning utestänga någon kategori av fastighetsägare som önskar en gemenskap med de rättsverkningar, främst i sakrättsligt hänseende, som förslaget innebär. Inte heller anser jag de erinringar bärande som tar sikte på att förslaget skulle på ett olämpligt sätt föregripa erforderlig planläggning. Jag vill här hänvisa till de vidsträckta möjligheter förslaget ger samhället att förhindra anläggningar som är olämpliga från allmän synpunkt.

I fråga om lagstiftningens föremål vill jag i övrigt peka på det av kommittén föreslagna kravet, att anläggningen skall vara av stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter. De ändamål anläggningarna är avsedda att tjäna sammanfaller väsentligen med dem som nu utmärker servitutet och som enligt lagberedningens förslag till jordabalk skall kunna tillgodoses genom servitut eller det nya institutet samfällighetsrätt. Även för dessa rättigheter liksom vissa andra därmed jämförliga särskilda rättigheter är utmärkande att de skall tjäna ändamål av stadigvarande betydelse för fast egendom. Av särskilt intresse i detta sammanhang är den av lagberedningen föreslagna samfällighetsrätten. Som redan har framgått sammanfal-

ler tillämpningsområdet för samfällighetsrätten i jordabalksförslaget till väsentliga delar med tillämpningsområdet för den nu ifrågavarande lagstiftningen om gemensamhetsanläggningar. Vissa skiljaktigheter föreligger dock mellan de båda förslagen. Främst märks, att jordabalksförslaget avser enbart frivillig samverkan och sålunda har uteslutande privaträttslig karaktär. Kommitténs förslag är visserligen också av privaträttslig natur men har dessutom vissa offentlighetsrättsliga inslag, framför allt genom det inflytande som tillerkänns byggnadsnämnden. Lagberedningens samfällighetsinstitut förutsätter inte för sin tillämpning någon objektiv materiell prövning genom något det allmännas organ. Delaktigheten i företaget kan därför inte garanteras ligga med bästa rätt i de anslutna fastigheterna utan får det förmånsrättsläge som i varje särskilt fall kan tillkomma den på grund av inskrivning. I dessa hänseenden erbjuder kommitténs förslag en mera omfattande och långtgående reglering. Nämnda skiljaktigheter förlämnar de båda instituten olika karaktär. Fastän de till stor del är avsedda att tjäna samma syften torde de komma att behövas vid sidan av varandra. Flertalet skiljaktigheter mellan förslagen i delar där överensstämmelse bör kunna råda, såsom i fråga om de associationsrättsliga bestämmelserna om samfällighet, kan elimineras. Jag finner det därför inte behöva befaras att rättsreglerna, såsom uttalats i vissa yttranden, blir alltför komplicerade och svåra att överblicka genom att två regelkomplex kommer att gälla vid sidan av varandra.

Såvitt angår lagstiftningens allmänna karaktär har flertalet remissinstanser biträtt kommitténs förslag till en övervägande privaträttslig reglering.

Från några håll har under remissbehandlingen emellertid anförts, att behovet av sådana anläggningar som förslaget avser bör tillgodoses genom det offentliga försorg. Även om det inte kan uteslutas att förutsättningar för ett vidgat kommunalt engagemang kan vara för handen i några fall, är enligt min mening tiden inte mogen för en lagstiftning som generellt ålägger kommunerna att ombesörja eller ekonomiskt svara för gemensamhetsanläggningar av hithörande slag. En sådan lagstiftning torde inte heller vara påkallad från den synpunkten att anläggningarna annars inte kan förväntas komma till stånd i tillräcklig omfattning eller med nöjaktig garanti för den fortsatta verksamheten. Farhågor i denna riktning vinner inte stöd i erfarenheterna från den samverkan som redan bedrivs utan stöd av särskilda regler eller från tillämpningen av gällande samverkansregler inom speciallagstiftningen på vissa närbesläktade områden. Visserligen medför den föreslagna lagstiftningen i många fall betydligt större krav på delägarna än som nu vanligen ställs i fråga om deras ekonomiska ansvar. Riskerna för rättsförluster kan emellertid som framgår av kommitténs förslag motverkas genom särskilda anordningar. Jag vill därför även i denna del biträda kommitténs ståndpunkt.

Förslagets utformning på privaträttslig grund innebär emellertid inte, att viktiga allmänna intressen lämnas utan beaktande. Som jag redan har nämnt utmärks förslaget av vissa offentlighetsrättsliga drag. Jag vill också helt allmänt ansluta mig till tanken, att fråga om inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid särskild förrättning efter en noggrann avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Det gäller att tillgodose de enskilda fastighetsägarnas behov av samgående på sådant sätt att det är förenligt med viktiga allmänna intressen. Denna inriktning hos förslaget motsägs inte av den betydelse förslaget kan få som medel att genomföra bebyggelseplanering och därmed även sanering av äldre byggnadsbestånd. Förslagets betydelse för saneringsändamål bör dock inte överskattas. Endast i begränsad omfattning torde nämligen saneringssyftet kunna tillgodoses enbart genom inrättande av gemensamhetsanläggning. Däremot kan pekas på de stora fördelar som förslaget medför såtillvida som det allmännas insatser i åtskilliga fall kan avsevärt inskränkas, t. ex. genom att markinlösen enligt 45 § byggnadslagen kan undvikas. Kommunens resurser kan därigenom komma andra angelägna ändamål till godo. Men även för den enskilde torde anslutning till en gemensamhetsanläggning oftast framstå som ett gynnsamt alternativ till tvångsinlösen från det allmännas sida.

I några yttranden har vidare påpekats risken för en övervältring från kommunerna på de enskilda fastighetsägarna av ansvaret för vissa gemensamhetsanläggningar. En sådan övervältring skulle kunna ske t. ex. genom att stadsplanerna utformas med mycket stora byggnadskvarter och endast ett fåtal gator, så att det blir nödvändigt med ett större nät av enskilda förbindelseleder inom kvarteren än som är normalt. Härtill vill jag framhålla, att en sådan plan kan vara mindre väl förenlig med byggnadslagstiftningen och att därför vid fastställelseprövningen särskild uppmärksamhet bör ägnas åt berörda frågeställning. Att tendenser i angivna riktning framträder kan inte uteslutas, och fastighetsägarna inom området kan därför ibland få särskild anledning att bevaka sina intressen. Varken detta förhållande eller den omständigheten att prövningen i ärende om planfastställelse kan bli mera maktpåliggande bör enligt min mening förhindra förslagets genomförande. Ofta träffas för övrigt avtal mellan markägaren och kommunen om exploateringen i de här aktuella fallen.

Någon anledning att för närvarande utöver kommitténs förslag ge det allmänna medel att tvångsvis genomdriva sådana gemensamhetsanläggningar som de enskilda skall bära det fulla ekonomiska ansvaret för anser jag inte föreligga. I den mån en lösning efter de av kommittén uppdragna riktlinjerna visar sig otillräcklig står expropriation eller inlösen enligt byggnadslagen till buds.

Beträffande den lagtekniska utformningen ansluter jag mig till kommitténs ståndpunkt att erforderliga bestämmelser bör upptas i en ny

fristående lag. Jag finner det också lämpligt att frågorna om förmånsrätt för fordran på bidrag från de till en gemensamhetsanläggning anslutna fastigheterna skiljs ut från övriga bestämmelser och behandlas i en lag för sig i överensstämmelse med vad som tidigare har skett i liknande lagstiftningsfrågor.

Den sakrättsliga konstruktionen

Av kommitténs utredning och remissbehandlingen framgår att avsaknaden av sakrättslig anknytning mellan en gemensamhetsanläggning och de därtill anslutna fastigheterna utgör en av bristerna i gällande rätt. Garantier bör därför skapas för att anläggningen står till de berörda fastigheternas förfogande så länge behov föreligger. Kommitténs förslag innebär också, att den sakrättsliga anknytningen får sådan styrka att sambandet mellan anläggningen och de anslutna fastigheterna inte kan brytas annat än om en objektiv prövning visar att tillräckliga skäl inte längre finns för gemenskapens upprätthållande. Detta möjliggörs genom att anläggningens inrättande sker på grundval av prövning och beslut vid förrättning av därtill förordnad förrättningsman. Rätten till utrymme för den gemensamma anläggningen får liksom andra servitutsrättigheter som tillskapas genom förrättning, t. ex. jorddelningsservitut och rätt till enskild väg, bästa rätt i den fastighet på vilken anläggningen är belägen. Varje ansluten fastighets delaktighet i den gemensamma anläggningen med därtill knutna rättigheter och skyldigheter är vidare enligt den föreslagna lagen förenad med äganderätten till fastigheten och kvarstår sålunda även efter fastighetens försäljning på exekutiv auktion. Till denna regel ansluter sig särskilda bestämmelser om att de bidrag till företaget som åvilar delägarna i samfällighet, vilken är organiserad som juridisk person, häftar vid resp. fastigheter med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § handelsbalken, dvs. med rätt framför inteckningar. Dessa sakrättsliga verkningar ger varje delägare trygghet för att den krets av fastigheter som bildar det ekonomiska underlaget för anläggningen i princip står kvar för framtiden. Därmed elimineras bl. a. risken för en oförutsedd ökning av bidragsskyldigheten. Tillgången till den gemensamma anläggningen är i förening med en sådan stark sakrättslig anknytning ägnad att stärka delägarnas möjligheter att utnyttja sina fastigheter som kreditobjekt. Eftersom fastigheterna kan förutsättas i allmänhet stiga i värde genom anläggningens inrättande, skapas utrymme för kredit som i regel åtminstone motsvarar kostnaderna för uppförande av den gemensamma anläggningen. Med en sådan lösning av det sakrättsliga problemet förenar förslaget vissa regler till skydd för den som har begränsad rätt till fastigheten. Det krävs sålunda antingen att de förpliktelser som en anslutning medför är väsentligen utan betydelse för sådan rättshavares rätt eller att han godkänner anslutningen. Förslaget

upptar därjämte regler om publicitet angående gemensamhetsbildningen genom anteckning i fastighetsboken. Spekulanter på fastigheterna och tilltänkta långivare får därigenom erforderliga upplysningar för sin prövning av fastighetens värde som överlåtelse- eller kreditobjekt.

Flertalet remissinstanser har biträtt kommitténs förslag i dessa delar. De invändningar som har kommit till uttryck i remissyttrandena går främst ut på att risk föreligger för att det gemensamma företaget missköts eller att anläggningen till följd av den snabba tekniska utvecklingen blir föråldrad och oekonomisk. Farhågor av detta slag bör emellertid inte överdrivas och de motsägs också av erfarenheterna från samverkan på angränsande specialreglerade områden. Visserligen kan sådana anläggningar som det nu är fråga om många gånger bli betydligt mera kapitalkrävande än t. ex. en gemensam väg, men de risker som kan följa därav torde ha blivit tillbörligt beaktade genom särskilda bestämmelser till skydd för delägarminoriteten. Jag vill också erinra om de möjligheter som finns till omprövning av företaget vid ny förrättning, när ändrade förhållanden inträder. Helt torde väl de anmärkta riskerna inte kunna undvikas. En viss mindre risk måste emellertid enligt min mening godtas med hänsyn till de väsentliga fördelar från allmän och enskild synpunkt som normalt står att vinna med ett samgående i hithörande angelägenheter. Jag ansluter mig därför liksom flertalet remissinstanser till kommitténs förslag i denna del.

I några yttranden förordas sådan differentiering av sakrättsskyddet att mindre komplicerade fall, där i regel frivillig uppgörelse kan nås, får följa enklare regler, utformade lämpligen i överensstämmelse med jordabalksförslaget. Genom inskrivning eller genom förbehåll vid överlåtelse skulle för dessa fall en begränsad sakrättslig verkan kunna åstadkommas utan förrättning. En sådan ordning skulle emellertid innebära, att man fick två system av väsentligt olika innehåll både i fråga om de materiellrättsliga reglerna och beträffande reglerna om förfarandet. Detta synes göra lagstiftningen onödigt komplicerad. Jag vill också påpeka att en förrättning i okomplicerade fall kan genomföras både snabbt och enkelt. Enligt min mening finns därför inte skäl att komplettera kommitténs förslag med särskilda regler för nyssnämnda fall. När frivillig överenskommelse kan träffas och en begränsad sakrättsverkan anses till fyllest torde för övrigt det samfällighetsinstitut som jag ämnar föreslå i jordabalken med fördel kunna användas.

Behovet av tvångsregler

Det är självfallet önskvärt, att inrättandet av en gemensamhetsanläggning grundas på en överenskommelse mellan alla berörda fastighetsägare. Med hänsyn till de många olika intressen som kan göra sig gällande här måste man emellertid räkna med att fullständig samstämmighet inte kan

uppnås i alla lägen, där ett samgående objektivt sett ter sig fördelaktigt för alla berörda parter. Det synes olägligt om en från allmän synpunkt ändamålsenlig bebyggelseutveckling skulle hindras endast därför att någon fastighetsägare av oförstånd eller av mer eller mindre ovidkommande skäl motsätter sig ett samgående som är till nytta både för honom själv och för andra. Bestämmelser torde därför böra införas som gör det möjligt att i vissa fall inrätta en gemensamhetsanläggning även när enighet inte kan uppnås. Tvångsregler av detta slag bör emellertid inte gå längre än som fordras för att de skall tillgodose enskilda intressen. De skall således inte syfta till att främja önskemål från det allmännas sida som går därutöver. Något det allmännas organ eller annan utomstående skall t. ex. inte kunna framtvunga en anläggning som vissa enskilda fastighetsägare ensamma skall svara för. En tvångsreglering bör för att vara effektiv avse både möjligheten att ta i anspråk utrymme som fordras för en gemensamhetsanläggning och möjligheten att ansluta en fastighet till anläggningen.

I det förra hänseendet har kommittén föreslagit regler enligt vilka en servitutsrätt skall kunna upplåtas för att säkra erforderligt utrymme för anläggningen. Sådana regler har motsvarighet i gällande speciallagstiftning på angränsande områden och är behövliga även här. I likhet med flertalet remissinstanser ansluter jag mig i huvudsak till kommitténs förslag i denna del. Frågan om en fastighets anslutning mot ägarens bestridande bör som kommittén och flertalet remissinstanser förordat bedömas med hänsyn till anläggningens betydelse för fastigheten. Anslutningsfrågan bör vidare lösas enhetligt för samtliga anläggningstyper. En differentiering av regeln med hänsyn till varje särskild typs angelägenhetsgrad synes varken behövlig eller möjlig. Av vad jag tidigare anfört torde framgå, att jag avvisar tanken på ett kommunalt ansvar för dessa gemensamhetsanläggningar som ett generellt alternativ till tvångsregler av förevarande slag.

Kommittén har föreslagit en begränsning av tvångsanslutningsreglernas tillämplighet till områden med stadsplan eller byggnadsplan. Mot denna begränsning har i några yttranden framförts invändningen, att den är för snäv med hänsyn till att detaljplanläggningen för närvarande inte hinns med inom alla områden, innan behovet av gemensamhetsanläggningar inträder. Inom glesbebyggelse torde emellertid behovet av ett samgående endast sällan vara så framträdande att en fastighetsägare bör kunna tvinga in en annan i en gemensamhet som avses här. En begränsning synes därför erforderlig. Att, som föreslås i några yttranden, därvid anknyta till begreppet tätbebyggelse torde emellertid ge en alltför oklar gränsdragning i detta sammanhang, eftersom begreppet tätbebyggelse är knutet just till nödvändigheten av särskilda anordningar för att tillgodose gemensamma behov. Den av kommittén föreslagna och av flertalet remissinstanser godtagna lösningen att anknyta till stadsplan eller byggnadsplan synes däremot

innebära en både sakligt tillfredsställande och klar avgränsning, som jag vill ansluta mig till.

Kommittén har vidare föreslagit, att tvångsanslutning inte får ske utan att förslag därom framställs eller biträds av ägare till annan fastighet, som skall anslutas till anläggningen. På denna punkt råder delade meningar bland remissinstanserna. I några yttranden åberopas behovet av rättskydd för den enskilde till stöd för krav på majoritet av berörda fastighetsägare för att en tvångsanslutning skall få ske. Jag vill här liksom flera remissinstanser erinra om de av kommittén påpekade svårigheterna att fullt godtagbart ange hur en majoritet skall beräknas. Vidare kan ett majoritetskrav lätt leda till att de sakliga skälen för en tvångsanslutning blir undanskymda och i stället vunnen majoritet uppfattas som avgörande. För den enskildes rättsskydd torde det vara av större vikt att en objektiv prövning sker av de materiella villkoren för tvångsanslutning. Jag biträder därför i likhet med flertalet remissorgan kommitténs förslag i denna del. Däremot kan jag, som redan torde ha framgått, inte ansluta mig till det i några yttranden framförda önskemålet, att en tvångsanslutning skall kunna ske utan att någon av de övriga fastighetsägarna önskar det. En sådan bestämmelse skulle komma i strid med den övervägande privaträttsliga karaktär reglerna bör äga.

Prövningsförfarandet

De sakrättsliga verkningar som enligt det förut sagda bör följa med en gemensamhetsanläggning liksom möjligheterna till tvångsanslutning förutsätter en prövning genom myndighet. I likhet med kommittén och flertalet remissinstanser anser jag att denna prövning bör ske vid en offentlig förrettning i överensstämmelse med vad som nu gäller på angränsande områden. Denna prövningsform torde vara den lämpligaste även för hithörande frågor. I några remissyttranden uttalas dock farhågor för att tillräckligt antal förrättningsmän med erforderlig kompetens inte skall stå till förfogande. Dessa farhågor torde vara överdrivna. Som förrättningsmän kommer i första hand i fråga lantmätare, mätningmän och andra som är förordnade för fastighetsbildningsåtgärder. De har i regel förvärvat omfattande erfarenhet från andra liknande förrättningar, t. ex. enligt lagen om enskilda vägar, och torde snart bli förtrogna med de nya problem som den nu ifrågavarande lagstiftningen medför. Jag ansluter mig därför till kommitténs förslag. Jag anser också liksom kommittén, att samtliga uppkommande frågor av privaträttslig natur bör prövas vid förrättningen och att inte några spörsmål, t. ex. om upplåtelse av utrymme för anläggningen eller om ersättning för sådan upplåtelse, skall hänskjutas till expropriationsdomstol eller annan instans. Den i förslaget upptagna möjligheten att föra talan mot förrättningen hos ägodelningsrätten innebär en ytterligare

garanti för att rättssäkerhetssynpunkterna blir beaktade. Inte heller vill jag förorda att, som ifrågasatts under remissbehandlingen, reglerna differentieras så att frivilliga överenskommelser kan få åsyftad sakrättsverkan utan förrättning men efter fastställelse av inskrivningsdomaren.

Att jag således helt biträder kommittéförslaget i förevarande del hindrar inte att jag anser, att den kritik som har förts fram vid remissbehandlingen bör beaktas så långt möjligt inom ramen för förslaget. I enlighet med vad lantmäteristyrelsen anfört bör sålunda för att stärka förrättningsmännens kompetens råd och anvisningar utarbetas och kurser anordnas. Det torde kunna förväntas, att en enkel och praktisk förrättningsmetodik utvecklas allteftersom erfarenheter vinnas.

Enligt kommittéförslaget får byggnadsnämnden ett bestämmande inflytande på förrättningen såtillvida att den kan hindra att den sökta anläggningen kommer till stånd. Däremot kan den inte framtvunga en anläggning. Denna ståndpunkt har godtagits av flertalet remissorgan. Även jag anser angeläget att byggnadsnämnden i egenskap av företrädare för kommunens byggelsepolitiska strävanden erhåller ett starkt inflytande på prövningen. De möjligheter byggnadslagstiftningen tillhandahåller är som kommittén närmare har utvecklat inte till fyllest.

Från en del håll har dock gjorts gällande, att byggnadsnämnden tilldelas en alltför passiv roll. Det har också under remissbehandlingen anförts, att byggnadsnämndens ställning enligt förslaget är alltför stark. I samband därmed har bl. a. sagts, att nämnden på vissa orter saknar kompetent personal för att bedöma hithörande frågor. Jag finner för min del att kommitténs avvägning på denna punkt bör godtas. Gemensamhetsanläggning bör inte kunna framtingas mot alla berörda fastighetsägares vilja. Inte heller finns det skäl att generellt inskränka nämndens inflytande eller att begränsa dess medbestämmanderätt till vissa planområden eller till anläggningar utanför jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring. Med en sådan begränsning skulle nämndens möjligheter att påverka bebyggelseutvecklingen bli alltför beskurna. En senare planläggning skulle kunna föregripas och strävandena att åstadkomma en från allmän synpunkt lämplig tätbebyggelse skulle kunna motverkas.

I överensstämmelse med vad som har framhållits i några remissyttranden vill jag betona vikten av att prövningen samordnas med planläggningsarbetet. Det är sålunda av betydelse, att man vid utformning av sådan detaljplan som förutsätter inrättande av gemensamhetsanläggning beaktar möjligheterna att få planen genomförd inom skälig tid även såvitt det gäller denna anläggning. Redan vid planläggningsarbetet bör därför undersökas vilka förutsättningar som finns för anläggningens inrättande. En sådan samordning kan ske utan stöd av lagbestämmelser. En sammankoppling även i formellt hänseende torde däremot f. n. inte kunna ske, eftersom

en sådan ordning skulle komma i konflikt med viktiga allmänna principer i byggnadslagstiftningen.

Under remissbehandlingen har också berörts frågan om samordning mellan inrättandet av gemensamhetsanläggning och fastighetsbildningen. Behovet av en ifrågasatt anläggning hänför sig ofta inte till den gällande fastighetsindelningen utan till en planerad sådan. Självfallet måste i sådant fall hänsyn tas till den planerade ändringen av fastighetsindelningen. Även en sådan samordning kan enligt min mening ske utan särskilda lagregler. Förrättningar för gemensamhetsanläggningens inrättande och för fastighetsbildningen bör kunna genomföras parallellt, ofta av samma förrättningsman. Att införa regler om formell sammankoppling av förrättningarna möter däremot med nuvarande fastighetsbildningslagstiftning stora svårigheter. Frågan kan komma i ett annat läge, om en ny fastighetsbildningslagstiftning medför att fastighetsbildning till skillnad från vad som nu gäller alltid skall ske vid förrättning. Jag är inte beredd att nu förorda en ändring av förslaget på denna punkt. Inte heller anser jag mig i nuvarande läge kunna biträda ett under remissbehandlingen framfört förslag, att beslut om inrättande av gemensamhetsanläggning skall kunna göras beroende av att viss ändrad fastighetsindelning kommer till stånd.

Förvaltningsformer

För omhändertagande av en gemensamhetsanläggning har kommittén föreslagit två alternativa förvaltningsformer — huvudmannaförvaltning och samfällighetsbildning. Av dessa är den senare formen den vanliga inom speciallagstiftningen. Erfarenheterna från närbesläktade rättsområden av denna förvaltningsform är goda. Den bör också med en lämplig differentiering av reglerna i huvudsaklig överensstämmelse med de av kommittén givna riktlinjerna kunna i önskvärd mån anpassas till de skiftande behov som här kan uppkomma i olika fall. I likhet med flertalet remissinstanser ansluter jag mig därför i huvudsak till kommitténs förslag angående samfällighetsbildning.

Med huvudmannaalternativet har kommittén velat för frivilligfallen tillhandahålla en lösning som medger de berörda fastighetsägarna stor valfrihet när det gäller att närmare anordna förvaltningen. Ätminstone för okomplicerade fall innebär denna form för andra deltagande parter än huvudmannen normalt inte annan kontinuerlig medverkan än att de fullgör sin bidragsskyldighet mot huvudmannen. Även i denna del har förslaget lämnats utan erinran av flertalet remissinstanser. I åtskilliga remissyttranden har dock framförts starka erinringar mot huvudmannaalternativet.

För att mer än en förvaltningsform skall anses påkallad bör enligt min

mening fordras, att det beträffande olika slags gemensamhetsanläggningar kan föreligga skilda behov och önskemål av sådan styrka att de motiverar väsentligt skilda förvaltningsformer. Det av mig biträdda förslaget till samfällighetsbildning öppnar emellertid möjlighet att anordna förvaltning genom samfällighet på sådant sätt att det i praktiken nära nog överensstämmer med huvudmannalternativet. Styrelsen för samfälligheten kan sålunda bestå av en enda person och möjlighet finns att besluta att stämman skall hållas med flera års mellanrum. Ordningen behöver alltså inte bli särskilt betungande. Ännu friare är möjligheterna att anordna förvaltning genom samfällighet, om denna inte ges karaktär av juridisk person. Samfällighetsinstitutet synes därför i erforderlig omfattning kunna tillgodose behovet av smidiga regler i förevarande hänseende.

En olikhet mot samfällighetsalternativet som kan böra beaktas är, att vid huvudmannaförvaltning anläggningen tillhör enbart huvudmannens fastighet, medan den vid samfällighetsbildning tillhör samtliga anslutna fastigheter. Denna olikhet synes dock ej ha någon större praktisk betydelse med hänsyn till den starka sakrättsliga anknytning som enligt kommitténs förslag skall gälla även vid huvudmannalternativet. De anslutna fastigheternas kreditvärden torde sålunda inte påverkas av om den ena eller andra formen kommer till användning. Från denna synpunkt står alltså inte någon fördel att vinna med huvudmannaförvaltning.

Avtal om förvaltning genom huvudman innebär, att fastighetsägarnas rättigheter och skyldigheter i detalj blir fastlagda från början och i princip blir oförändrade under hela tiden för företags bestånd. Kommittéförslaget uppställer stränga förutsättningar för att avtalet skall få upphävas eller ändras. Det kan emellertid ifrågasättas om fördelarna av att samverkansfrågorna sålunda blir slutgiltigt reglerade redan vid företags igångsättande uppväger de olägenheter som följer av svårigheterna att få en ändring till stånd, när ändrade förutsättningar har inträtt. Eftersom avtalet påverkar fastigheternas kreditvärden, kan dessa olägenheter också drabba inteckningshavare och likställda rättsägare. Den osäkerhet som sålunda är förenad med huvudmannainstitutet torde vara ägnad att minska dess praktiska betydelse. Även i andra hänseenden anses olägenheter följa med huvudmannaförvaltningen. Kommittéförslaget erbjuder en viss garanti för företags skötsel genom möjligheten att få syssloman förordnad för förvaltningen. Värdet härav kan emellertid bli tämligen skenbart till följd av svårigheter för sysslomannen att få medel till företaget och arvode för sitt uppdrag. Dessa svårigheter, som blir särskilt framträdande i händelse av huvudmannens konkurs, kan medföra obenägenhet att åta sig uppdrag som syssloman. Särskilda problem uppkommer vidare vid omprövning av avtalet om förvaltning genom huvudman, framför allt om det blir nödvändigt att övergå från sådan förvaltning till samfällighetsbildning. För sådant fall fordras vissa regler om skyldighet för samfälligheten att utge er-

sättning till huvudmannen med anledning av anläggningens övertagande från denne. Dessa bestämmelser synes komplicerade och kan befaras ge anledning till svårbedömda tvister. Konsekvenserna av att anläggningen upphör att vara tillbehör till huvudmannens fastighet och i stället blir tillbehör till de i samfälligheten ingående fastigheterna kan också vara svåra att överblicka. Anläggningens övergång kan också medföra förändringar i finansieringsmöjligheterna, exempelvis genom uppsägning av löpan- de lån för räntehöjning eller annan förändring av villkoren.

En under remissbehandlingen påpekad fördel som skulle kunna vinnas genom huvudmannaförvaltning är att därmed kan förenas möjlighet för kommun att inträda som huvudman även när kommunen inte äger någon av de berörda fastigheterna. En sådan ordning torde emellertid inte böra komma i fråga, eftersom den skulle strida mot det privaträttsliga syftet med den ifrågavarande lagstiftningen och dessutom nödvändiggöra avsteg från dess regler om sakrättsliga verkningar.

Med hänsyn till att några nämnvärda fördelar sålunda inte står att vinna med alternativet huvudmannaförvaltning anser jag att lagstiftningen inte bör betungas med denna form vid sidan av samfällighetsbildning. Som jag antytt kan fastighetsägarna dock inom samfällighetsbildningens ram träffa överenskommelse som i praktiken ger nära nog samma resultat som huvudmannaförvaltning. En sådan överenskommelse kan naturligtvis också innebära, att en kommun ombesörjer förvaltningen och detta även om kommunen inte äger någon av de berörda fastigheterna.

Jag finner inte behov föreligga att, som föreslagits i ett remissyttrande, införa en särskild beteckning för samfällighet enligt den nya lagen.

Finansieringsfrågan

För sådan samverkan som avses här krävs att erforderliga medel kan anskaffas till anläggningens utförande och övriga med företaget förenade kostnader. Kommittéförslaget ger därför i överensstämmelse med samfällighetslagstiftningen på angränsande områden samfälligheten rätt att uttaxera erforderliga medel från delägarna. Samfälligheten äger också inom ramen för sina uppgifter ta upp lån och ingå andra förbindelser. Det ankommer i sista hand på delägarna att infria dessa. Av betydelse är självfallet att betryggande säkerhet kan skapas för att delägarna fullgör sin skyldighet att betala förfallna bidrag.

Kommittéförslaget innebär inte bara att delägarna skall svara personligen för sin bidragsskyldighet utan också att fullgörandet av denna skyldighet säkerställs genom pant- och förmånsrätt i de anslutna fastigheterna enligt 17 kap. 6 § handelsbalken, dvs. med rätt framför inteckningar. Förslaget att de anslutna fastigheterna skall tjäna som säkerhet för bidrags- skyldigheten har knappast föranlett några invändningar. Däremot har det

sätt på vilket problemet lösts i förslaget blivit utsatt för stark kritik på sina håll. De allra flesta remissinstanserna och bland dem samtliga de företrädare för fastighetskreditinrättningar som yttrat sig har dock i allt väsentligt biträtt förslaget.

Som alternativ till kommitténs förslag framförs en ordning med vanlig in-teckningssäkerhet. Sådan säkerhet kan utnyttjas genom att varje delägare överlämnar in-teckning i sin fastighet till samfälligheten och denna i sin tur använder in-teckningen som säkerhet för lån hos tredje man. Separatbelåning kan också tänkas ske sålunda, att varje delägare själv tar lån mot in-teckning och därefter överlämnar de upplånade medlen till samfälligheten. Båda dessa tillvägagångssätt står till buds utan att särskilda lagregler i ämnet fordras. En förutsättning är dock i normala fall, att de anslutna fastigheternas kreditvärden har ökats genom anläggningens tillkomst. Säkerhet genom in-teckningar kan i princip alltid komma till användning, när delägarna är ense om att tillhandahålla sådan i tillräcklig omfattning. Företrädesvis torde detta tillvägagångssätt bli aktuellt vid exploatering av obebyggd mark som från början är i en ägares hand. I andra fall kan det möta svårigheter att få garantier för att in-teckningssäkerhet tillhandahålls i erforderlig omfattning. Som kommittén antytt är det över huvud inte möjligt att skapa effektiva sanktioner vid deläga-res underlåtenhet att lämna sådan säkerhet. Inte heller kan någon form av tvångsin-teckning tillgripas, eftersom det skulle nödvändiggöra djupgående ingrepp i centrala regler inom in-tecknings- och utsökningsrätten och kräva ett omfattande utredningsarbete, något som inte kan komma i fråga i detta jämförelsevis begränsade sammanhang. Det synes därför inte återstå annat än att pröva utvägen med särskild förmånsrätt framför in-tecknad gäld i enlighet med kommitténs förslag.

De principiella invändningar som har gjorts mot denna lösning får vägas mot behovet av en effektiv reglering. I detta hänseende är situationen enligt min mening sådan att ändamålet med den föreslagna lagstiftningen inte kan vinnas utan att de särskilda fastigheternas bidragsskyldighet säkerställs med en pant- och förmånsrätt i fastigheterna framför in-teckningar. En från något håll framförd tanke på att i stället utnyttja kommunal kredit eller borgen synes i nuvarande läge inte genomförbar. Vidare uppfyller den av kommittén föreslagna ordningen enligt min mening de krav som rimligen kan ställas på hänsyn till in-teckningshavare och andra rättsägare. Förmånsrätten har sålunda begränsats dels till ett på visst sätt bestämt högsta belopp för varje ansluten fastighet och dels till att gälla en viss längsta tid. Beloppet är så bestämt att den nedflyttning i förmånsrättsläge som drabbar redan beviljade in-teckningar kompenseras av den värdeökning som gemensamhetsanläggningen kan beräknas medföra för de anslutna fastigheterna. Tiden är så avpassad att nämnda värdeökning kan beräknas bestå under hela denna tid. Genom dessa begränsningar och den publicitet

som föreslås i form av anteckning i fastighetsboken torde tillbörlig hänsyn till innehavare av begränsad rätt till fastigheten vara iakttagen.

Mot förslaget har invänts, att det skulle väsentligt avvika från systematiken i gällande förmånsrättsordning och att det med hänsyn till pågående omarbetning av förmånsrättsreglerna i 17 kap. handelsbalken inte bör genomföras nu. Härtill vill jag säga, att den föreslagna förmånsrätten ej är uttryck för någon ny princip utan är av samma slag som den som nu tillkommer vissa fordringar och andra förmåner enligt 17 kap. 6 § första stycket handelsbalken. Den synes utan svårighet kunna inpassas i gällande systematik. Den ifrågavarande lagstiftningen är avsedd att tillgodose ett starkt praktiskt behov och kan inte anstå i väntan på den pågående översynen av förmånsrättsordningen. Med smärre jämkningar i kommittéförslaget — till vilka jag återkommer i specialmotiveringen — torde förmånsrättskonstruktionen även kunna utan svårighet samordnas med gällande utsökningsrättsliga bestämmelser.

Vad angår den under remissbehandlingen anmärkta risken för att de kalkyler som läggs till grund för bestämmandet av gränserna för förmånsrättens utövning visar sig felaktiga vill jag erinra om vad jag tidigare sagt med anledning av de olägenheter som har ansetts följa av förslagets sakrättsliga verkningar över huvud.

Med hänsyn till vad jag nu har anfört ansluter jag mig i allt väsentligt till den av kommittén föreslagna regleringen av förmånsrätten. Vissa jämkningar synes dock böra ske. När det gäller begränsningen till visst högsta belopp har kommittén föreslagit, att för varje ansluten fastighet gränsen skall bestämmas till vad som belöper på fastigheten av den beräknade kostnaden för anläggningens utförande. Jag är ense med kommittén om en sådan begränsning. Men i likhet med några remissinstanser anser jag, att regeln bör kompletteras med en föreskrift om att beloppet inte i något fall får överstiga den beräknade ökningen av fastighetens värde.

Någon ytterligare begränsning av förmånsrätten, så att den skulle få avse enbart kostnader för anläggningens utförande, torde inte vara påkallad av hänsyn till in-teckningshavarnas säkerhet. En sådan ytterligare begränsning torde inte heller vara praktiskt genomförbar. På denna punkt ansluter jag mig till kommittén.

Under remissbehandlingen har också påtalats olägenheterna av att maximalbeloppet består oförändrat under förmånsrättens hela giltighetstid. Jag vill instämma i de synpunkter som därvid har anförts om angelägenheten av att gränsen för förmånsrättens utövning inte görs mera vidsträckt än nödvändigt. I den mån behovet av förmånsrätten minskar eller bortfaller genom inbetalningar av bidrag till företaget bör motsvarande kreditutrymme kunna av fastighetsägaren utnyttjas för andra ändamål. Även för in-teckningshavarna är den av kommittén föreslagna ordningen till nackdel, i det att deras säkerhet kommer i sämre läge än nödvändigt. Förhållandet kan

leda till att fastigheten vid exekutiv auktion måste säljas till det lägre pris som bestäms med utgångspunkt från att förmånsrättsbeloppet till fullo motsvaras av gäld. En försäljning skulle därför kunna leda till en oskäligen vinst för köparen på in-teckningshavarnas eller — om köpesumman förslår till deras förnöjande — säljarens bekostnad.

Olika metoder för att komma till rätta med problemet har diskuterats i remissyttrandena. En metod bygger på en i förväg gjord uppdelning av förmånsrättsbeloppet i årliga avbetalningar och leder således till successiv minskning i överensstämmelse med t. ex. lagen den 14 juni 1929 (nr 164) om kronans förmånsrätt för avdikningslån. Denna metod tillåter emellertid inte att förmånsrättsbeloppet minskas i takt med den ekonomiska utvecklingen inom samfälligheten. Den har vidare den olägenheten att den inte medger samfällighetens borgenärer att med utnyttjande av förmånsrätten ta ut hela fordringsbeloppet på en gång. Ett annat system går ut på att förmånsrättsbeloppet minskas successivt enligt en fastställd avskrivningsplan. En sådan ordning förefaller alltför stel och torde ofta medföra behov av omprövning vid ny förrättning. En begränsning slutligen till endast ett år, som också har föreslagits på något håll, kan som kommittén har framhållit inte komma i fråga.

En framkomlig väg synes emellertid vara att samfälligheten får möjlighet att låta förmånsrätten upphöra etappvis, varom anmälan görs för varje gång hos inskrivningsdomaren. Den enskilda delägaren blir visserligen med en sådan ordning bunden av majoritetens uppfattning men torde ha goda möjligheter att påverka de övriga delägarna åtminstone i sådana fall då samfällighetens kreditbehov minskar väsentligt. Att majoriteten här blir bestämmande står i överensstämmelse med vad som gäller i andra frågor. För att förmånsrätten skall få avlyftas bör fordras, att åtgärden inte avser bara småbelopp eller vidtas i strid mot grundprinciperna i den föreslagna förmånsrättslagen. Vissa förutsättningar bör därför uppställas för att ett beslut om avveckling skall få giltighet och föranleda anteckning i fastighetsboken. Till dessa detaljfrågor vill jag återkomma i specialmotiveringen.

Specialmotivering

1) Förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar

Allmänna bestämmelser

1 §.

Genom denna paragraf fastslås till en början den föreslagna lagens tillämpningsområde. Första stycket innehåller en exemplifiering av de anläggningar som kommer i fråga jämte grundvillkoret, att de skall vara av stadigvarande betydelse för berörda fastigheter. I andra stycket görs undantag främst för sådana anläggningar som avses i gällande speciallagstiftning. Enligt tredje stycket äger lagens bestämmelser om fastighet och dess ägare motsvarande tillämpning på bl. a. tomträtt och dess innehavare.

Kommittén. Avgörande för vilka anläggningstyper som lagen skall omfatta bör enligt kommittén vara behovet av en lagreglering. Lagen bör sålunda framför allt avse vissa trafikleder inom byggnadskvarter, biluppsättningsplatser, gårdsutrymmen, lekplatser, ledningar och ledningstunnlar, värmeanläggningar, tvättstugor samt anordningar till skydd mot grundvatten. Även sådana typer som förekommer inom glesbebyggelse, t. ex. anläggningar inom jordbruket (andelsladugårdar, lagrings- och torkanläggningar), privatägda ledningsnät för distribution av elektrisk ström, badhus och bryggor avses. Enligt kommittén är det väl i och för sig önskvärt att så noggrant som möjligt precisera samtliga de anläggningstyper på vilka lagen bör tillämpas. Därigenom skulle en enhetlig lagtillämpning underlättas. En uttömmande och detaljerad uppräkningslista skulle emellertid enligt kommittén bli otymplig och dessutom svår att genomföra med hänsyn till det stora antalet anläggningstyper. Den medför även att varje ny typ av anläggning, för vilken lagen anses ändamålsenlig, skulle föranleda behov av lagändring. Kommittén förordar därför en mera allmänt hållen regel, som anger de viktigaste typerna som exempel. Härigenom vinnas en smidigare lagtillämpning och en följsam anpassning till utvecklingen. Utgångspunkten för en sådan regel bör enligt kommittén vara att lagstiftningen skall avse endast anläggningar som kan sägas komplettera fastighetsägarens möjligheter att utnyttja sin fastighet på ändamålsenligt sätt. Om en anläggning inte med ett naturligt betraktelsesätt framstår som ett verkligt komplement till själva fastigheten utan mera åsyftar att tjäna ett ändamål, som är av begränsad räckvidd eller endast anknyter till den tillfälliga ägarens personliga förhållanden, saknas bärande skäl att åstadkomma en sakrättslig bindning mellan det gemensamma företaget och anslutna fastigheter. Det använda begreppet anläggning utmärks enligt kommittén av att det skall vara

fråga om ett objekt, som utgör resultatet av en medveten verksamhet och som regelmässigt utgör tillbehör till fastighet enligt 1895 års lag angående vad till fast egendom är att hänföra.

Även inom gränserna för ett sålunda angivet område kan enligt kommittén förekomma variationer i fråga om den angelägenhetsgrad som bör fordras för att en anläggning skall knytas till en fastighet. Kommittén erinrar här om lagberedningens förslag till bestämmelser om samfällighetsrätt och samfällighetsavtal i jordabalksförslaget (SOU 1960: 25 s. 462 f.) och menar, att det av beredningen där uppställda kravet på att det gemensamma ändamålet skall vara av stadigvarande betydelse för flera fastigheter bör vara vägledande även här.

Kommittén anför vidare, att som ytterligare förutsättning bör anges att anläggningen är avsedd för två eller flera fastigheter gemensamt.

I enlighet med det anförda föreslår kommittén som första stycke i paragrafen en bestämmelse av innehåll, att det gemensamt för två eller flera fastigheter må enligt vad i lagen stadgas inrättas parkeringsanläggning, trafikled, gårdsutrymme, lekplats, anordning till skydd mot grundvatten, ledning, värmeanläggning, tvättstuga eller liknande anläggning av stadigvarande betydelse för fastigheterna.

Med trafikled förstås varje anordning för gång- eller fordonstrafik. Uttrycket parkeringsanläggning innefattar inte bara garage och parkeringshus utan även biluppställningsplatser av enklaste slag. I övrigt anser kommittén att någon tvekan inte behöver råda om de angivna exemplens innebörd. Även om det i något fall skulle uppkomma ovisshet huruvida en sökt anläggning kan hänföras till något av de uppräknade slagen, får detta i allmänhet endast begränsad betydelse med hänsyn till den allmänna förutsättningen att anläggningen skall vara av stadigvarande betydelse för fastigheter. Endast om anläggningen trots att den uppfyller nämnda förutsättning är av en typ, som inte kan anses jämförlig med något av de angivna exemplen, saknas enligt kommittén möjligheter att tillämpa lagen.

Enligt den föreslagna lydelsen omfattar första stycket även sådana gemensamhetsanläggningar som för närvarande behandlas inom speciallagstiftningen. Detta är emellertid inte avsett. Vid den närmare avgränsningen mot sådana anläggningar uppkommer enligt kommittén särskilda problem när det gäller vatten- och avloppsanläggningar samt skyddsrum.

I fråga om vatten- och avloppsanläggningar erinrar kommittén om att det vid tillkomsten av 1955 års lag om allmänna vatten- och avloppsanläggningar rådde delade meningar om lagens tillämpningsområde och att lagen kom att omfatta i huvudsak endast de större anläggningar som omhändertas av kommun eller också av annan, om anläggningen med hänsyn till byggelsens omfattning, de sanitära förhållandena och omständigheterna i övrigt prövas vara av väsentlig betydelse från allmän synpunkt. Vad angår sådana gemensamma anläggningar för vatten och avlopp som faller utan-

för tillämpningsområdet för 1955 års lag anser kommittén det visserligen i och för sig önskvärt att anläggningarna blir föremål för en rättslig reglering. Det måste emellertid enligt kommittén beaktas, att statsmakterna ganska nyligen har funnit tillräckliga skäl för särskild lagstiftning beträffande anläggningar av denna typ saknas och att det därefter inte synes ha framkommit något som föranleder ändring i denna ståndpunkt. Ett förslag som omfattar även vissa slags vatten- och avloppsanläggningar skulle vidare, menar kommittén, komma i konflikt med bestämmelser på centrala vattenrättsliga områden. Alldeles bortsett från de olägenheter som kunde uppstå därigenom skulle vatten- och avloppsanläggningarnas hänförande till förslaget under alla omständigheter nödvändiggöra ett omfattande utredningsarbete i vattenrättsligt avseende, som knappast kan komma i fråga i detta sammanhang. Med hänsyn till det anförda avstår kommittén från att i detta sammanhang reglera sådana gemensamma vatten- och avloppsanläggningar som faller utanför 1955 års lag. I den mån servisledning eller andra komplement inte anses tillhöra en vatten- och avloppsanläggning, bör däremot enligt kommittén hinder inte möta mot en samverkan enligt förslagets regler.

När det gäller gemensamma skyddsrum som iordningställs i enskild regi erinrar kommittén om vissa bestämmelser i civilförsvarslagen den 22 april 1960 (nr 74). Eftersom förevarande paragraf uppställer krav på att en anläggning skall vara av betydelse för fastigheter men de av civilförsvarslagen reglerade skyddsrummen skall inrättas för anläggningar eller byggnader, skall skyddsrum i princip hållas utanför förslaget. Emellertid, anför kommittén vidare, tillämpas civilförsvarslagens bestämmelser om gemensamma skyddsrum endast i de fall då skyldighet för enskild att anordna skyddsrum över huvud är för handen. Härav följer att, när sådan skyldighet inte föreligger, ett anordnande av gemensamt skyddsrum — anslutet till fastigheter — formellt omfattas av kommitténs förslag. Någon egentlig olägenhet synes dock enligt kommittén inte uppkomma därigenom. Frivilligt samgående torde knappast hittills ha förekommit för detta ändamål. Fallet synes ha föga praktisk betydelse.

Den nödvändiga avgränsningen gentemot vatten- och avloppsanläggningar och redan specialreglerade anläggningar av annat slag anser kommittén kunna vinnas genom en föreskrift i andra stycket av paragrafen, att den föreslagna lagen inte skall gälla anläggning för vattenförsörjning eller avlopp och inte heller annan anläggning, som enligt vad särskilt är stadgat må efter myndighets eller domstols prövning inrättas gemensamt för fastigheter.

Kommittén anser det inte erforderligt att föreskriva under vilka förutsättningar det skall anses, att endast en anläggning eller flera anläggningar föreligger. Denna fråga torde enligt kommittén i praktiken lösas efter vad som finnes mest naturligt och ändamålsenligt. Anordning vars huvudsakliga

uppgift är att möjliggöra eller underlätta utnyttjandet av en gemensamhetsanläggning bör ingå som en del av denna och inte betraktas som en självständig anläggning. Att en parkeringsanläggning jämte anslutande enskild tillfartsväg eller för anläggningen nödvändig vatten- och avloppsledning normalt utgör en enda anläggning torde ligga i sakens natur på samma sätt som en värmeanläggning måste anses omfatta även gemensamma ledningar från anläggningen till de särskilda fastigheterna. Frågan är för övrigt enligt kommittén inte av någon större praktisk vikt ens i de komplicerade fallen, eftersom bedömandet oftast inte får någon betydelse för sakägarnas materiella rättsläge.

Enligt vad kommittén erinrar utgörs intressenterna i företaget i första hand av fastigheter. Viss närbesläktad lagstiftning har emellertid gått längre och utsträckt kretsen av tänkbara intressentobjekt till andra kategorier än fastigheter. Kommittén diskuterar i dessa sammanhang även frågan vem som skall företräda ansluten fastighet, ägaren eller innehavare av begränsad rätt. I dessa hänseenden erinrar kommittén om 1 § andra stycket och 5 § lagen om enskilda vägar, 24 och 25 §§ lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar, 8 kap. 54 § och 14 kap. 2 § vattenlagen samt 22 kap. 2 § andra stycket lagberedningens förslag till jordabalk, vilka lagrum bl. a. omfattar gruva, byggnad och industriell anläggning på annans grund samt ägare till sådan byggnad eller anläggning, fideikommisshavare m. fl. Beträffande frågan, i vad mån en utvidgning i samma riktning bör ske även inom förevarande område, tar kommittén till en början upp sådana situationer då någon ägare till fastigheten inte finns. Så är fallet beträffande fideikommiss och vissa på testamente grundade nyttjanderätter (jfr 12 kap. 2 § ärvdabalken). I analogi med bestämmelser på andra håll i lagstiftningen föreslår kommittén en bestämmelse i tredje stycket sista punkten av förevarande paragraf, att den som innehar fastighet med fideikommissrätt eller eljest utan vederlag besitter fastighet på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer annan vid lagens tillämpning skall anses som fastighetens ägare.

Kommittén finner visserligen även i övrigt, att skäl kan åberopas för att till en gemensamhetsanläggning kunna knyta en vidare krets av förmögenhetsobjekt och personer än fastigheter och deras ägare. Olägenheterna av en sådan utvidgning är emellertid enligt kommittén påtagliga. Av stor betydelse är risken för att en motsatsställning uppkommer mellan fastighetens ägare och dess innehavare. Den vägledande grundsatsen bör vara att de till varje ansluten fastighet hänförliga rättigheterna och skyldigheterna såvitt möjligt koncentreras till en enda person, som uppenbarligen i regel bör vara fastighetsägaren. För denna ståndpunkt talar det förhållandet att gemensamhetsanläggningar av ifrågavarande slag i övervägande antalet fall och framför allt inom tätbebyggelseområdena torde komma att bli av genomgripande ekonomisk betydelse för berörda fastigheter.

De skäl som framför allt talar mot en utvidgning sammanhänger emellertid med kommittéförslagets lösning av de sakrättsliga problemen, närmare bestämt med det förhållandet att förfallna bidrag till en enligt förslaget bildad samfällighet föreslås häfta vid de anslutna fastigheterna med bästa förmånsrätt. Kommittén anser nämligen ett sakrättsligt ansvar av detta slag nödvändigt för att tillgodose samfällighetens borgenärer och för att begränsa övriga delägares ansvar. Uppkommer vid uttagande av debiterat belopp brist hos någon av de anslutna, blir nämligen de övriga solidariskt ansvariga för bristen (27 § andra stycket i kommittéförslaget). Det är tydligt att, om betalningsskyldigheten hänför sig till byggnad på annans grund eller till annat objekt i vilket nämnda förmånsrätt inte får åtnjutas, risken för att brist uppstår och därmed för att det subsidiärt solidariska ansvaret utlöses kan inträda lättare än annars; för ägarens förbindelser till samfälligheten åtnjuts inte bättre rätt i egendomen än som tillkommer andra oprioriterade fordringar. En möjlighet att förhindra sådana verkningar skulle vara att efter förebild i lagen om enskilda vägar som villkor för ingående av förbindelser föreskriva skyldighet att ställa säkerhet för den del av gälden som belöper på annan intressent än fastighet. Men underlåtenhet att uppfylla detta krav medför den påföljden att förbindelser inte kan ingås eller att avtal därom blir ogiltiga. Resultatet blir då inte det önskade, eftersom samfälligheten nödgas anskaffa erforderliga medel genom uttaxering från delägarna. Detta innebär, att den befarade bristsituationen kan inträda betydligt tidigare än annars.

Att en samfällighets bidragsfordringar skall utgå med bästa förmånsrätt i anslutna fastigheter eller andra objekt är därför en grundsats som enligt kommittén måste upprätthållas över hela linjen. Det kan emellertid inte komma i fråga att på detta sätt göra en fastighet sakrättsligt ansvarig för förbindelser, som åvilar innehavare av en begränsad rätt. Undantag härifrån kan enligt kommittén medges endast i fråga om fideikommisshavare eller innehavare av annan på testamente grundad besittningsrätt, när det inte finns någon ägare till fastigheten. En utväg kunde tyckas vara att det sakrättsliga ansvaret inte läggs på fastigheten utan på själva den begränsade rätten. Denna är som regel av lös egendoms natur. Som förutsättning bör dock gälla, att rättigheten har ett mera betydande ekonomiskt värde och på grund därav kan erbjuda tillfredsställande säkerhet för de med förmånsrätt utrustade förpliktelseernas infriande. Detta är fallet med tomträtt, till vilken efter inskrivning även hör byggnader och andra objekt som annars utgör tillbehör till fastigheten. Huruvida även andra begränsade sakrätter, t. ex. en arrenderätt, i allmänhet äger något större värde från kreditsynpunkt, är däremot mera ovisst. Det väsentliga värdet torde som regel ligga i åbyggnaderna.

Oavsett hur det förhåller sig därmed är det emellertid, erinrar kommittén, för närvarande inte möjligt att annat än i undantagsfall låta ett objekt av

lös egendoms natur med förmånsrätt häfta för ägarens skuld. Kommittén anser det stå klart, att betydande svårigheter uppkommer redan när det gäller att söka lösa det vid 1961 års riksdag aktualiserade spörsmålet om utnyttjande av byggnad på annans grund som säkerhet för ordinär kredit. Innan detta spörsmål har blivit löst, är det enligt kommitténs mening över huvud inte — och särskilt inte i detta begränsade sammanhang — tänkbart att föreslå regler, som går vida längre och avser att möjliggöra att egendomen tvångsvis tas i anspråk som säkerhet. En utvidgning i detta hänseende bör därför, menar kommittén, i princip inte komma i fråga för närvarande. Detta kan motiveras även med att något mera påtagligt behov därav inte synes ha framträtt annat än undantagsvis. Därtill kommer, att i många fall den möjligheten står öppen att byggnadens ägare i avtal med fastighetsägaren förbinder sig att i förhållande till denne helt eller delvis svara för de ekonomiska förpliktelser gentemot företaget som belöper på fastigheten.

I fråga om inskriven tomträtt liksom beträffande ofria tomter i stad som enligt 5 § 1895 års lag utgör fast egendom är emellertid förhållandena sådana att kommittén anser sig böra föreslå undantag från den allmänna grundsatzen. I båda dessa fall är ett utsträckande av intressentskapet påkallat av ett väsentligt behov, och rättighetshavarens ställning är också praktiskt taget lika stark som under vanliga förhållanden en ägares. Här möter inte heller samma svårigheter från sakrättslig synpunkt som i övriga situationer. Tomträtt kan ju t. ex. frivilligt upplåtas som säkerhet, och det innebär knappast ett alltför långtgående avsteg, om tomträtten bringas att med bästa rätt häfta för förfallna bidrag till samfällighet. Kommittén påpekar vidare, att byggnader och annat som normalt utgör tillbehör till fastighet tillhör tomträtten sedan denna har inskrivits. Vad angår ofri tomt i stad är den särskilda rätten därtill av fast egendoms natur, och reglerna om förmånsrätt är därför utan vidare möjliga att tillämpa.

På grund av det anförda upptar kommittén i första punkten av tredje stycket bestämmelse att, om i fastighet upplåtits tomträtt, som är inskriven, eller fråga är om sådan rätt med avseende på ofri tomt i stad som anses utgöra fast egendom, vad i lagen stadgas om fastighet och dess ägare skall äga motsvarande tillämpning på rättigheten och dess innehavare.

En ytterligare utvidgning föreslås i tredje stycket andra punkten. Enligt denna skall, såvitt gäller upplåtelse av utrymme för anläggning och ersättning med anledning därav, lika med fastighet anses område som inte ingår i fastighetsindelningen. Bestämmelsen åsyftar framför allt att undanröja de olägenheter som det innebär att det för närvarande inte är möjligt att på tillfredsställande sätt tillgodose behovet att förlägga gemensamhetsanläggningar i gatumark under markplanet. Fastän gatumark och annan mark som redovisas i bihang B eller C till fastighetsregistret inte utgör fastigheter i egentlig mening, skall en anläggning således kunna förläggas till sådan mark och samtliga de bestämmelser i förslaget som avser upplåtelse av ut-

rymme och ersättning med anledning därav bli tillämpliga på marken. I övrigt råder däremot inte likställighet mellan mark av detta slag och fastighet. Gatumark kan därför t. ex. inte anslutas till en gemensamhetsanläggning. Något mera påtagligt behov därav torde enligt kommittén för närvarande inte föreligga.

Remissyttrandena. Den av kommittén tillämpade metoden att genom en allmänt hållen regel ange vilka anläggningstyper som bör omfattas av lagstiftningen godtas i princip av remissinstanserna. *Lantmäteristyrelsen* anser det sålunda ändamålsenligt, att det grundläggande rekvisitet för att en anläggning skall omfattas av lagen är att anläggningen är av stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter, och understryker att de i 1 § anförda exemplen bör anses endast som vägledande. Även *överlantmätaren i Jönköpings län* finner det önskvärt, att reglerna får så vid tillämpning som behovet ger anledning till. *Överlantmätaren i Örebro län* anser det sätt på vilket tillämpningsområdet har angivits medföra svårigheter att överblicka konsekvenserna av förslaget från rättssäkerhetssynpunkt. Eftersom en uttömmande uppräkningslista skulle vara förenad med stora svårigheter, måste emellertid enligt *överlantmätaren* den av kommittén föreslagna allmänna bestämmelsen av gemensamhetsobjekten accepteras. *Svenska teknologföreningen* förutsätter likaledes, att uppräkningslistan i 1 § inte är fullständig. Föreningen påpekar, att det skulle vara till stor nytta för lagtillämpningen om ett auktoritativt uttalande gjordes angående de olika samverkansbehov som lagen omfattar.

Uttrycket trafikled kritiserar *Sveriges fastighetsägareförbund*, som anser uttrycket ha en i detta sammanhang alltför vidsträckt innebörd. Rent kommunikationstekniskt torde enligt förbundet uttrycket närmast föra tanken till större kommunikationsleder, t. ex. huvudleder eller genomfartsleder såsom Klarastrandsleden eller Essingeleden. Det måste också anses innefatta järnvägsled, kanal och flygled. Med förslaget kan emellertid inte vara avsett att genomföra någon utökning av skyldigheten för ägare av fastigheter att ordna trafikleder. Förbundet anser, att »trafikled» bör ersättas med något uttryck som bättre motsvarar vad det här närmast gäller, t. ex. »utfart». Även *länsarkitekten i Stockholms län* framhåller att »trafikled», som i byggnadslagstiftningen används för större väg av allmän betydelse, bör utbytas mot ett ord som anger det avsedda syftet att karakterisera ett relativt begränsat kommunikationsutrymme inom kvartersmark.

I åtskilliga yttranden berörs frågan om behovet av lagreglering beträffande vissa andra typer av anläggningar än som kommittén behandlat närmare. *Länsstyrelsen och överlantmätaren i Västernorrlands län* anser den föreslagna lagen vara tillämplig på s. k. virkesavlägg invid allmän väg eller flottled. *Vägförvaltningen i länet* menar, att ett främjande av tillkomsten av gemensamma timmeravlägg skulle vara

av stor betydelse från trafik- och trafiksäkerhetssynpunkt. Upplagsplatser nämns även av *överlantmätaren i Älvsborgs län. Stadsfullmäktige i Sundsvall* anför, att den enklaste och vanligaste typen av gemensamhetsanläggningar är hägnaden mellan byggnadstomter och att det beträffande sådan anläggning föreligger ett klart behov av lagstiftning. Det förefaller närmast självklart att hägnad bör tas med bland de uppräknade typexemplen. Även *Sveriges lantmätareförening* anser lämpligt att hägnad omnämns särskilt i lagen eller i anvisningar till denna. *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* menar emellertid, att hägnad inte är av sådan stadigvarande betydelse för en fastighet att den bör omfattas av det sakrättsskydd som den föreslagna lagen lämnar. Stängselskyldigheten bör därför regleras i annat sammanhang. *Fritidsutredningen, Sveriges lantmätareförening, Svenska väg- och vattenbyggares riksförbund* samt *Svenska teknologföreningen* understryker betydelsen av att lagen blir tillämplig på anläggningar som betjänar fritidsbebyggelse, t. ex. småbåtshamnar, friluftsbad och vissa parkeringsplatser.

Enligt *Svea hovrätt* kan det — trots vad som sägs i motiveringen — ifrågasättas om kommittén med uttrycket *liknande anläggning* verkligen har avsett någon begränsning av lagens tillämpningsområde. Det är emellertid, menar hovrätten, inte uteslutet att det valda uttrycket i rättstillämpningen kommer att ges en kraftigt begränsande innebörd. Man kan t. ex. fråga sig, om en kompostanläggning vid fritidsbebyggelse eller en idrottsplats kan anses vara en anläggning liknande de av kommittén exemplifierade typerna. Stadgandet synes hovrätten lämpligen böra innehålla, att gemensamt för två eller flera fastigheter må enligt vad i lagen stadgas inrättas anläggning av stadigvarande betydelse för fastigheterna, såsom parkeringsanläggning etc. En liknande uppfattning framförs av *överlantmätaren i Jönköpings län*. Även *länsstyrelsen i Västernorrlands län* önskar ett klarläggande av vad som menas med »liknande anläggning». *Lantbruksstyrelsen*, som enligt vad som har nämnts i den allmänna motiveringen avstyrker att lagen görs tillämplig på anläggningar för jordbruksdrift, anser att sådana anläggningar inte omfattas av lagtexten och att det därför är till fyllest med ett klart uttalande vid förslagets genomförande, att lagen inte skall vara tillämplig på driftsanläggningar för jordbruk.

Parkeringskommittén anser villkoret att anläggning skall vara av stadigvarande betydelse för fastigheter oklart såtillvida att det inte därav framgår, om innebörden är både att ange på vilka typer av anläggningar lagen är tillämplig och att beträffande samtliga anläggningstyper uppställa ett materiellt rekvisit för fastigheternas rätt att vinna anslutning.

Enligt *överlantmätaren i Älvsborgs län* kunde det ha varit önskvärt att begreppet *fastighet* hade blivit på ett eller annat sätt klart definierat. Han menar att i förslaget sannolikt avses registerfastighet.

Ett flertal remissmyndigheter — bland dem *Svea hovrätt, länsstyrelsen i Stockholms län, lantmäteristyrelsen, väg- och vattenbyggnadsstyrelsen, lag-*

beredningen, Sveriges lantmätareförening, Svenska väg- och vattenbyggares riksförbund och Svenska teknologföreningen — påpekar behovet av lagreglering i fråga om sådana anläggningar för vattenförsörjning och avlopp som inte är reglerade i 1955 års lag om allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Lantmäteristyrelsen anser de skäl som kommittén har anfört för att frågor rörande gemensamma vatten- och avloppsanläggningar inte skall kunna regleras av den nu föreslagna lagen inte övertygande. Så är fallet beträffande uttalandena, att konflikt skulle uppstå med bestämmelser på centrala vattenrättsliga områden och att ett omfattande utredningsarbete i vattenrättsligt avseende skulle nödvändiggöras. De vatten- och avloppsanläggningar som lämpligen bör tas med i nu förevarande sammanhang aktualiserar knappast andra vattenrättsliga frågekomplex än dem som bör ha beaktats vid 1955 års lagstiftning. Vid tillkomsten av denna lagstiftning ansågs en avsevärd risk föreligga för felbedömningar och därmed för felinvesteringar i sådana anläggningar inom glesbygden. Med hänsyn härtill ansågs lagreformen böra begränsas till att gälla i huvudsak endast de större anläggningarna. Sedan mitten av 1950-talet har väsentligt ändrade utvecklingstendenser framträtt beträffande bebyggelsen på landsbygden. Härtill har främst bidragit den starkt ökande efterfrågan på fritidsbostäder. Med hänsyn till omfattningen av fritidsbebyggelsen och eftersom ett kommunalt engagemang otvivelaktigt många gånger kan vara förenat med betydande svårigheter synes mycket kunna vinnas genom införande av privaträttsliga regler av nu förevarande beskaffenhet.

I flertalet av nyssnämnda yttranden förordas likaledes, att det under lagstiftningsfrågans vidare behandling övervägs att utvidga den föreslagna lagen till att omfatta även de nu ifrågasvarande vatten- och avloppsanläggningarna. Länsstyrelsen i Stockholms län anser sig dock med hänsyn till de av kommittén redovisade synpunkterna inte böra framställa något direkt yrkande i denna riktning men föreslår att frågan blir föremål för vidare utredning. Inte heller väg- och vattenbyggnadsstyrelsen anser sig kunna ta ställning till frågan, om en lösning bör ske genom komplettering av 1955 års lag — vilket enligt styrelsen måhända ligger närmast till hands — eller genom utvidgning av den nu föreslagna lagen eller på annat sätt. Styrelsen säger sig vilja förorda att frågan om en reglering av de mindre gemensamhetsanläggningarna för vatten och avlopp ytterligare övervägs i lämpligt sammanhang och om möjligt inom en inte alltför lång tid. Länsingenjören i Östergötlands län anser, att avsaknaden av bestämmelser av ifrågasvarande slag inte har någon större betydelse men att om så skulle bli fallet frågan måhända bör lösas genom ändring i speciallagarna för vattenfrågor.

Länsarkitekten i Västernorrlands län ifrågasätter, om skyddsrum helt bör falla utanför den föreslagna lagen. Han menar, att en ökad samordning av stadsplaneringen och civilförsvarsplaneringen troligen är samhällsekonomiskt önskvärd.

Vad i övrigt angår förslagets avgränsning mot speciallagstiftningen påpekar länsstyrelsen i Östergötlands län, att gemensamhetsanläggning utanför stadsplanelagda områden enligt förslaget inte kan omfatta väg och att vägfrågor i sådana fall i stället skall behandlas enligt lagen om enskilda vägar. Eftersom en gemensamhetsanläggning, t.ex. för parkering, emellertid ofta förutsätter även samfärdad väg för berörda fastigheter och eftersom fastigheter, som har en i lagen angiven gemensamhetsanläggning, också annars har gemensam väg som lämpligen bör handhas tillsammans med anläggningen, synes det länsstyrelsen lämpligt, att lagen om vissa gemensamhetsanläggningar när så finnes påkallat kan tillämpas även på enskilda vägar för fastigheter som ingår i samfällighet enligt nämnda lag. Länsstyrelsen framhåller i sammanhanget önskvärdheten av att man snarast undersöker, om inte lagen om enskilda vägar kan omarbetas så att lagen om vissa gemensamhetsanläggningar med vissa förenklingar blir tillämplig även på vägsamfälligheter. Även enligt överlantmätaren i länet synes det nödvändigt att kunna ordna uttagandet och underhållet av tillfartsvägar till en i lagen avsedd gemensamhetsanläggning i samband med ordnandet av huvudanläggningen även när det inte är fråga om stadsplanelagd mark. Ett liknande betraktelsesätt synes fritidsutredningen anlägga, då den påpekar önskemålet att driva samordningen av gemensamma förvaltningsfrågor inom byggnadsplan därhän att ett enda organ kan omhänderha samtliga sådana frågor inom området.

Överlantmätarna i Kronobergs, Värmlands och Norrbottens län framhåller önskvärdheten av att gemensamhetsanläggning kan inrättas även för byggnad på ofri grund. Detta sägs vara av särskild betydelse inom områden med fritidsbebyggelse. Detsamma anför Svenska väg- och vattenbyggares riksförbund, som uttalar att en lösning i stil med lagen om enskilda vägar måhända skulle prövas, och Svenska teknologföreningen, som menar att en sådan lösning inte behöver vara utesluten annat än när ett stort lånebehov för anläggningen föreligger.

Hovrätten över Skåne och Blekinge finner regeln att område, som ej ingår i fastighetsindelningen, skall i vissa hänseenden vara likställt med fastighet vara för snävt utformad. Enligt hovrätten kan fall tänkas, då skälen för anslutning av sådan mark till en gemensamhetsanläggning kan vara desamma som i fråga om fastighet.

Ett förtydligande av nyssnämnda regels innebörd från en annan synpunkt önskas av stadskollegiet i Göteborg och byggnadsnämnden i Örebro. Eftersom kommun för upplåtelse på allmän plats synes behörig endast att ta upplåtelseavgift i enlighet med bestämmelserna i lagen den 31 maj 1957 (nr 259) om rätt för kommun att uttaga avgift för vissa upplåtelse på allmän plats, m. m., kan man enligt dessa remissorgan fråga sig, om detta skulle innebära att förrättningsmannen inte kan tillämpa ersättningsbestämmelserna i förslagets 4 § när det gäller att ta i anspråk gatumark i

markplanet. Detta skulle innebära att kommun blev tvungen att upplåta marken gratis.

Beträffande regelns tillämpning inom jordregisterområden anmärker *överlantmätaren i Göteborgs och Bohus län*, att man inom sådana områden inte brukar använda uttrycket »område som ej ingår i fastighetsindelningen» utan att ett förtydligande synes önskvärt, om regeln är avsedd att tillämpas även på områden som är samfälliga för fastigheter i jordregistret. *Länsstyrelsen i länet* anser, att områden av sistnämnda slag lämpligen bör likställas med område som inte ingår i fastighetsindelning och att lagtexten bör förtydligas i detta hänseende.

Stadgandet i sista punkten att den, som — fränsett fideikommissfallet — utan vederlag besitter fastighet på grund av testamenteriskt förordnande utan att äganderätten tillkommer annan, vid lagens tillämpning skall anses som fastighetens ägare torde enligt *lagberedningen* komma att ta över föreskriften i 18 kap. 4 § 5. föräldrabalken, att god man vid behov skall förordnas för att bevaka blivande ägares rätt. En motsvarande reglering gäller visserligen enligt lagen om enskilda vägar (t. ex. 16 § första stycket jämfört med 5 § andra stycket), men de förpliktelser som den blivande ägaren kan iklädas enligt förslaget kan, framhåller beredningen, bli ojämförligt mycket mera omfattande än som torde vara fallet enligt nämnda lag, och det kan därför vara stötande att lämna den blivande ägarens intressen utan beaktande. Detta gäller särskilt vid frivilliga överenskommelser, där förrättningsmannens prövning inskränkts avsevärt. Även *Svea hovrätt* erinrar på denna punkt om möjligheten att låta blivande ägares intressen tillvaratas av god man enligt nyssnämnda föreskrift i föräldrabalken.

Departementschefen. Som jag har anfört i den allmänna motiveringen bör den föreslagna lagstiftningens tillämpningsområde inte inskränkas i förhållande till kommitténs förslag. Lagen bör sålunda i princip omfatta de av kommittén behandlade anläggningstyperna och gälla utan begränsning inom både tät- och glesbebyggelse. Tillämpningsområdet bör självfallet bestämmas på ett så otvetydigt sätt som möjligt utan att förden skull en smidig anpassning till den fortgående utvecklingen försvåras. Den av kommittén valda metoden med en mera allmänt hållen regel, som belyses med vissa exempel, synes vara den enda praktiskt möjliga lösningen. Den torde inte behöva föranleda några farhågor från rättssäkerhetssynpunkt. I likhet med kommittén finner jag det lämpligt att i ett första stycke ange de allmänna förutsättningarna för lagens tillämpning och i ett andra stycke göra undantag för sådana typer av anläggningar som regleras i speciallagstiftningen eller som av annan orsak bör hållas utanför lagen.

Det av kommittén i första stycket föreslagna kravet, att anläggningen skall vara av stadigvarande betydelse för fastigheter, synes allmänt ha god-

tagits av remissinstanserna. Det är också enligt min mening ett lämpligt rekvisit för lagens tillämpning. Det utgör inte någon nyhet utan gäller redan i fråga om servitut. Det överensstämmer också med det rekvisit som i lagberedningens förslag till jordabalk uppställs i fråga om såväl servitut och samfällighetsrätt som andra därmed jämförliga rättigheter till förmån för fast egendom. Vid sidan av detta krav bör som kommittén föreslagit till ledning för tillämpningen göras en exemplifiering av vilka anläggningstyper som avses. Om som exempel utväljs de mera representativa bland de anläggningar som är i behov av lagreglering, torde vinnas ett tillräckligt vidsträckt tillämpningsområde. En viss begränsning utöver den som följer av kravet på stadigvarande betydelse är avsedd med exemplifieringen, i det att vid sidan av de i paragrafen särskilt uppräknade typerna skall kunna komma i fråga endast sådan anläggning som — med kommitténs lydelse — kan sägas utgöra »liknande anläggning». Jag är ense med kommittén om att en viss sådan ytterligare precisering är lämplig. Avsikten därmed bör främst vara att utmärka, att det skall vara fråga om ett ändamål som, utöver att det är av stadigvarande betydelse, är av mera central vikt för en fastighets utnyttjande. Det behöver inte gälla en typ av anläggning som är nödvändig för ett rationellt utnyttjande av fastigheten men den bör vara av en betydande angelägenhetsgrad. Möjligen kan ett bättre uttryck för denna innebörd erhållas genom att ordet »liknande» i kommittéförslaget ersätts med uttrycket »därmed jämförlig». Jag förordar en sådan jämkning av lydelsen i första stycket.

Villkoret, att anläggningen skall vara av stadigvarande betydelse för fastigheter, bör, i motsats till vad kommittén synes ha menat, innefatta ett krav på att anläggningen i det enskilda fallet måste konstateras vara av stadigvarande betydelse för ifrågavarande fastigheter. Ett förtydligande torde böra göras på denna punkt.

På den exemplifiering som gjorts av kommittén har under remissbehandlingen framförts vissa synpunkter.

Mot uttrycket trafikled har från ett par håll anmärkts, att det är för vittomfattande. Jag vill hålla med om att en term, som bättre uttrycker det ifrågavarande ändamålet, nämligen att tillgodose ett enskilt trafikbehov av begränsad omfattning, är att föredra. Som en remissinstans har påpekat används termen trafikled i en viss betydelse i byggnadslagen. Att här använda samma term med annan innebörd synes mindre lämpligt. Det möter dock vissa svårigheter att finna en benämning, som kan godtas från dessa synpunkter utan att föranleda missförstånd i andra avseenden. Termen utfart, som har förordats i något remissyttrande, är t. ex. inte tillräckligt vidsträckt. Ordet förbindelseled synes bättre motsvara vad som åsyftas. Jag förordar, att termen trafikled ersätts med förbindelseled.

Med anledning av vad som har anförts i några remissyttranden vill jag

anföra, att s. k. virkesavlägg och liknande upplagsplatser, som har karaktär av verkliga anläggningar, liksom vissa hägnader synes kunna ha sådan stadigvarande betydelse för fastigheter att de omfattas av den föreslagna lagen. De torde inte behöva särskilt omnämnas i lagtexten. Däremot kan en idrottsanläggning normalt inte anses vara av den betydelse för särskilda fastigheter att den omfattas av lagen.

Som har framhållits i några yttranden torde även vissa anläggningar för fritidsbebyggelse vara av stadigvarande betydelse för fastigheter och föranleda behov av regler av nu ifrågavarande slag. De bör också omfattas av lagen. Jag anser det emellertid obehövt att vidga exemplifieringen till sådana anläggningstyper som t. ex. bryggor, småbåtshamnar och friluftsbad. Bryggor står förbindelseleder nära, vilket bl. a. framgår av att de i visst fall omfattas av vägbegreppet i lagen om enskilda vägar. Steget är inte heller långt till hamnanläggningar. Friluftsbad torde i många fall kunna anses jämförliga med lekplatser och därför bli föremål för lagens tillämpning. Men även i andra fall kan de vara av den betydelse för vissa fastigheter att de omfattas av lagen.

I likhet med kommittén anser jag att även anläggningar för jordbruksdrift, t. ex. lagrings- och torkanläggningar, faller in under den föreslagna regleringen. Något särskilt omnämnande i lagtexten av dessa typer torde inte behövas.

Någon precisering utöver det anförda av de anläggningstyper på vilka lagen skall tillämpas torde inte behövas. Spörsmålet får överlämnas åt rättstillämpningen. Viss ledning torde som förut har antytts kunna erhållas av de riktlinjer som redan tillämpas i fråga om servitut. Att märka är dock den förut nämnda begränsning av tillämpningsområdet som följer av exemplifieringen och det i anslutning därtill uppställda kravet på jämförlig anläggning.

Vad därefter gäller avgränsningen gentemot redan specialreglerade anläggningar ansluter jag mig till den utformning kommittén har gett regeln i andra stycket. Beträffande sådana enskilda vatten- och avloppsanläggningar som inte omfattas av lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar torde ytterligare erfarenheter böra avvaktas innan frågan om deras anordnande blir löst genom enhetlig lagstiftning. En sådan kräver särskilda överväganden. Det fordras sålunda en ingående undersökning, om de nu aktuella bestämmelserna om gemensamhetsanläggningar i och för sig är lämpade även för dessa anläggningar och på vilket sätt bestämmelserna kan inpassas i det vattenrättsliga regelsystemet. Ett utredningsarbete av detta slag skulle på ett olyckligt sätt fördröja genomförandet av nu föreliggande förslag.

Sådana skyddsrum som är föremål för närmare reglering i civilförsvarslagen faller som kommittén har påpekat utom förslaget. Någon anledning att

i detta sammanhang vidga möjligheterna att samordna inrättandet av skyddsrum med bebyggelseplaneringen och med förefintliga medel att genomföra fastställda planer anser jag inte föreligga.

Den föreslagna regeln i andra stycket medför, att lagen inte omfattar sådan självständig väganläggning som faller inom tillämpningsområdet för lagen om enskilda vägar. Som har påpekats under remissbehandlingen kan en sådan väg och en gemensamhetsanläggning enligt förevarande förslag tänkas komma att betjäna samma fastigheter. Praktiska skäl kan då tala för att anläggningarna handhas gemensamt. Det är dock fördenskull inte nödvändigt att låta den nya lagen omfatta väg som nu har nämnts. Även utan stöd av särskild lagföreskrift torde erforderlig samordning kunna ske, t. ex. genom att samma personer utses till styrelseledamöter i de båda associationerna och genom att förvaltningsåtgärderna samordnas på lämpligt sätt. I sådana fall då vägen har till huvudsakligt syfte att möjliggöra tillträde till en gemensamhetsanläggning enligt förslaget bör den i enlighet med vad kommittén har uttalat i regel anses ingå i anläggningen. Någon tillämpning av lagen om enskilda vägar kommer då inte i fråga. Jag finner inte heller anledning att nu förorda en vidgning av den föreslagna lagen till att omfatta vägsamfälligheter eller att nu behandla frågan om samordning av gemensamma förvaltningsfrågor inom byggnadsplaneområde hos ett enda organ.

I likhet med kommittén anser jag, att lagstiftningen i första hand bör gälla samverkan mellan fastigheter, företrädta av sina ägare. Termen fastighet tas därvid i samma betydelse som den har i allmänhet inom fastighetsrätten, dvs. registerfastighet. Likaså ansluter jag mig till kommitténs förslag, att bestämmelserna om fastighet och dess ägare skall äga motsvarande tillämpning på inskriven tomträtt och sådan rätt till ofri tomt i stad som utgör fast egendom samt på innehavare av dessa rättigheter. Jag är inte beredd att vidga tillämpningsområdet så, att en gemensamhetsanläggning skall kunna inrättas till förmån för byggnad på ofri grund. Även på denna punkt biträder jag kommitténs förslag.

Även när det gäller områden som inte ingår i fastighetsindelningen är jag ense med kommittén. Sådant område skall sålunda inte kunna anslutas till en gemensamhetsanläggning men vara likställt med fastighet i fråga om upplåtelse av utrymme och ersättning med anledning därav. Det torde vara klart, att lagen om rätt för kommun att uttaga avgift för vissa upplåtelser å allmän plats, m. m., inte hindrar vare sig upplåtelse av utrymme enligt förslaget eller tvångsförvärv över huvud med därav följande ersättningsskyldighet enligt vanliga regler. Uttrycket »område som ej ingår i fastighetsindelningen» har i detta sammanhang samma betydelse som vanligen tilläggs uttrycket, främst enligt lagen om fastighetsbildning i stad. Bestämmelsen torde knappast få betydelse annat än i fråga om gator, allmänna platser och andra i bihang C till fastighetsregistret upptag-

na områden. Upplåtelse av utrymme från samfällad mark och ersättning med anledning därav torde nämligen, oavsett om marken redovisas i fastighetsregister eller jordregister, böra anknytas till de fastigheter för vilka området är samfällt.

Tredje styckets sista punkt innehåller i överensstämmelse med kommittéförslaget bl. a. bestämmelse att den som utan vederlag besitter fastighet på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer annan vid lagens tillämpning skall anses som fastighetens ägare. Till skillnad från motsvarande regel i lagen om enskilda vägar är bestämmelsen inskränkt till sådana fall då någon ägare inte finns. Därmed torde i tillbörlig mån ha beaktats, att förslaget kan medföra mera långtgående verkningar än lagen om enskilda vägar. Någon anledning att vid tillämpning av den föreslagna lagen låta nyttjanderättshavaren stå tillbaka för god man som kan ha förordnats enligt 18 kap. 4 § 5. föräldrabalken anser jag däremot inte föreligga. Enligt min mening talar starka praktiska skäl för att nyttjanderättshavaren i denna situation får ensam företräda fastigheten inte bara vid förvaltningsåtgärder i allmänhet utan även i fråga om överenskommelser enligt förslaget.

2 §.

Som jag har framhållit i den allmänna motiveringen bör en fastighet i vissa fall kunna mot ägarens vilja anslutas till en gemensamhetsanläggning. Bestämmelser härom föreslås i denna paragraf. Bestämmelserna möjliggör anslutning även av sådan fastighet som inte har ett omedelbart behov av tillgång till anläggningen men beräknas få det senare.

Kommittén. Kommittén finner en lämplig avvägning kunna åstadkommas, om för fastighets anslutning mot ägarens vilja fordras att anläggningen är av synnerlig vikt för ändamålsenligt utnyttjande av fastigheten. Denna förutsättning överensstämmer nära med det villkor som gäller för tvångsanslutning till vägbyggnadsföretag enligt 2 kap. lagen om enskilda vägar.

Den föreslagna regeln innebär, att bedömningen inte under alla förhållanden skall hänföras till fastigheten sådan den utnyttjas vid tiden för prövningen utan bedömningen skall anknytas till ett rimligt och lämpligt användningssätt. Häri ligger en begränsning av möjligheterna att ansluta en fastighet mot ägarens vilja. Är fastigheten belägen inom område med detaljplan, torde i regel ett ändamålsenligt utnyttjande föreligga, om fastigheten används för det i planen angivna ändamålet. Anläggningens betydelse för en fastighet bör sättas i relation också till viss utnyttjandegrad. Man behöver inte alltid räkna med ett optimalt ekonomiskt tillgodogörande av fastigheten, utan hänsyn skall tas till en rimlig grad av utnyttjande. I fråga om bebyggda fastigheter synes man i regel äga räkna med den omfattning i vilken dessa utnyttjas vid tiden för prövningen. Gäller det fastigheter, som är obe-

byggda eller står inför snar ny- eller ombyggnad, kan visserligen den bebyggelserätt som medges i detaljplan tas som utgångspunkt för bedömandet. Vid tvekan, om den medgivna rätten kommer att begagnas till fullo, kan det emellertid finnas anledning att kalkylera med en lägre grad av utnyttjande, dock inte lägre än som med hänsyn till omständigheterna anses ekonomiskt försvarligt och rimligt.

Mot bakgrund av det utnyttjande som sålunda anses ändamålsenligt för fastigheten skall prövas, om anläggningen är av synnerlig vikt för densamma. Detta krav innebär en väsentlig skärpning av det rekvisit som uppställs i 1 §. När förutsättningen skall anses uppfylld får avgöras med hänsyn till den föreliggande situationen i dess helhet.

Kommittén finner det tydligt, att det måste finnas ett verkligt behov för fastigheten att ha tillgång till en anläggning av den typ som det är fråga om. Är fastigheten redan utrustad med separat anläggning av samma slag eller ingår den redan i ett gemensamhetsföretag med det ifrågavarande ändamålet, är något behov i regel inte för handen. Av största betydelse för frågan om det faktiska behovet är även planläggningen av bebyggelsen inom det aktuella området. Det möter inte något hinder att i stadsplan eller byggnadsplan meddela föreskrifter, som i hög grad påverkar frågan om behovet av en gemensamhetsanläggning. Om exempelvis planen för visst kvarter innehåller förbud för två eller flera fastigheter vid gata att ha utfart till gatan, torde i den mån bebyggelse därefter blir aktuell fastigheternas behov av gemensam utfart genom kvarterets inre få anses klarlagt. Även annars kan en plan vara så utformad att vissa ändamål inte i praktiken kan tillgodoses utan samverkan mellan en grupp av fastigheter.

Det faktiska behovet är emellertid enligt kommitténs uppfattning inte tillräckligt. I kravet på synnerlig vikt ligger i princip även en fordran på vissa ekonomiska fördelar. För att en fastighetsägare skall åläggas att ingå i ett gemensamt företag måste därför konstateras, att anslutningen för fastigheten medför en besparing i jämförelse med de kostnader som skulle uppkomma, om fastighetens behov i likvärdig mån tillgodosågs på annat sätt. Denna besparing får emellertid i regel inte vara alltför obetydlig. Uttrycket synnerlig vikt innebär i stället att kostnadsminskningen skall vara avsevärd. Vid bedömande härav skall hänsyn tas till samtliga med företaget förenade kostnader, således inte bara kostnaden för anläggningens utförande i inskränkt mening utan också utgifter för rätt att ta i anspråk utrymme för anläggningen liksom drifts- och underhållskostnader. Endast om den på fastigheten belöpande andelen av samtliga dessa kostnader avsevärt understiger de utgifter som ägaren annars skulle behöva vidkännas för att få tillgång till en anläggning för samma ändamål kan det anses motiverat att ansluta fastigheten mot ägarens vilja.

De båda förutsättningarna faktiskt behov och ekonomiska fördelar kan

inte alltid särskiljas strikt. Det avgörande bör då vara, om det efter ett samlat övervägande av dessa krav kan konstateras att anläggningen är av sådan väsentlig betydelse för fastigheten som åsyftas. Är detaljplanens utformning sådan att ägaren till viss fastighet inte har annat val än att ingå i ett gemensamhetsföretag, torde större rent ekonomiska fördelar inte kunna fordras än att kostnaderna åtminstone inte blir högre än annars.

Kommittén anser anslutningsregeln böra gälla enbart fastighet inom område med stadsplan eller byggnadsplan. För anslutningsregelns tillämpning är det tillräckligt att endast en del av fastigheten ligger inom planområdet.

Kommittén behandlar i paragrafen även det fallet att en anläggning bör utföras så att den täcker behovet inte bara för sådana fastigheter som redan från början är betjänta av anläggningen utan även för sådana fastigheter som beräknas bli det senare. En gemensamhetsanläggning skall i vanliga fall dimensioneras så, att den så nära som möjligt motsvarar de anslutna fastigheternas behov. Att dessutom tillskapa en reserv för andra fastigheters behov kan i regel inte komma i fråga. Med hänsyn till de ständigt fortgående förändringarna av byggnadsbeståndet och växlingarna i fråga om fastigheternas användningssätt måste man emellertid enligt kommittén räkna med förskjutningar beträffande fastigheters behov av en gemensamhetsanläggning. Kommitténs förslag innehåller i överensstämmelse härmed regler, enligt vilka omprövning av bl. a. anslutningsfrågan kan ske, om väsentligt ändrade förhållanden har inträtt i något hänseende som är av betydelse för frågans bedömning. Befinnes vid sådan ny prövning att fastighet, som tidigare har stått utanför företaget, bör anslutas även mot ägarens vilja, måste tillses att fastighetens behov av anläggningen blir tillgodosett utan att de övrigas möjligheter att utnyttja anläggningen försämras. Gemensamhetsanläggningens kapacitet kan då behöva vidgas till att motsvara även den nytillträdande fastighetens behov. Inte sällan drar en sådan tillbyggnad kostnader, som ter sig oproportionerligt höga i jämförelse med de ökade möjligheterna till utnyttjande. Tillbyggnaden kan t. ex. kräva mark, som betingar avsevärt högre pris än den på vilken den ursprungliga anläggningen har uppförts. Om däremot vidgningen hade beaktats från början, skulle anläggningen kanske ha kunnat omdisponeras så att den dyrare marken inte hade behövt tas i anspråk. Framför allt går man vid en successiv utbyggnad miste om många av de fördelar som i allmänhet vinnas genom att en uppgift fullgörs i ett sammanhang, såsom att kostnaden för planläggning och administration kan hållas lägre och byggnadskostnaderna minskas genom att arbetskraften utnyttjas mera rationellt. Att man av dessa skäl ofta önskar ge anläggningarna större dimensioner än som föranleds av det aktuella behovet ligger även i linje med den tidigare berörda utvecklingen mot allt mera omfattande enheter för bebyggelsens projektering. Fall av

överdimensionering torde framför allt bli vanliga i samband med sanering, som inte alltid kan genomföras på en gång beträffande hela det område som saneringsplanen omfattar.

Det anförda ger enligt kommittén vid handen, att behov av en rättslig reglering av frågan föreligger. Det problem som framför allt uppkommer sammanhänger med svårigheten att anskaffa kapital till den merkostnad som normalt krävs för att göra anläggningen större än dagsläget kräver. Skillnaden mellan kostnaden för sådan anläggning och kostnaden för en anläggning avsedd endast för de fastigheter som har ett omedelbart behov därav är, sett på kort sikt, inte någon fördelaktig investering utan utgör ett kapital som under viss tid inte erhåller någon förräntning. De ursprungligen deltagande fastigheternas ägare kan därför inte antas vara benägna att utan vidare bidra till merkostnaden. Dessa nackdelar motverkas emellertid av att anläggningens överskottskapacitet i vissa fall kan utnyttjas ekonomiskt under den övergångstid som förflyter till dess anläggningen i sin helhet kan tas i anspråk. Dessutom medför en samtidig utbyggnad ofta ekonomiska fördelar, som — under förutsättning att de ursprungligen deltagande fastighetsägarna får ersättning för nedlagd merkostnad av de senare inträdande fastigheternas ägare — på längre sikt kommer samtliga berörda till godo. Av dessa skäl torde de ursprungligen deltagande fastighetsägarna i viss utsträckning anse det förenligt med sina intressen att förskjuta merkostnaden. I dessa frivilligfall (jfr 17 §) krävs enligt kommittén inte någon lagreglering av frågan. Men viljan och förmågan att tillskjuta erforderligt kapital torde vara i hög grad varierande. Därför krävs en reglering, som inte stannar vid ett frivilligt åtagande. De skäl som talar för den allmänna regeln om fastighets anslutning mot ägarens vilja kan åberopas till stöd för att en anläggning i vissa fall ges större omfattning än som påkallats av det aktuella behovet. I den mån en på detta sätt utbyggd anläggning objektivt sett erbjuder mera avsevärda fördelar i jämförelse med en anläggning, som har utformats endast efter det mera omedelbara behovet, är det enligt kommittén knappast orimligt att sakägare, som inte önskar medverka till en större utbyggnad, kan åläggas bidra till merkostnaden.

Utgångspunkten för en reglering av denna fråga är att en utbyggnad av anläggningen utöver det omedelbara behovet medför en merkostnad, som visserligen på längre sikt innebär en besparing men vid tiden för anläggningens inrättande kan te sig som en oräntabel investering och därför framstå som en ogynnsam belastning för fastigheterna. Man kan vidare inte räkna med att kostnaden kommer att täckas av bidrag från kommunen eller annan, som står utanför de berörda fastigheternas krets. Det gäller således att mellan dessa fastigheter fördela den ifrågavarande kostnadsbördan på sätt som överensstämmer med rättvisa och billighet samt dessutom bidrar till att i lämplig omfattning främja önskvärda överdimensioneringar.

Kommittén menar att en försiktig modifikation i det allmänna kravet för anslutning enligt första stycket kan tillåtas för att göra det möjligt att redan från början mot ägarens bestridande ansluta sådan fastighet som med säkerhet kan väntas bli knuten till företaget efter någon tid. Efter anslutningen skall sådan fastighet behandlas på samma sätt som den vars behov av anläggningen redan har inträtt. Detta innebär bl. a., att fastighetens ägare redan från början blir i princip skyldig att bidra till företagets samtliga kostnader.

En förutsättning för att fastighet på detta sätt skall kunna anslutas till en gemensamhetsanläggning mot ägarens bestridande i annat fall än då kravet på synnerlig vikt är uppfyllt måste enligt kommittén uppenbarligen vara att genom överdimensioneringen vinnns fördelar som inte är bara obetydliga. Endast där läget är sådant att en tillbyggnad med anledning av nya fastigheters anslutning inte gärna är möjlig att genomföra utan att de sammanlagda kostnaderna avsevärt ökas eller annan därmed jämförbar situation föreligger bör det komma i fråga att ansluta fastighet, för vars ändamålsenliga utnyttjande gemensamhetsanläggningen inte omedelbart är av synnerlig vikt.

Enligt kommitténs mening kan det inte anses stridande mot en fastighetsägares berättigade intressen, om anslutning mot hans vilja kan ske utan att kravet på synnerlig vikt är uppfyllt, bara detta krav kommer att uppfyllas inom nära förestående tid. I sådant fall måste nämligen den väntade vinsten av överdimensioneringen oftast uppväga den förlust som fastighetsägaren lider genom att tvingas bidra till det gemensamma företaget innan han erhåller full valuta därför. En förutsättning är dock att uttrycket inom nära förestående tid inte får en alltför vidsträckt innebörd. Med hänsyn till de ofta mycket skiftande förhållandena låter det sig dock knappast göra att ange tidsfaktorn mera exakt. Det ligger i sakens natur, att någon längre tidrymd inte kan komma i fråga, eftersom det i sådant fall inte är möjligt att med tillräcklig grad av säkerhet bedöma, om anläggningens betydelse för fastigheten verkligen kommer att inträda.

Kommittén stannar emellertid inte vid den nu nämnda vidgningen. Det måste enligt kommittén även kunna tänkas fall, där kravet på synnerlig vikt varken är uppfyllt eller kan väntas bli det inom nära förestående tid men där likväl starka skäl talar för att en anslutning bör kunna framtvingsas för att avsevärda fördelar av en överdimensionering skall vinnas. Kommittén åsyftar därvid ett mera allmänt ekonomiskt övervägande än som kan anses tillåtet i de tidigare behandlade fallen. Framför allt avses sådana fall då anläggningens överskotts kapacitet med fördel kan utnyttjas under mellantiden av utomstående. Därigenom kan en fastighets bidragsplikt måhända rent av uppvägas av intäkterna från detta utnyttjande. När en fastighets begagnande av den gemensamma anläggningen inte ens kan sägas vara nära förestående, är visserligen utrymmet för oförutsedda händelser större än i övriga

fall och prövningen ofta förbunden med vanskligheter. Där vinsten av en överdimensionering är så betydande, att det måste vara till uppenbar fördel för fastigheten att tillhöra företaget trots den osäkerhetsfaktor som en något längre tids dröjsmål med utnyttjandet innebär, synes det emellertid försvarligt att låta en omedelbar anslutning ske, under förutsättning att bidragsskyldigheten inte framstår som oskäligt betungande för fastigheten med hänsyn till dess ekonomiska bärkraft. Sistnämnda förutsättning, som inte uppställs för övriga anslutningsfall, har i denna mera allmänt utformade typsituation ansetts inte kunna undvaras utan risk för rättsosäkerhet. Kommittén påpekar, att risker av detta slag motverkas även av den möjlighet till omprövning som enligt förslaget föreligger när väsentligt ändrade förhållanden har inträtt. Visar det sig, att de förväntningar på vilka ett beslut bygger sedermera inte infrias, kan således fastigheten efter ny förrättning uteslutas ur företaget, samtidigt som ägaren kan erhålla viss gottgörelse för nedlagda kostnader (39 och 42 §§ i kommittéförslaget).

I enlighet med det anförda upptas i paragrafens andra stycke regler om anslutning, när gemensamhetsanläggning inte kan utan avsevärd merkostnad eller olägenhet byggas ut annorledes än i ett sammanhang. Den enligt första stycket gällande förutsättningen, att fastigheten skall vara belägen inom område med stadsplan eller byggnadsplan, avser även anslutning enligt andra stycket. Ett ytterligare villkor är, att den allmänna anslutningsregelns förutsättningar är uppfyllda i fråga om åtminstone någon av de fastigheter som skall delta i företaget. Att framtvinga en anläggning för en grupp fastigheter, av vilka ingen har något omedelbart behov av densamma, bör enligt kommittén inte komma i fråga.

I tredje stycket av paragrafen upptas ytterligare en förutsättning för att fastighet skall få anslutas mot ägarens bestridande. Där stadgas att det får ske endast om förslag därom har framställts eller biträtts av ägare till fastighet, som skall ingå i företaget. Bestämmelsen innefattar enligt kommittén ett komplement till de tidigare reglerna i paragrafen om fastighets anslutning men tar samtidigt sikte på ett specialfall av det mera vidsträckta problemet om förrättningsprövningens beroende av sakägarnas talan, en fråga som i betänkandet belyses närmare i anslutning till 14 §.

I paragrafens fjärde stycke erinras om anslutning i vissa andra fall efter frivillig medverkan, som regleras i 17 §.

Remissyttrandena. Angående uttrycket *synnerlig vikt* anmärker *Svea hovrätt*, att vad kommittén anför därom synes utvisa att förutsättningarna för tvångsanslutning är tämligen vidsträckta. Med hänsyn till de olika typer av gemensamhetsanläggningar som kan komma i fråga är det enligt hovrätten måhända svårt att avväga förutsättningarna för tvångsanslutning mera ingående än kommittén har gjort. Hovrätten vill dock understryka, att vid prövning av frågan om tvångsanslutning en viss differentiering är

nödvändig efter den ifrågavarande anläggningstypens större eller mindre vikt från allmän synpunkt och att det sålunda måste fordras väsentligt mera för att en fastighetsägare skall mot sin vilja anslutas till en gemensam tvättstuga än när fråga är om trafikleder inom ett byggnadskvarter.

Överlantmätaren i Norrbottens län betonar sambandet mellan ifrågavarande stadgande och detaljplan. Han anser det principiellt riktigt att det för tvångsanslutning bör fordras såväl ett påtagligt faktiskt behov som ekonomiska fördelar och vidare full bevisning om existensen av nämnda fördelar. I praktiken blir det emellertid, anför han, sannolikt i stor utsträckning stads- eller byggnadsplanens bestämmelser och anvisningar som bör vara utslagsgivande. Som kommittén påpekar möter det inte hinder att i stadsplan eller byggnadsplan meddela föreskrifter, som i hög grad påverkar frågan om behovet av en gemensamhetsanläggning. Tillkomsten av anläggningen framstår i dessa fall som ett direkt led i plangenomförandet. Utredningen och bevisningen både om behovet och om den ekonomiska fördelen bör då också i princip hänföras till planlägningsproceduren. Prövningen i anläggningsärendet blir närmast en tillämpningsfråga, låt vara förenad med bedömning av yrkanden mera i detalj rörande gemensamhetskretsens omfattning etc. Skulle krav ställas på självständig och allsidig sakbevisning i anläggningsärendet, bryts det naturliga sambandet mellan planläggning och plangenomförande. Utformningen av motiven förefaller kunna ge upphov till en mera restriktiv tillämpning än vad som synes önskvärt och erforderligt.

Överlantmätaren i Värmlands län är inne på samma tankegång och anser, att en i fastställd stads- eller byggnadsplan anvisad gemensamhetsanläggning för två eller flera fastigheter alltid bör få komma till stånd på yrkande av en berörd fastighets ägare samt att en prövning, huruvida synnerlig vikt respektive betydande olägenhet föreligger, är befogad endast om bestämd plananvisning inte finns. Liknande synpunkter anför *Föreningen Sveriges stadsarkitekter*. Av rättssäkerhetsskäl bör det vidare enligt föreningen göras ett tillägg till byggnadslagen om skyldighet för byggnadsnämnden att vid kallelse för behandling av stadsplan, som förutsätter gemensamhetsanläggning, särskilt underrätta berörda markägare härom.

Beträffande det fallet då endast en del av fastighet ligger inom planområde ifrågasätter *lagberedningen*, om det inte för tillämpning av tvångsregeln bör krävas att gemensamhetsanläggningen får betydelse för just den del av fastigheten som ligger inom detaljplanerat område. Beredningen finner det å andra sidan naturligt, att vid angelägenhetsprövningen hänsyn tas endast till den delen av fastigheten. Beredningen påpekar vidare, att med kommitténs ståndpunkt kan från anläggningen uteslutas fastighetsdelar, för vilka en anslutning enligt 2 § eljest skulle framstå som naturlig.

Överlantmätaren i Gotlands län anser, att det i 2 § bör utsägas att tvångs-

förfarandet är tillämpligt endast inom fastställd stadsplan eller byggnadsplan och att av ålder bestående stadsplan i detta fall skall anses jämställd med fastställd plan.

Regleringen av det s. k. överdimensioneringsfallet vinner i allmänhet anslutning från remissinstansernas sida.

Regeln om anslutning av fastighet när anläggningen förväntas inom nära förestående tid bli av synnerlig vikt för fastighetens ändamålsenliga utnyttjande godtas dock inte av *Svea hovrätt*. Om den planläggning som utgör förutsättning för tvångsanslutning är riktigt utförd, bör enligt hovrättens mening behovet av en gemensamhetsanläggning i allmänhet uppkomma ungefär samtidigt för de fastigheter som kan tänkas bli anslutna. Och om den tidpunkt då behovet kommer att inträda är mer eller mindre omedelbart förestående torde fallet med en rimlig tolkning av 2 § första stycket kunna föras in under huvudregeln där.

Svenska sparbanksföreningen anser, att ifrågavarande tvångsmöjlighet sträcker sig längre än nöden kräver och att regelns tillämpning, särskilt i fråga om större och mera kostnadskrävande anordningar, kan komma att framstå som stötande.

Svenska försäkringsbolags riksförbund menar emellertid, att tvångsanslutning i detta fall måhända bör tolereras. Enligt *Handelskamrarnas nämnd* bör tvångsanslutning komma i fråga endast när det är fråga om en så nära förestående tid att utvecklingen kan bedömas med säkerhet. *Sveriges fastighetsägareförbund* påpekar, att det säkerligen kommer att medföra betydande kostnader, om en anläggning redan efter en kortare tid skall bli föremål för om- och tillbyggnad, när önskemål kommer fram om anslutning av ytterligare fastigheter. Såvitt förbundet kan bedöma, bör man därför inte motsätta sig den överdimensionering som kommittén förordar och som blir aktuell vid utförande av många anläggningar i dagens samhälle.

Vad därefter angår frågan om anslutning av fastigheter, som inte ens inom nära förestående tid får behov av anläggningen, anser *Svea hovrätt*, att tvångsanslutning över huvud inte bör komma i fråga. Hovrätten menar, att den tekniska och ekonomiska utvecklingen går så snabbt att det i en sådan situation nära nog regelmässigt måste framstå som osäkert, om fastigheten någonsin kan dra nytta av anläggningen. Det ter sig inte rimligt att en fastighet under sådana förhållanden skall nödgas erlagga bidrag till anläggningen. Kommittén har visserligen anfört, att anläggningens överdimensionering kan under mellantiden ekonomiskt tillgodogöras genom att nyttigheter tillhandahålls utomstående mot vederlag. Ingenstädes framgår emellertid, att sådant vederlag skall tillgodoräknas fastighet som inte själv kan tillgodogöra sig anläggningen. Några garantier för att en minoritet av fastighetsägare, som ännu inte kan utnyttja anläggningen, lyckas nå en fördelning av underhålls- och driftskostnader efter utnyttjandet (6 §) synes inte heller föreligga.

Även överlantmätaren i Jönköpings län, Handelskamrarnas nämnd och Svenska försäkringsbolags riksförbund anser att ifrågavarande anslutningsmöjlighet bör slopas, främst med hänsyn till den ökade osäkerhet vid bedömningen som föreligger i detta fall. Riksförbundet påtalar att, eftersom orden »till uppenbar fördel» måste tolkas som ett mindre krav än uttrycket »av synnerlig vikt», bestämmelsen i andra stycket andra ledet i själva verket upphäver den grundläggande regeln i första stycket.

Sveriges fastighetsägareförbund ställer sig tveksamt till förslaget i denna del. Man bör emellertid enligt förbundet inte förbise, att ganska inskränkande bestämmelser skall gälla som villkor för anslutning i förevarande situation. Trots detta torde det ofta bli svårt att avgöra frågan om en anslutning kan vara förenad med krav på rättvisa och billighet i sådana fall då anslutningen skulle innebära att en fastighet får tillskjuta kapital och bidra till löpande utgifter för företaget även om det kan dröja ganska länge, innan anslutningen blir aktuell. I sådana fall skulle man enligt förbundets mening kunna tänka sig att i stället tillämpa 39 § och följande paragrafer i förslaget rörande verkan av ändrade förhållanden.

Länsstyrelsen i Örebro län anser det angeläget, att innebörden av uttrycken »inom nära förestående tid» och »därav föranledd kostnad icke framstår som oskäligt betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft» närmare klargörs i motiven. Överlantmätaren i länet ifrågasätter, om inte viss hänsyn skäligen bör tas till den inverkan investeringskostnaden kan ha på fastighetsägarnas ekonomi. Ett krav i detta hänseende kan för övrigt anses motiverat även vid tillämpning av första stycket.

Svea hovrätt framhåller, att stadgandet i tredje stycket kan ge anledning till tolkningssvårigheter. Hinder bör väl inte föreligga att den som föreslår tvångsanslutning för annan fastighetsägare själv skall anslutas mot sitt bestridande, bara det någonstans i kedjan finns en fastighetsägare som samtycker till anslutning. Men fråga uppkommer om det är tillräckligt att denne ansluts enligt 17 § tredje stycket i förslaget, dvs. enligt eget medgivande utan att anläggningen är av synnerlig vikt för hans fastighet. Så torde inte böra vara fallet. I 2 § tredje stycket bör enligt hovrätten kunna utsägas, att förslag om tvångsanslutning skall framställas eller biträdas av ägare till fastighet, som skall ingå i företaget och för vars ändamålsenliga utnyttjande anläggningen är av synnerlig vikt.

Svenska försäkringsbolags riksförbund förordar sådan modifikation av förslaget att »lagen även kan bli tillämplig på befintliga anläggningar, så att deltagare i befintlig överenskommelse om anläggning icke kan återopa denna överenskommelse mot att densamma anpassas till den föreslagna lagens bestämmelser».

Departementschefen. Som jag har anfört i den allmänna motiveringen är det självfallet önskvärt, att inrättandet av en gemensamhetsanläggning

grundas på överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Den föreslagna lagen har också främst till ändamål att främja frivillig samverkan. För samgående på frivillig väg är det i princip tillräckligt att gemensamhetsanläggningen uppfyller de krav som ställs i 1 §. Som jag har sagt bör det emellertid också finnas möjlighet att tvångsvis ansluta en fastighet till en gemensamhetsanläggning. För en sådan anslutning bör krävas starka skäl. En betydande skärpning av villkoren enligt 1 § bör därför göras för sådant fall. Kommittén har i huvudbestämmelsen om tvångsanslutning — första stycket i paragrafen — föreslagit, att anläggningen skall vara av synnerlig vikt för den ifrågavarande fastighetens ändamålsenliga utnyttjande. Detta villkor ansluter sig nära till motsvarande krav i 10 § första stycket lagen om enskilda vägar. Det har godtagits av flertalet remissinstanser, och jag finner mig också kunna godta det. Om den närmare innebörden har kommittén utvecklat vissa synpunkter, som enligt min mening bör vara vägledande för tillämpningen. Jag anser det alltså liksom kommittén riktigt, att man i princip bör kräva både att fastigheten har ett verkligt behov av den nyttighet som avses med anläggningen och att samgåendet medför en väsentlig besparing av kostnaderna för att tillgodose detta behov. Eftersom kravet på synnerlig vikt förekommer även i lagen om enskilda vägar, kan vid tillämpningen erhållas viss ledning av den praxis som har utbildats i anslutning till nämnda lag. Med hänsyn till att den föreslagna lagstiftningen omfattar anläggningar av mycket skiftande slag blir det emellertid också nödvändigt att i tillämpningen ge förutsättningen för tvångsanslutning en differentierad innebörd. Detta betingas även av andra faktorer. Möjligheterna att tvångsvis genomföra samverkan torde sålunda i allmänhet vara mera gynnsamma beträffande obebyggd mark än när det gäller redan bebyggda fastigheter. För att en sådan fri prövning skall kunna godtas måste under alla omständigheter fordras en betryggande marginal mot felkalkyler. Att detta iaktas är av särskild vikt för att förhindra, att en fastighet påtvingas en anslutning vars ekonomiska konsekvenser den inte kan bära. Däremot är den tillfälliga ägarens ekonomi i princip ovidkommande. Skulle utredningen ge anledning till antagande att ägaren inte kan bidra till det gemensamma företaget, kan det dock även vara skäl att ompröva uppgjorda kalkyler.

Om den mark som berörs av det gemensamma företaget har blivit föremål för planläggning, måste planen beaktas. En fastställd plan kan sålunda påverka bedömandet av frågorna, på vilket sätt en fastighet bör utnyttjas och vilket behov av tillgång till gemensamhetsanläggning fastigheten har. Ibland kan planen också mera direkt ange eller åtminstone förutsätta en anläggning med viss lokalisering och utformning. Att planläggningen på detta sätt får ett starkt inflytande på gemensamhetsbildningar är enligt min mening angeläget och gör den nu aktuella lagstiftningen till ett betydelsefullt medel

för plangenomförande. De möjligheter som härigenom erbjuds för en plans realiserande måste beaktas vid själva planläggningsarbetet.

Detta minskar emellertid inte betydelsen av förrättningsmannens prövning, vilken bör vara formellt fristående i förhållande till planläggningsförfarandet. En fastställd plans verkan bör liksom annars i huvudsak vara begränsad till att hindra bebyggelse som är olämplig från allmän synpunkt. Planens fastställande erbjuder därför inte någon säkerhet för att den medgivna bebyggelserätten blir fullt utnyttjad. Mot bakgrund härav synes det för närvarande inte möjligt att tillgodose de i några remissyttranden framförda önskemålen, att det alltid bör utgöra en garanti för en gemensamhetsanläggnings tillkomst att anläggningen har medgivits eller förutsatts i planen. För att så skall kunna ske måste gemensamhetsbildningen såväl materiellt som formellt inordnas i planläggningsproceduren. Detta kräver en omdaning av byggnadslagstiftningen, som inte kan komma i fråga i detta sammanhang.

Av det sagda följer, att det inte finns anledning att som har ifrågasatts i något remissyttrande föreskriva skyldighet för byggnadsnämnden att i planärende av hithörande slag utfärda kallelser i vidare mån än som gäller för närvarande.

Enligt vad jag har anfört i den allmänna motiveringen ansluter jag mig till kommitténs förslag att begränsa tillämpningsområdet för bestämmelserna om tvångsanslutning till fastigheter inom stadsplan och byggnadsplan. Denna begränsning har i ett remissyttrande föranlett tvekan, om regeln bör gälla utan modifikationer även när endast en del av fastigheten ligger inom detaljplaneområdet. Med hänsyn bl. a. till att en gemensamhetsanläggning skall inrättas för fastigheter enligt gällande fastighetsindelning bör enligt min mening ett sådant fall i princip inte föranleda något avsteg från regelns tillämpning på fastigheten i dess helhet. Vid prövningen av anslutningsfrågan får givetvis hänsyn tas till den betydelse för fastigheten i dess helhet som den inom planområdet belägna delen har.

Under remissbehandlingen har yrkats, att med fastställd stadsplan skall likställas av ålder gällande stadsplan. Härtill vill jag nämna, att bestämmelsen i 79 § första stycket andra punkten stadsplanlagen den 29 maj 1931 — vilket lagrum alltjämt gäller enligt 159 § byggnadslagen — torde innebära att nu ifrågavarande lagstiftning blir tillämplig på sådan stadsplan som består av ålder.

Kommittén har ägnat stor uppmärksamhet åt frågan, om en anläggning i vissa fall bör ges sådan omfattning att den kan tjäna även fastigheter, för vilka behovet kan väntas bli aktuellt först om någon tid. Att behovet av en gemensamhetsanläggning uppkommer samtidigt för alla fastigheter som lämpligen bör anslutas därtill är ingalunda säkert. Regeln i paragrafens första stycke medger emellertid inte att en fastighet tvångsansluts utan att

kravet på synnerlig vikt är uppfyllt redan vid tiden för prövningen. Särskilda regler krävs för att man med sikte på framtiden skall kunna tillvarata fördelarna av en lämplig överdimensionering.

Kommittén har föreslagit en bestämmelse i andra stycket som möjliggör, att en fastighet kan tvångsanslutas även när anläggningen kan väntas inom nära förestående tid bli av synnerlig vikt för fastighetens ändamålsenliga utnyttjande. Därutöver fordras enligt kommittéförslaget att anläggningen inte utan avsevärd merkostnad eller olägenhet kan utbyggas annat än i ett sammanhang. Detta förslag har med enstaka undantag godtagits av remissinstanserna. Den överdimensionering av anläggningen som blir en följd av att till densamma ansluts även sådana fastigheter som nu nämnts kan enligt min mening inte anses gå längre än som är nödvändigt och rimligt. Jag biträder därför kommitténs förslag i denna del.

Att utsträcka möjligheten till tvångsanslutning även till fastigheter, om vilka inte ens kan sägas att anläggningen blir av synnerlig vikt inom nära förestående tid, ter sig mera tveksamt. För sådana fall ligger tanken på en successiv utbyggnad, som beslutas vid ny förrättning med stöd av 39 § i förslaget, i allmänhet närmare till hands. Om det står utom tvivel att en omedelbar anslutning under alla förhållanden kommer att bli till avsevärd nytta för en fastighet, synes man emellertid inte böra avstå från fördelarna av en överdimensionering som täcker även den fastighetens behov. En förutsättning bör dock vara, att den omedelbara anslutningen inte medför en oskälig belastning för fastigheten. Kommitténs förslag innehåller en bestämmelse om anslutning även i detta fall. Bestämmelsen innebär, att tvångsanslutning av en fastighet skall kunna ske, om den är till uppenbar fördel för fastigheten och därav föranledd kostnad inte är oskäligt betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft. Förslaget har godtagits av flertalet remissinstanser. Jag vill också ansluta mig till en sådan bestämmelse. Även här bör en första förutsättning vara, att anläggningen inte utan avsevärd merkostnad eller olägenhet kan byggas ut annat än i ett sammanhang. Dessutom bör som kommittén också menar kravet på anläggningens betydelse för fastigheten sättas ännu högre än i de tidigare behandlade fallen. Det är emellertid tveksamt om den av kommittén föreslagna lagtexten ger tydligt uttryck för en sådan skärpning. Det av kommittén föreslagna kravet på uppenbar fördel kan som påpekas i ett remissyttrande uppfattas som ett lägre krav än det som ligger i det för de tidigare behandlade fallen föreskrivna villkoret om synnerlig vikt för fastigheten. Ett klarare uttryck för vad som avses torde erhållas med en lydelse, enligt vilken det är uppenbart att anslutningen senare blir av synnerlig vikt för fastigheten. Jag förordar en jämkning av lydelsen i enlighet härmed.

Enligt tredje stycket i kommitténs förslag fordras ytterligare för tvångsanslutning, att ägaren till åtminstone någon fastighet som skall ingå i företaget önskar åtgärden. I ett remissyttrande har förordats en skärpning av

denna bestämmelse så, att förslaget om anslutning måste ha framställts eller biträtts av ägare till fastighet för vars ändamålsenliga utnyttjande anläggningen är av synnerlig vikt. En sådan skärpning är enligt min mening onödigt långtgående och bör inte ske. Det bör vara tillräckligt, att den fastighet vars ägare framställer eller biträder förslag om annan fastighets tvångsanslutning kan anslutas med stöd av 17 § tredje stycket, dvs. enligt egen önskan. För tydlighets skull vill jag framhålla, att den nu behandlade regeln inte utgör hinder mot att en fastighet med ägarens samtycke ansluts enligt första eller andra stycket utan annan fastighetsägares medverkan.

Det i kommittéförslagets tredje stycke föreskrivna villkoret är gemensamt för första och andra styckenas fall. Det synes vara att föredra att detta betydelsefulla villkor kommer till uttryck redan i första stycket, så att samtliga förutsättningar för det där behandlade huvudfallet av tvångsanslutning kan utläsas direkt av första stycket. Andra stycket får därmed tydligare karaktär av undantagsregel. Som ett tredje stycke följer därefter hänvisningen i kommittéförslagets fjärde stycke. I enlighet härmed har 2 § utformats i departementsförslaget. Vissa redaktionella jämkningar har samtidigt företagits.

Med anledning av vad som har anförts i ett remissyttrande vill jag slutligen påpeka, att den föreslagna lagstiftningen avses kunna bli tillämplig inte bara på anläggningar som utförs med stöd av de nya reglerna utan även på anläggningar som har tillkommit i annan ordning. Självfallet betyder detta inte, att fastighetsägare, som ingått överenskommelse om en äldre anläggning, alltid måste finna sig i att hans fastighet ansluts enligt lagen eller att nya fastigheter kommer att ingå i gemenskapen.

3 §.

Denna paragraf innehåller bestämmelser om upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning. Under vissa förutsättningar kan utrymme tas i anspråk mot fastighetsägarens bestridande.

Kommittén. När det gäller att säkra erforderligt utrymme för en gemensamhetsanläggning är enligt kommittén två huvudlösningar tänkbara. Antingen kan mark avstås med äganderätt eller kan upplåtelse ske av en begränsad rätt liknande servitut e. d. Det övervägande antalet gemensamhetsanläggningar är enligt kommittén av jämförelsevis begränsad omfattning och deras utrymmesbehov kan därför lämpligen tillgodoses genom upplåtelse av en begränsad rätt. Kommittén anser därför riktigast att behovet av utrymme tillgodoses genom en begränsad rätt av servitutskaraktär. Paragrafens första stycke innehåller bestämmelse om skyldighet för den berörda fastighetens ägare att upplåta erforderligt utrymme. Denna skyldighet innebär till en början, att han måste avstå från sin rådighet. Upplåtelsen kan emellertid medföra även annat intrång. Enligt kommitténs förslag förelig-

ger skyldighet att tåla alla åtgärder, som påkallas av anläggningens utförande och företagens verksamhet i övrigt. Som exempel på sådana åtgärder nämns i lagtexten rivning eller förändring av befintlig bebyggelse. Åtgärder som inte är nödvändiga för anläggningens ändamål är däremot inte tillåtna. Upplåtelsen kan göras tidsbegränsad. Den kan t. ex. bestämmas att gälla viss tidrymd som har angivits för anläggningsföretagets bestånd.

De inskränkningar som föranleds av upplåtelsen drabbar i första hand ägaren till den fastighet på vilken anläggningen inrättas. Men utom ägaren berörs andra rättighetshavare. Det kan vara fråga om innehavare av nyttjanderätt, servitutsrätt eller rättigheter av annat slag, antingen de åtnjuter sakrättsligt skydd eller inte. Kommittén finner det tydligt, att sådana rättigheter måste vika i den mån de berörs av upplåtelsen. Den föreslagna lagtexten föreskriver sålunda skyldighet för fastighetens ägare och innehavare av annan rätt till fastigheten att underkasta sig de av upplåtelsen föranledda inskränkningarna.

Det ligger enligt kommittén i sakens natur, att anläggningens inrättande regelmässigt måste innebära ett visst men för fastigheten. Kommittén är angelägen att söka begränsa olägenheterna så långt det är möjligt. Intresset härav tillgodoses i viss utsträckning redan genom den allmänna planläggningsregeln i 5 §, som inte tillåter att de negativa verkningarna för fastigheten blir större än som är nödvändigt för att vinna anläggningens ändamål. Men eftersom nämnda bestämmelse enbart går ut på en bedömning av uppkommande intrång och olägenheter i relation till de med upplåtelsen förenade fördelarna, utgör den inte något hinder mot att anläggningen absolut sett medför synnerligen genomgripande verkningar för befintlig bebyggelse. Med hänsyn härtill är det enligt kommittén av vikt att undersöka i vad mån det vid sidan av den allmänna regeln i 5 § bör införas även en absolut begränsning av olägenheterna för den fastighet där anläggningen önskas bli utförd. Exempel på en sådan regel utgör 6 § lagen om enskilda vägar, enligt vilken en förutsättning för upplåtelse av mark för vägbyggande är att detta inte kan lända till märkligt men för den fastighet över vars område vägen skall gå.

I den mån en anläggning direkt framgår av detaljplan eller dess inrättande åtminstone indirekt erhåller stöd i sådan plan finns enligt kommittén knappast något behov av ytterligare skydd för den enskilda markägaren. De inskränkningar i hans möjligheter att bebygga och använda marken som kan uppkomma därigenom har beaktats vid planläggningen och bör lika litet som sådana begränsningar i allmänhet grunda något anspråk från markägarens sida till följd av att inskränkningarna anses medföra skada eller olägenhet för denne. Den enskilde bör i detta fall vara i tillräcklig mån tillgodosedd genom det rättsskydd byggnadslagstiftningen ger.

I övriga fall, dvs. då det antingen är fråga om en anläggning utom de-

taljplaneområde eller gäller en anläggning inom sådant område men utan stöd i planen, blir enligt kommittén frågan om behovet av en skyddsregel aktuell. Visserligen är det tänkbart, att ett nöjaktigt skydd för markägaren i flertalet fall kan åstadkommas enbart genom 5 §:ns regel jämte bestämmelse om ersättning för skada och annan olägenhet till följd av anläggningen. Kommittén menar dock att en sådan ordning är förenad med vissa olägenheter och inte bör komma i fråga.

Kommittén avvisar också tanken på att tillerkänna markägaren rätt att påkalla att hela fastigheten inlöses, dvs. en rätt motsvarande den som tillkommer honom enligt 12 § första stycket expropriationslagen och 24 § lagen den 30 juni 1943 om allmänna vägar. En sådan lösning är enligt kommittén förenad med åtskilliga olägenheter. Den rimmar dessutom illa med det förhållandet att nämnda bestämmelse i expropriationslagen inte är tillämplig i fråga om inlösen enligt byggnadslagen av mark som ingår i stadsplan (141 § första stycket byggnadslagen). Även själva behovet av en sådan inlösenregel kan enligt kommittén starkt ifrågasättas, eftersom markägaren erhåller gottgörelse för inte bara den rättighet han upplåter utan även annat intrång på fastigheten liksom för personlig skada till följd av upplåtelsen. Detsamma gäller innehavare av begränsad sakrätt i fastigheten.

Vad det här gäller är enligt kommittén inte behovet av skydd mot ekonomisk förlust utan frågan, i vad mån en fastighetsägare skall vara skyldig att, till förmån för en gemensamhetsanläggning, tåla intrång i sin rätt. Kommittén erinrar bl. a. om att den grund som motiverar ingrepp enligt expropriationslagen utgörs av ett allmänt intresse av närmare angivet slag. På nu ifrågavarande område torde en rätt att ta i anspråk utrymme endast delvis uppbäras av allmänna hänsyn. Det är snarare den naturliga intressegemenskapen mellan en grupp varandra närbelägna fastigheter som rättfärdigar såväl tvånget att i viss utsträckning vara ansluten till en gemensamhetsanläggning som skyldigheten att upplåta utrymme för anläggningen. Ju större fördelar som det gemensamma företaget totalt sett kan erbjuda, desto starkare är skälen för att tillåta intrång på fastighet i vilken anläggningen är avsedd att inrymmas och desto mera ingripande kan intrånget få göras. Att en gemensam parkeringsplats prövas vara av synnerlig vikt för enbart två mindre fastigheter bör således enligt kommittén knappast motivera, att en tredje fastighets ägare skall vara pliktig att tillhandahålla mark för anläggningen under sådana förhållanden att något mera avsevärt men tillskyndas honom. Men om det gäller en mera omfattande anläggning med en större krets av anslutna fastigheter, kan det med hänsyn till att betydande fördelar anses förknippade med företaget vara påkallat att underkasta en fastighet ett större ingrepp.

Kommittén anser sig med hänsyn härtill inte kunna undvara vissa absoluta spärregler för det intrång som får göras och vars överskridande såle-

des skall medföra att anläggningen inte kan komma till stånd, i varje fall inte på föreslaget sätt. Kommittén föreslår som huvudregel i paragrafens andra stycke, att utrymme inte får upplåtas så, att därigenom kan antas uppkomma betydande olägenhet för fastighet som avses med upplåtelsen.

Att olägenheten skall vara betydande innebär enligt kommittén, att markägaren bör få acceptera ett intrång, som håller sig inom rimliga gränser. Vidare framhåller kommittén, att olägenheten skall vara en omedelbar följd av anläggningens inrättande. Ordet »därigenom» markerar, att kausalsammanhang fordras mellan upplåtelsen och intrånget. Om fastighetsägarens rådighet begränsas till följd av något annat förhållande, t. ex. ingripande av hälsovårdsnämnd eller av detaljplan eller dess genomförande, är regeln inte tillämplig. Vad särskilt beträffar planfallet framgår av planen vilka inskränkningar som skall gälla i fråga om bebyggelse eller användning. Om inrättandet av en anläggning på visst sätt äger stöd i planen, saknar förrättningsmannen enligt kommittén anledning att själv i sak pröva om företagens verkningar bör tillåtas. Hans bedömning kan då inskränkas till att konstatera att de begränsningar i ägarens rådighet som följer av planen inte blir överskridna.

Bestämmelsen innebär vidare, att endast skadeverkningar som drabbar den fastighet på vilken anläggningen skall inrättas eller vars mark annars fordras för densamma skall beaktas. Att även ta hänsyn till anläggningens verkningar på andra fastigheter skulle medföra särskilda komplikationer och som regel inte heller motsvara samma starka behov som en skyddsregel till förmån för de av anläggningen mera omedelbart berörda fastigheterna. Utomstående fastighets intressen tillgodoses i viss utsträckning för övrigt genom regeln i 5 § om sättet för anläggningens förläggande och utförande. I den mån ytterligare behov av rättsskydd i något fall skulle uppkomma kan talan härom föras vid domstol på grund av allmänna grannelagsrättsliga principer.

En spärregel enligt det anförda innebär enligt kommittén i de flesta fall en rimlig avgränsning av det men som en anläggning bör tillåtas medföra. I vissa situationer kan regeln emellertid tänkas förhindra även verkligt angelägna gemensamhetsföretag, för vilka ingen annan lösning står till buds än en sådan som innefattar ett långtgående ingrepp. Hänsynen till allmänna och enskilda intressen kan här motivera ett starkare ingrepp än nyssnämnda regel medger. Detta gäller särskilt vissa saneringsfall, då saneringsmogen fastighet är till hinder för företagens genomförande i önskad utsträckning. Även om en gemensamhetsanläggning på fastigheten praktiskt taget skulle utplåna dennas bebyggelse, kan det i vissa situationer vara motiverat att fastighetsägarens intresse får vika. I åtskilliga sådana fall kan spärregeln leda till att man nödgas avstå från den lämpligaste lokaliseringen av anläggningen. Hänsynen till en saneringsmogen byggnad kan sålunda medföra att en ytterst angelägen gemensam-

hetsanläggning antingen inte kan komma till stånd eller också måste lokaliseras på ett sätt som föranleder betydligt högre kostnader för företaget. Att detta inte innebär en ändamålsenlig reglering är enligt kommittén uppenbart. En undantagsregel krävs därför. För att ett ingrepp skall få ske med vidsträcktare verkningar än som är tillåtna enligt huvudregeln bör enligt kommittén ytterligare krävas att ett starkt allmänt intresse talar för att anläggningen kommer till utförande. Detta är särskilt motiverat, om ingreppet kan leda till att en byggnad totalt utplånas och fastigheten efter upplåtelsen inte lämpligen kan utnyttjas för vare sig det ursprungliga ändamålet eller annat ändamål. Det bör enligt kommitténs mening i allmänhet vara fråga om en anläggning som är avsedd för en mera omfattande bebyggelse och som motsvarar ett verkligt angeläget behov för denna. Men även i vissa andra situationer kan det allmännas intresse göra sig gällande, t. ex. när sådan bebyggelse av något mindre omfång som har behov av anläggningen är av betydelse för vissa särskilda samhällsfunktioner, tillgodoseendet av trafiksäkerheten, brandskyddet etc.

För nu nämnda situationer föreslår kommittén en undantagsbestämelse, enligt vilken upplåtelse av utrymme för anläggningen får ske trots att betydande olägenhet kan antas uppkomma, om företaget prövas erforderligt för bebyggelse som är av större omfattning eller eljest av betydelse från allmän synpunkt. Dessutom fordras, att anläggningen inte kan utan avsevärd ökning av kostnaderna utföras på sätt som medför mindre olägenhet än nu har sagts. Genom denna undantagsregel bör det enligt kommittén vara möjligt att komma till rätta med ifrågavarande saneringsproblem i alla sådana situationer då problemet över huvud lämpligen bör lösas i detta sammanhang. Att mera generellt på detta sätt utnyttja en lagstiftning om gemensamhetsanläggningar i saneringssyfte är däremot enligt kommittén inte lämpligt. I stället bör andra utvägar användas, t. ex. expropriation eller ändrad tomtindelning.

Enligt förslaget kan anläggningen i princip inrymmas i vilken fastighet som helst. En begränsning till de anslutna fastigheterna skulle enligt kommittén alltför mycket kringskära möjligheterna att lokalisera anläggningen på ändamålsenligt sätt. Den skulle vidare motverka bl. a. önskemålen att kunna ta i anspråk utrymme i gata under markplanet. Enligt kommittén erhåller markägaren tillräckligt skydd för sina intressen genom den allmänna planläggningsregeln i 5 § samt spärreglerna i förevarande paragraf och ersättningsbestämmelsen i 4 §.

Kommittén anför vidare, att upplåtelse mot ägarens bestridande inte skall kunna komma i fråga i andra fall än när det påkallas för att tillgodose behovet hos fastighet som kan tvångsanslutas enligt 2 § i förslaget. Fastighetsägare, som i andra fall går samman frivilligt om en gemensamhetsanläggning, kan sålunda inte ensidigt bestämma att anläggningen skall förläggas till mark utanför deras fastigheter.

Kommittén har även övervägt att vid sidan av bestämmelserna om upplåtelse för ny anläggning föreskriva skyldighet för innehavare av äldre anläggning att låta anläggningen tas i anspråk. I många fall skulle det säkerligen, menar kommittén, vara av värde för det gemensamma företaget att kunna ta anläggningen i anspråk. Kommittén avstår emellertid från att föreslå någon särskild regel därom. En ändamålsenlig lösning torde nämligen i flertalet fall kunna uppnås enligt övriga bestämmelser i förslaget.

Remissyttrandena. Den föreslagna regleringen i denna paragraf godtas av flertalet remissorgan.

I frågan, om utrymme för anläggningen i princip bör säkerställas genom begränsad rätt eller genom äganderätt, erinrar överlantmätaren i Värmlands län, att tomtindelning någon gång har använts med syfte att genomföra en gemensamhetsanläggning så att särskild tomt (gemensamhetstomt) har utlagts för anläggningen. Överlantmätaren finner det naturligt att så sker för vissa slag av gemensamhetsanläggningar och uttalar, att det i sådant fall otvivelaktigt är önskvärt att gemensamhetstomten förvärfvas med äganderätt av den sammanslutning för vilken anläggningen inrättas. *Svenska väg- och vattenbyggares riksförbund* anser, att målsättningen bör vara att en för sig bestående fastighet bildas för anläggningen och att en bestämmelse med denna innebörd bör övervägas.

Frågan om tvångsupplåtelse av utrymme berörs i några yttranden.

Hovrätten över Skåne och Blekinge avstyrker den föreslagna skyldigheten att upplåta erforderligt område för gemensamhetsanläggningar. Hovrätten anser det inte riktigt att tillägga enskild fastighetsägare en sådan allmänt hållen expropriationsrätt gentemot sina grannar. I den mån tvångsregler fordras för att skapa utrymme för gemensamhetsanläggningar bör de enligt hovrätten inordnas i expropriationslagen och, åtminstone i huvudsak, gå ut på ett avstående till stat eller kommun enligt nämnda lag.

Svea hovrätt erinrar om att redan den omständigheten att två fastighetsägare samverkar kan medföra att de erhåller en expropriationsrätt som de var för sig saknar. Motsvarande synes gälla t. o. m. om två fastigheter är i samma ägares hand. Enligt hovrätten kan väl den omständigheten att samverkan fordras tala för att fråga är om ändamål av större vikt än som kan ifrågakomma för en ensam fastighetsägare, men med hänsyn till förslagets omfattande syfte vet man inte något med säkerhet därom. Hovrätten anser det med hänsyn till att förslaget avser ett flertal typer av gemensamhetsanläggningar tveksamt, om utrymme tvångsvis bör få tas i anspråk från utomstående fastighet. Det kan knappast antas att hithörande ändamål alltid är av den betydelse från allmän synpunkt att en expropriationsrätt ter sig motiverad vid jämförelse med t. ex. byggnadslagens och expropriationslagens

regler. Enbart den omständigheten att fastigheter samverkar för ett ändamål som är av synnerlig vikt för deras ändamålsenliga nyttjande kan inte anses utgöra tillräckligt skäl för att en utomstående fastighets ägare skall tvingas avstå utrymme för företagets räkning. Hovrätten förordar därför att expropriationsrätten enligt förslaget begränsas till att avse fastighet som skall vara ansluten till anläggningen. Skulle fastighet där anläggningen är inrymd framdeles uteslutas från företaget, bör hinder inte föreligga att anläggningen får vara kvar. Frågan om möjligheterna att utnyttja utrymme i gata under markplanet är av samma vikt för enskilda fastigheter och bör lösas inom fastighetsbildningens och byggnadslagstiftningens ram, förslagsvis på det sättet att kommunen berättigas ta mark inom byggnadskvarter i anspråk för gatuändamål ned till visst i stadsplan bestämt djup.

Liknande synpunkter framförs av *lagberedningen*, som avstyrker att en expropriationsrätt mot utomstående för enskilt behov införs utan att den begränsas till erforderlig utfartsväg, framdragande av ledningar eller annat ändamål som är av avsevärd betydelse även från allmän synpunkt.

Länsarkitekten i Stockholms län framhåller, att skyldigheten för fastighetsägare och innehavare av begränsad rätt att tåla rivning av befintlig bebyggelse innebär en markant utvidgning av möjligheterna till ingrepp i den enskilda fastighetsägarens dispositionsrätt. Han erinrar om att det för ett föreläggande om rivning enligt byggnadsstadgan fordras antingen att rivning av skadad eller vanvårdad byggnad från ekonomisk synpunkt framstår som ett rimligare alternativ än att återställa den i godtagbart skick eller också att sökande av byggnadslov för nybyggnad skriftligen samtycker till rivning.

Åtskilliga remissorgan — bland dem *lantmäteristyrelsen*, *lagberedningen* och *expropriationsutredningen* — anser, att begränsningen av befogenheten att mot markägarens vilja ta utrymme i anspråk till att avse de fall där förutsättningarna för tvångsanslutning enligt 2 § är uppfyllda bör komma till tydligt uttryck i lagtexten.

Stockholms läns och stads hushållningssällskap förordar sådan ändring av förslaget att fastighet utanför planlagt område inte skall kunna bli föremål för tvångsupplåtelse.

Sveriges fastighetsägareförbund anför i anslutning till att enligt förslaget även begränsade rättigheter måste vika, att kommittén inte har berört sådana komplikationer som kan uppkomma vid konflikt med annan lagstiftning. Förbundet anser sig böra erinra om att det inte är självklart att en hyresnämnd eller, där hyresregleringen har upphört i orten och besittningsskyddslagen gäller, vederbörande domstol skulle godkänna uppsägning av en hyresgäst från t. ex. ett källarutrymme, som måste tas i anspråk för det gemensamma företaget. Förbundet menar, att ett företag kan omintetgöras enbart därigenom.

Föreningen för samhällsplanering finner det vara en brist, att förslaget inte stadgar skyldighet för innehavare av äldre anläggning att låta anläggningen tas i anspråk.

Expropriationsutredningen anser det önskvärt med sådant förtydligande av förslagets innebörd att det framgår att förrättningsmans beslut om upplåtelse enligt förevarande paragraf kan grundas antingen på överenskomelse mellan berörda sakägare enligt 17 § eller också — vid markägarens bestridande — omedelbart på 3 §.

Expropriationsutredningen tar vidare upp ett uttalande i motiven, att hänsyn inte får tas till skadeverkningar på annan fastighet än den som avses med upplåtelsen. Utredningen förutsätter här, att begreppet fastighet inte får en alltför snäv innebörd. Utgångspunkten för såväl det nu ifrågavarande bedömandet som bestämmandet av ersättning för skada och intrång på restfastighet bör väl i regel vara den officiella fastighetsindelningen. Men stundom kan det enligt utredningen vara påkallat att göra avsteg från denna princip, t. ex. med hänsyn till rådande brukningsförhållanden. *Överlantmätaren i Jönköpings län* anser kommitténs skäl för att man inte skall beakta skadeverkningar för annan fastighet än sådan som avses med upplåtelsen otillfredsställande.

I fråga om andra stycket finner *Svea hovrätt* det inte böra tillåtas, att utrymme tvångsvis upplåts på sådant sätt att därav kan uppkomma betydande olägenhet för fastigheten. Hovrätten anser att upplåtelse i sådant fall i stället bör regleras i expropriationslagen eller byggnadslagen, varvid vikten av en gemensamhetsanläggning för visst ändamål kan bedömas från allmän synpunkt. Samma åsikt hyser *Handelskamrarnas nämnd*, som anser det obefogat att åberopa ett starkt allmänt intresse som grund för en tvångsupplåtelse av ifrågavarande innebörd. Även *HSB:s riksförbund* vill ifrågasätta om inte expropriation bör ske i dessa fall och anser att det bör kunna införas rätt för grupp av fastighetsägare att begära expropriation.

Lagberedningen uttalar, att motiveringen synes ge vid handen och starka skäl talar för att undantag bör medges — förutom när fråga är om bebyggelse av större omfattning — endast om företaget prövas erforderligt för bebyggelse av avsevärd betydelse från allmän synpunkt.

Parkeringskommittén betecknar spärreglerna som föga preciserade och ifrågasätter deras värde. Även *överlantmätaren i Jönköpings län* anser förutsättningarna för upplåtelse, som kan antas medföra betydande olägenhet, vara för oklara och ifrågasätter, om inte för sådan upplåtelse bör fordras att anläggningen i detaljplan eller tomtindelning har angivits som en förutsättning för genomförandet.

Lagberedningen finner det angeläget, att ingrepp inte utan tvingande skäl sker i miljöer av värde från historisk, naturvårds- eller allmänt kulturell synpunkt. Utöver vad som gäller enligt byggnadslagen, lagarna om byggnadsminnen och om fornminnen samt naturskyddslagen (numera naturvårdslagen) bör enligt beredningen en allmän skyddsföreskrift tas in i förevarande

lagrum. Till jämförelse nämner beredningen 2 kap. 12 § andra stycket vattenlagen. Skyddsbehovet gör sig enligt beredningen kanske särskilt gällande när det är fråga om rivning eller förändring av befintlig byggnad.

Kommitténs avvisande hållning till tanken att låta markägaren i vissa fall påkalla totalinlösen av fastigheten kritiseras i några yttranden. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* menar att, om fastigheten blir praktiskt taget oanvändbar för annat ändamål, det torde bli omöjligt att sälja den. Även om fastighetsägaren får ersättning för ekonomisk förlust kvarstår en uppenbar olägenhet för honom, om man tvingar honom att behålla äganderätten till en fastighet som han varken kan använda eller sälja. Hovrätten vill därför med tanke på sådana fall då fastighet på grund av upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning tillskyndas betydande olägenhet förordna en motsvarighet till inlösenreglerna i 12 § första stycket expropriationslagen och 24 § lagen om allmänna vägar. Regler av detta slag förordas också av *lagberedningen*. Beredningen finner det vara ovisst om den föreslagna lagstiftningen innehåller garantier motsvarande dem som har motiverat att stadgandet i 12 § första stycket expropriationslagen inte har gjorts tillämpligt på inlösen enligt byggnadslagen. Även *expropriationsutredningen* ifrågasätter om den föreslagna lagstiftningen inte bör innehålla motsvarighet till nämnda stadganden och åberopar därvid, att befogenheten att tvångsvis ta i anspråk utrymme enligt förslaget inte är begränsad till områden som omfattas av byggnadslagens inlösenregler. Uppkommande olägenheter är — i den mån de över huvud kan förutses — stundom av sådan art att de svårigen kan kompenseras genom en penningersättning. Expropriationsutredningen förklarar sig emellertid vara medveten om att införandet av bestämmelser av antytt innehåll skulle komma att måhända avsevärt komplicera lagstiftningen. Med hänsyn till frågans betydelse bör hithörande problem likväl uppmärksammas under det fortsatta lagstiftningsarbetet. *Parkeringskommittén* anser motiveringen till förslaget i denna del inte vara helt övertygande och ifrågasätter, om marklösen inte bör kunna påfordras i undantagsfall. En liknande uppfattning framförs av *överlantmätaren i Värmlands län*. *Svenska försäkringsbolags riksförbund* finner det rimligt att möjlighet öppnas till inlösen av fastighet, som har upplåtits i större omfattning. I samma riktning uttalar sig *Sveriges fastighetsägareförbund*, som framhåller att en totalinlösen av marken visserligen skulle i ekonomiskt hänseende bli mera betungande för företaget men att, om intrånget i övrigt är betydande, även den ersättning som enligt förslaget skall utges till markägaren måste bli avsevärd.

Departementschefen. Kommitténs förslag innebär, att utrymme för en gemensamhetsanläggning skall upplåtas med begränsad rätt av servitutskarakter. Inlösen med äganderätt avses inte. Genom en sådan ordning vinnns framför allt, att den berörda marken inte behöver tas i anspråk i större omfattning än som fordras för att ändamålet skall uppnås. Detta

erbjuder fördelar i första hand för de i gemenskapen ingående fastighetsägarna, i det att deras ersättningsskyldighet regelmässigt blir mindre omfattande än om de nödgas lösa marken med äganderätt. Men även för ägaren till marken och andra berörda rättsägare torde fördelar följa, i det att marken till den del den inte berörs av upplåtelsen i allmänhet kan användas för annat ändamål och att marken återgår till ägaren om upplåtelsen upphör. Detta synes angeläget med hänsyn till de höga krav på markutnyttjande som numera upprätthålls i tätbebyggelseområdena. Under förutsättning att tillbörligt rättsskydd i övrigt bereds den enskilde vill jag därför i likhet med flertalet remissinstanser ansluta mig till kommittéförslaget i denna del.

Det är inte alltid säkert att upplåtelseregeln behöver träda i tillämpning. Har erforderligt utrymme redan blivit säkerställt i annan ordning med samma sakrättsliga verkan som enligt förslaget — t. ex. genom fastighetsbildningsservitut eller utläggande av samfälld ägolott — behövs inte någon särskild upplåtelse. Kan frivillig överenskommelse träffas om överlåtelse av erforderlig mark med äganderätt behövs inte heller någon upplåtelse enligt förevarande paragraf. Det sistnämnda kan bli aktuellt t. ex. när anläggningen kräver ett totalt utnyttjande av marken.

De av kommittén föreslagna bestämmelserna i 3 § medger, att utrymme för anläggningen tas i anspråk tvångsvis. Betänkligheter häremot torde inte kunna anföras från den synpunkten att det är fråga om tvångsförvärv till förmån för enskild. Möjligheten till sådant tvångsförvärv utgör inte någon nyhet utan förekommer i speciallagstiftningen på angränsande områden. Den synes vara att föredra framför en ordning som, enligt vad som har förordats i ett remissyttrande, innebär att erforderlig mark avstås eller upplåts till förmån för stat eller kommun med stöd av expropriationslagen. Denna lags bestämmelser är över huvud inte lämpade för tvångsförvärv i hithörande situationer. Särskilda svårigheter uppkommer också med en sådan ordning med hänsyn till önskvärdheten av garanti för att det allmänna verkligen utnyttjar sina tvångsmöjligheter och därefter ställer erforderligt utrymme till samfällighetens förfogande.

I ett remissyttrande har mot kommittéförslaget invänts, att det innebär en markant utvidgning av de möjligheter till ingrepp i fastighetsägares dispositionsfrihet som föreligger på grund av byggnadsstadgans bestämmelser om rivning. Härtill vill jag anföras att en sådan utvidgning är nödvändig för att tillgodose de särskilda ändamål som det här är fråga om. Nämnda bestämmelser i byggnadsstadgan bör inte få inverka här.

Kommittén har som huvudvillkor för upplåtelse uppställt, att därigenom inte kan antas uppkomma betydande olägenhet för fastigheten. Detta villkor synes innefatta en lämplig begränsning och har också godtagits av flertalet remissinstanser. Jag biträder förslaget i denna del.

Flertalet remissinstanser delar också kommitténs mening, att denna regel

inte kan göras helt undantagslös. När det gäller anläggningar för sådan bebyggelse till vilken starka allmänna intressen hänför sig — antingen därför att den är mera omfattande eller därför att den skall tillgodose viktiga allmänna funktioner — vill det också synas som om ett ovillkorligt hävdande av huvudregeln skapar alltför små möjligheter att åstadkomma en ändamålsenlig bebyggelseutveckling. Om i ett sådant fall omständigheterna dessutom är sådana att den ifrågasatta lösningen är den praktiskt sett enda utvägen, torde den enskilde rättsägarens intressen böra vika. Jag ansluter mig därför i princip till kommitténs förslag även såvitt det medger upplåtelse i en sådan situation. För att tydligare utmärka, att det allmänna intresset i dessa undantagsfall måste vara av en betydande styrka förordar jag den jämkningen av den av kommittén föreslagna lydelsen i andra stycket att, fränsett det fall då företaget krävs för bebyggelse av större omfattning, företaget skall fordras för annan bebyggelse av väsentlig betydelse från allmän synpunkt. Till den närmare redaktionella utformningen av paragrafen återkommer jag senare.

Som jag redan har antytt anser jag det inte föreligga någon anledning att i expropriationslagen eller byggnadslagen reglera sådan upplåtelse som nu är i fråga. Till skillnad från flertalet där behandlade fall avser nu ifrågasvarande lag enskilda ändamål. Att kräva stöd i detaljplan synes av olika skäl likaså mindre lämpligt. Men jag ansluter mig till kommitténs uppfattning att om sådant stöd föreligger hinder för upplåtelsen inte möter från nu ifrågasvarande synpunkt. Det i ett remissyttrande framförda önskemålet om en allmän skyddsföreskrift synes mig inte heller böra föranleda särskilda bestämmelser i detta sammanhang. De intressen som det här är fråga om torde få anses skäligen tillgodosedda genom bestämmelserna i 5 § om anläggningens lokalisering och utformning samt genom reglerna i 15 § om byggnadsnämndens vetorätt.

När det gäller paragrafens tillämpningsområde kan det vara tveksamt, om rätten till tvångsförvärv bör begränsas till mark, som tillhör ansluten fastighet, eller om den skall kunna omfatta även utomstående fastighet. Invändningarna i ett par remissyttranden mot den mera vidsträckta rätten synes under alla förhållanden kunna beaktas såtillvida att man i första hand bör undersöka möjligheterna att lokalisera anläggningen till någon av de fastigheter för vilka den är avsedd. I allmänhet torde det också bli möjligt att undgå att ta i anspråk en utomstående fastighet. I denna riktning verkar den allmänna regeln i 5 § första punkten, enligt vilken anläggningens lokalisering och utformning skall ske på sådant sätt att ändamålet kan utan oskäligen kostnad vinnas med minsta intrång och olägenhet. Det torde emellertid inte kunna bestridas, att en regel som inte medger att anläggningen förläggs till utomstående fastighet undantagsvis kan komma att binda förrättningsmannen onödigt hårt i valet mellan olika alternativ. Man bör också hålla i minnet att situationen kan vara sådan att

gällande detaljplan förutsätter en utomstående fastighet som enda alternativ. Vidare föreligger det tidigare nämnda behovet av att kunna inrätta anläggningen i gatumark, som ju enligt förslaget inte kan ingå i kretsen av anslutna fastigheter. Dessa omständigheter talar starkt för att utrymme bör kunna tas i anspråk även utanför de anslutna fastigheternas krets. Ett betydelsefullt villkor för tvångsupplåtelse är enligt huvudregeln, att betydande olägenhet inte kan antas uppkomma för fastigheten därigenom. I de undantagsfall då upplåtelse enligt förslaget får ske trots sådan olägenhet beror detta på hänsyn till starka allmänna intressen, något som även på andra områden anses kunna motivera tvångsförvärv. Vidare får ingreppet inte ske utan att detta är den enda praktiska möjligheten att inrätta gemensamhetsanläggningen på sätt som är försvarligt med hänsyn till kostnaderna.

Av dessa skäl anser jag mig inte böra frångå kommitténs förslag om möjligheter till upplåtelse även från utomstående fastighet.

Liksom kommittén anser jag, att hänsyn i regel inte bör i detta sammanhang tas till verkningarna för annan fastighet än den i vilken upplåtelsen skall ske. I undantagsfall synes dock liksom vid expropriation fastighetsbegreppet i detta sammanhang kunna fattas något mera vidsträckt än annars. Hänsyn skall sålunda kunna tas till verkningarna för en brukningsenhet som består av flera registerfastigheter.

Av kommitténs motiv framgår, att mark inte skall kunna tas i anspråk mot fastighetsägarens bestridande i annat fall än när det krävs för att tillgodose behovet för fastighet som kan anslutas tvångsvis. Mot denna ståndpunkt, som förhindrar tvångsupplåtelse från en fastighet enbart på grund av överenskommelse mellan ägarna till vissa andra fastigheter, synes någon erinran inte kunna göras. Som flera remissinstanser påpekat har denna grundsats dock inte kommit till klart uttryck i den av kommittén föreslagna lagtexten. Vidare torde den av kommittén åsyftade innebörden, att förrättningsmannens beslut om upplåtelse kan grundas antingen på överenskommelse enligt 17 § eller — vid markägarens bestridande — omedelbart på förevarande paragraf, inte ha blivit tillräckligt tydlig. Jag vill därför förordna, att i paragrafen införs en särskild bestämmelse av innehåll, att utrymme inte får tas i anspråk mot fastighetsägarens bestridande i vidare mån än som fordras för fastighet vilken kan anslutas enligt 2 §. Som framgår av lydelsen medger bestämmelsen, att en upplåtelse sker mot markägarens bestridande till förmån för fastighet som på ägarens önskan ansluts enligt 17 § tredje stycket, under förutsättning att anslutningen varken kräver ett mera vidsträckt utrymme eller medför ett mera intensivt utnyttjande än som föranleds av övriga anslutna fastigheter.

Fastän endast fastighet inom stadsplan eller byggnadsplan kan tvångsanslutas till anläggningen enligt 2 § i förslaget, innebär 3 § att även fastighet utanför detaljplaneområde kan tas i anspråk för utrymme mot ägarens vil-

ja. Det blir då i regel fråga om fastigheter helt nära planområden. Antalet sådana fall torde knappast bli stort. Där situationen likväl uppkommer, skulle det otvivelaktigt kunna bli till olägenhet, om markägaren kunde hindra anläggningens tillkomst. Det kan inte alltid vara lämpligt att man för att undgå sådana olägenheter skall bestämma planområdets gränser så, att det blir uteslutet att mark utanför området kommer att beröras av de allmänna intressen som ligger bakom planläggningen. Av dessa skäl finner jag inte anledning att frånga förslaget i detta hänseende.

I ett remissyttrande har berörts den konflikt som kan uppkomma mellan den föreslagna lagen och annan lagstiftning, särskilt reglerna om besittningsskydd för hyresgäst. Med anledning härav vill jag erinra om att samma problem uppkommer vid expropriation och andra tvångsförvärv. Jag finner ej skäl att införa särskilda bestämmelser i detta hänseende.

Angående skyldigheten för innehavare av äldre anläggning att låta denna tas i anspråk synes anledning saknas att som har förordats i ett remissyttrande införa särskilda regler. Jag godtar kommitténs ståndpunkt även i denna del. Om anläggningen inte kan bli föremål för upplåtelse enligt denna paragraf, bör den således inte få övertas av det gemensamma företaget annat än efter frivillig uppgörelse.

Den här förut behandlade undantagsregeln om möjlighet att ta i anspråk utrymme även när betydande olägenhet kan antas uppkomma för fastigheten aktualiserar den av kommittén och flera remissinstanser diskuterade frågan, om fastighetsägare bör få rätt att påkalla inlösen, när fastigheten drabbas av ett mera betydande intrång. En bestämmelse härom kan motiveras av att det är oskäligt att tvinga en fastighetsägare att behålla en fastighet, som i fortsättningen får väsentligt inskränkt användning. Bestämmelser om rätt för fastighetsägare att påkalla inlösen av fastighet, när ett ingrepp föranleder synnerligt men vid fastighetens nyttjande, finns på åtskilliga håll i lagstiftningen. Sådan rätt föreligger sålunda enligt 12 § första stycket expropriationslagen och 9 kap. vattenlagen. Vidare finns bestämmelser härom i t. ex. 24 § lagen om allmänna vägar och 26 § naturvårdslagen. Även byggnadslagen innehåller vissa bestämmelser om lösningsplikt (21 och 48 §§). Som regel kommer lösningsplikten enligt de nämnda bestämmelserna att åvila det allmänna eller också enskilda subjekt med betydande resurser. I nu förevarande sammanhang är förhållandena andra. En lösningsplikt här skulle åvila enskilda fastighetsägare i skiftande ekonomiska förhållanden. Den kan bli väsentligt mera betungande än som svarar mot deras behov av utrymme och som står i proportion till företaget. Svåra överväganden med hänsyn till enskilda intressen på ömse sidor blir nödvändiga. Detta gör det mycket tveksamt om en bestämmelse om lösningsplikt bör införas. Härtill kommer att en sådan regel torde få praktisk betydelse endast inom områden med stadsplan eller byggnadsplan. Endast där torde nämligen komma i fråga att tillämpa undantagsregeln om att

utrymme för en gemensamhetsanläggning får tas i anspråk trots att betydande olägenhet uppkommer. Vidare är det huvudsakligen endast där som det kommer i fråga att ta i anspråk utrymme mot fastighetsägarens bestående. Till jämförelse kan nämnas, att den som äger mark som är avsedd för enskilt bebyggande men som blir underkastad bebyggelseinskränkning genom planläggning saknar rätt att påkalla inlösen av marken. Sådan inskränkning kan ske t. ex. genom en planbestämmelse, som förbjuder att marken bebyggs så att det hindrar tillkomsten av en gemensamhetsanläggning. När det gäller inlösen enligt byggnadslagen av mark inom stadsplan saknas också rätt att påkalla utvidgning av anspråktagandet till att omfatta återstoden av fastighet. Enligt 141 § byggnadslagen är nämligen 12 § första stycket expropriationslagen inte tillämpligt inom stadsplan. Skälet härtill är att planen antas medge en ändamålsenlig användning av all mark inom stadsplaneområdet och att i regel även vad som kan återstå av fastighet efter expropriation kan få sådan användning att den inte blir onyttig. I fråga om en gemensamhetsanläggning som har stöd i stadsplan skulle alltså införandet av en lösningsplikt för delägarna i det gemensamma företaget komma i strid med nyssnämnda princip. Inom byggnadsplan saknas regler om inlösen. De skäl som uppstår bestämmelsen i 141 § byggnadslagen bör emellertid äga motsvarande betydelse beträffande anläggning som har stöd i byggnadsplan. Vad nu sagts om anläggning som har stöd i stadsplan eller byggnadsplan kan visserligen inte anföras i fråga om en anläggning som inte är förutsatt i planen. Det torde dock kunna antas att, om en anläggning inom planområdet fordrar stort utrymme eller i övrigt kan föranleda betydande olägenhet för den berörda fastigheten, den i allmänhet har blivit uppmärksammas i planen. Om detta likväl inte har skett, bör förrättningsmannens bedömning enligt förevarande paragraf och byggnadsnämndens prövning utgöra ett godtagbart skydd för fastighetsägarens berättigade intressen. Med hänsyn till det sagda bör enligt min mening inte f. n. införas någon bestämmelse om rätt att påkalla inlösen av fastighet eller fastighetsdel.

Som framgår av vad jag har anfört vid förevarande paragraf biträder jag i allt väsentligt kommitténs förslag. En viss redaktionell omarbetning synes dock böra ske. Det torde sålunda vara att föredra att huvudvillkoret för upplåtelse av utrymme i fastighet, nämligen att betydande olägenhet för fastigheten inte får antas uppkomma därigenom, kommer till uttryck redan i första stycket. Detta blir därigenom huvudregel, medan andra stycket får karaktär av undantagsregel för de fall då utrymme kan tas i anspråk trots att betydande olägenhet kan antas uppkomma. I första stycket torde också böra utsägas att upplåtelse skall ske i fastighet, antingen sådan för vilken anläggningen är avsedd eller annan fastighet.

I första stycket av kommittéförslaget anges innebörden av upplåtelsen vara att fastighetens ägare och innehavare av annan rätt till fastigheten är

skyldiga att tåla rivning eller förändring av befintlig bebyggelse samt andra åtgärder som påkallas av anläggningens utförande och företagets verksamhet i övrigt. Därmed utmärks, att utom ägaren även innehavare av begränsad rättighet till fastigheten måste vika i den mån rättigheten berörs av upplåtelsen. Denna företrädesrätt för här ifrågavarande servitutsrätt torde kunna uttryckas enklare, exempelvis i ordalag liknande dem som används om vägrätt i lagen om allmänna vägar.

Den av mig i det föregående förordade bestämmelsen, att utrymme inte får tas i anspråk mot fastighetsägarens bestridande i vidare mån än som fordras för fastighet som kan anslutas enligt 2 §, synes vara av den betydelse att den bör komma till uttryck redan i första stycket i anslutning till huvudregeln om upplåtelse.

Enligt det anförda innehåller första stycket i departementsförslaget i en första punkt bestämmelse, att det utrymme som behövs för anläggning skall upplåtas i fastighet för vilken anläggningen är avsedd eller annan fastighet, om betydande olägenhet för fastigheten ej kan antas uppkomma därigenom. Därefter ges i en andra punkt uttryck för den företrädesrätt som tillkommer upplåtelsen. Den innehåller, att utrymmet får tas i anspråk utan hinder av den rätt till fastigheten som kan tillkomma annan. Som tredje punkt tillfogas bestämmelsen, att utrymme inte får tas i anspråk mot fastighetsägarens bestridande i vidare mån än som fordras för fastighet vilken kan anslutas enligt 2 §.

Efter denna omredigering av första stycket innehåller andra stycket — enligt vad jag har anført i det föregående och med en mindre redaktionell jämkning av kommitténs lydelse — undantagsregeln, att utrymme får tas i anspråk utan fastighetsägarens medgivande även om betydande olägenhet kan antas uppkomma för fastigheten, om anläggningen fordras för bebyggelse av större omfattning eller annan bebyggelse av väsentlig betydelse från allmän synpunkt samt anläggningen inte kan utföras på annat sätt utan att kostnaden ökas avsevärt.

4 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om ersättning för intrång och annan skada som orsakas av att utrymme för anläggning tas i anspråk.

Kommittén. I överensstämmelse med gängse expropriationsrättsliga principer föreslår kommittén bestämmelser i första stycket, att fastighetsägare är berättigad till ersättning dels för upplåtelse av utrymme till anläggningen, dels för annat intrång som orsakas fastigheten av anläggningens utförande eller begagnande och dels för skada som i övrigt uppkommer för ägaren genom upplåtelsen. Kommittén avser att de vid expropriationslagens tillämpning utbildade principerna i allmänhet skall komma till användning vid ersättningens bestämmande. Vissa avvikelser blir emellertid nödvändiga med hänsyn till att situationen delvis är en annan vid upplåtelse för ända-

mål som är gemensamt för flera fastigheter än vid ianspråktagande enligt expropriationslagen. Det kan sålunda enligt kommittén i allmänhet inte komma i fråga att vid ersättningsbestämmande avräkna den nytta som kan uppkomma för den ersättningsberättigades fastighet till följd av dennas anslutning till det gemensamma företaget.

Enligt första stycket skall vidare utgå sex procent årlig ränta på ersättningen. Bestämmelsen står i nära överensstämmelse med vad som gäller på vissa närbesläktade områden, t. ex. 55 § expropriationslagen och 19 § lagen om allmänna vägar. I likhet med sistnämnda bestämmelse räknar förslaget räntan från den dag då utrymmet tas i anspråk. Utgångspunkten för expropriationslagens ränteberäkning är densamma endast vid förhandstillträde. I övrigt hänför den sig till ersättningsberättigades förfallodag. Kommitténs ståndpunkt är betingad av bestämmelsen i förslagets 37 § första stycket, enligt vilken beslut om anläggningens inrättande förfaller, om ersättningen inte har erlagts inom ett år efter det beslutet vunnit laga kraft. Så länge själva ersättningsfrågan är svävande, bör enligt kommittén inte heller den tilläggförpliktelse som skyldigheten att utge ränta innebär inträda. Den ersättningsberättigade markägaren torde i regel inte lida någon förlust genom att han nödgas behålla rådigheten över utrymmet under en större eller mindre del av den tid då frågan om anläggningsföretagets inrättande alltjämt är svävande. Är fastigheten bebyggd, torde ägaren oftast kunna fortsätta att utnyttja den till dess utrymmet faktiskt tas i anspråk. Och är marken obebyggd, synes han i normala fall knappast hysa något intresse för att göra sådana investeringar i fastigheten som krävs för att denna skall ge något större ekonomiskt utbyte, innan det har blivit slutligen avgjort om utrymmet skall tas i anspråk eller inte.

Kommittén framhåller vidare, att en upplåtelse med därav föranledda olägenheter i hög grad kan drabba även andra rättsägare i fastigheten, t. ex. innehavare av nyttjanderätt eller servitut. I överensstämmelse med expropriationslagen innehåller andra stycket, att sådan rättsägare äger samma rätt till ersättning och ränta som enligt första stycket tillkommer fastighetsägaren. Självständigt anspråk på ersättning som avses här tillkommer endast innehavare av nyttjanderätt, servitut och liknande rättigheter, medan däremot innehavare av sakrättsligt skyddad fordringsrätt är hänvisad till gottgörelse ur den ersättning som tillkommer markägaren (36 §).

För tydlighets skull erinrar kommittén om att ersättningsreglerna inte omfattar andra fastigheter än sådana som blir föremål för upplåtelse enligt 3 §. Uppkommer till följd av anläggningsföretaget skada på annan fastighet, kan gottgörelse utgå enligt vanliga grannelagsrättsliga regler.

Remissyttrandena. Kommitténs ståndpunkt, att endast företrädare för fastighet som blir föremål för upplåtelse är berättigade till ersättning, kritiserar av några remissinstanser.

Överlantmätaren i Jönköpings län anser att ersättning bör utgå även för intrång på annan fastighet, som berörs av anläggningen, och för skada som kan uppkomma för fastighetens ägare. Även *överlantmätaren i Gävleborgs län* finner det betydligt mera praktiskt, om samtliga ersättningsanspråk som orsakas av en anläggning kunde regleras i ett sammanhang enligt den föreslagna lagens regler. Av samma mening är *Svenska kommunaltekniska föreningen*, som anser den föreslagna ordningen böra tillämpas endast i den mån oförutsedda skador inträffar under arbetet med företaget.

Expropriationsutredningen anför däremot, att ägare av helt utomstående grannfastighet inte bör kunna med stöd av 4 § i förslaget göra gällande anspråk på intrångsersättning till följd av anläggningens drift. Efter som författningstexten kan ge utrymme för en häremot stridande tolkning, bör enligt utredningen ordalagen jämkas något.

Svea hovrätt anmärker, att paragrafens avfattning inte ger någon ledning för bedömning av frågan efter vilka normer ersättning för upplåtelse av utrymme skall beräknas. Att de vid expropriationslagens tillämpning utbildade principerna skall komma till användning med vissa avvikelser bör enligt hovrätten komma till uttryck i lagtexten (jfr 137 § byggnadslagen). *Stadskollegiet i Stockholm* finner det lämpligt att ta upp en bestämmelse motsvarande 7 § expropriationslagen eller en uttrycklig hänvisning till detta lagrum. *Sveriges fastighetsägareförbund* ifrågasätter likaledes, om inte särskild hänvisning bör göras till tillämpliga bestämmelser i expropriationslagen eller, om lagtekniska svårigheter möter däremot, om det inte bör anges att ersättningen skall prövas enligt grunderna i nämnda lag.

I fråga om möjligheten att vid ersättningens bestämmande avräkna nytta från skada finner *stadskollegiet i Stockholm* inte något tydligt sammanhang mellan å ena sidan det av kommittén gjorda uttalandet, att situationen här delvis är en annan än vid ianspråktagande enligt expropriationslagen, därför att fråga är om upplåtelse för ändamål som är gemensamt för flera fastigheter, och å andra sidan den därav dragna slutsatsen, att kompensation för nyttan i allmänhet inte kan komma i fråga. Enligt kollegiets mening bör snarare föreskrifterna i 2 § första och andra styckena om anläggningens synnerliga vikt eller fördel för fastighet föranleda slutsatsen, att sådan kompensation i regel kommer i fråga för fastighet, som är ansluten till anläggningen. Hur därmed än kan förhålla sig, bör ersättningsfrågan inte överlämnas åt rättstillämpningen med de knapphändiga motivuttalanden som förekommer i betänkanudet.

Beträffande utgångspunkten för beräkning av ränta påpekar *Svea hovrätt*, att sakägaren har möjlighet att indriva ersättningen så snart denna har förfallit till betalning. Han bör då inte heller gå miste om ränta för tid varunder huvudmannen eller samfälligheten har försummat att utge ersättningen. Skulle sakägaren avstå från att göra anspråk på

ersättning torde därav självfallet följa att ränta inte heller skall utgå. Eftersom ersättning skall erläggas inom tre månader från det att anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft (36 §), bör enligt hovrätten skyldighet att betala ränta inträda sedan denna tid har förflutit, jfr 48 och 55 §§ expropriationslagen. Samma utgångspunkt för räntebereäkningen förordas av lagberedningen.

Departementschefen. I överensstämmelse med vad som gäller vid expropriation bör som kommittén har förordat endast intrång och skada på den fastighet i vilken utrymme för anläggningen tas i anspråk grunda rätt till ersättning enligt den föreslagna lagen. Ett förtydligande härom synes böra göras. Jag förordar därför att första stycket första punkten får den lydelsen att ägaren till fastighet, i vilken utrymme för anläggning upplåts, är berättigad till ersättning för upplåtelsen och för annat intrång, som orsakas fastigheten genom anläggningens utförande eller begagnande. Angående den närmare innebörden av fastighetsbegreppet i detta sammanhang hänvisar jag till vad jag anfört under 3 §. I övrigt föreslår jag endast en mindre jämkning i första stycket av huvudsakligen redaktionell natur.

När det gäller ersättningsskyldighetens omfattning delar jag kommitténs mening, att vanliga expropriationsrättsliga grundsatser bör komma till användning. Som kommittén framhåller föranleds vissa modifikationer bl. a. av att det är fråga om ingrepp i enskilds rätt till förmån för andra enskildas intressen och, när upplåtelsefastigheten själv ingår i företaget, av att upplåtelsen tillgodoser ett ändamål som är gemensamt för denna och övriga fastigheter. I sistnämnda situation är det med hänsyn till att nyttan är gemensam för de anslutna fastigheterna inte skäligt att, enligt expropriationslagens princip om avräkning av nytta från skada, reducera ersättningsbeloppet enbart med den nytta som tillkommer upplåtelsefastigheten. Genom att i stället oducerad ersättning utgår från samtliga anslutna fastigheters ägare kommer nyttan att slås ut på dessa efter vanliga fördelningsnormer. Även i övrigt torde vissa avvikelser från vad som gäller i fråga om expropriationsersättning vara påkallade. Det bör kunna överlämnas åt rättstillämpningen att med beaktande av lagstiftningens syfte och funktion ta ställning till frågan i vad mån avvikelser från de expropriationsrättsliga principerna är motiverade.

Den rätt till ränta på ersättningsbeloppet som föreslås har främst sin grund i att den fastighetsägare som berörs av upplåtelsen eller annan ersättningsberättigad bör ha ersättning för den förlust som drabbar honom genom att han efter det att utrymmet har tagits i anspråk inte längre äger disponera över egendomen som förut. Före ianspråktagandet kan han i regel utnyttja egendomen på huvudsakligen samma sätt som tidigare och torde då inte böra äga uppbära ränta. I överensstämmelse härmed synes den av kommittén föreslagna utgångspunkten för räntebereäkningen böra följas.

Flertalet remissinstanser har också stannat för denna lösning. Att som förordas i ett par yttranden låta ränta utgå redan från förfallodagen, fastän tillträde ännu inte har skett, synes vara mindre tilltalande med hänsyn även till att det vid nämnda tidpunkt är ovisst om upplåtelsen alls kommer till stånd.

Den av kommittén föreslagna bestämmelsen i andra stycket om rätt till ersättning för innehavare av nyttjanderätt eller annan särskild rätt har inte föranlett erinran under remissbehandlingen. Jag vill också ansluta mig till förslaget i denna del. Bestämmelsen avser innehavare av nyttjanderätt, servitut och liknande rättigheter men däremot inte innehavare av fordran för vilken fastigheten svarar. Sistnämnda rättighetshavare äger enligt 36 § erhålla gottgörelse ur den ersättning som tillkommer fastighetsägaren.

De rättighetshavare som avses här är desamma som de vilka enligt 8 § tredje stycket andra punkten äger föra talan vid förrättningen. För att utmärka att fråga är om andra rättighetshavare än innehavare av fordringsinteckning eller annan rättighet till betalning ur fastigheten har kommittén här liksom i 8 § valt uttrycket »innehavare av nyttjanderätt eller annan särskild rätt», ett uttryck som förekommer på åtskilliga håll i lagstiftningen. Expropriationsutredningen har gjort anmärkning häremot och anfört, att uttrycket »särskild rätt» torde inbegripa även fordringsrätt som häftar vid fastigheten på grund av inteckning eller av annan anledning. Det är riktigt, att uttrycket »särskild rätt» förekommer i expropriationslagen i sådan mera vidsträckt betydelse. Med hänsyn härtill kan möjligen någon oklarhet vara förenad med uttrycket »nyttjanderätt eller annan särskild rätt». Jag förordar därför att sistnämnda uttryck här och i 8 § ersätts med uttrycket »annan särskild rätt till fastigheten än för fordran».

5 §.

I paragrafen ges vissa allmänna riktlinjer för det sätt på vilket en gemensamhetsanläggning skall planläggas och utföras.

Kommittén. Kommittén anser det tillräckligt att i lagtexten ange en allmän grundsats till ledning för frågans bedömning. Delvis efter förebilder i närbesläktad lagstiftning stadgas sålunda i paragrafens första punkt, att anläggning skall förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med den kan utan oskäligen kostnad vinnas med minsta intrång och olägenhet.

Ett specialfall inträffar när det, utan att överdimensionering skall företas enligt 2 § andra stycket, kan väntas att nya fastigheter kommer att inträda och det anses vara en fördel att redan vid anläggningens utförande vidta vissa åtgärder som kan underlätta en senare utvidgning. Som exempel nämns, att en parkeringsanläggning som utförs helt inom en fastighets gränser kan väntas bli utsträckt senare, så att det blir nödvändigt att ta i anspråk även mark tillhörande fastighet, vilken genom en

brandmur skiljs från förstnämnda fastighet. Om muren redan vid parkeringsanläggningens tillkomst utförs så, att den lätt kan öppnas i samband med den tänkta utvidgningen av anläggningen, kan vissa merkostnader undvikas. En sådan åtgärd torde i allmänhet inte kunna omfattas av det ändamål anläggningen skall främja för redan anslutna fastigheter. Med hänsyn till kostnaderna för åtgärden torde därför för dess tillåtlighet fordras en komplettering av den allmänna regeln om sättet för anläggningens utförande. Av samma skäl bör skyldigheten att genom sådan åtgärd förbereda en kommande utbyggnad hållas inom tämligen snäva gränser. Enligt kommitténs mening är åtgärden egentligen inte motiverad i andra fall än när den är jämförelsevis enkel att vidta i samband med anläggningens byggande och dessutom inte föranleder annat än obetydlig merkostnad.

Enligt det anförda föreslår kommittén en tilläggsbestämmelse enligt vilken det även må vidtas åtgärd till underlättande av framtida tillbyggnad eller ökat utnyttjande av anläggningen, om av åtgärden föranledd merkostnad är endast ringa. Eftersom syftet bara är att underlätta en utvidgning i framtiden dras en gräns mot det i 2 § andra stycket behandlade fallet att anläggningen bör utbyggas i ett sammanhang. Bestämmelsens avfattning medger ett visst mått av diskretionär prövning. Frågan huruvida en merkostnad är ringa bör bedömas inte bara med hänsyn till kostnadens absoluta belopp utan även i jämförelse med totalkostnaden för anläggningen och — framför allt — i förhållande till de fördelar som åtgärden kan antas medföra.

Kommittén påpekar, att paragrafen är avsedd att tillämpas inte bara av förrättningsmannen utan även efter förrättningens slutförande av sakägarna själva. I den mån frågan inte har blivit föremål för överenskommelse mellan dem, anger regeln på vilket sätt förrättningsresultatet skall omsättas i praktiken.

Remissyttrandena. Beträffande den i andra punkten upptagna förutsättningen, att åtgärd för underlättande av framtida tillbyggnad eller ökat utnyttjande av anläggningen får föranleda endast ringa merkostnad, framhåller *lagberedningen*, att det är önskvärt att denna begränsningsregel görs mindre stelt bunden till merkostnadens faktiska belopp. Beredningen påpekar även, att frågan om överdimensioneringen har ett nära samband med frågan vilken värderingsnorm som skall tillämpas enligt 41 §.

Departementschefen. Den i första punkten angivna principen för det sätt på vilket anläggningen skall förläggas och utföras har motsvarigheter i annan närbesläktad lagstiftning och bör inskrivas även i förevarande lag.

Med anledning av lagberedningens invändning mot andra punkten vill

jag erinra om kommitténs uttalande, att frågan huruvida en merkostnad är ringa bör bedömas inte bara med hänsyn till kostnadens absoluta belopp utan även i jämförelse med totalkostnaden för anläggningen och i förhållande till de fördelar som åtgärden kan antas medföra. Enligt min mening ger den föreslagna lydelsen tillräckligt utrymme för en fri bedömning. Från nämnda synpunkt torde därför inte föreligga någon anledning till ändrad lydelse. Jag föreslår endast en redaktionell jämkning. Den av beredningen berörda värderingsnormen i 41 § återkommer jag till vid behandlingen av sistnämnda paragraf.

6 §.

Paragrafen innehåller de grundläggande bestämmelserna om den bidragsplikt som åvilar fastighetsägarna. När samfälligheten är organiserad som juridisk person tas bidragen ut genom uttaxering enligt bestämmelser i 25 §. Det sker genom att styrelsen upprättar debiteringslängd och på samfällighetsstämma ger fastighetsägarna del därav. Det belopp som upptagits i debiteringslängden tas därefter ut hos fastighetsägarna genom styrelsens försorg. Som har framgått av den allmänna motiveringen har säkerhet för att fastighetsägarna fullgör sin bidragsskyldighet ansetts böra skapas genom särskilda bestämmelser om att fastigheterna skall svara för bidragen. Sådana bestämmelser har i kommitténs förslag tagits upp i den särskilda lagen om förmånsrätt för fordringar enligt nu förevarande lag om vissa gemensamhetsanläggningar. Enligt dessa bestämmelser äger samfälligheten för tillskott som fastighetsägarna skall utge på grund av uttaxeringen samma förmånsrätt som enligt 17 kap. 6 § handelsbalken tillkommer enskild ränteägare för avgäld av fast egendom. Den särskilda lagen föreskriver vidare vissa gränser för förmånsrätten i fråga om det belopp intill vilket förmånsrätten får åtnjutas i varje särskild fastighet och den tid under vilken det får ske. Dessa bestämmelser om förmånsrättens gränser har i departementsförslaget fått sin plats i förevarande 6 § bland övriga grundläggande bestämmelser om bidrag till anläggningen. I redaktionellt hänseende har det medfört, att bestämmelserna om själva bidragsskyldigheten, vilka upptagits i första och andra styckena av 6 § i kommitténs förslag, förts samman till ett första stycke i paragrafen och bestämmelserna om förmånsrättens gränser tagits in som ett andra stycke. Som tredje stycke följer därefter bestämmelser motsvarande dem i tredje stycket av kommitténs förslag.

Kommittén. Kommittén föreslår att bidragsskyldigheten skall fullgöras genom penningbidrag och diskuterar närmare frågorna, vilka fastigheter bidragsskyldigheten bör åligga och hur ansvaret skall fördelas mellan dem.

Beträffande den förstnämnda frågan finner kommittén det ligga i sakens

natur, att ansvaret bör åvila alla de fastigheter som är anslutna till anläggningen men inte fastighet som står utanför. I enlighet därmed föreslår kommittén i paragrafens första stycke en bestämmelse, att ägarna till de fastigheter som är anslutna till anläggningen skall gemensamt bidra till de med företaget förenade kostnaderna.

Angående fördelningen av kostnaderna är enligt kommittén två huvudlösningar tänkbara. Enligt den ena tas kostnaderna ut efter en mera schematiskt angiven regel, som grundas på de olika fastigheternas på förhand uppskattade, inbördes relationer med avseende på företaget. Den andra möjligheten innebär, att fördelningen sker på grundval av en i efterhand gjord mätning av varje fastighets faktiska utnyttjande av anläggningen under viss tidsperiod till vilken kostnaderna kan hänföras. Bägge metoderna har både fördelar och nackdelar. Metoden att lägga det verkliga tillgodogörandet till grund för bedömandet kan leda till det mest rättvisa resultatet men kan i vissa fall motverka önskemålen att göra en fastighets anslutning effektiv och är i andra fall över huvud inte möjlig att tillämpa. En mera schematisk regel, som bygger på beräkningar i förväg, är därför oundviklig i många fall och kan även annars vara att föredra. Kommittén eftersträvar en reglering, som ger utrymme åt båda metoderna för att åstadkomma en kostnadsfördelning, som medför det med hänsyn till varje särskilt företag mest skäligen resultatet.

Efter redogörelse för de fördelningsnormer som har kommit till användning i lagstiftningen på angränsande rättsområden och i de samverkansfall som på grund av avtal förekommer utanför speciallagstiftningen anför kommittén att en fördelningsnorm som bygger på fastighetstaxeringen kan lämnas ur räkningen. Övriga tänkbara möjligheter är i stort sett att hänföra till två grunder, antingen fastigheternas nytta (båtnad) av gemensamhetsanläggningen eller deras beräknade användning av den. Att nyttan och den beräknade användningen uppfattas som skilda grunder framgår enligt kommittén exempelvis av bestämmelsen i 11 § lagen om enskilda vägar enligt vilken den beräknade användningen gäller som huvudregel, medan nyttan utgör maximeringsnorm. Med det resonemang som ligger till grund för nämnda bestämmelse skulle det enligt kommittén ligga nära till hands att låta nyttan vara avgörande för fördelningen av anläggningens byggnadskostnad och låta den beräknade användningen bestämma fördelningen av utgifter för underhåll och drift. Det är emellertid enligt kommittén angeläget att undvika en differentiering av fördelningsnormen med hänsyn till skilda slags kostnader. En enhetlig fördelningsnorm bör eftersträvas som i huvudsaklig överensstämmelse med både nyttan och den beräknade användningen ger uttryck för tanken, att kostnadsfördelningen bör ske enligt vad som är skäligt med hänsyn till den betydelse gemensamhetsanläggningen har för varje ansluten fastighet. Mot användningen av begreppet nytta

talar enligt kommittén den särskilda innebörd begreppet har kommit att få i rättstillämpningen på närbesläktade områden. Vidare har varken nyttan eller den beräknade användningen tillräckligt omfattande innebörd för att täcka samtliga fall som kan uppkomma enligt kommitténs förslag.

Kommittén anser i stället övervägande skäl tala för att fördelningen grundas på det faktiska behov som varje fastighet kan beräknas få av anläggningen. Den av kommittén föreslagna huvudregeln i andra stycket om fördelningen lyder därför, att bidragsskyldigheten fördelas mellan fastigheterna efter vad som prövas skäligt med hänsyn till deras beräknade behov av anläggningen. Innebörden är, att det efter ett objektivt bedömande skall avgöras, i vilken omfattning fastigheten beräknas behöva tillgång till anläggningen. Regeln ansluter i praktiken nära till en fördelning efter nytta och torde i de flesta fall ge väsentligen samma resultat som en sådan fördelning. Vid förrättningen skall bestämmas särskilda andelstal för samtliga deltagande fastigheter (16 § andra stycket). Senare inträffande omständigheter som berör fastigheten skall i princip inte beaktas. Om de medför en mera stadigvarande förändring av behovet, kan de dock utgöra anledning till omprövning av fördelningsfrågan vid ny förrättning.

Den andra metoden, som innebär fördelning av bidragsskyldigheten efter det verkliga tillgodogörandet, torde enligt kommittén komma till användning endast vid vissa typer av anläggningar, där det över huvud är möjligt att göra en mätning av varje fastighets utnyttjande, t. ex. vid värmeanläggningar, parkeringsanläggningar och tvättstugor. I fråga om trafikleder, lekplatser, invallningar och liknande anläggningstyper torde däremot av praktiska skäl vara uteslutet att bestämma i vilken utsträckning varje deltagande fastighet har tagit anläggningen i bruk.

Kommittén anser även andra omständigheter kunna föranleda, att sistnämnda fördelningsnorm i många fall ter sig mindre lämplig än en schematisk regel som tar sikte på det i förväg beräknade behovet. Eftersom konstaterandet av det verkliga tillgodogörandet oftast inte kan göras förrän kostnaden har uppstått och fordran därpå förfallit till betalning, kan tillvägagångssättet inte komma till användning i sådana fall då medel inte finns tillgängliga för att täcka kostnaden. Man förlorar också den förenkling som det innebär att slippa bestämma utnyttjandet i efterhand.

Möjligheterna att fördela kostnaderna efter det verkliga tillgodogörandet måste enligt kommittén underkastas ytterligare begränsningar för att förhindra att reglerna om anslutningstvång kringgås. Detta tvång, som väsentligen tar sig uttryck i en skyldighet att bidra till företagets kostnader, skulle förlora i betydelse, om det var möjligt att undgå denna skyldighet genom att underlåta att begagna anläggningen. Kommittén söker därför på lämpligt sätt inskränka möjligheterna att fördela kostnaderna på grundval av mätning i efterhand. Regeln om fördelning på denna grund begränsas enligt

förslaget till att avse endast underhålls- och driftskostnader. I fråga om byggnadskostnaden, som även innefattar bl. a. ersättning för upplåtet utrymme till anläggningen, föreslås däremot fördelning efter andelstal.

Huruvida en regel om fördelning efter det verkliga utnyttjandet bör begränsas även av andra skäl är enligt kommittén en fråga, som inte bör underkastas detaljreglering utan får avgöras på grundval av ett allmänt lämplighetsövervägande med hänsyn till omständigheterna vid varje särskilt företag. Detta kan leda till att regeln görs tillämplig på enbart underhålls- eller enbart driftskostnaden eller till viss del på båda.

Som undantag från huvudregeln om fördelning efter fasta andelstal föreslår kommittén bestämmelsen att, om det genom mätning eller på liknande sätt kan bestämmas i vilken omfattning anläggningen under viss tid har utnyttjats för varje fastighet, på nämnda tid belöpande underhålls- och driftskostnad må i den mån så finnes lämpligt täckas genom särskilda bidrag motsvarande varje fastighets sålunda bestämda utnyttjande av anläggningen. Att avgöra i vilka fall bestämmelsen skall komma till användning är enligt kommittén i första hand anförtrott sakägarna själva, dock med den begränsning som följer av att samfällighets beslut som inte står i överensstämmelse med lagens regler kan förklaras ogiltigt efter prövning vid domstol.

Av vad jag tidigare har anfört framgår, att kommittén föreslår särskilda bestämmelser om förmånsrätt för tillskott som skall utges av fastighetsägarna på grund av uttaxering enligt 25 §, motsvarande 26 § i kommitténs förslag. Som också redan framgått anser kommittén, att denna förmånsrätt bör vara underkastad vissa begränsningar i fråga om omfattning och varaktighet. Förmånsrätten skall sålunda i varje särskild fastighet få åtnjutas till belopp, som har angivits i meddelat anläggningsbeslut och befunnits motsvara vad som belöper på fastigheten av den beräknade kostnaden för anläggningens utförande. Vidare får förmånsrätt inte göras gällande längre än den genom beslutet fastställda tid under vilken anläggningen med sedvanligt underhåll kan antas bevara sitt värde väsentligen oförminskat. Förmånsrätten avser såväl primärt som subsidiärt ansvar för tillskott till samfälligheten. Härav följer bl. a. att de fastställda maximibeloppen inte får överskridas ens vid utkrävande av delägars subsidiärt solidariska ansvar enligt 26 §, motsvarande 27 § i kommitténs förslag.

Inskränkningarna i förmånsrätten tar närmast sikte på det fall då överenskommelse mellan delägarna inte kan uppnås i frågan och denna därför måste regleras i lagen. Föreligger överenskommelse om att samfällighetens bidragsfordringar inte skall vara förenade med särskild förmånsrätt eller att de skall utgå med förmånsrätt i mindre omfattning än som följer av lagens regler, saknas enligt kommittén anledning att fränkänna överenskommelsen verkan för framtiden. Men kommittén menar att något hinder

inte heller bör föreligga mot att delägarna med verkan för framtiden kommer överens om att förmånsrätt skall åtnjutas i större omfattning än lagen anger. De invändningar som kan resas däremot med hänsyn till tredje mans berättigade anspråk på rättsskydd är inte av principiellt annan karaktär än de som gäller andra frågor rörande vilka frivillig uppgörelse med sakrättslig effekt är tillåten. Att kommittén sålunda anser en vidsträckt dispositionsfrihet böra råda även i fråga om förmånsrätten kommer till uttryck i 16 och 17 §§ i förslaget. Det högsta belopp och den längsta tid för vilka förmånsrätt får åtnjutas i varje fastighet skall bestämmas vid förrättningen och enligt 16 § tas upp i anläggningsbeslutet. Till följd därav kan de också bli föremål för överenskommelse enligt 17 § med därav följande prövning av dess innehåll med hänsyn till inteckningshavares och därmed jämställda rättsägares intressen.

Kommittén behandlar därefter frågan om bidragsskyldighetens fullgörande i samband med att ansluten fastighet byter ägare. Överlåtare och förvärvare kan visserligen genom avtal bestämma vem av dem som slutligt skall svara för bidraget, men deras överenskommelse kan enligt kommittén inte gälla i förhållande till samfälligheten. Såvitt angår exekutiv försäljning är frågan enligt kommittén löst genom 134 § utsökningslagen. Enligt detta lagrum är egendomen när köparen har fullgjort sin betalningsskyldighet, i hans hand fri från ränta, utskyld eller annan för egendomen utgående avgift, som har förfallit till betalning före försäljningsdagen. Även vid annan överlåtelse anser kommittén bidragsfordringens förfallodag böra vara avgörande. Det kan emellertid enligt kommittén vara tveksamt om förfallodagen skall jämföras med tidpunkten för äganderättsövergången eller med tillträdesdagen. I nära överensstämmelse med vad som gäller enligt exempelvis 5 § fjärde stycket lagen om enskilda vägar och 25 § andra stycket lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar anser kommittén den avtalade tillträdesdagen böra markera gränsen mellan gammal och ny ägares skyldigheter. I enlighet därmed föreslår kommittén som tredje stycke i paragrafen bestämmelsen att, om fastighet överlåts annorledes än genom inrop på exekutiv auktion, nye ägaren inte svarar för bidrag som har förfallit till betalning innan han skall tillträda fastigheten, om annat ej följer av 27 § andra stycket i förslaget. Undantaget är betingat av det subsidiärt solidariska ansvar som åvilar delägare enligt 27 § andra stycket och innebär, att detta ansvar inte får aktualiseras innan det har konstaterats att brist uppstått även hos den nye ägaren. I denna särskilda situation svarar denne alltså även för belopp som har förfallit till betalning före tillträdesdagen. Ansvaret är dock begränsad till bidrag som har förfallit till betalning inom ett år före tillträdesdagen och som inte skall utgå med särskild förmånsrätt i fastigheten.

Remissyttrandena. I fråga om bidragsskyldighetens fördelning enligt huvudregeln uttalar *stadskollegiet i Stockholm*, att i

själva verket inte det rent faktiska behovet utan ett på mer eller mindre bärkraftiga grunder uppskattat behov blir vägledande för andelstalet och att skillnaden mellan ett sålunda uppskattat behov och det rent faktiska behovet många gånger kan vara ej obetydligt. Det kan då, menar kollegiet, framstå som tveksamt om det för gemensamhetsanläggningar bör införas en ny princip för kostnadsfördelningen. I stället för att förlita sig på möjligheten att ändra andelstalet synes en mera varaktig grund för detta böra eftersträvas. Kollegiet anser, att av betänkanudet inte framgår annat än att nyttan är den lämpligaste grunden för att uppnå en sådan varaktighet och att den också synes möjliggöra en mera rättvis beräkning av de belopp som senare tillkommande fastighetsägare skall erlägga vid inträde i samfällighet.

Frågan i vilka fall bidragsskyldighetens fördelning efter det faktiska utnyttjandet av anläggningen skall kunna påkallas berörs i ett par yttranden. *Svea hovrätt* framhåller, att det inte finns några garantier för att en minoritet av fastighetsägare kan genomdriva en fördelning efter det faktiska utnyttjandet ens om denna metod objektivt sett är synnerligen lämplig. I allt fall om bestämmelserna i 2 § om överdimensionering skulle lagfästas, synes det hovrätten ofrånkomligt att någon form av minoritetsskydd införs i detta hänseende. Vid förrättningen bör enligt hovrättens mening kunna prövas, om denna metod kan användas beträffande underhålls- och/eller driftskostnader, varefter ett visst mindretal fastighetsägare ges rätt att kräva tillämpning av metoden. *Lagberedningen* erinrar om att enligt kommitténs motiv avgörandet av frågan, i vilka fall den faktiska användningen skall bestämma underhålls- och driftskostnaden, är anförtrott sakägarna. Samfällighetsbeslut som inte står i överensstämmelse med lagens regler skall emellertid kunna förklaras ogiltigt av domstol. Med den vaga formulering stadgandet har fått torde enligt beredningen delägars möjlighet att erhålla ändring i ett av samfälligheten fattat beslut vara synnerligen begränsad. I många fall — främst i fråga om anläggningar av den typ där driftskostnaden står i nära relation till den faktiska förbrukningen, t. ex. värme- och varmvattencentraler — kan det uppenbarligen vara lämpligt, att åtminstone sådan kostnad fördelas efter en erfarenhetsmässigt beräknad normalförbrukning. Det kan t. o. m. framstå som direkt obilligt, att driftskostnaden fördelas efter andelstalet. Sålunda torde, fortsätter beredningen, ägaren av en fastighet som har anslutits enligt 2 § andra stycket normalt inte böra behöva bidra till kostnaden för t. ex. eldningsolja för en värmeanläggning innan anläggningen är till faktisk båtнад för hans fastighet. Enligt beredningens mening bör därför i stadgandet utsägas att, om det genom mätning eller på erfarenhet grundad uppskattning kan beräknas i vilken omfattning anläggningen under viss tid utnyttjas för varje fastighet, den på samma tid belöpande underhålls- och driftskostnaden skall, om inte särskilda skäl är däremot, täckas genom särskilda bidrag motsvarande varje fastighets sålunda beräknade utnyttjande av anläggningen. Det bör enligt be-

redningen ankomma på förrättningsmannen att i anläggningsbeslutet ange, om kostnaderna skall fördelas på detta sätt. Därvid bör också normerna för beräkningen bestämmas. Bestämmelse härom skulle lämpligen kunna införas i 16 § sista stycket. Stadgandet i 6 § andra stycket andra punkten bör självfallet få tillämpas, även om förrättningsmannen inte har föreskrivit något därom i anläggningsbeslutet men det längre fram skulle visa sig att mätning eller uppskattning kan ske.

Enligt beredningens mening bör inte — som andra punktens formulering närmast ger vid handen — en förutsättning för tillämpningen vara, att en exakt bestämning av det faktiska utnyttjandet kan ske, utan en uppskattning efter erfarenhetsmässigt uppställda normer bör kunna godtas.

I fråga om möjligheterna för delägarna att komma överens om att förmånsrätt skall åtnjutas i större omfattning än lagen anger framkommer kritiska synpunkter i ett par yttranden. Sålunda finner *Svea hovrätt*, att denna möjlighet inte framgår av förmånsrättslagens text och att en så viktig fråga bör regleras i nämnda lag. Hovrätten anser kommitténs ståndpunkt i denna fråga inte heller vara sakligt tillfredsställande. Visserligen skall överenskommelsens innehåll prövas med hänsyn till inteckningshavares och därmed jämställda rättsägares intressen. Det måste emellertid för rättsägarna eller förrättningsmannen vara svårt att bedöma verkningarna av förmånsrätten på längre sikt. Risk föreligger också att sakägarna kommer överens om förmånsrätt för större belopp än lagen medger i avsikt att tillskapa säkerhet för ovidkommande kredit. Är sakägarna överens, möter det i regel inte heller några svårigheter för dem att ordna säkerhet genom inteckningar. Sakägarna bör därför inte tillåtas att överenskomma om större omfattning av förmånsrätten än lagen anger. Ett undantagsstadgande av detta innehåll krävs i 17 § i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar.

Uppfattningen delas av *lagberedningen*.

Beredningen anser vidare att bestämmelserna om gränser för förmånsrättens utövning hör till de föreskrifter om förrättningen som bör tas upp i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. I förmånsrättslagen bör enligt beredningen, såvitt nu är i fråga, endast anges att förmånsrätt i varje särskild fastighet får åtnjutas till belopp och för tid som har angivits i anläggningsbeslut.

Angående den föreslagna regeln i tredje stycket om bidragsskyldighetens fullgörande när fastighet byter ägare erinrar *lagberedningen*, att bestämmelsen inte är tillämplig, när fastighet förvärvas genom inrop på exekutiv auktion. Beredningen antar, att kommittén menar att det i sådant fall följer av 134 § utsökningslagen att köparen inte häftar för bidrag som förfallit till betalning före försäljningsdagen. Enligt beredningen är det i sak inte något att erinra mot att man låter försäljningsdagen vara avgörande i detta fall. Stadgandet i 134 § utsökningslagen reglerar emellertid enligt sin ordalydelse inte frågan om köparens rent personliga betalningsskyld-

dighet. Det är därför enligt beredningen lämpligt att låta den avsedda lösningen komma till direkt uttryck i lagtexten. Beredningen hänvisar i detta sammanhang till motsvarande regel i 7 kap. 60 § vattenlagen.

Departementschefen. Den av kommittén föreslagna bestämmelsen i första stycket om skyldighet för de till anläggningen anslutna fastigheternas ägare att bidra till kostnaderna har inte föranlett erinran under remissbehandlingen. En uttrycklig bestämmelse av detta innehåll synes dock inte behövlig. Lagtexten torde kunna ta sikte direkt på kostnadernas fördelning mellan de anslutna fastigheternas ägare. I denna del innehåller kommitténs förslag *dels* en huvudregel, enligt vilken en schematisk fördelning sker efter en på förhand bestämd fördelningsgrund, och *dels* en kompletterande regel om fördelning efter de olika fastigheternas i efterhand konstaterade utnyttjande av anläggningen.

Som schematisk fördelningsgrund föreslår kommittén fastigheternas beräknade behov av anläggningen. Mot denna lösning har i ett remissyttrande anförts, att det inte som kommittén har tänkt sig är det rent faktiska behovet som blir vägledande utan ett på mer eller mindre bärkraftiga grunder uppskattat behov och att skillnaden mellan ett sålunda uppskattat behov och det rent faktiska behovet många gånger kan vara betydande. Den lämpligaste grunden för kostnadsfördelningen anses i stället vara nyttan. Härtill vill jag säga att varje i förväg gjord beräkning måste bygga på en schematisk uppskattning. Det gäller också vid en fördelning efter nytta. Mot en regel om sådan fördelning kan anmärkas, att begreppet nytta inte synes ha en fullt enhetlig innebörd och inte heller är tillräckligt vidsträckt för att passa in på alla här uppkommande situationer. Den vanligaste innebörden av begreppet — nämligen fastighets båtnad eller värdeökning på grund av anläggningen — erbjuder det sålunda vissa svårigheter att tillämpa på sådana anläggningar beträffande vilka båtnaden inte alltid kan bedömas utan att det först konstateras i vilken omfattning anläggningen får utnyttjas för fastighetens räkning. Detta gäller i all synnerhet om den sistnämnda frågan såsom enligt förslaget i princip bör lösas efter samma grund som fördelningen av bidragsplikten. Jag ansluter mig därför till kommitténs ståndpunkt, att fördelning av bidragsskyldigheten enligt huvudregeln skall ske med ledning av en på objektiva grunder gjord uppskattning av de olika fastigheternas behov av anläggningen. Att behovet inte behöver uppskattas annat än i relativa tal betyder inte att en fastighetsägare saknar skydd mot att tvingas erlägga högre bidrag än som svarar mot företagets absoluta nytta för hans fastighet. Ett sådant skydd ligger i 2 §, enligt vilken fastigheten inte kan anslutas mot ägarens vilja, om bidragsskyldigheten får sådan omfattning att anläggningen inte kan anses vara av synnerlig vikt för fastigheten.

Mot den föreslagna bestämmelsen om fördelning efter det verkliga utnyttjandet har inte heller gjorts erinringar som föranleder jämkning av för-

slaget. Med hänsyn till att bestämmelsen avser högst skiftande situationer kan förutsättningarna för dess tillämpning knappast anges närmare än som har skett och ett lämplighetsöverbäggande inte heller undvaras. Vad kommittén har utvecklats till stöd för förslaget talar enligt min mening mot att som det har föreslagits från något håll under remissbehandlingen ge ett generellt företräde för principen om fördelning efter det verkliga utnyttjandet, när sådan fördelning är tänkbar. Att binda möjligheten till kostnadsfördelning av förevarande slag genom förrättningsbeslut synes vara en mindre smidig lösning. Om utvecklingen föranleder önskemål om att övergå till fördelning enligt huvudregeln, kan nämligen detta inte tillgodoses utan ny förrättning. Kravet på minoritetsskydd får anses vara skäligt tillgodosett genom de allmänna reglerna om styrelsens ansvarighet och om klander av beslut på samfällighetsstämma. Huruvida minoriteten på grund av nämnda regler skall få till stånd en ändring till sin fördel måste i fråga om förvaltningsåtgärder i allmänhet självfallet ofta bli beroende av lämplighetsöverbägganden. Den här aktuella situationen kan enligt min mening inte anses inta någon särställning. Inte heller förslagets bestämmelser om överdimensionering av gemensamhetsanläggning föranleder att kommitténs ståndpunkt i förevarande avseende bör frångås.

Vid beräkning av det faktiska utnyttjandet bör självfallet — liksom då sådan beräkning f. n. sker vid samverkan på grund av avtal — komma till användning metoder, som erbjuder en så säker bedömning som möjligt utan att de fördenskull är onödigt kostnadskrävande. Detta torde leda till att, som påpekas i ett remissyttrande, erfarenhetsmässigt uppställda normer ofta tillämpas. Att så får ske överensstämmer enligt min uppfattning också med den av kommittén föreslagna lagtexten.

Andra stycket innehåller enligt vad jag anförts inledningsvis till paragrafen bestämmelser om förmånsrätt i de anslutna fastigheterna enligt lagen om förmånsrätt för fordringar enligt nu förevarande lag för bidrag till kostnader som avses i första stycket. Sådan förmånsrätt får fastställas att gälla intill visst belopp och under viss längsta tid. I fråga om dessa begränsningar av förmånsrättens omfattning kan jag i huvudsak hänvisa till vad jag har anförts i den allmänna motiveringen. Därav framgår, att förmånsrättsbeloppet enligt min mening bör bestämmas så att det i varje fastighet motsvarar den ökning i fastighetens värde anslutningen beräknas medföra, dock högst vad som belöper på fastigheten av den beräknade kostnaden för anläggningens utförande. Tiden kan längst avse den tid under vilken anläggningen med sedvanligt underhåll kan antagas bevara sitt värde väsentligen oförminskat. Det är det belopp och den tid som fastställts vid förrättning enligt lagen och anges i anläggningsbeslut enligt 16 § som blir bestämmande för förmånsrättens gränser. Med anledning av några detaljanmärkningar under remissbehandlingen vill jag anföras ytterligare några synpunkter. Kommittéförslaget ger utrymme för frivilliga överenskommelser om förmånsrätten i princip

oberoende av de föreslagna begränsningarna av rättighetens omfattning. Att detta är möjligt följer av att förmånsrättens gränser skall anges i anläggningsbeslut och av att sådant beslut under vissa förutsättningar skall grundas på överenskommelse. En överenskommelse rörande förmånsrätt har i princip inte andra verkningar för tredje man än en överenskommelse i något annat hänseende. Uttalandena i ett par remissyttranden är emellertid ägnade att föranleda viss försiktighet, när det gäller att avgöra i vad mån avtal om förmånsrätt skall erhålla sakrättslig verkan. Är det fråga om uppgörelse, som innebär att förmånsrätt skall åtnjutas i mindre omfattning än förevarande paragraf medger, saknas anledning att inte låta uppgörelsen få sakrättsliga verkningar enligt de allmänna reglerna i 17 §. Med hänsyn till att förmånsrätt före in-teckningar inte bör komma i fråga utan tvingande skäl anser jag det emellertid tveksamt om anordningen bör få komma till användning i större omfattning än som följer av förevarande paragraf. Något behov härav synes knappast vara för handen, eftersom det i dessa fall nästan alltid torde vara möjligt att anskaffa säkerhet av konventionellt slag. Härtill kommer de betänkligheter som kan göras gällande mot att fastighet tillåts bli föremål för en direkt kapitalbelastning, som — med hänsyn till reglerna om oskadlighetsprövningen — i enstaka fall måhända kan medföra risk för att vederbörande rättsägare tillskyndas viss, låt vara obetydlig förlust. Att överenskommelse skall få sakrättsverkan redan när den befinner sig vara väsentligen utan betydelse för tredje mans säkerhet kan sålunda just i detta hänseende komma att uppfattas som i viss mån stötande. På nu anförda skäl anser jag mig böra föreslå ett förbud mot överenskommelse om förmånsrätt i vidare omfattning än som medges enligt förevarande paragraf. Förslagets 17 § andra stycket torde därför böra kompletteras med en föreskrift om att överenskommelse inte får läggas till grund för anläggningsbeslutet om den innebär att förmånsrätten får åtnjutas för högre belopp än som motsvarar den ökning av fastighetens värde anslutningen till anläggningen medför eller som belöper på fastigheten av den beräknade kostnaden för anläggningens utförande eller under längre tid än anläggningen med sedvanligt underhåll kan antas bevara sitt värde väsentligen oförminskat.

Den av kommittén föreslagna bestämmelsen i tredje stycket om betalningsskyldigheten när ansluten fastighet har bytt ägare lämnar det fall att fastigheten säljs på exekutiv auktion utanför. Kommittén har menat, att detta fall regleras i 134 § utsökningslagen. Som lagberedningen emellertid har påpekat i sitt remissyttrande omfattar detta lagrum enligt sin ordalydelse inte köparens personliga betalningsskyldighet. I enlighet med vad lagberedningen har förordat torde det böra införas en särskild föreskrift om att försäljningsdagen är avgörande även för den personliga betalningsskyldigheten, när fastighet säljs på exekutiv auktion. Jag förordar, att bestämmelsen i tredje stycket ändras i enlighet härmed.

7 §.

Paragrafen innehåller en allmänt hållen regel om hur en gemensamhetsanläggning skall brukas.

Kommittén. En reglering av det sätt på vilket en anläggning får utnyttjas är enligt kommittén naturligen beroende av de faktiska möjligheter som finns att tillgodogöra sig anläggningar av olika slag. Att meddela enhetliga bestämmelser för alla företag som faller inom lagens tillämpningsområde är inte möjligt utan en ingående detaljreglering. En sådan reglering måste emellertid anses vara mindre önskvärd från skilda synpunkter och skulle för övrigt knappast kunna göras fullständig. Bestämmelser i själva lagen om anläggningens utnyttjande anser kommittén väsentligen kunna inskränkas till att fastslå den allmänna principen, att nyttjandet skall ske i överensstämmelse med anläggningens ändamål och de närmare föreskrifter som meddelas för att vinna detta. Det är uppenbart att detta även innebär, att de närmare föreskrifterna inte får stå i strid med ändamålet.

Är anläggningens kapacitet otillräcklig för de anslutna fastigheternas behov, fordras någon form av ransonering för att garantera varje fastighet ett visst minimiutnyttjande av anläggningen. Kommittén anser en regel därom påkallad. Enligt paragrafens andra punkt må sålunda i den mån det anses erforderligt anläggningens utnyttjande för varje ansluten fastighet begränsas efter vad som provas skäligt med hänsyn till fastighetens beräknade behov av anläggningen.

Kommittén har även övervägt att av andra skäl begränsa rätten att utnyttja anläggningen. Kommittén diskuterar sålunda närmare möjligheten att genom avstängning påverka en fastighetsägare som har försummat sin bidragsskyldighet att fullgöra denna och kommer till att avstängning kan antas utgöra ett verksamt påtryckningsmedel i fråga om bidrag till anläggningens underhåll och drift. Bidragen till byggnadskostnaden är däremot enligt kommittén praktiskt taget helt säkrade genom förmånsrätten för uttaxerade belopp och det subsidiärt solidariska betalningsansvaret.

Efter att närmare ha berört frågans behandling i andra sammanhang anser sig kommittén inte böra uppställa något förbud mot avstängning. Sådan åtgärd kan därför enligt kommittén tillgripas i den mån allmänna rättsgrundsatser medger det. Kommittén erinrar om att möjligheterna att i praktiken genomföra en avstängning i viss mån är varierande med hänsyn till varje anläggnings karaktär. Inskränkningar i dessa möjligheter blir nödvändiga t. ex. när åtgärden innefattar något mera än passivitet från den avstängandes sida.

Remissyttrandena. Betydelsen av avstängningsmöjligheten understryks av *stadskollegiet i Göteborg*. Kollegiet hänvisar till att man i fråga om värmecentraler har kunnat konstatera stora nackdelar av en skyldighet

att leverera värme till sådana fastigheter vilkas ägare underlåter att betala fastställda avgifter.

Lagberedningen påpekar, att avstängning inte är tillåten i många fall och inte utan vidare torde kunna tillgripas, om åtgärden skulle innebära besittningsrubbing för en fastighetsägare eller hans hyresgäster. Eftersom en aktsam samfällighetsstyrelse för att undgå skadeståndsansvar torde tillgripa avstängning endast i klara fall, torde enligt beredningen det praktiska värdet av avstängningsmöjligheten ofta bli ringa, om inte frågan regleras.

Departementschefen. Kommitténs förslag i förevarande paragraf, som inte har föranlett några erinringar under remissbehandlingen, ansluter jag mig till i princip. Jag föreslår en mindre jämkning av andra punkten. Liksom kommittén anser jag också, att möjlighet till avstängning bör finnas när en fastighetsägare försummar sin bidragsskyldighet. Denna möjlighet, som föreligger utan stöd av särskild föreskrift, är väl inte obegränsad. Frågan torde dock inte böra närmare regleras i detta sammanhang utan får överlämnas åt praxis.

Förrättning

Som jag har anfört i den allmänna motiveringen skall frågan om att inrätta en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning genom särskild förrättningsman. Bestämmelser härom meddelas i 8—20 §§.

8 §.

Denna paragraf innehåller huvudregeln, att frågan huruvida en anläggning skall inrättas prövas vid förrättning. Vidare innehåller paragrafen bestämmelser om vem som äger påkalla förrättning och vem som äger föra talan vid förrättningen.

Kommittén. Som första stycke i paragrafen föreslår kommittén regeln, att fråga huruvida anläggning skall inrättas enligt lagen prövas vid förrättning i den ordning som föreskrivs i det följande.

Andra stycket innehåller bestämmelser om vem som äger ta initiativ till förrättning. Sådan rätt tillkommer i första hand ägare till fastighet, som uppges vara i behov av anläggningen. Av naturliga skäl kan inte fordras mer än att sökanden själv påstår, att anläggningen tillgodoser ett behov för hans fastighet. Initiativrätt bör enligt kommittén tillkomma även byggnadsnämnden i orten. Från det allmännas synpunkt är det ofta angeläget, att en gemensamhetsanläggning kommer till stånd, och en initiativrätt för det allmänna anses därför ha goda skäl för sig. Med hänsyn till de ändamål byggnadsnämnden har att fullfölja anser kommittén det lämpligt, att nämnden anförtros uppgiften att utöva initiativrätten. En sådan rätt är av särskild betydelse i det fall då åtminstone någon ägare inom det aktuella

området är intresserad av en samverkan men av olika skäl inte är benägen att stå som initiativtagare.

Kommittén påpekar att betydelsen av byggnadsnämndens initiativrätt är väsentligt inskränkt genom andra regler i förslaget. Nämnden har sålunda inte befogenhet att få en gemensamhetsanläggning inrättad mot alla enskilda intressenters önskan (2 § tredje stycket). När förfarandet väl har påbörjats, har nämnden inte heller någon rätt att föra talan i egentlig mening. Det kan dock ofta vara lämpligt att låta någon representant för nämnden framföra sina synpunkter vid sammanträde under förrättningen eller att samråda med nämnden på annat sätt.

Vad därefter angår frågan, vem som skall äga föra talan vid förrättningen, anser kommittén huvudregeln böra vara, att talerätt tillkommer ägare till fastighet som saken kan angå. Detta innebär enligt kommittén en skärpning i förhållande till regeln i andra stycket men överensstämmer med allmänna grundsatser om saklegitimation, enligt vilka talerätt tillkommer den som är bärare av ett rättsligt skyddat intresse i en aktuell fråga. Medan det för initiativrätt är tillräckligt att sökanden påstår att hans fastighet är i behov av anläggningen, fordras för talerätt att det på objektiva skäl kan konstateras en viss sannolikhet för att anläggningsföretaget kommer att beröra den fastighet vederbörande företräder, antingen så att anläggningen kan komma att tillgodose fastighetens behov eller så att fastigheten kan fordras för anläggningens inrymmande. Att utsträcka kretsen av taleberättigade till innehavare av mera begränsade rättigheter än äganderätt bör enligt kommittén av olika skäl inte förordas. Det måste enligt kommittén vara till fördel för förrättningshandläggningen att varje fastighet därvid erhåller endast en företrädare.

Kommittén anser dock, att undantag från huvudregeln måste medges i fråga om sakrättsägare i fastighet, där anläggningen skall inrymmas. Huvudregeln gäller även här beträffande innehavare av fordringsinteckningar. Sådana rättsägare äger inte självständig rätt till ersättning för upplåtelse av utrymme till anläggningen utan erhåller i stället gottgörelse ur den ersättning som tillkommer fastighetsägaren. Däremot bör enligt kommittén nyttjanderättshavare, servitutshavare och liknande rättsägare, vilka har en självständig rätt till ersättning, inte förvägras att uppträda som sakägare vid förrättningen för att bevaka sin rätt. Deras talerätt är emellertid inte begränsad till ersättningsanspråk. Synpunkter från dessa rättsägare kan vara av stor betydelse även när det gäller anläggningens lokalisering och upplåtelsens omfattning. Å andra sidan bör talerätten inte sträcka sig längre än det intresse som uppbär den. Är t. ex. en nyttjanderätt begränsad till en mindre del av fastighet, bör rättighetshavarens befogenhet att föra talan vid förrättningen vara beroende av att nyttjanderättens utövning påverkas av de väckta frågorna.

Enligt det anförda föreslår kommittén i tredje stycket bestämmelser av

innehåll, att rätt att föra talan vid förrättningen tillkommer ägare till fastighet som saken kan angå samt i fråga om fastighet där anläggningen kan komma att inrymmas även innehavare av nyttjanderätt eller annan särskild rätt såvitt rättigheten berörs.

Remissyttrandena. Åtskilliga remissinstanser anser det önskvärt att flera olika anläggningar skall kunna inrättas vid en och samma förrättning. Till denna grupp hör *lantmäteristyrelsen*, *överlantmätaren i Värmlands län*, *Svenska stadsförbundet* och *Sveriges lantmätareförening*, vilka också förutsätter att sådan gemensam handläggning kan ske enligt förslaget. *Sveriges fastighetsägareförbund*, *Svenska kommunaltekniska föreningen* och *Svenska teknologföreningen* anser ifrågavarande möjlighet böra komma till klart uttryck i lagtexten.

Förslaget om byggnadsnämndens initiativrätt vinner anslutning från flertalet remissinstansers sida. *Föreningen för samhällsplanering* finner det sålunda önskvärt, att kommunerna genom byggnadsnämnderna får möjlighet att ta initiativ, som främjar en samverkan över fastighetsgränserna. *Länsarkitekten i Örebro län* uttalar, att det förhållandet att frågan om bildande av samfällighet är att betrakta som en planfråga måste medföra att den myndighet som har att dana och övervaka den bostads-sociala miljön även äger befogenhet att tillse att intentionerna vid en planläggning kan genomföras. Även med hänsyn till det många gånger akuta behovet av en förbättring från bostadssocial synpunkt av kvartersmiljön i äldre stadsdelar kan enligt länsarkitekten initiativrätt för byggnadsnämnden inte undvaras. En sådan rätt är fullt i analogi med vad som gäller om tomtindelning enligt byggnadslagstiftningen i dess numera ändrade lydelse.

Svea hovrätt avstyrker förslaget i denna del. Eftersom byggnadsnämnden varken har befogenhet att få en gemensamhetsanläggning inrättad mot alla enskilda intressenters önskan eller ens har någon talerätt i egentlig mening vid förrättningen, synes det hovrätten helt omotiverat att nämnden skall kunna få en förrättning till stånd som måhända ingen av intressenterna önskar. Det torde enligt hovrätten inte bli så svårt att finna någon enskild fastighetsägare som är beredd att stå som sökande, om verkligt intresse finns för en gemensamhetsanläggning. *Riksförbundet landsbyggdens folk* anser det knappast föreligga skäl att tillerkänna nämnden initiativrätt. Inte heller *överlantmätaren i Gävleborgs län* anser tillräcklig anledning finnas att ge byggnadsnämnden sådan rätt. Han anser det däremot ofta påkallat att nämnden på ett tidigt stadium, t. ex. i samband med prövning av planförslag, låter utreda förutsättningarna för sådan gemensamhetsanläggning som kan vara av betydelse för planens utformning. Särskilt stadgande härom torde inte behövas. *Överlantmätaren i Jämtlands län* och *Sveriges fastighetsägareförbund* anser det tveksamt, om initiativrätt bör tillkomma byggnadsnämnden.

Överlantmätaren i Östergötlands län anser det med hänsyn till stadgandet i förslagets 2 § tredje stycket tvelaktigt om byggnadsnämndens initiativrätt får någon större praktisk betydelse.

När det gäller kretsen av taleberättigade anser överlantmätaren i Värmlands län det kunna ifrågasättas, om inte ägaren till den fastighet som saken kan angå bör tillerkännas befogenhet att i samtliga fall ensam tala och svara vid förrättningen. Särskilt om den föreslagna bestämmelsen i tredje stycket andra punkten skall tolkas så, att bl. a. samtliga hyresgäster skall kallas till förrättning, kan detta enligt överlantmätarens mening i vissa fall, t. ex. då fråga är om anordnande av gemensam parkeringsplats på mark till ett flertal hyresfastigheter, befaras komplicera ärendets handläggning så att eftersträvansvärda frivilliga överenskommelser endast sällan kan erhållas. Sveriges lantmätareförening anser bestämmelsen oklar och kunna föranleda tolkningssvårigheter. Man kan enligt föreningen t. ex. fråga sig, om vanliga hyresförhållanden skall inrymmas eller inte.

Expropriationsutredningen anför, att under begreppet särskild rätt torde falla även fordringsrätt som på grund av inteckning eller eljest häftar vid fastighet. Den av kommittén föreslagna regeln i tredje stycket sista punkten torde enligt utredningen innebära, att även exempelvis inteckningshavare kan föra talan vid förrättningen, något som uppenbarligen inte har åsyftats.

Bankinspektionen anser däremot, att man bör ge inteckningshavarna ställning som verkliga sakägare för att skydda dem bättre. Detta skulle enligt inspektionen innebära, att inteckningshavarna alltid fick tillfälle att yttra sig före förrättningens avslutande. Även Svenska bankföreningen förordar, att inteckningshavare får tillfälle att yttra sig före förrättningsmannens avgörande.

Parkeringskommittén anser att byggnadsnämndens inflytande inte är tillräckligt långtgående enligt förslaget. Kommittén föreslår en bestämmelse om att byggnadsnämnd alltid skall kallas till förrättning eller i allt fall underrättas därom, oavsett om kommunen är sakägare. Eftersom ärendet ändå skall hänskjutas till nämndens prövning enligt 15 §, är det enligt kommittén lämpligt att nämnden på detta sätt bereds tillfälle att om den så önskar framföra synpunkter och eventuella jämkningsförslag redan i samband med förrättningen. Rätt för byggnadsnämnden att föra talan vid förrättningen förordas av länsstyrelsen och länsarkitekten i Västernorrlands län, stadskollegiet i Stockholm samt stadsfullmäktige i Sundsvall. Stadskollegiet i Stockholm framhåller, att kravet på kommunal äganderätt till mark som villkor för att kommunen skall få föra talan vid förrättningen kan medföra olägenheter. Det kan nämligen förhålla sig så att kommunen inte är ägare av fastighet som saken kan angå men har lösningsrätt till sådan fastighet, exempelvis enligt byggnadslagen. Föreligger sådant fall, tvingas kommunen att begagna sin lösnings-

rätt för att kunna delta i förrättningen. Förrättningsmannen bör rimligen kunna förväntas avvakta att denna förutsättning för kommunens talerätt inträder. Med expropriationsförfarandets nuvarande anordning kan detta dröjsmål bli betydande. De övriga berörda fastighetsägarnas intressen torde inte trädas för när, om med hänsyn till det anförda i 8 § tas in en bestämmelse, enligt vilken rätt att föra talan vid förrättningen tillkommer kommun som äger rätt att lösa fastighet som saken kan angå (eller att lösa nyttjanderätt eller annan särskild rätt med avseende på fastighet vari gemensamhetsanläggningen kan komma att inrymmas). En sådan bestämmelse skulle täcka även det fall att kommun inte äger mark som är avsedd till gata eller annan sådan allmän plats och upplåten till allmänt begagnande. Från stadens synpunkt bör enligt kollegiet en kommande bearbetning av lagen i första hand gå ut på att ge staden ökade möjligheter att medverka till att gemensamhetsanläggningar kommer till stånd utan att staden behöver göra den stora insats som fastighetsförvärv innebär.

Departementschefen. Som jag har anført i den allmänna motiveringen anser jag, att den prövning som skall föregå inrättandet av en gemensamhetsanläggning bör ske vid en offentlig förrättning i överensstämmelse med vad som nu gäller på angränsande områden. Jag biträder sålunda den av kommittén föreslagna regeln härom i första stycket.

I åtskilliga remissyttranden har framförts önskemål om att flera anläggningar skall kunna inrättas vid en och samma förrättning. Dessa önskemål är väl beaktansvärda men särskilda bestämmelser om sådan gemensam handläggning skulle enligt min mening komplicera lagtexten utan att så mycket skulle kunna vinnas därmed. Hinder föreligger inte mot att behandla flera anläggningsprojekt gemensamt när detta är ändamålsenligt, fastän det får ske vid formellt skilda förrättningar. Det är självfallet tvärtom lämpligt att förrättningar som berör samma fastigheter handläggs parallellt av samma förrättningsman. Om förhållandena är sådana att en anläggning utgör en nödvändig förutsättning för en annan, torde anläggningarna ofta kunna betraktas som en enda anläggning. Det är t. ex. fallet när en parkeringsanläggning kräver anslutande tillfart, ett fall som jag redan tidigare har berört under 1 §. Jag är sålunda inte beredd att i detta sammanhang föreslå särskilda regler om kumulation av förrättningar.

Jag ansluter mig också till den av kommittén föreslagna bestämmelsen i andra stycket om rätt att påkalla förrättning. Angående byggnadsnämndens initiativrätt får jag hänvisa till vad jag har anført i den allmänna motiveringen om byggnadsnämndens inflytande. Denna rätt för byggnadsnämnden kan få betydelse t. ex. när de enskilda inte utan vidare inser fördelarna av ett samgående eller när ansökan från enskilt håll om en i och för sig angelägen förrättning underlåts av oföretagsamhet eller andra ovidkommande skäl. Tillräckligt skydd för den enskilde mot missbruk av det

allmännas initiativrätt torde ligga i att förrättningskostnaderna i princip kommer att åvila kommunen, om förrättningen inte leder till att anläggningen inrättas.

De av kommittén föreslagna bestämmelserna i tredje stycket angående rätt att föra talan vid förrättningen har godtagits av flertalet remissinstanser. Enligt bestämmelsen i andra punkten tillkommer talerätt även innehavare av nyttjanderätt, servitut och därmed jämställda rättigheter i fastighet, i vilken anläggningen kan komma att inrymmas. Bestämmelsen motiveras bl. a. av dessa rättsägares självständiga rätt till ersättning med anledning av upplåtelsen.

Jag anser mig kunna i sak biträda kommitténs förslag i dessa delar. Farhågor torde inte behöva hysas för att nämnda utsträckning av talerätten till vissa rättighetshavare skall medföra komplikationer i praktiken. Däremot bör i överensstämmelse med vad som i allmänhet gäller i förrättningssammanhang innehavare av fordringsinteckningar och andra rättigheter till betalning ur fastighet inte erhålla talerätt. Inte heller bör som det har förordats i ett par remissyttranden införas föreskrift om att inteckningshavarna alltid skall underrättas om förrättningen för att få tillfälle att yttra sig före dess avslutande. En sådan föreskrift skulle innebära en onödig belastning på förfarandet. Nämnda rättsägares intressen torde vara tillräckligt tillgodosedda genom förrättningsmannens prövning och i fall av överenskomme mellan sakägarna kravet på godkännande eller särskild oskadlighetsprövning. Innehavare av fordringar i fastighet som blir föremål för upplåtelse har vidare rätt till gottgörelse ur det hos länsstyrelsen nedsatta ersättningsbeloppet till fastighetsägaren.

På skäl som jag anfört i anslutning till 4 § bör den redaktionella jämkningen vidtas att uttrycket »innehavare av nyttjanderätt eller annan särskild rätt med avseende å sådan fastighet» ersätts med »innehavare av annan särskild rätt till fastigheten än för fordran».

Jag förordar också viss jämkning när det gäller att ange den fastighet för vilken rättighetshavarna skall få föra talan enligt tredje stycket andra punkten. Självfallet bör krävas, att det på något sätt har aktualiserats att inrätta anläggningen på fastigheten i fråga. Det bör sålunda inte vara tillräckligt att det över huvud kan bli tal om att förlägga anläggningen dit.

Det av mig biträdda förslaget innebär, att byggnadsnämnden liksom vid fastighetsbildningsförrättning inte har ställning som sakägare. Som kommittén har påpekat utesluter dock förslaget inte, att företrädare för nämnden får framföra sina synpunkter vid förrättningssammanträde. Självfallet kan det vara lämpligt att förrättningsmannen samråder med nämnden. Någon särskild bestämmelse därom torde dock inte behövas. Jag vill erinra om att förrättningsmannen enligt 14 § i förslaget skall inhämta byggnadsnämndens medgivande till gemensamhetsanläggning, varigenom nämnden får tillfälle att bevaka det allmännas intresse. Nämnden har också enligt 20 § rätt att i vissa hänseenden föra talan mot anläggningsbeslut.

9 §.

Paragrafen innehåller vissa bestämmelser angående ansökan om förrättning.

Departementschefen. Kommitténs förslag till bestämmelser i denna paragraf har inte föranlett erinran under remissbehandlingen. Enligt paragrafen skall ansökan om förrättning göras skriftligen hos länsstyrelsen i det län där fastighet som anläggningen avser är belägen. Både fastighet för anläggningens inrymmande och fastighet som önskas ansluten till anläggningen kan grunda forum för ansökan. Vidare föreskrivs, att sökanden skall ange den anläggning han önskar få till stånd. Om länsstyrelsen finner det uppenbart att ansökningen inte kan tas upp till prövning, skall ansökningen omedelbart avvisas.

Paragrafen överensstämmer sålunda i huvudsak med bestämmelserna angående ansökan om förrättning enligt 2 kap. lagen om enskilda vägar. Till skillnad från vad som gäller om sådan ansökan och ansökan om andra förrättningar föreskrivs inte någon skyldighet för sökanden att uppge vilka fastigheter ärendet kan angå eller ägarna till dessa fastigheter och andra sakägare. Några önskemål om komplettering i dessa hänseenden har inte framförts under remissbehandlingen. Jag anser mig därför kunna godta förslaget. Det är dock önskvärt att sökanden lämnar uppgifter i nämnda hänseenden för att underlätta förrättningsmannens utredningsarbete.

10 §.

Denna paragraf innehåller bestämmelser om förordnande av förrättningsman.

Kommittén. Om ansökan inte avvisas enligt 9 §, skall länsstyrelsen enligt första stycket av förevarande paragraf förordna förrättningsman. I fråga om kravet på förrättningsmannens kompetens har kommittén med hänsyn till de skilda typer av anläggningar som kan komma i fråga valt en tämligen allmänt hållen avfattning. Enligt paragrafens andra stycke skall sålunda till förrättningsman utses sådan person, lantmätare eller annan, som finnes äga erforderlig kunskap och erfarenhet samt även i övrigt vara lämplig till uppdraget. Att lagtexten särskilt nämner lantmätare — varmed i detta sammanhang avses även stadsingenjör — beror inte bara på att personer tillhörande denna kategori ofta torde bli anlidade som förrättningsmän och att förrättningar av förevarande slag inte sällan äger ett nära samband med fastighetsbildningsverksamheten utan även på att kommittén har velat utmärka, att förrättningsmannen som regel bör ha högskolekompetens. Förutom lantmätare kan i många fall komma i fråga även andra personer, som inom ramen för dessa allmänna kompetenskrav har de nödvändiga kvalifikationerna i fråga om den anläggningstyp som är i fråga.

Kommittén understryker emellertid, att det varken är nödvändigt eller tillräckligt, att en förrättningsman själv äger fullständig sakkunskap på alla fält som berörs av det sökta företaget. Sådan sakkunskap kan ofta tillföras utredningen på annat sätt, t. ex. genom att särskilda experter tillkallas.

Kommittén beaktar, att det ibland kan vara förenat med vissa svårigheter för länsstyrelsen att finna den för uppdraget lämpligaste personen. Det kan därför finnas skäl att — vid sidan av den möjlighet länsstyrelsen har att skaffa upplysningar genom sakkunniga myndigheter — underlätta för länsstyrelsen att regelmässigt få anvisning på tillgängliga personer med erforderliga kvalifikationer. Detta syfte kan enligt kommittén nås genom att något ansvarigt organ får rätt att avge förslag på förrättningsman. Kommittén anser att en sådan rätt bör ges byggnadsnämnden. Denna får genom sin verksamhet regelmässigt god kännedom om vilka personer som i skilda ställningar tar befattning med frågor som har samband med nämndens verksamhet.

I enlighet härmed föreslår kommittén en bestämmelse i tredje stycket att, om byggnadsnämnden har föreslagit viss förrättningsman, denne skall förordnas om inte hinder möter enligt andra stycket eller i övrigt eller också särskilda skäl föranleder annat. Nämnden har sålunda inte ålagts skyldighet att föreslå förrättningsman. Men det kan förväntas att en byggnadsnämnd, som från länsstyrelsen erhåller en begäran om förslag på lämplig förrättningsman, i mån av möjlighet avger sådant förslag utan åläggande. Detta bör å andra sidan förutsätta, att länsstyrelsen i allmänhet är berättigad och förpliktad att följa förslaget. I annat fall skulle behov av särskild bestämmelse i ämnet falla bort. Skulle det allmänna kompetenskravet i undantagsfall inte vara uppfyllt i fråga om den som har föreslagits eller möter annat hinder, skall länsstyrelsen oberoende av byggnadsnämnden pröva vem som bör utses. Till särskilda skäl mot byggnadsnämndens förslag kan höra att konkurrens råder mellan en av byggnadsnämnden anvisad person och någon som har föreslagits av sökanden eller annan och båda är kompetenta. Länsstyrelsen skall då självständigt pröva bådas lämplighet och utse den som bäst motsvarar de uppställda fordringarna.

Remissyttrandena. Regeln om förrättningsmans kompetens kritiseras i några yttranden. *Stadskollegiet i Stockholm* anser, att förslaget genom att särskilt nämna lantmätare ger intryck av att personer med denna utbildning anses böra framför andra komma i fråga som förrättningsmän. För en sådan bedömning talar dock enligt kollegiet knappast vare sig uppdragets innehåll — huvudsakligen byggnadstekniska, ekonomiska och juridiska frågor — eller karaktären av de anläggningar som vanligen kommer i fråga. Den särskilda rekommendationen av endast en yrkesgrupp bör därför enligt kollegiet utgå. Kompetenskraven måste dock hållas på hög nivå som kommittén har avsett. *Svenska stadsförbundet* menar att, om det

över huvud skall anses befogat att i lagen markera att förrättningsmannen bör ha högskolemässig utbildning, detta bör göras på annat sätt än genom att endast nämna lantmätarekompetensen. *Svenska väg- och vattenbyggares riksförbund* anser, att förrättningsmannen bör väljas bland högskoleutbildade ingenjörer med rik fastighetsrättslig erfarenhet eller mätningssmannakompetens och att stadgandet bör omformuleras i enlighet därmed. *Svenska teknologföreningen* menar, att ett kompetenskrav av sistnämnda slag bör inskrivas i motiven. *Länsarkitekten i Västernorrlands län* anser det inte erforderligt med särskild anvisning i lagen. Han anför, att utom lantmätare (stadsingenjör) även annan typ av förrättningsman — fastighetschef, jurist etc. — kan vara lämplig. *Byggnadsnämnderna i Karlskoga och Norrköping* liksom *stadskollegiet i Göteborg* framhåller, att stadsingenjör eller mätningssman har mera ingående erfarenhet av fastighetsbildning i större städer, där frågan om gemensamhetsanläggningar framför allt blir aktuell, och därmed är lämpligare än lantmätare.

Överlantmätaren i Örebro län anser däremot, att man från allmänna rättssäkerhetssynpunkter i princip inte kan godta kommunal tjänsteman som förrättningsman. Det torde nämligen inte bli ovanligt att kommunen själv eller en dess stiftelse är sakägare vid förrättningen. Ifrågavarande stycke bör därför omformuleras så att i första hand lantmätare i den statliga lantmäterioorganisationen eller expropriationstekniker förordnas som förrättningsmän. *Överlantmätaren i Kronobergs län* menar, att vederbörande förrättningsman för fastighetsbildning i de allra flesta fall är den mest lämpliga förrättningsmannen, men vill inte motsätta sig den föreslagna formuleringen. Enligt överlantmätarens mening bör dock länsstyrelsen, innan förordnande utfärdas, inhämta yttrande av överlantmätaren i länet. Av liknande mening är *överlantmätaren i Gävleborgs län*.

Den av kommittén föreslagna regeln i tredje stycket om länsstyrelsens bundenhet till byggnadsnämnds förslag till förrättningsman har föranlett erinringar. Enligt *Svea hovrätt* saknas anledning att i något fall binda länsstyrelsen vid förslag av byggnadsnämnden. Länsstyrelsen torde nämligen vara i stånd att själv bedöma frågan och torde inte lämna ett välmotiverat förslag av byggnadsnämnden utan avseende. Förslaget ger enligt hovrättens mening alltför stor övervikt åt allmänna intressen, särskilt med hänsyn till att byggnadsnämnden äger en självständig prövningsrätt enligt 15 §. *Sveriges fastighetsägareförbund* menar likaså, att byggnadsnämnden får en alltför vidsträckt befogenhet i förhållande till såväl sakägarna som länsstyrelsen när det gäller att utse förrättningsman. Förbundet föreslår en sådan utformning av bestämmelserna att till förrättningsman skall utses den person som sakägarna föreslår eller, om flera förslag föreligger, den som flertalet har enat sig om, såvida inte enligt paragrafens andra stycke eller eljest hinder möter däremot eller särskilda skäl föranleder annat.

Även länsstyrelserna i Stockholms och Örebro län, lantmäteristyrelsen, överlantmätarna i Stockholms, Östergötlands, Örebro, Gävleborgs och Jämtlands län, lagberedningen, Svenska försäkringsbolags riksförbund, Riksförbundet landsbygdens folk, Sveriges lantmätareförening, Svenska väg- och vattenbyggares riksförbund, Svenska teknologföreningen och Handelskammarens nämnd förordar, att bestämmelsen utgår.

Svenska stadsförbundet anser däremot att förslaget inte är tillräckligt långtgående på denna punkt. För att hindra att kostnader läggs ned på att förbereda tillkomsten av en gemensamhetsanläggning, som enligt byggnadsnämnden inte kan komma till stånd eller inte kan ha den placering eller utformning som initiativtagarna och förrättningsmannen har tänkt sig, bör enligt förbundet ansökan om förrättning inges till byggnadsnämnden, som med eget yttrande vidarebefordrar den till länsstyrelsen. Därigenom får byggnadsnämnden också möjlighet att utöva den befogenhet att föreslå lämplig förrättningsman som har tillagts nämnden. Av samma mening är i allt väsentligt stadskollegiet i Stockholm, expropriationsutredningen och Hyresgästernas riksförbund.

Asikten delas inte av överståthållarämbetet. Med hänsyn till den aktiva roll förrättningsmannen är avsedd att tilldelas bland annat i fråga om upprättande av förslag till gemensamhetsföretagens anordnande synes det ämbetet knappast motiverat med ett uttalande i sakfrågan av byggnadsnämnden redan på det första förberedande stadiet.

Byggnadsnämnden i Norrköping menar, att ärendena i de flesta fall skulle kunna handläggas lika väl och utan tidsutdräkt, om i stället för länsstyrelsen byggnadsnämnd fick pröva ansökan och förordna förrättningsman.

Departementschefen. De av kommittén föreslagna bestämmelserna i första och andra styckena om att förrättningsman skall förordnas av länsstyrelsen och om förrättningsmans kompetens överensstämmer med motsvarande regel i 19 § första stycket lagen om enskilda vägar. De har lämnats utan erinran av flertalet remissinstanser. Det av kommittén uppställda kompetensvillkoret anger, att kravet på förrättningsmannens kunskaper och erfarenheter måste sättas högt. Samtidigt begränsar det inte valet av förrättningsman till personer med kompetens enbart inom fastighetsbildningsverksamheten utan möjliggör förordnande av den som med hänsyn till den sökta anläggningens art och övriga omständigheter är mest lämpad för uppdraget. Detta synes böra komma till klarare uttryck i lagtexten. Jag förordar därför, att i överensstämmelse med vad som anförts i några remissyttranden hänvisningen till lantmätare får utgå. Den förefaller onödig. Därmed avser jag emellertid inte någon sänkning av kompetenskravet. Något jävsförhållande torde inte kunna anses föreligga på den grund att förrättningsmannen är anställd hos kommun, som äger av förrättningen berörd fastighet.

Enligt tredje stycket i kommittéförslaget skall den som byggnadsnämnden har föreslagit till förrättningsman förordnas, om inte hinder möter eller särskilda skäl föranleder annat. Denna bestämmelse har utsatts för stark kritik under remissbehandlingen. Det kan väl också ifrågasättas om det föreligger något behov av en sådan bestämmelse. Länsstyrelsen torde utan särskild föreskrift beakta varje välmotiverat förslag på förrättningsman. Det torde därför inte heller behöva införas någon bestämmelse liknande den i 19 § tredje stycket lagen om enskilda vägar, enligt vilken länsstyrelsen skall till förrättningsman förordna den som samtliga uppgivna sakägare förenat sig om, såvida inte övriga bestämmelser i samma paragraf föranleder annat eller i övrigt laga hinder möter. Att låta byggnadsnämnden få ett avgörande inflytande på valet av förrättningsman skulle också med hänsyn till det inflytande som i övrigt tillkommer nämnden enligt förslaget alltför mycket kunna binda förrättningsmannen i hans prövning. Det synes angeläget att undvika en ordning som skulle kunna ge sakägare anledning att betrakta förrättningsmannen som en företrädare för byggnadsnämnden och därigenom föranleda tvivelsmål om hans objektivitet. Jag förordar därför att tredje stycket i kommitténs förslag får utgå. Det är emellertid ofta lämpligt, att länsstyrelsen remitterar inkomna ansökningar till byggnadsnämnden för att få synpunkter på valet av förrättningsman.

I några remissyttranden har föreslagits, att ansökan om förrättning skall inges till byggnadsnämnden för att av denna vidarebefordras med eget yttrande till länsstyrelsen. Syftet därmed skulle vara att nämnden, förutom att den får tillfälle att föreslå förrättningsman, får möjlighet att på ett tidigt stadium förhindra att kostnader läggs ned på ett projekt, som nämnden inte anser sig kunna godkänna. En sådan anordning skulle emellertid i viss mån föregripa förrättningsmannens prövning och därför vara mindre väl förenlig med principen att den grundläggande prövningen skall ske vid förrättning. Jag kan därför inte tillstyrka den föreslagna ordningen.

11 §.

Denna paragraf innehåller bestämmelser om biträde av gode män vid förrättning.

Kommittén. Kommittén anser det önskvärt, att lekmannainflytandet får visst utrymme vid förrättningsprövningen. I överensstämmelse med vad som gäller på vissa andra områden föreslås därför, att förrättningsinstansen i vissa fall skall kunna förstärkas med två gode män. Som sådana skall anlitas de som är valda att tjänstgöra som gode män vid förrättningar för fastighetsbildning. Därigenom vinnas, att värdefulla erfarenheter från ett närbesläktat rättsområde kommer förrättningsprövningen till godo, samtidigt som särskilda regler och val av gode män kan undvaras.

Medverkan av gode män är enligt kommittén inte påkallad eller ens

ändamålsenlig vid alla förrättningar eller i alla skeden av förrättningen. Gode människens deltagande bör inriktas på de materiellrättsliga frågorna och särskilt de verkligt tvistiga spörsmålen. Att dra upp en klar gräns för deras medverkan går dock inte. Kommittén har valt att lösa frågan efter mera allmänna riktlinjer. Avgörande bör enligt kommittén i första hand vara, om deltagandet påkallas av förrättningsmannen eller av sakägare. Är det förrättningsmannen som anser det erforderligt med gode män, bör de tillkallas utan ytterligare villkor. Att ge även sakägare en oinskränkt rätt att påfordra gode mäns deltagande anser kommittén däremot inte möjligt. Förslaget innehåller, att sakägare inte kan påkalla gode mäns biträde, om oskäligt dröjsmål skulle föranledas därav. Vidare får sakägare inte påfordra medverkan av gode män beträffande frågor av förberedande natur eller sådan åtgärd under förrättningen beträffande vilken det är uppenbart att deras medverkan skulle sakna betydelse.

I andra stycket förklaras, att vad som sägs om förrättningsman i det följande skall, när gode män deltar, äga motsvarande tillämpning på dem. Om det först under förrättningens gång bestäms att gode män skall medverka, rubbas inte därigenom vad som har beslutats eller verkställts dessförrinnan under förrättningen. Föreskrift därom upptas i ett tredje stycke.

Remissyttrandena. Överlantmätaren i Östergötlands län anser, att gode männen bör i överensstämmelse med vad som gäller enligt lagen om enskilda vägar kunna utses även bland nämndemän och ägodelningsnämndemän. *Svenska försäkringsbolags riksförbund* förordar, att gode männen får utses med beaktande av det enskilda ärendets beskaffenhet utan begränsning till viss krets av personer.

I fråga om villkoret att oskäligt dröjsmål inte får föranledas av gode mäns medverkan påpekar *Svea hovrätt*, att motsvarighet därtill saknas i exempelvis 2 kap. 1 § jorddelningslagen och 20 § lagen om enskilda vägar. Hovrätten menar, att det aldrig torde behöva föranleda större omgång att tillkalla gode män. Villkoret bör därför enligt hovrätten utgå. Av samma mening är *överlantmätaren i Jönköpings län*.

Sveriges fastighetsägareförbund anser, att av sakägarna framförda förslag till gode män inte bör frångås utan att särskilda skäl föranleder därtill. I varje fall synes det förbundet kunna föreskrivas, att förrättningsmannen vid utscendet av gode män skall ta skälig hänsyn till önskemål av sakägare. *Hyresgästernas riksförbund* anser en lämpligare ordning än den av kommittén föreslagna vara att förrättningsmannen biträdades av två personer, som med hänsyn till ärendets karaktär utses av byggnadsnämnden.

Departementschefen. Enighet synes råda om att gode män skall kunna biträda vid förrättningen. Jag finner också en sådan ordning lämplig. Kommittén har föreslagit, att gode männen skall utses bland dem som är valda

att tjänstgöra som gode män vid förrättningar för fastighetsbildning. Detta har av ett par remissinstanser ansetts innebära en för snäv begränsning av den krets ur vilken gode männen kan tas. Kommittén har inte närmare angivit skälen för sin begränsning, som avviker från motsvarande reglering i lagen om enskilda vägar. Att som föreslås i ett yttrande avstå från all begränsning av personkretsen är enligt min mening att gå för långt med tanke på de krav som måste ställas på gode männen i fråga om både insikter och vana att tjänstgöra som förrättningsman. Däremot torde såsom förordas i ett annat yttrande kretsen böra utvidgas till att omfatta även nämndemän och ägodelningsnämndemän. Därigenom vinnns överensstämmelse med lagen om enskilda vägar och större säkerhet för att en förrättning inte blir fördröjd till följd av brist på lämpliga gode män. I likhet med kommittén anser jag det lämpligt att gode männen utses av förrättningsmannen och inte av t. ex. byggnadsnämnden, vilket har föreslagits i ett remissyttrande. För att handläggningen skall kunna fortgå så smidigt som möjligt bör förrättningsmannen vara fri i sitt val av gode män. Detta hindrar dock inte att han så vitt möjligt tar hänsyn till sakägarnas önskemål.

Liksom kommittén anser jag att gode män bör medverka så snart förrättningsmannen finner att det behövs. Kommittéförslaget innehåller också rätt för sakägare att påkalla biträde av gode män. Två undantag gäller dock. Det ena är att förrättningsmannen skall kunna avvisa ett yrkande om biträde av gode män, om oskäligt dröjsmål föranleds därav. Mot detta undantag har under remissbehandlingen gjorts invändning från ett par håll. För egen del finner jag en skyldighet för förrättningsmannen att i alla lägen tillkalla gode män på sakägares begäran kunna föra för långt. Man bör inte bortse från risken att en sådan begäran kan oskäligt fördröja förrättningen. För att undvika sådana olägenheter finner jag mig böra godta kommitténs förslag på denna punkt. Det är dock tydligt att bestämmelsen måste tillämpas med försiktighet. I regel torde en framställning om biträde av gode män inte behöva föranleda dröjsmål med förrättningen annat än när den görs under eller helt kort före ett sammanträde. Men även om dröjsmål sålunda förorsakas, är det ingalunda säkert att det kan betraktas som oskäligt. För att så skall vara fallet måste i allmänhet ett klart illojalt syfte antas föreligga. Det andra undantaget, som avser frågor av förberedande natur eller åtgärder för vilka medverkan av gode män uppenbart saknar betydelse, har inte föranlett erinran under remissbehandlingen. Jag biträder förslaget även i denna del. Regeln torde dock böra gälla också för det fall att förrättningsmannen tagit initiativ till medverkan av gode män. Jag förordar, att lydelsen jämkas i enlighet härmed.

Även i övrigt ansluter jag mig till vad kommittén har föreslagit i förvarande paragraf.

12 §.

I denna paragraf meddelas vissa bestämmelser om formerna för förrättningen.

Kommittén. I första stycket fastslås till en början, att förfarandet i princip skall vara muntligt och äga rum i form av sammanträde med sakägarna. Regeln innebär, att förrättningsmannens samtliga åtgärder i princip skall verkställas vid sammanträde. Från denna princip stadgas emellertid vissa undantag. Utan samband med sammanträde får vidtas åtgärder av förberedande art och företas sådan handläggning som endast innefattar meddelande av beslut. Att avgöra vilka åtgärder som skall anses vara av förberedande art torde i allmänhet inte möta större svårigheter. Dit kan inte i något fall hänföras den grundläggande utredning som avses i 14 § första stycket och som skall föregå ärendets hänskjutande till byggnadsnämnden.

Ytterligare modifikationer av den allmänna regeln kan enligt kommittén vara motiverade av sakens beskaffenhet. Råder full enighet mellan sakägarna och kommer deras uppgörelse inte i strid med något allmänt intresse, blir ett sammanträde med sakägarna knappast till någon nytta utan får endast formell karaktär. För den s. k. oskadlighetsprövning som måste ske för att överenskommelsen skall kunna läggas till grund för ett anläggningsbeslut och medföra sakrättslig verkan är det för förrättningsmannen ofta tillräckligt med skriftliga uppgifter. Något sammanträde påkallas då inte. Kommittén tillfogar därför en bestämmelse av innehåll att, om inte stridiga intressen förekommer i saken, förrättningen får helt handläggas utan sammanträde.

Om förrättningsmannen på grundval av den hos honom framlagda utredningen finner det uppenbart, att hinder mot förrättningen är för handen, bör han enligt kommitténs mening kunna underlåta att kalla till sammanträde. En regel föreslås därom.

Närmare regler om förhandlingsordningen vid sammanträde anser kommittén inte vara behövliga och för övrigt knappast möjliga att uppställa med hänsyn till att förhållandena är alltför skiftande i olika fall. Att sakägarna alltid skall beredas tillfälle att framställa sina yrkanden samt yttra sig över vad som förekommit är emellertid tydligt, liksom också att de skall få förebringa bevis och annan utredning, som är av beskaffenhet att kunna tas upp vid förrättningen och av betydelse för de vid sammanträdet behandlade frågorna. I andra stycket av paragrafen meddelas bestämmelse med denna innebörd.

Enligt paragrafens sista stycke skall sammanträde hållas där de fastigheter företaget avser är belägna, om förrättningsmannen inte finner det utan olägenhet kunna hållas på annan plats.

Remissyttrandena. *Lagberedningen* anför, att bestämmelsen om att förrättning kan helt handläggas utan sammanträde när stridiga intressen inte förekommer i saken står i formell strid mot 14 § i förslaget, enligt vilken förrättningsmannen skall efter överläggning med sakägarna utreda förutsättningarna för att inrätta den sökta anläggningen.

Överlantmätaren i Hallands län menar, att förrättning under alla förhållanden bör handläggas vid sammanträde.

Departementschefen. Kommitténs förslag i förevarande paragraf har under remissbehandlingen lämnats utan erinran så när som på det nyssnämnda önskemålet om obligatoriskt sammanträde. Jag biträder förslaget i sak. Att under alla förhållanden kräva sammanträde med sakägarna är enligt min mening att onödigt tynga förrättningsproceduren i enkla fall. Jag förordar vissa redaktionella jämkningar. Lagberedningens anmärkning att paragrafen står i formell strid mot 14 § bör föranleda en jämkning i sistnämnda paragraf.

13 §.

Enligt denna paragraf skall förrättningsmannen utreda vilka som är sakägare.

Kommittén. Frågan vilka som äger föra talan vid förrättningen och sålunda enligt vanlig terminologi är att betrakta som sakägare är enligt kommittén av den vikt att förrättningsmannen genom särskild föreskrift har ålagts skyldighet att vidta åtgärder för att vinna klarhet därom. Att låta frågan vara beroende av påpekande eller invändning från de vid förrättningen deltagande enskilda personernas sida anses inte böra komma i fråga. Som skäl härtill framhåller kommittén svårigheterna att konstruera effektiva sanktioner till skydd för den som rätteligen varit att anse som sakägare men inte fått tillfälle att bevaka sin rätt. Förrättningsmannen skall sålunda enligt första stycket första punkten i kommitténs förslag utreda vilka som är sakägare och verkställa erforderliga anteckningar om dem och om de förhållanden på vilka deras ställning som sakägare grundas. För att undersökningen skall bli till avsedd nytta bör den företas redan under början av förrättningen. Med hänsyn till att sakägarna kan växla under förrättningsens gång kan det dock ofta bli nödvändigt med vissa kompletteringar.

Förrättningsmannen skall utnyttja alla upplysningskällor som står till buds. Starka praktiska skäl talar emellertid för att förrättningsmannen i allmänhet bör kunna godta de upplysningar om äganderättsförhållandena som erhålls från fastighetsboken. Dess ägareuppgifter äger vitsord även i andra betydelsefulla sammanhang. Den förordade lösningen måste dock enligt kommittén begränsas så att den inte tillämpas i sådana fall då fastighetsbokens uppgifter inte återspeglar de aktuella ägareförhållandena och dessa blir upplysta för förrättningsmannen. Att i sådant fall den verkliga ägaren skall upptas som sakägare är enligt kommittén självfallet. Kommittén föreslår därför som tillägg till huvudregeln en föreskrift, att som ägare till fastighet må vid förrättningen anses den som senast har fått lag-

fart på fastigheten, om det inte visas att denna tillhör annan. Motsättningsvis kan härav dras den slutsatsen att förrättningsmannen, när det är fråga om fastighet som kan representeras av innehavare av nyttjanderätt eller annan särskild rätt såsom sakägare, inte är berättigad att nöja sig med uppgifterna i fastighetsboken. Denna behöver ju inte uppta samtliga rättighetshavare av detta slag.

Enligt föreskrift i paragrafens andra stycke skall förrättningsmannen göra sådan anmälan som avses i 18 kap. 4 § föräldrabalken för att god man skall utses att bevaka bortovarande sakägares rätt.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anför, att det kan bli vanskligt för förrättningsmannen att utröna vilka som kan vara innehavare av begränsade sakrätter i fråga om fastighet från vilken utrymme skall upplåtas och som på grund därav kan vara berättigade till ersättning. I fråga om rättigheter som inte är in-tecknade torde förrättningsmannen främst få lita på fastighetsägarens uppgifter. Det kan enligt hovrätten ifrågasättas om det inte efter mönster från expropriationslagen (22 §) bör stadgas skyldighet för ägare till fastighet, från vilken upplåtelse av utrymme kan komma i fråga, att uppge innehavare av begränsade sakrätter samt en därmed förbunden skadeståndsskyldighet vid försummelse. Upplätelse av utrymme bör enligt hovrätten i så fall inträda efter föreläggande från förrättningsmannen.

I anslutning till bestämmelsen, att som ägare till fastighet får vid förrättningen i princip anses den som senast har fått lagfart på fastigheten, uttalar *lagberedningen* att avsikten självfallet inte kan vara, att bestämmelsen skall göra inskränkning i föreskriften i 1 § tredje stycket om att den som utan vederlag besitter fastighet på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer annan skall vid lagens tillämpning anses som fastighetens ägare. Bestämmelsen bör enligt beredningens mening inte heller vinna tillämpning, när annan har sökt lagfart men ansökningen ännu inte har prövats eller den förklarats vilande.

Svea hovrätt, lantmäteristyrelsen och *lagberedningen* påpekar, att bestämmelsen i andra stycket är överflödig med hänsyn till hänvisningen i 19 § till 3 kap. 1 § jorddelningslagen.

Departementschefen. I likhet med kommittén anser jag, att frågan vilka som är sakägare bör utredas genom förrättningsmannens försorg. Motsvarande skyldighet åvilar förrättningsmannen vid fastighetsbildningsförrättning. Som jag har framhållit vid 9 § är det önskvärt, att sökanden redan i ansökningen om förrättning lämnar så fullständiga uppgifter som möjligt om vilka fastigheter ärendet kan angå och om vilka som är ägare till dessa fastigheter eller är sakägare på annan grund enligt vad som följer av 1 § tredje stycket och 8 § tredje stycket andra punkten. Jag är inte beredd att som det har föreslagits i ett remissyttrande här förorda bestämmelser om

skyldighet för ägare till fastighet som avses i sistnämnda lagrum att uppge innehavare av annan särskild rätt till fastigheten än för fordran och om skadeståndsplikt vid försummelse i uppgiftsskyldigheten.

Den av kommittén föreslagna presumptionsregeln, att den som senast har fått lagfart på fastighet får anses som fastighetens ägare vid förrättningen, stämmer mindre väl överens med vad som annars gäller om lagfarts legitimerande verkan. Även utan särskilt stadgande torde förrättningsmannen oftast ha anledning att godta fastighetsbokens uppgifter om de aktuella äganderättsförhållandena. Jag förordar därför, att bestämmelsen får utgå.

Den av kommittén föreslagna bestämmelsen i andra stycket, som avser god man för bortovarande, torde som några remissinstanser har anmärkt böra utgå. Hänvisningen i 19 § till 3 kap. 1 § jorddelningslagen omfattar motsvarande regel i sistnämnda lag.

14 och 15 §§.

Enligt 14 § skall förrättningsmannen göra en förberedande utredning om förutsättningarna för den sökta anläggningen och om han inte finner hinder möta mot företaget hänskjuta ärendet till byggnadsnämnden. I 15 § meddelas bestämmelser om byggnadsnämndens prövning.

Kommittén. Den första uppgiften under förfarandet bör vara att få till stånd en preliminär inventering av skilda yrkanden och uppslag till lösningar. I enlighet härmed stadgas i 14 § första stycket, att förrättningsmannen skall efter överläggning med sakägarna utreda förutsättningarna för inrättande av den sökta anläggningen. Denna undersökning skall i första hand avse en fullständig kartläggning av de olika faktorer som kan inverka på bedömandet enligt förslagets allmänna materiella regler. Förrättningsmannen har emellertid skyldighet att under utredningsarbetet få belyst även det material som har betydelse för byggnadsnämndens vetorätt. Om i god tid sådana hinder mot företaget beaktas som kan komma att uppställas av byggnadsnämnden, kan förrättningsmannen och sakägarna vinna avsevärda besparingar i fråga om tid och kostnader genom att förbereda alternativa lösningar.

Enligt kommitténs mening är det av största vikt, att den preliminära utredningen sker i nära samverkan med sakägarna. Överläggningar med dessa anges i lagtexten som en obligatorisk skyldighet för förrättningsmannen. Några närmare regler om det sätt på vilket sakägarnas deltagande bör anordnas meddelas inte utöver den allmänna föreskriften i 12 § om förhandlingsordningen vid sammanträde. Förrättningsmannen har således stor frihet att gestalta sättet för sakägarnas medverkan efter vad som i det enskilda fallet är ändamålsenligt.

Förrättningsmannens utredning kan, erinrar kommittén, ge till resultat

antingen att han anser hinder föreligga mot anläggningens inrättande eller att han finner anläggningen böra komma till stånd. I det förstnämnda fallet skall han enligt 16 § första stycket inställa förrättningen så snart det kan ske. Förutsättning är dock, att hinder föreligger enligt förslaget inledande allmänna bestämmelser. Föreligger däremot hinder enbart av anledning, som det tillkommer byggnadsnämnden att beakta, bör förrättningsmannen inte äga inställa förrättningen utan nämndens hörande och mot dess uppfattning. Även om han i regel kan förutsättas ha god kännedom om de aktuella planlägningsfrågorna och liknande frågor, kan inte bortses från möjligheten, att han och byggnadsnämnden har skilda uppfattningar i konkreta frågor. Skulle det visa sig, att förrättningsmannen anser hinder mot företaget möta från plansynpunkt men att byggnadsnämnden har motsatt åsikt, är det inte rimligt att förrättningsmannen kan förhindra en anläggning som bör tillåtas med hänsyn till de inledande materiella reglerna i förslaget.

Om förrättningsmannen anser anläggningen böra komma till stånd, skall han sammanfatta och redovisa utredningens resultat. Har sakägarna träffat överenskommelse i uppkommande frågor, bör förrättningsmannen redovisa denna (jfr 17 §). I annat fall skall han framlägga sitt eget bedömande i saken. Syftet med redovisningen är att ge byggnadsnämnden erforderligt underlag för dess prövning. Kommittén anser lämpligt att utredningsresultatet i allmänhet får karaktären av ett regelrätt förslag om anläggningens inrättande, i vilket intas även de närmare villkor som enligt lagstiftningen skall fastställas för företaget. I 14 § andra stycket föreskrivs därför att, om hinder mot företaget inte föreligger enligt de tidigare bestämmelserna i förslaget, förrättningsmannen har att hänskjuta ärendet till byggnadsnämnden för inhämtande av medgivande enligt 15 § och att därvid överlämna förslag till företagets anordnande. Sådant förslag kan enligt kommittén innehålla antingen en bestämd utformning av företaget eller också alternativa lösningar.

I fråga om de krav som bör ställas på innehållet i förrättningsmannens förslag bör enligt kommittén den naturliga utgångspunkten vara, att förslaget skall innehålla så mycket som fordras för att byggnadsnämnden skall kunna ta ståndpunkt till det. Att utredningen skall vara fullständig är visserligen av betydelse för det fortsatta förrättningsförfarandet men bör inte föranleda, att det avgivna förslaget redovisar även sådana rent privaträttsliga frågeställningar — t. ex. bidragsskyldighetens fördelning — som saknar betydelse för nämndens bedömning. Inte heller synes det påkallat att kräva en beskrivning av byggnadstekniska eller liknande detaljer i fråga om anläggningar, för vilkas utförande byggnadslov fordras. Väl kan det i många fall vara lämpligt att frågan om byggnadslov prövas i samband med nämndens bedömande enligt de här föreslagna reglerna, och under förutsättning att utredningen är fullständig i båda dessa hänse-

den möter inte heller hinder att ärendena upptas till behandling samtidigt. Härigenom undgås den risk som annars kan föreligga, nämligen att byggnadsnämnden vägrar byggnadslov sedan den en gång lämnat sitt medgivande till anläggningen enligt nu ifrågavarande lagstiftning. I andra situationer kan det emellertid befinnas mindre lämpligt att belasta utredningen rörande samverkansfrågorna med detaljerade byggnadstekniska undersökningar. Kommittén finner sig med hänsyn till de i hög grad skiftande fall som kan uppkomma inte böra förorda några lagbestämmelser om gemensam behandling vid byggnadsnämnden av båda ärendena. På grund av det anförda förordar kommittén i fråga om innehållet av förrättningsmannens förslag endast föreskriften, att förslaget skall innehålla uppgift om de fastigheter för vilka anläggningen är avsedd samt sådan beskrivning av anläggningen med hänsyn till läge, storlek och beskaffenhet i övrigt som kan anses erforderlig för nämndens bedömande.

Kravet på förslag till byggnadsnämnden anses inte behöva upprätthållas, när förrättningsmannen själv bedömer läget så att nämnden kommer att vägra medgivande. Till bestämmelserna i andra stycket fogas ett stadgande med denna innebörd. Där förutsättningar för byggnadsnämndens medgivande enligt förrättningsmannens mening saknas, bör det enligt kommittén vara tillräckligt, att han till nämnden överlämnar utredningsresultatet i befintligt skick och därvid på lämpligt sätt klargör anledningen till sitt ställningstagande. Skulle nämnden i något fall ha annan mening än förrättningsmannen, bör denne dock vara skyldig att på anmaning av nämnden upprätta vederbörligt förslag.

Byggnadsnämndens uppgift bör enligt kommittén vara att i fråga om det föreslagna anläggningsföretaget bevaka de synpunkter nämnden vanligen har att anlägga. I första hand skall nämnden tillse, att företaget inte kommer i strid med gällande byggnadslagstiftning och med stöd därav fastställda planer eller meddelade bestämmelser om bebyggelsen inom det berörda området. Av särskild betydelse är härvid stadsplan eller byggnadsplan. Att en anläggning står i överensstämmelse med gällande detaljplan är emellertid inte tillräckligt. Ofta är planen nämligen föråldrad och föremål för omarbetning som ännu inte resulterat i planändring. Det kan då inte vara rimligt att lämna den fortgående utvecklingen utan beaktande. Även när det är fråga om tätbebyggelse på ännu inte planlagd mark fordras ett bevakande från det allmännas sida av att anläggningsföretaget utformas på ändamålsenligt sätt. Kommittén föreslår som huvudregel i 15 § första stycket, att om anläggningens inrättande inte strider mot fastställd plan eller bestämmelser, som gäller för markens bebyggande, och inte heller annars föranleder från allmän synpunkt olämplig bebyggelse eller markanvändning i övrigt, byggnadsnämnden skall lämna medgivande till företaget.

Självfallet är det, anför kommittén vidare, önskvärt att byggnadsnäm-

dens prövning enligt förevarande förslag så långt möjligt samordnas med den prövning som skall ske enligt byggnadslagstiftningen av byggnadsnämnden eller annan byggnadsreglerande myndighet. Det måste vara angeläget att förhindra att exempelvis en anläggning tillåts enligt förevarande paragraf men byggnadslov senare vägras. Att obligatoriskt sammankoppla de båda prövningarna bör emellertid enligt kommittén inte komma i fråga. För att vinna överensstämmelse med de krav som gäller enligt byggnadslagstiftningen anser kommittén förslaget böra kompletteras med en motsvarighet till de dispensmöjligheter som föreligger enligt nämnda lagstiftning. I 15 § första stycket föreslås sålunda en bestämmelse, att om företaget strider mot fastställd plan eller byggnadsreglerande bestämmelser, byggnadsnämnden kan lämna medgivande, när särskilda skäl är därtill. Sådana särskilda skäl föreligger enligt kommittén när dispens från något i byggnadslagstiftningen upptaget förbud har meddelats av byggnadsnämnden eller annan myndighet, t. ex. länsstyrelsen. I tveksamma situationer kan det ofta vara lämpligt att nämnden avvaktar slutligt avgörande om dispens. Annars kan nämnden genom samråd med den andra myndigheten i allmänhet få tillräckligt underlag för att självständigt pröva dispensfrågan.

Om de angivna förutsättningarna inte är uppfyllda, skall byggnadsnämnden vägra medgivande. Hinder föreligger inte att förbinda ett medgivande med inskränkande villkor. Denna möjlighet torde kunna bli av praktisk betydelse för att vinna tid. Förrättningsmannen behöver då inte göra upp och till nämnden överlämna ett nytt förslag. Det förutsätts dock, att villkorligt medgivande kommer till användning bara i sådana fall då utsikter till undanröjande av det påtalade hindret verkligen föreligger. För att förvissa sig härom kan det ofta vara lämpligt att nämnden samråder med förrättningsmannen, innan den meddelar sitt beslut.

Kommittén anser det erforderligt med särskilda regler om rätt att överklaga byggnadsnämndens beslut. Bestämmelserna om det kommunala besvärsinstitutets inskränkning till särskilda besvärsgrunder blir härigenom inte tillämpliga. Omprövning bör kunna ske av avgörandet i hela dess vidd. En oinskränkt möjlighet till fullföljd kan emellertid föranleda vissa olägenheter. De dubbla besvärsvägar som blir följderna av att såväl byggnadsnämndens som förrättningsmannens beslut kan överklagas är sålunda ägnade att i viss mån komplicera och fördröja prövningsförfarandet. Enligt kommittén kan det inte möta betänkligheter att avskära besvärsrätten, när nämnden har lämnat ett medgivande, som helt överensstämmer med förslaget. Om nämnden däremot har vägrat att lämna medgivande, utgör detta ett absolut hinder mot den föreslagna gemensamhetsanläggningen. Det kan då inte komma i fråga att avskära besvärsrätt för rättsägare, som avgörandet går emot. Detsamma bör gälla ett medgivande, som har förbundits med inskränkande villkor innebärande avvikelser från förrättningsmannens förslag. Enligt det anförda stadgas i andra stycket av 15 §, att talan mot

byggnadsnämnds beslut får föras, om nämnden har vägrat medgivande till företaget eller vid sådant medgivande fogat villkor som innefattar avvikelse från förrättningsmannens förslag.

I överensstämmelse med byggnadslagstiftningens regler föreslår kommittén, att besvär över byggnadsnämndens beslut skall anföras hos länsstyrelsen. Särskilda regler om besvärstid är enligt kommittén inte erforderliga. Besvärstiden är därmed normalt tre veckor, räknat från det klaganden fick del av beslutet. Kommittén hänvisar här till lagen den 4 juni 1954 (nr 355) om besvärstid vid talan mot förvaltande myndighets beslut. Kommittén menar, att besvär över länsstyrelsens beslut bör anföras hos Kungl. Maj:t, men föreslår inte någon bestämmelse härom.

Även länsstyrelsen har befogenhet att när särskilda skäl är därtill lämpliga medgivande, trots att företaget strider mot fastställd plan eller bestämmelser som gäller för markens bebyggande. För att så skall få ske krävs enligt kommittén i princip att vederbörande myndighet enligt byggnadslagstiftningen har meddelat dispens från gällande förbud eller i allt fall att sådan dispens kan med säkerhet påräknas. En kompletterande regel anses emellertid påkallad med tanke på ett speciellt fall. I syfte att säkerställa kommunernas s. k. planmonopol upptar 71 § 1 mom. andra stycket byggnadsstadgan en föreskrift, enligt vilken klagan inte får föras över byggnadsnämnds beslut varigenom medgivande till avvikelse från fastställd generalplan eller stadsplan har vägrats, vederbörande dock obetaget att söka medgivande till åtgärden hos Kungl. Maj:t. För att samordna den föreslagna lagen med byggnadslagstiftningen när det gäller skyddet för det kommunala planmonopolet inför kommittén i paragrafens andra stycke en motsvarighet till nämndens vetorätt enligt byggnadsstadgan. Den föreslagna bestämmelsen lyder, att i den mån byggnadsnämndens beslut grundats på att företaget skulle strida mot fastställd generalplan eller stadsplan, länsstyrelsen inte får med frångående av byggnadsnämndens mening medge företaget. Stadgandet hindrar inte under alla omständigheter länsstyrelsen från att ändra överklagade beslutet. Om länsstyrelsen finner skäl till viss ändring, som byggnadsnämnden i avgivet yttrande samtycker till, kan det inte anses att länsstyrelsen frångår byggnadsnämndens mening. Kommittén erinrar vidare om att nämndens vetorätt är begränsad till länsstyrelsens handläggning. Det möter inte hinder för Kungl. Maj:t vid prövning av länsstyrelsens beslut att medge ett företag, som strider mot fastställd generalplan eller stadsplan, trots att byggnadsnämnden inte har velat lämna något medgivande. I denna del överensstämmer förslaget med 71 § byggnadsstadgan.

Remissyttrandena. Som jag har nämnt i anslutning till 12 § anser *lagberedningen*, att den där upptagna möjligheten att handlägga förrättning utan sammanträde, när stridiga intressen inte förekommer, formellt stri-

der mot 14 § första stycket, enligt vilket förrättningsmannens utredning skall ske efter överläggning med sakägarna.

Stadskollegiet i Göteborg och byggnadsnämnden i Örebro ifrågasätter, om det inte med hänsyn till önskvärdheten av en aktiv kommunal markpolitik och därmed följande behov av insyn i och inflytande på prisbildningen på mark kan vara lämpligt att kommunens fastighetsförvaltande organ hörs av förrättningsmannen angående ersättningar för markupplåtelser oavsett om kommunen är sakägare eller inte.

I fråga om skyldigheten att inhämta byggnadsnämnds medgivande och utformningen av nämndens vetorätt godtas förslaget av flertalet remissorgan.

Länsstyrelsen i Stockholms län uttalar sålunda att, fastän byggnadsnämndens prövning kan medföra viss tungroddhet i förfarandet, fördelen med en kommunal medverkan genom byggnadsnämnden är tillräckligt betydelsefull för att motivera en bestämmelse om skyldighet att inhämta nämndens medgivande.

Sveriges fastighetsägareförbund finner det i någon mån tveksamt om en förhandsprövning av byggnadsnämnden fordras men framhåller vissa fördelar med den föreslagna ordningen. Förbundet har kommit till att en prövning på förhand av byggnadsnämnden skulle kunna vara av värde för fastighetsägare, för vilka ett besked från byggnadsnämnden enligt 15 § skulle komma att utgöra ett slags klarsignal. För att bestämmelserna i 15 § skall fylla sin funktion torde man emellertid böra utgå ifrån att byggnadsnämndens medgivande enligt detta lagrum bör kunna uppfattas som ett förhandsbesked att byggnadslov kommer att lämnas till företaget, i den mån detta står i huvudsaklig överensstämmelse med förrättningsmannens enligt 14 § upprättade förslag. Medgivande enligt 15 § bör då, menar förbundet, också kunna utgöra ett förhandsbesked om att hinder inte heller kommer att föreligga med hänsyn till möjligen uppkommande frågor om fastighetsbildning. Även *överlantmätaren i Gävleborgs län* anser att det, när byggnadsnämnden lämnar medgivande, under alla omständigheter bör vara fullt klarlagt, att hinder inte senare uppkommer i sådant avseende som byggnadsnämnden eller annan myndighet har att pröva. Bl. a. bör, menar överlantmätaren, länsstyrelsens dispens ha inhämtats, när sådan fordras. *Stadskollegiet i Göteborg* framhåller att, eftersom byggnadsnämndens medgivande till en gemensamhetsanläggning i realiteten kommer att utgöra ett förhandsbesked om eventuellt erforderligt byggnadslov, det synes nödvändigt att nämndens bedömningar i de båda fallen samordnas. Enligt *byggnadsstyrelsen* kan en omständlig och tidsödande procedur bli följden av besvär över såväl byggnadsnämndens som förrättningsmannens beslut. Styrelsen delar dock kommitténs uppfattning, att det inte torde vara möjligt att slopa någon av dessa processvägar.

Svenska riksbyggen menar, att kommitténs synpunkter i kommentaren

till 15 § bör tillämpas med försiktighet. De slutliga anvisningarna till byggnadsnämnden bör utformas så, att nämnden för sitt slutliga ställningstagande ändå bör vara beroende av samfällighetens möjligheter att finansierat och förvaltningsmässigt genomföra utbyggnaden.

En avvisande hållning mot den föreslagna ordningen för byggnadsnämndens medverkan kommer till synes i *lantmäteristyrelsens* yttrande. Enligt styrelsen talar starka skäl för att förrättningsmannens ansvar beträffande bevakningen av allmänintressena vid förrättningen bör vara av samma karaktär som vid en fastighetsbildningsförrättning. Ett ärende av det slag som avses i lagförslagets 15 § första stycket första punkten bör i vart fall inte behöva hänskjutas till byggnadsnämnden. En dubbelprövning skulle innebära ett tungt förfarande och medföra risk för förseningar. Bedömningen av huruvida en begärd fastighetsbildning strider mot plan eller bestämmelser angående markens bebyggande och användning eller eljest kan föranleda från allmän synpunkt olämplig bebyggelse eller markanvändning har ju i princip vid fastighetsbildningsförrättning ansetts kunna anförtros förrättningsmannen. Denne samråder därvid normalt med byggnadsnämnden och, om så av särskilda skäl synes erforderligt, länets planmyndigheter. Dessutom underrättas byggnadsnämnden obligatoriskt om förrättningssammanträdena och har stora möjligheter att där göra sina synpunkter och erinringar gällande. Ett likartat förfaringssätt bör vara det ändamålsenligaste i fråga om förrättning för gemensamhetsanläggning. Därjämte utgör nämndens byggnadslovsprövning en särskild garanti för att de synpunkter nämnden har att företräda blir beaktade. Ofta torde dock denna prövning, som avser även detaljerna i utförandet, inte kunna utan olägenheter samordnas tidsmässigt med en prövning enligt förslagets 15 §. Om det likväl skulle anses att en anordning med medgivande av byggnadsnämnden bör lagfästas, bör enligt styrelsen beaktas att en dubbelprövning på sätt kommittén har föreslagit synes mera befogad när ett företag strider mot plan eller bestämmelser av angiven art än i övriga fall. Den särskilda prövningen som i sådant fall måste ske, kan nämligen i ej oväsentlig mån vara beroende av frågor om ändring av plan eller upprättande av ny plan för det aktuella området. Företag av gemensamhetskaraktär på landsbygden torde många gånger vara av den natur att i samband med deras inrättande erforderliga anläggningar och anordningar kan åstadkommas utan att plantekniska frågor och därmed sammanhängande problem uppkommer. Det måste då anses oegentligt, att byggnadsnämnden skall lämna sitt medgivande. En begränsning av de fall då byggnadsnämndens medgivande fordras bör sålunda i allt fall ske. Styrelsen anser att begränsningen bör ske till det i 15 § första stycket andra punkten berörda fallet, när företaget strider mot plan eller vissa bestämmelser. *Lantmäteristyrelsens* uppfattning delas i allt väsentligt av *överlantmätarna i Stockholms, Jönköpings, Kronobergs, Malmöhus, Värmlands, Jämtlands och Norrbottens län, Riks-*

förbundet landsbygdens folk, Svenska kommunaltekniska föreningen, Sveriges lantmätareförening och Svenska teknologföreningen.

HSB:s riksförbund föreslår en bestämmelse, att remiss av anläggningsförslag till byggnadsnämnd inte behöver ske, om förrättningsmannen finner det vara uppenbart att några invändningar från plansynpunkt inte kan anföras mot anläggningens inrättande. Även *överlantmätaren i Malmöhus län* menar, att reglerna om byggnadsnämndens prövning bör väsentligt uppmyckas. Han anser det i allt fall inte nödvändigt att nämnden skall förpröva sådan gemensamhetsanläggning för vars utförande byggnadslov inte fordras. Liknande synpunkter anför *överlantmätarna i Östergötlands och Jönköpings län* samt *Svenska kommunaltekniska föreningen*. *Sveriges lantbruksförbund* påpekar, att byggnadsnämnden för närvarande inte har någon befattning med jordbrukets anläggningar utanför planlagda områden, och anser det därför obefogat att här införa en skyldighet att beträffande jordbruksföretag inhämta nämndens godkännande.

Handelskamrarnas nämnd framhåller, att sökande till byggnadslov har ett på äganderätt eller dispositionsrätt grundat anspråk på att erhålla byggnadslov, om laga hinder däremot inte möter. Visserligen kan byggnadsnämnden genom byggnadsförbud förhindra markens utnyttjande enligt gällande stadsplan, men de fall då byggnadsförbud får tillgripas är noggrant preciserade i lagstiftningen, och genom tidsbegränsande regler har också garantier uppställts till skydd för den enskildes rätt. Lagförslaget innebär i sistnämnda hänseenden ett avsteg från hittillsvarande rättsprinciper, som är så vittsyftande att det inte kan godtas. Självfallet kan en gemensamhetsanläggning inte få komma till stånd, om den befinner sig strida mot gällande detaljplanering. Det bör därför ankomma på vederbörande förrättningsman att konstatera, att så inte är fallet. Om det kan anses tillräckligt med ett sådant konstaterande eller om frågan bör underställas byggnadsnämndens prövning lämnas därhän. Men om byggnadsnämnden, trots att anläggningen inte strider mot fastställda planer eller bestämmelser, anser den »ur allmän synpunkt olämplig», bör detta inte få medföra att nämnden vägrar medgivande till företaget i annan ordning än som i allmänhet gäller i fråga om byggnadslov. Prövningen bör sålunda ha karaktär av hinderlöshetsprövning. Finner byggnadsnämnden därvid att gällande detaljplan bör ändras och byggnadsförbud utfärdas, bör också detta ske i den ordning byggnadslagstiftningen föreskriver. *Handelskamrarnas nämnd* förordar, att förslagets 15 § utformas i överensstämmelse därmed.

Liknande synpunkter anför *Svea hovrätt* och *lagberedningen*, som framhåller att någon allmän prövningsrätt utöver vad som följer av byggnadslagstiftningen inte bör tillkomma byggnadsnämnden.

Att byggnadsnämnden, om företaget strider mot plan eller bebyggelse-reglerande bestämmelser, skall få lämna medgivande när särskilda skäl är därtill, kritiseras av *Svea hovrätt*, *länsstyrelsen* och *över-*

lantmätaren i Östergötlands län, länsstyrelsen och överlantmätaren i Göteborgs och Bohus län, överlantmätarna i Jönköpings, Värmlands och Gävleborgs län samt lagberedningen. De anser att i detta fall medgivande bör ankomma på eller frågan underställas myndighet, som är behörig att företa motsvarande prövning enligt byggnadslagstiftningen. Föreningen Sveriges stadsarkitekter uttalar, att stadgandet förefaller omotiverat och att, om kommitténs avsikt skulle vara att just för gemensamhetsanläggningar tillförsäkra nämnden rätt att frågå stadsplanen i vidsträcktare avseenden än byggnadslagen förutsätter, föreskrift därom bör meddelas genom ändring i byggnadslagstiftningen.

Lagberedningen erinrar om byggnadsstadgans föreskrifter i 57 § att, om åtgärd för vilken byggnadslov söks enligt bestämmelse i lag eller författning dessutom är beroende på tillstånd av annan myndighet, byggnadsnämnden skall hänvisa vederbörande att söka sådant tillstånd. Vidare har nämnden i vissa fall att hänvända sig till länsstyrelsen för att erhålla för prövningen erforderliga upplysningar. Behov av dessa bestämmelser finns uppenbart även enligt förslaget.

Länsarkitekten i Örebro län anser det önskvärt att samfällighet kan bilda fristående tomt. Lagförslaget bör därför även medföra ändring i fastighetsbildningslagen och byggnadslagen på så sätt att tomt skall kunna bildas utan belägenhet vid gata och utan att vara avsedd för bebyggande. Överlantmätaren i Gävleborgs län ifrågasätter, om det i 33 § byggnadsstadgan uppställda kravet att varje i tomtindelning ingående fastighet skall ha erforderlig förbindelse med gata anses fyllt genom att tomterna ges utfart via en tänkt gemensam väg inom kvarteret. På liknande sätt kan fråga uppkomma om tillämpning av bestämmelsen om väg i 19 kap. 12 § första stycket jorddelningslagen när det gäller avstyckning av tomtplats inom byggnadsplan. Sådana frågor fordrar enligt överlantmätaren en närmare utredning. Även byggnadsnämnden i Karlskoga menar, att byggnadslagen och fastighetsbildningslagen saknar de mot förevarande lagförslag svarande föreskrifter som skulle kunna göra det till fullt användbart. Skall t. ex. gemensamhetsanläggningar av skilda slag genomföras helt i överensstämmelse med bestående stadsplan och fastighetsindelning torde enligt byggnadsnämnden svårigheter i många fall kunna uppstå för anläggningarnas rationella utformning, bl. a. på grund av att byggnad för sådant ändamål inte kan uppföras över tomtgräns.

Länsläkaren i Östergötlands län föreslår föreskrift om att byggnadsnämnd skall inhämta hälsovårdsnämnds yttrande, innan medgivande till företaget lämnas.

Den i 15 § andra stycket andra punkten intagna bestämmelsen om viss begränsning av länsstyrelsens prövningsrätt kritiserar av Handelskamrarnas nämnd. Nämnden kan inte acceptera, att länsstyrelsen inte skulle äga pröva besvär över ett av byggnadsnämnden vägrat med-

givande till en gemensamhetsanläggning i de fall då nämnden gör gällande att företaget skulle strida mot fastställd generalplan eller stadsplan. Den omständigheten att 71 § 1 mom. andra stycket byggnadsstadgan innehåller en föreskrift om att klagan inte får föras över byggnadsnämnds beslut, varigenom medgivande till avvikelse från fastställd generalplan eller stadsplan har vägrats, kan sålunda inte åberopas i förevarande sammanhang. Riktigheten av byggnadsnämndens motivering måste kunna prövas.

Överlantmätaren i Gotlands län anser bestämmelsen rimligen böra gälla även fastställd byggnadsplan, även om formuleringen därigenom kommer att avvika från föreskriften i 71 § 1 mom. andra stycket byggnadsstadgan.

Departementschefen. Kommitténs förslag innebär, att förrättningsmannen i en första etapp skall utreda förutsättningarna för den sökta anläggningen. Ändamålet med denna utredning är närmast att den skall tjäna som underlag för byggnadsnämndens prövning. Enligt förslaget krävs nämligen för att en anläggning skall få komma till stånd, att byggnadsnämnden lämnar sitt medgivande till företaget. Leder utredningen till att förrättningsmannen anser hinder föreligga mot anläggningen, skall han inställa förrättningen så snart det kan ske. Bestämmelse därom finns i 16 § första stycket andra punkten i kommitténs förslag. Men anser han att anläggningen bör komma till stånd, skall han enligt 14 § andra stycket överlämna ärendet till byggnadsnämnden för prövning. Denna prövning sker i princip från de synpunkter byggnadsnämnden vanligen har att anlägga med hänsyn till byggnadslagstiftningen och utfärdade bestämmelser angående bebyggelsen inom det berörda området. Om byggnadsnämnden finner, att anläggningens inrättande inte strider mot fastställd plan eller meddelade bestämmelser för markens bebyggande och inte heller annars föranleder bebyggelse eller markanvändning i övrigt som är olämplig från allmän synpunkt, skall byggnadsnämnden enligt 15 § första stycket lämna medgivande till anläggningen. Även om denna strider mot plan eller bestämmelser som nyss har nämnts, kan medgivande lämnas när särskilda skäl föreligger. Denna ordning för frågans behandling förutsätter, att förrättningsmannens preliminära utredning innehåller så mycket som fordras för att byggnadsnämnden skall kunna företa sin prövning. Kommittén har ansett det lämpligt att förrättningsmannens utredning utmynnar i ett förslag till företagets anordnande. Detta förslag skall enligt föreskrift i 14 § andra stycket innehålla uppgift på de fastigheter som anläggningen är avsedd för och sådan beskrivning av anläggningen till läge, storlek och beskaffenhet i övrigt som kan anses erforderlig för nämndens bedömande. Anser förrättningsmannen, att förutsättningar saknas för byggnadsnämndens medgivande, behöver han dock inte upprätta sådant förslag utan kan överlämna sin utredning i det skick han finner lämpligt. Han måste dock under alla förhållanden hänskjuta frågan till byggnadsnämndens prövning

så snart han inte finner hinder föreligga enligt bestämmelserna i förslagets inledande paragrafer eller bestämmelserna för frivilligfallen i 17 §.

Vägrar byggnadsnämnden helt eller delvis medgivande till anläggningen, skall förrättningsmannen efter omständigheterna inställa förrättningen eller lämna nytt förslag till byggnadsnämnden. Lämnar byggnadsnämnden medgivande utan villkor, skall förrättningsmannen på grundval av medgivandet företa slutlig prövning av frågan om anläggningens inrättande och meddela beslut därom. Sådant beslut benämns i förslaget anläggningsbeslut och skall ha visst innehåll enligt bestämmelser i 16 §.

Den av kommittén sålunda föreslagna ordningen för ärendets prövning har godtagits av flertalet remissinstanser. I åtskilliga remissyttranden har emellertid invänts, att den är onödigt omständlig genom den särskilda prövning som skall ske hos byggnadsnämnden. Det har därvid anförts, att det liksom vid fastighetsbildningsförrättningar och andra liknande förrättningar borde räcka med förrättningsmannens prövning även i de hänseenden byggnadsnämnden skall bevaka. Nämndens intressen anses kunna bli tillräckligt beaktade genom att nämnden liksom vid andra förrättningar får tillfälle att framföra sina synpunkter under förrättningens gång och dessutom äger besvär rätt. I synnerhet den omständigheten att byggnadsnämndens beslut om vägrat medgivande får överklagas enligt bestämmelse i 15 § andra stycket anses kunna föranleda fördröjning av ärendets handläggning och därmed stora olägenheter, eftersom ett snabbt förfarande ofta är påkallat i dessa sammanhang.

Som jag har anført i den allmänna motiveringen anser jag det angeläget att byggnadsnämnden får ett starkt inflytande på prövningen av hithörande ärenden. Detta krav är enligt min mening till fullo uppfyllt genom den av kommittén föreslagna ordningen för byggnadsnämndens medverkan. Jag vill hålla med remisskritiken om att önskemålen att förhindra anläggningar som strider mot det allmännas intresse av en lämplig utformning av bebyggelsen och en ändamålsenlig markanvändning över huvud i viss utsträckning kan tillgodoses genom de möjligheter till kontroll byggnadslagstiftningen erbjuder. Kravet på byggnadslov kan väl anses innefatta ett effektivt skydd för det allmännas intresse i många fall, eftersom åtskilliga gemensamhetsanläggningar torde vara hänförliga till byggnader i byggnadslagstiftningens mening. Men den planpolitiska kontrollen kommer enligt min mening att med en sådan ordning insättas på ett alltför sent stadium. Detta medför risk för att det ofta omfattande och kostsamma förrättningsarbetet inte leder till åsyftat resultat därför att erforderligt byggnadslov för anläggningen senare vägras. Med anledning härav torde, såsom också kommittén har menat, byggnadsnämndens medverkan böra påkallas redan i samband med förrättningen och samordnas med förrättningsprövningen på sådant sätt att förrättningsresultatet kommer att stå i överensstämmelse med nämndens ståndpunkt. Att ge byggnadsnämnden samma ställning som vid fastighetsbildningsförrättningar är enligt min mening inte

tillräckligt i förevarande sammanhang. Från nämnden bör kunna krävas ett besked i sådana former att någorlunda säker garanti erhålls för att nämnden vid den efterföljande prövningen angående byggnadslov ställer sig positiv till företaget. Alla anläggningar är visserligen inte av den karaktär att byggnadslov krävs, men antalet torde vara tillräckligt stort för att motivera en ordning som i praktiken innebär att byggnadsnämndens beslut kan uppfattas som ett förhandsbesked om att byggnadslov kommer att meddelas. Full säkerhet i detta hänseende kan dock inte erhållas. Den utredning som underställs byggnadsnämndens prövning behöver nämligen inte vara så fullständig och detaljerad som fordras i ett ärende om byggnadslov. Att ställa lika höga krav på den preliminära utredning som det här är fråga om skulle i många fall fördyra och fördröja förfarandet avsevärt. Förhållandena torde vara alltför skiftande för att ett allmänt krav på fullständighet i nämnda hänseende skall anses motiverat. Av dessa skäl bör inte heller som det har förordats från något håll under remissbehandlingen byggnadsnämndens prövning enligt förevarande förslag fastare samordnas med prövningen angående byggnadslov eller därav påkallade ändringar i byggnadslagstiftningen göras.

Mot en närmare samordning mellan förslaget och byggnadslagstiftningen talar även att det här är fråga om delvis andra problem än som behandlas i nämnda lagstiftning. Till en början kan erinras om det redan berörda förhållandet att en gemensamhetsanläggning inte alltid kräver byggnadslov. Men även när sådant fordras är det i första hand inte fråga om själva utförandet av anläggningen utan om det förstadium som gemensamhetsbildningens konstituerande innebär. Byggnadsnämndens prövning enligt förslaget uppbärs därför inte alltid av samma syfte som byggnadslagstiftningens bestämmelser. Som exempel kan nämnas, att en vägran att lämna medgivande till en gemensamhetsanläggning kan grundas på andra allmänna synpunkter än sådana som utgör giltig anledning att avslå ansökan om byggnadslov. Här är närmast fråga om ett fritt bedömande av företagets förenlighet med det allmännas intresse i bebyggelsesammanhang, sådant det kommer till uttryck inte bara i fastställda planer utan även i kommunens bebyggelsepolitiska strävanden över huvud. Särskilda regler fordras därför som i formellt avseende bör hållas åtskilda från byggnadslagstiftningen.

Å andra sidan anser jag att en samordning i materiellt hänseende självfallet bör åstadkommas så långt möjligt. Vid tillämpning av den av kommittén föreslagna dispensregeln bör i väsentliga delar gälla de av kommittén angivna riktlinjerna för bedömandet av frågan, huruvida särskilda skäl talar för ett medgivande. Eftersom nämndens uppgift är att bevaka allmänna synpunkter på bebyggelseutförande och markanvändning över huvud, måste i bedömandet också anses ingå ett hänsynstagande till att gemensamhetsanläggningens utförande enligt särskilda bestämmelser är beroende på tillstånd av annan myndighet. Det kan därför vara lämpligt, att nämnden

samråder med sådan myndighet eller avvaktar dess beslut i vederbörlig ordning. Någon motsvarighet till bestämmelserna i 57 § byggnadsstadgan torde inte behöva införas i förslaget. Utan stöd av särskild föreskrift synes byggnadsnämnden också böra inhämta yttrande från hälsovårdsnämnden, när det finnes lämpligt.

I enlighet med vad jag har anfört i den allmänna motiveringen bör bestämmelsen om byggnadsnämndens prövning inte begränsas till vissa områden eller till bebyggelse eller anläggningar av visst slag. Jag är inte heller beredd att i enlighet med vad som har förordats från några håll under remissbehandlingen föreslå en begränsning sålunda, att kravet på nämndens medgivande inte skall gälla andra fall än sådana då anläggningen strider mot plan eller bebyggelsereglerande bestämmelser.

På grund av det anförda finner jag mig kunna godta de av kommittén föreslagna bestämmelserna i 14 § andra stycket om förrättningsmannens skyldighet att inhämta byggnadsnämndens medgivande och formerna härför liksom också — låt vara med viss modifikation — bestämmelserna i 15 § första stycket angående omfattningen av nämndens vetorätt. Den i kommitténs förslag upptagna dispensregeln ger byggnadsnämnden möjlighet att lämna medgivande även när motsvarande dispens enligt byggnadslagstiftningen ankommer på Kungl. Maj:t eller länsstyrelsen. Som påpekas i flera remissyttranden, får detta anses mindre lämpligt. Bestämmelsen bör därför begränsas till de fall då nämnden har dispensrätt även annars. I övriga situationer bör dispens sökas hos vederbörande myndighet enligt vanliga regler. Vidare vill jag med anledning av vad som har anförts i ett remissyttrande påpeka, att nämnden inte har att bedöma en samfällighets ekonomiska möjligheter att genomföra företaget i vidare mån än att nämnden bör tillse att anläggningen är försvarlig från samhällsekonomisk synpunkt. Det närmare bedömandet tillhör förrättningsmannens prövning.

Vad närmare angår den utredning genom förrättningsmannens försorg som skall föregå byggnadsnämndens prövning kan jag i allt väsentligt avsluta mig till vad kommittén anfört härom i sitt betänkande (s. 162—164).

Som kommittén har framhållit är det av betydelse att förrättningsmannen håller nära kontakt med sakägarna och bedriver förrättningen huvudsakligen i form av förhandlingar med dessa. Enligt 12 § skall också förrättningen som regel ske vid sammanträde med sakägarna. Som förut berörts fordras dock inte sammanträde i alla situationer. Enligt 12 § kan sammanträde sålunda undvaras bl. a. när stridiga intressen inte förekommer i saken. Med hänsyn härtill bör den av kommittén i 14 § första stycket föreslagna lydelsen, enligt vilken förrättningsmannens utredning skall ske efter överläggning med sakägarna, jämkas. För bättre överensstämmelse med 12 § förordar jag, att 14 § första stycket får den lydelsen att förrättningsmannen skall utreda förutsättningarna för att inrätta den sökta anläggningen och därvid i lämplig omfattning överlägga med sakägarna.

I ett remissyttrande har förordats, att förrättningsmannen skall från kommunens fastighetsförvaltande organ inhämta upplysningar till grund för bestämmandet av ersättning enligt 4 §. Jag finner inte anledning att meddela särskild föreskrift härom. Förrättningsmannen har frihet att här liksom i andra hänseenden utnyttja alla de upplysningskällor som står till buds.

Av den föregående redogörelsen framgår, att förrättningsmannen efter sin preliminära utredning skall inställa förrättningen så snart det kan ske, om han finner hinder möta mot företaget. I annat fall skall han enligt 14 § andra stycket hänskjuta ärendet till byggnadsnämnden. Bestämmelsen om att han skall inställa förrättningen är i kommitténs förslag intagen i 16 §, där den finns som andra punkt i första stycket. Anledningen till denna placering torde vara att kommittén har velat i 16 § samla alla bestämmelser om förrättningsmannens avgöranden i huvudsaken. Enligt min mening är det dock naturligare att 14 § lämnar besked om vad förrättningsmannen skall göra, om han redan efter sin preliminära utredning anser hinder möta mot förrättningen. Det synes nämligen vara en fördel att där få besked om vad förrättningsmannen skall vidta för åtgärd både när han anser hinder möta mot förrättningen och när han anser att så inte är fallet. Jag förordar därför, att nyssnämnda bestämmelse i 16 § flyttas till 14 § andra stycket. I enlighet härmed upptar departementsförslaget som första punkt i andra stycket av 14 § bestämmelsen, att om hinder mot anläggningens inrättande möter enligt bestämmelserna i det föregående eller i 17 § — dvs. i frivilligfallen — förrättningen skall inställas så snart det kan ske. Som andra punkt följer därefter bestämmelsen, att förrättningsmannen i annat fall skall hänskjuta ärendet till byggnadsnämnden för prövning enligt 15 § och därvid lämna förslag till anläggningens anordnande.

Tredje punkten är oförändrad i sak. Enligt fjärde punkten i kommitténs förslag kan förrättningsmannen underlåta att uppgöra särskilt förslag, om enligt hans mening förutsättningar saknas för byggnadsnämndens medgivande. För att undvika att bestämmelsen inger föreställningen att ärendet i sådant fall över huvud inte behöver hänskjutas till byggnadsnämnden har ordet uppgöra ersatts med ordet lämna. I övrigt har vissa redaktionella jämkningar skett.

Beträffande innehållet i 15 § vill jag utöver vad jag har anfört i det föregående uttala, att jag i sak ansluter mig till kommitténs förslag i 15 § andra stycket angående talan mot byggnadsnämndens beslut. Jag biträder även vad kommittén har anfört om behovet av inskränkning i länsstyrelsens prövningsbefogenhet, när anläggningen strider mot fastställd generalplan eller stadsplan, för att överensstämmelse skall vinnas med 71 § 1 mom. andra stycket byggnadsstadgan. Den av kommittén föreslagna lydelsen av andra punkten ger emellertid intryck av att länsstyrelsens prövningsrätt är begränsad så snart byggnadsnämnden funnit anläggningen strida mot fastställd generalplan eller stadsplan. Detta är dock inte meningen. Inskränk-

ningen bör innebära endast att länsstyrelsen inte äger mot nämndens mening medge anläggningens inrättande i strid mot planen. Jag förordar, att lydelsen jämkas i enlighet härmed. Jag anser det inte böra komma i fråga att nu utvidga bestämmelsen till att omfatta även byggnadsplan.

I anslutning till 15 § har några remissinstanser framfört önskemål om vissa följdändringar i byggnadslagstiftningen och reglerna om fastighetsbildning. Behovet av en mera genomförd samordning med förstnämnda lagstiftning bör enligt min mening prövas i samband med en allmän översyn av byggnadslagen och byggnadsstadgan. I samband med den pågående fastighetsbildningsreformen kan vissa frågor böra tas upp som har anknytning till detta reformarbete. Även med oförändrade regler på dessa områden kan man nöjaktigt komma till rätta med uppkommande svårigheter. Det i 33 § byggnadsstadgan uppställda kravet, att varje i tomtindelning ingående fastighet skall ha erforderlig förbindelse med gata, torde få anses uppfyllt, om en gemensam utfartsväg anordnas inom kvarteret. I själva verket förhåller det sig så att just nämnda föreskrift i byggnadsstadgan ofta utgör ett avgörande skäl för att en sådan väg bör inrättas. Kravet att styckningsdel skall äga rätt till nödiga vägar får likaså anses uppfyllt, om inom stadsplan väg inrättas gemensamt för fastighet motsvarande styckningsdelen och andra fastigheter. Som förut har framhållits är förslaget inte tillämpligt på väg utom stadsplan. Där gäller i stället lagen om enskilda vägar. Vad slutligen angår de svårigheter som har antagits uppkomma genom förbudet mot byggnad över tomtgräns vill jag framhålla att det i princip torde saknas anledning att åsidosätta detta förbud vid gemensamhetsanläggning lika väl som beträffande annan byggnad. Även om det således bör eftersträvas, att en inom byggnadskvarter planerad anläggning i dess helhet förläggs inom en enda tomt, torde man inte kunna undvara en möjlighet att låta anläggningen sträcka sig över flera tomters områden när speciella omständigheter föreligger. Vad nu sagts får anses äga motsvarande tillämpning på andra förbudsregler i byggnadslagstiftningen.

16 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om förrättningsmannens slutliga prövning sedan byggnadsnämnden har tagit ställning.

Kommittén. Sedan definitivt beslut har meddelats enligt föregående paragraf, skall förrättningsmannen företa slutlig prövning. Om byggnadsnämndens medgivande till företaget har vägrats, bör detta ofta vara en anledning att avbryta förrättningen och besluta om dess inställande. Förrättningsmannen har emellertid möjlighet i vissa fall att genom förändring av den föreslagna anordningen undanröja uppkommet hinder och till byggnadsnämnden inkomma med nytt förslag. Kommittén anser att förrättningsmannen bör få rätt att med hänsyn till omständigheterna i det särskilda fallet välja mellan att inställa förrättningen och att göra upp nytt förslag.

I enlighet härmed föreslår kommittén bestämmelse i första stycket, att om medgivande enligt 15 § har vägrats helt eller delvis, förrättningsmannen kan efter omständigheterna inställa förrättningen eller till byggnadsnämnden överlämna nytt förslag till företagens anordnande.

Bestämmelsen förutsätter, att förrättningsmannen anser villkoren för anläggningens inrättande från privaträttslig synpunkt vara uppfyllda. I annat fall saknas anledning att koppla in byggnadsnämnden. Om hinder mot företaget möter redan på grund av de i förslagets inledande avsnitt eller i 17 § föreskrivna villkoren, bör förrättningsmannen avbryta utredningsarbetet så snart det kan ske och meddela beslut om förrättningens inställande. Har ett absolut hinder uppstått, skall förrättningsmannen således inte vidare lägga ned arbete på att göra utredningen fullständig i övriga hänseenden. I enlighet härmed föreslår kommittén, att i en andra punkt av första stycket tas upp en bestämmelse, enligt vilken förrättningen skall inställas så snart det kan ske, när hinder mot företaget möter av annan anledning än ställningstagande enligt 15 §.

Om däremot anläggningen bör komma till stånd, skall förrättningsmannen på grundval av medgivande enligt 15 § företa slutligt bedömande av uppkommande frågor och meddela beslut om anläggningens inrättande (anläggningsbeslut). Att medgivande därvid skall föreligga enligt lagakraftvunnet avgörande följer enligt kommittén av allmänna rättsprinciper och anses inte behöva stadgas uttryckligen.

Kommittén framhåller, att anläggningsbeslutet jämte lagens regler utgör själva grunden för företagens verksamhet. Av beslutets innehåll bör därför fordras, att det anger förrättningsmannens uppfattning i de för företaget mest väsentliga frågorna, som uppkommer vid förrättningen. Förrättningsmannens avgöranden i andra frågor skall följaktligen i princip tas upp i fristående beslut. Det gäller t. ex. förrättningskostnaderna (18 §).

Anläggningsbeslutet skall enligt kommitténs förslag till en början ange anläggningens läge, storlek och huvudsakliga beskaftenhet i övrigt. Förslaget anger inte några närmare riktlinjer för vilken grad av utförlighet som beslutet bör äga i dessa hänseenden. Frågan måste bedömas med hänsyn till arten av varje företag för sig. Ett krav motsvarande vad som fordras i samband med att byggnadslov meddelas är enligt kommittén självfallet alltför långtgående. Detaljutformningen får i stället ankomma på den huvudman eller samfällighet som skall omhänderha företagens angelägenheter. Beslutet skall vidare ange de fastigheter som ansluts till anläggningen. I detta hänseende är förrättningsavgörandet av väsentlig betydelse och ändring i fråga om kretsen av fastigheter, som utgör underlaget för anläggningens verksamhet, bör enligt kommittén inte få ske utan ny förrättning. Ett noggrant fastställande av omfattningen av det utrymme som enligt 3 § skall upplåtas för anläggningen är av största vikt för den fortsatta verksamheten liksom för bedömandet av ersättningsfrågan. Sådant utrymme

och ersättning med anledning av upplåtelsen skall också redovisas i anläggningsbeslutet. Att upplåtelsens omfattning utmärks på karta eller annan särskild beskrivning torde ofta vara nödvändigt eller åtminstone önskvärt. Med hänsyn till de i hög grad skiftande fall som kan förekomma anser kommittén dock uttryckligt stadgande därom inte böra föreslås. Ersättningen kan antingen avse själva upplåtelsen av utrymme och annat intrång, som orsakas fastighet, eller också gälla skada, som annars uppkommer för ägaren. Ersättning för skada av sistnämnda slag skall enligt bestämmelsen alltid tas upp för sig, medan övriga båda poster kan slås samman. Anledningen till att gottgörelse för personlig skada skall anges separat är att den följer delvis andra regler i fråga om sättet för beloppets erläggande. Enligt 36 § andra stycket skall nämligen ersättning av detta slag inte som andra ersättningsbelopp nedsättas hos länsstyrelsen. Vidare skall anläggningsbeslutet uppta den andel som skall anses motsvara varje deltagande fastighets beräknade behov av anläggningen (andelstal). I anläggningsbeslutet skall också tas in de begränsningar som skall gälla i fråga om möjligheterna för samfällighet att åtnjuta särskild förmånsrätt i anslutna fastigheter för bidrag till samfälligheten.

Utöver de nämnda obligatoriska uppgifterna kan anläggningsbeslutet enligt paragrafens tredje stycke innehålla vissa föreskrifter om tillämpningen av sådan begränsning av anläggningens utnyttjande som avses i 7 §.

Som det har framhållits i annat sammanhang bör enligt kommittén en samverkan kunna göras tidsbegränsad. Utan uttryckligt stadgande skall enligt kommittén en sådan begränsning utmärkas i anläggningsbeslutet.

Slutligen påpekar kommittén att, eftersom anläggningsbeslut är termen för beslut om anläggningens inrättande, även domstols avgörande med denna innebörd är att anse som anläggningsbeslut och skall äga det i paragrafen föreskrivna innehållet.

Remissyttrandena. Enligt *överlantmätaren i Gävleborgs län* är det förhållandet att besvär över inställd förrättning kan leda till att domstol meddelar anläggningsbeslut inte förenligt med vedertagen innebörd av att förrättning inställs. Överlantmätaren menar, att det är mera följdriktigt om förrättningsmannens utredning får utmynna i ett utlåtande i likhet med vad som gäller enligt lagen om enskilda vägar.

I fråga om kravet på den utförlighet med vilken anläggningens beskaffenhet bör anges i anläggningsbeslutet anför *Svenska försäkringsbolags riksförbund* vissa erinringar mot kommitténs uttalande i motiven, att ett krav motsvarande vad som fordras i samband med att byggnadslov meddelas självfallet är alltför långtgående. Förbundet anser en utförlig beskrivning av anläggningen vara av intresse av flera skäl, nämligen dels för bedömning av vissa andra av de beslut som förrättningsmannen skall fatta enligt 16 § och dels för kreditbedömningen.

Sveriges fastighetsägareförbund anser det i förevarande paragraf böra anges att över anläggningens område skall upprättas karta utvisande för fastighetsindelningen gällande planer med tillhörande bestämmelser. Tekniska ritningar och besiktningar bör enligt förbundet också vara med i förrättningshandlingarna. Även *överlantmätaren i Jönköpings län* framhåller behovet av karta, som anger upplåtelsens omfattning.

Lagberedningen anser uttrycket personlig skada missvisande, eftersom det enligt beredningen närmast torde associeras med begreppet personskada.

Om anläggningen skall vara av begränsad varaktighet, är detta enligt *lagberedningen* av så central betydelse att tidsbegränsningen bör tas in i anläggningsbeslutet. Föreskrift därom bör inflyta i lagtexten.

Förslaget att anläggningsbeslutet inte skall innehålla förrättningsmannens avgöranden i vissa särskilda frågor — t. ex. angående förrättningskostnaderna — kritiserar *lagberedningen*. Förslaget skiljer sig enligt beredningen från den i bl. a. 17 kap. 13 § tredje stycket rättegångsbalken upptagna regeln, att beslut, som meddelas i samband med dom eller slutligt beslut, skall upptas däri. Som motiv till rättegångsbalkens bestämmelse har anförts, att det uppenbart inte är lämpligt att de båda avgörandena i formellt hänseende åtskils. Även i fråga om beslut av förrättningsman måste det vara till fördel, om alla hans samtidiga avgöranden finns i en och samma handling. En uppdelning i skilda beslut kan medföra rättsförlust i frågor som inte har upptagits i anläggningsbeslutet, vilket beslut av naturliga skäl främst tilldrar sig sakägarnas intresse. Bakom kommitténs ståndpunktstagande kan antas ligga önskemålet att anläggningsbeslutet inte belastas med ställningstaganden som saknar relevans för framtiden. Detta syfte kan enligt beredningen i huvudsak uppnås genom att beslutet indelas i skilda avsnitt med särskilda rubriker. I den mån skilda beslut skall få meddelas samtidigt blir det ett väsentligt intresse, att vederbörande ägodelningsrätt tolkar fullföljd talan med största möjliga välvilja. Det är emellertid ytterst tveksamt, om domstolarna blir så liberala på denna punkt (jfr NJA 1962 s. 660). Det bör också enligt beredningen vara medgivet att i en och samma besvärslaga föra talan mot exempelvis såväl anläggningsbeslut som beslut i ersättningsfråga.

Departementschefen. Den av kommittén föreslagna bestämmelsen i första stycket, att förrättningsmannen efter omständigheterna får inställa förrättningen eller lämna nytt förslag till byggnadsnämnden, om denna helt eller delvis har vägrat medgivande enligt 15 §, har i allmänhet lämnats utan erinran under remissbehandlingen. Från något håll har dock invänts, att uttrycket inställa förrättningen används något oegentligt i förslaget, i det att därmed avses också ett ogillande i sak av den gjorda ansökningen. Som kommittén anført torde det emellertid vara praktiskt lämpligt att denna

situation behandlas på samma sätt som den då förrättningen avbryts på grund av hinder för själva förfarandet. Förrättningen bör sålunda inte i någotdera fallet göras mera omfattande än som behövs för att få klarlagt att förutsättningar saknas för anläggningens inrättande. Någon olägenhet torde inte vållas genom att förrättningsmannens handläggning i båda fallen utmynnar i att förrättningen inställs. Enligt min mening kan det inte, som en remissinstans menat, komma i fråga att ägodelningsrätten efter besvär mot beslut om förrättnings inställande själv meddelar anläggningsbeslut. I stället bör ägodelningsrätten återförvisa målet till förrättningsmannen för ny behandling enligt riktlinjer som meddelas av rätten. Jag biträder sålunda i sak kommitténs förslag i första stycket första punkten.

I enlighet med vad jag har anfört i anslutning till 14 § bör den av kommittén föreslagna bestämmelsen i 16 § första stycket andra punkten flyttas till 14 § andra stycket.

Den av kommittén föreslagna termen anläggningsbeslut förefaller mig vara en uttrycksfull och lämplig benämning på beslut om inrättande av gemensamhetsanläggning. Den torde vara att föredra framför den annars i liknande sammanhang brukade och av en remissinstans förordade termen utlåtande.

Självfallet kan kraven på anläggningsbeslutets innehåll sättas mer eller mindre högt. Det torde ligga i sakens natur att beslutet skall ge klart besked om vilka fastigheter som skall anslutas, om upplåtelse av utrymme och ersättning med anledning därav, om fastigheternas andelstal och om gränserna för utövningen av den speciella förmånsrätten. I fråga om sättet att bestämma anläggningens läge, storlek och beskaffenhet i övrigt är det inom vissa gränser tänkbart med mera ungefärliga angivelser. Genom att tillämpa sådana kan man på ett önskvärt sätt inskränka förrättningsarbetets omfattning och inom den givna ramen bereda samfällighetsdelägarna möjlighet att själva påverka anläggningens detaljutformning. Jag ansluter mig till kommitténs överväganden i denna del. Jag anser mig inte böra förordas, att härvid generellt upprätthålls samma krav på fullständighet som förutsätts för byggnadslov. Inte heller är jag beredd att föreslå krav på att karta upprättas. Förrättningsmannen bör enligt min mening ha fria händer att åskådliggöra förrättningsresultatet på det sätt som han anser lämpligast i det enskilda fallet. Detta torde emellertid i många fall leda till att karta eller skiss som utvisar upplåtelsens omfattning och anläggningens utformning fogas till anläggningsbeslutet.

Uttrycket personlig skada har kritiserats av lagberedningen, som menar att det närmast för tanken till personskada. För att undvika sådant missförstånd förordar jag, att ifrågavarande avsnitt av uppräknigen av de moment anläggningsbeslutet skall innehålla delar upp så, att beslutet i anslutning till lydelsen av 4 § kommer att ange dels utrymme som upplåts för

anläggningen, dels ersättning för upplåtelsen av utrymme och för annat intrång som genom anläggningens utförande eller begagnande orsakas fastighet i vilken upplåtelse sker, dels ersättning för annan skada som genom upplåtelsen uppkommer för ägaren till fastigheten eller innehavare av annan särskild rätt till denna än för fordran.

Med hänsyn till gemensamhetsanläggningarnas karaktär ligger det i sakens natur, att ett anläggningsbeslut är avsett att gälla under en längre tid. Kommittéförslaget synes medge både att beslutet gäller för framtiden eller till dess det genom nytt förrättningsbeslut upphävs eller ändras och att det består under viss i förväg bestämd tid. I likhet med kommittén finner jag möjligheten till tidsbegränsning kunna vara av värde i vissa situationer. Som lagberedningen har förordat torde sådan tidsbegränsning vara av den betydelse att den bör komma till uttryck i anläggningsbeslutet. Jag föreslår därför att en kompletterande föreskrift härom införs. Likaså förordar jag att, om anläggningen inte skall vara utförd inom fem år efter det att beslutet vinner laga kraft, beslutet skall innehålla uppgift om den tid inom vilken anläggningen skall utföras. Föreskrift härom bör införas med hänsyn till förfalloregeln i 37 § andra stycket. Till skillnad från kommittén anser jag, att den vid förrättningen bestämda tiden skall anges i själva anläggningsbeslutet.

Vad slutligen beträffar kommitténs förslag att anläggningsbeslutet inte skall omfatta sådana avgöranden som ligger utanför de materiella frågorna har lagberedningen anfört, att alla av förrättningsmannen samtidigt meddelade beslut bör efter mönster från rättegångsbalkens bestämmelser tas in i en och samma handling. Även enligt min mening talar goda skäl för att någon formell skillnad inte görs mellan olika delar av förrättningsmannens avgörande. Det kan emellertid som kommittén menar vara praktiskt att som anläggningsbeslut beteckna endast sådana avgöranden i sak som avses i förevarande paragraf. Någon tvekan behöver då inte uppkomma om vad som innefattas i ordet anläggningsbeslut i det följande eller i övrigt där det kommer till användning. Med hänsyn härtill anser jag mig kunna godta kommitténs förslag. För att såvitt möjligt undgå risken för misstag i fullföljdshänseende bör beslut som förrättningsmannen meddelar i andra frågor i samband med anläggningsbeslutet tas upp i omedelbar anslutning till detta i protokollet eller den särskilda handling som kan ha upprättats. I samma syfte vill jag förorda en komplettering av de föreslagna bestämmelserna i 19 § sista stycket om meddelande av beslut, så att de kommer att omfatta inte bara anläggningsbeslut och beslut om förrättnings inställande utan även beslut, som meddelas i samband med sådant beslut, och beslut mot vilket talan förs särskilt. Detta innebär, att varje beslut av nu angivna slag skall meddelas vid sammanträde eller på annan tid och plats som har tillkännagivits vid sammanträde eller som förrättningsmannen underrättat

sakägarna om skriftligen eller i annan vid sammanträde beslutad ordning. Denna föreskrift i förening med reglerna om fullföljd i 20 § i förslaget torde kunna ge tillräcklig säkerhet.

17 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om överenskommelse mellan sakägarna och om frivillig anslutning i andra fall.

Kommittén. I första stycket av paragrafen föreslås bestämmelse om skyldighet för förrättningsmannen att söka åstadkomma överenskommelse mellan sakägarna. Det är enligt kommittén oftast lämpligt att överenskommelse tas in i skriftlig, av sakägarna underskriven handling, vilket är ägnat att förebygga tvister om dess innebörd. Kommittén anser emellertid med hänsyn till de vitt skiftande fall som kan uppkomma, att tillräckliga skäl inte finns att meddela en obligatorisk föreskrift därom. Även muntlig överenskommelse är därför giltig enligt förslaget men dess innehåll bör enligt kommittén säkras för framtiden genom anteckning antingen i förrättningsprotokollet eller i annan handling, som underskrivs av förrättningsmannen och biläggs övriga handlingar.

Enligt andra stycket av paragrafen skall överenskommelsen under vissa förutsättningar läggas till grund för anläggningsbeslutet. Detta innebär att förrättningsmannen i princip är förhindrad att — i de hänseenden som regleras i uppgörelsen — grunda anläggningsbeslutet på ett eget bedömande enligt lagens materiella regler. Med några modifikationer innebär förslaget således, att överenskommelsen skall fastställas att gälla för framtiden, oavsett om innehållet står i samklang med dessa regler eller inte. För att erhålla avsedd sakrättsverkan måste den emellertid inskränkas till de frågor som skall tas in i anläggningsbeslutet. Att den kan begränsas till någon eller några av dessa frågor följer av första stycket. Sakägarna kan också avtala att gemensamhetsanläggning inte skall komma till stånd. Något anläggningsbeslut skall då inte heller meddelas utan förrättningen måste inställas.

Från allmän synpunkt måste fordras, att en överenskommelse inte avviker från den prövning som har skett genom byggnadsnämnden. Regeln, att överenskommelsen skall läggas till grund för anläggningsbeslutet, modifieras därför så att den inte gäller, när överenskommelsen strider mot beslut som avses i 15 §.

Även hänsyn till tredje mans intresse kräver enligt kommittén, att en överenskommelse inte utan vidare förlänas sakrättslig verkan. Genom att överenskommelsen knyts direkt till de berörda fastigheterna kan den åstadkomma minskning av fastigheternas värden och därmed skada för innehavare av fordringsinteckningar eller andra begränsade sakrätter i fastigheterna. Visserligen torde det i allmänhet förhålla sig så, att sakägarnas intressen i allt väsentligt sammanfaller med nu nämnda rättsägares, men detta

kan inte alltid antas vara fallet. Man kan enligt kommittén inte heller bortse från risken, att en sakägare saknar förmåga att på bästa sätt tillvarata de till hans fastighet knutna intressena.

I gällande lagstiftning på närbesläktade områden kommer, erinrar kommittén, olika metoder till användning, när det gäller att skydda tredje man. Enligt 34 § fjärde stycket lagen om enskilda vägar är sålunda träffad förening inte gällande, om den finnes uppenbarligen till skada för fastighet betunga denna med förpliktelse i avsevärt högre grad än som skall åligga fastigheten enligt grunderna i lagens 2 kap. Överenskommelsens innehåll skall alltid prövas av förrättningsmannen. Med bestämmelsen avses enligt kommittén inte bara att skydda befintliga in-teckningar i fastigheterna utan även att tillgodose de intressen som representeras av spekulanter på fastigheterna eller tilltänkta långgivare, vilka fordrar säkerhet i fastigheterna. En annan metod kommer till användning i 8 kap. 4 § jorddelningslagen, med vilken kan jämföras 13 kap. 2 a § samma lag. Om vid frivilligt ägoutbyte en äga som skall ingå i utbytet hör till fastighet, som på grund av in-teckning eller eljest häftar för fordran eller annan rättighet, får utbytet inte ske utan att innehavare av sådan fordran eller rättighet lämnar medgivande därtill eller det är uppenbart, att utbytet inte kan lända honom till skada. Enligt detta alternativ är förrättningsmannen inte skyldig att beakta andra intressen än dem som tillkommer innehavare av vissa befintliga sakrätter och är också befriad från prövning av överenskommelsens innehåll i den mån medgivanden från dessa rättsägare föreligger.

Kommittén framhåller, att med dess strävan att i rimlig omfattning främja frivilliga uppgörelser det är mest förenligt att låta överenskommelser få avsedd sakrättslig verkan så långt det är möjligt utan att tredje mans berättigade intressen åsidosätts. I valet mellan de nyssnämnda metoderna anser kommittén en ordning i huvudsaklig överensstämmelse med den för ägoutbyte gällande vara att föredra. I enlighet därmed föreslås i paragrafens andra stycke, att om överenskommelsen berör fastighet, som på grund av in-teckning eller eljest häftar för fordran eller annan rättighet, överenskommelsen inte får läggas till grund för anläggningsbeslutet, utan att innehavaren av sådan fordran eller rättighet godkänt överenskommelsen eller denna är väsentligen utan betydelse för hans säkerhet. De sakrätter som avses med bestämmelsen är enligt kommittén inte bara in-tecknade rättigheter utan även sådana som grundas på 11 kap. 2 § jordabalken eller äger för-månsrätt på grund av utmätning av fastigheten eller utan in-teckning åtnju-ter bättre för-månsrätt än nu sagts. Det åligger förrättningsmannen att ex officio införskaffa utredning om vilka rättighetshavare av hithörande slag som kan finnas. Kommittén framhåller, att exempelvis oin-tecknade nyttjan-derätter eller avkomsträtter, som inte åtnjuter skydd enligt 11 kap. 2 § jor-dabalken, ansetts inte vara av sådan beskaffenhet att fastighet kan sägas häfta därför. Kommittén hänvisar här till lagrådets yttrande i samband med

en år 1951 företagen ändring i 8 kap. 4 § jorddelningslagen (NJA II 1952 s. 129 f.).

Kommittén har ansett det lämpligt att i någon mån efterge det stränga krav på bevisning som måste uppfyllas vid frivilligt ägoutbyte, när det gäller att bedöma om menliga verkningar följer av åtgärden. Medan det i ägoutbytesfallet fordras, att det är uppenbart att utbytet inte kan lända rättsägaren till skada, är det enligt kommitténs förslag tillräckligt att överenskommelsen är väsentligen utan betydelse för hans säkerhet. Jämknigen har sin motsvarighet i en år 1947 företagen ändring i 8 § första stycket och 14 § tredje stycket andra punkten lagen den 18 juni 1926 (nr 336) om sammanläggning av fastigheter å landet. Angående skälen till denna ändring hänvisar kommittén till lagrådets och föredragande departementschefens uttalanden i ärendet (NJA II 1948 s. 54 f. och 65).

Kommittén har övervägt möjligheten att utvidga regleringen av frivilligfallen till att avse även ensidiga dispositioner. Kommittén menar nämligen, att det inte finns anledning att fränkänna sådana dispositioner varje sakrättslig effekt. Det är dock enligt kommittén lämpligt att begränsa en reglering i ämnet till det fall då sakägare erbjuder att hans fastighet får anslutas till gemensamhetsanläggningen, trots att förutsättningar för tvångsanslutning enligt 2 § saknas. Skulle en disposition gå ut på något annat, t. ex. att utge högre bidrag än som motsvarar fastighets andelstal eller att ersättning för upplåtet utrymme sätts till alltför lågt belopp, bör enligt kommittén avseende inte fästas därvid utan att överenskommelse kan uppnås. För att ett erbjudande skall beaktas, bör enligt kommittén ytterligare fordras, att fastighetens anslutning inte medför någon försämring för de övriga anslutna i form av ökad bidragsskyldighet eller annan olägenhet av betydelse. I enlighet därmed är regeln i paragrafens tredje stycke utformad. Även på sådan anslutning skall andra styckets regler om villkoren för att överenskommelse skall erhålla verkan för framtiden äga tillämpning. Anslutningen får således inte stå i strid med byggnadsnämndens prövning. Vidare skall på vanligt sätt bedömas, om anslutningen är väsentligen utan betydelse för sakrättsinnehavares säkerhet.

Remissyttrandena. *Parkeringskommittén* gör anmärkning mot att frivilligfallen, som i betänkandet anges som det normala, inte regleras i de inledande allmänna bestämmelserna utan behandlas i avsnittet om förrättning och i 17 §, som trots sin placering innehåller även materiella villkor för anslutning. En läsare som snabbt vill orientera sig i lagen genom att studera de inledande bestämmelserna kan därför få den felaktiga uppfattningen att lagens egentliga syfte är att reglera tvångssamfälligheter. *Sveriges lantbruksförbund* anför, att förslaget genom sin redigering praktiskt taget döljer, att det innehåller ett frivilligalternativ.

Beräffande formen för överenskommelse mellan sakägarna anser

Svea hovrätt att den i överenstämmelse med vad som regelmässigt gäller på angränsande rättsområden bör vara skriftlig och att överenskommelsen skall undertecknas av sakägarna och bestyrkas av förrättningsmannen. Av samma mening är *lagberedningen* och *överlantmätaren i Gotlands län*.

Svea hovrätt och *lagberedningen* anser vidare, att överenskommelse om åtnjutande av förmånsrätt i större omfattning än lagen medger inte bör läggas till grund för anläggningsbeslut. Denna mening utvecklas närmare i anslutning till 6 §.

Svenska försäkringsbolags riksförbund vänder sig mot att inteckningshavares och liknande rättighetshavares godkännande inte behöver inhämtas, när överenskommelse är väsentligen utan betydelse för deras säkerhet. Förbundet anser, att det för långivarna inte är möjligt att till förrättningsmännen överlämna frågan, vad som skall anses vara väsentligen utan betydelse för deras säkerhet. Långivarna måste enligt förbundet ovillkorligen höras i ärendet.

Svea hovrätt påpekar risken för att felkalkylerade anläggningar kommer till stånd vilka allvarligt kan påverka rättighetshavarnas ställning. Det bör därför i allmänhet krävas, att berörda rättighetshavare biträder överenskommelsen för att denna skall bli gällande. Enligt hovrätten bör detta kunna underlåtas endast om det är uppenbart att överenskommelsen är utan betydelse för deras säkerhet. Av samma mening är *bostadsstyrelsen*, *Svenska sparbanksföreningen*, *Sveriges allmänna hypoteksbank*, *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* och *Svenska bostadskreditkassan*.

Lagberedningen anser, att det liksom vid sammanläggning av fastigheter i tveksamma fall är lämpligt att inteckningshavare bereds tillfälle att yttra sig. Frågan om talerätt för innehavare av begränsade sakrätter bör därför enligt beredningen övervägas närmare. Beredningen erinrar vidare om att ett särskilt skydd för innehavare av begränsade sakrätter mot överenskommelser till deras nackdel tillskapats i 59 § expropriationslagen liksom i 9 kap. 73 § vattenlagen och att inteckningshavare enligt 21 § lagen om allmänna vägar har subsidiär talerätt mot väghållare.

Svenska bankföreningen är tveksam inför förslaget, att kreditgivare i sista hand inte skall få annat skydd för sin säkerhet än som innefattas i en s. k. oskadlighetsprövning. Föreningen vill likväl inte motsätta sig en sådan ordning, om inteckningshavare som så önskar får tillfälle att yttra sig före förrättningsmannens avgörande.

Parkeringskommittén anmärker, att den föreslagna bestämmelsen i tredje stycket första punkten i och för sig kan läsas så, att lagen här öppnar möjlighet för en fastighetsägare att få sin fastighet ansluten till ett företag utan att rekvisitet »stadigvarande betydelse» föreligger, bara anslutningen kan ske utan olägenhet för övriga deltagare. Parkeringskommittén anser vidare att hänvisningen till 2 § är något otydlig och menar, att med uttrycket »fastighet, som icke jämlikt 2 § skall anslutas till före-

taget», även skulle kunna avses sådan fastighet för vilken de materiella förutsättningarna för tvångsanslutning föreligger men vars anslutning inte påyrkats av annan sakägare.

Departementschefen. Som jag tidigare har framhållit är syftet med den nu ifrågavarande lagstiftningen i första hand att främja frivillig samverkan för inrättande av gemensamhetsanläggningar med de verkningar, främst i sakrättsligt hänseende, som den föreslagna lagen möjliggör. Det skulle då också som anförts i ett par remissyttranden vara önskvärt, att regleringen av frivilligfallen kunde få en mera framskjuten plats än kommittén har föreslagit. Övervägande skäl synes dock tala för den av kommittén valda placeringen. Denna överensstämmer med den ordning som i allmänhet redan har kommit till användning i närbesläktad lagstiftning. Det torde även vara till fördel att ramen för den tvångsmässiga regleringen först klaras ut i lagen, innan frågan om överenskommelser behandlas. Därigenom kan undvikas vissa upprepningar. Det kan också sägas, att den som ställs inför frågan om han skall ingå i gemenskap som här avses först bör få lagstiftningens innebörd och särskilt tvångsregleringens räckvidd klara för sig, innan han kan ta ställning till om han vill biträda en överenskommelse i ämnet eller inte.

I likhet med kommittén anser jag det önskvärt att förrättningsmannen söker få till stånd överenskommelse mellan sakägarna. Jag biträder sålunda den av kommittén föreslagna bestämmelsen härom i första stycket första punkten.

Enligt kommittéförslaget gäller inte något formkrav för överenskommelsen. Det krävs endast att den antecknas i förrättningsprotokollet eller i annan handling, som underskrivs av förrättningsmannen och biläggs övriga handlingar. Mot denna ordning har anförts kritik av några remissinstanser, som har förordat krav på att överenskommelsen skall upprättas skriftligen samt undertecknas av sakägarna och bestyrkas av förrättningsmannen. En sådan ordning överensstämmer med vad som gäller om förening enligt fastighetsbildningslagstiftningen och lagen om enskilda vägar liksom om överenskommelse vid syneförrättning enligt vattenlagen och ägofredslagen. Den rättshandling det i nu förevarande sammanhang är fråga om synes mig vara av sådan betydelse och kunna avse sådana invecklade frågor att det är angeläget att så långt möjligt förebygga tvist om rättshandlingens innebörd och även hos sakägarna inskräpa rättshandlingens vikt. Med hänsyn härtill saknas enligt min mening anledning att nu frångå det i andra liknande sammanhang gällande formkravet. Frågan om formkravet torde få tas upp till övervägande i större sammanhang senare i samband med ny lagstiftning om fastighetsbildning. Jag förordar därför den ändringen i första stycket i kommitténs förslag att där tas in bestämmelse om att överenskommelse mellan sakägarna skall upprättas skriftligen samt undertecknas

av sakägarna och bestyrkas av förrättningsmannen. Överenskommelsen skall fogas vid förrättningsprotokollet.

En överenskommelse mellan sakägarna skulle sakna mening, om den inte fick läggas till grund för anläggningsbeslutet. Jag biträder därför kommitténs förslag att så skall ske i princip. I stort sett kan jag också ansluta mig till kommittéförslaget i fråga om de förutsättningar under vilka överenskommelsen skall kunna få denna verkan. Det är sålunda enligt min mening klart, att ett anläggningsbeslut inte kan grundas på en överenskommelse som strider mot byggnadsnämndens prövning enligt 15 §.

I likhet med kommittén anser jag vidare, att en överenskommelse inte kan förlänas sakrättslig verkan utan att inteckningshavares och därmed jämställda rättighetshavares intressen skyddas i tillbörlig grad. Ett generellt krav på medgivande från sådana rättighetshavare kan emellertid enligt min mening inte komma i fråga. Visserligen anser jag som kommittén, att förrättningsmannen i första hand bör söka inhämta medgivanden från berörda rättsägare. Att införa en skyldighet till detta skulle emellertid i åtskilliga fall bli onödigt tyngande för förrättningen. En oskadlighetsprövning genom förrättningsmannens försorg bör därför kunna ske. En sådan anordning förekommer sedan länge på närbesläktade områden utan att den föranlett några olägenheter. En fullt tillfredsställande ordning synes erhållas med den av kommittén valda lösningen i anslutning till bestämmelserna för sammanläggning av fastigheter. En överenskommelse bör sålunda kunna godtas, när den finnes vara väsentligen utan betydelse för rättighetshavarens rätt. Detta hindrar självfallet inte, att förrättningsmannen bereder rättighetshavare tillfälle att yttra sig så snart han anser det lämpligt och det går att genomföra. Angående verkan av att fordringshavare avstår från ersättning enligt 4 § får jag hänvisa till 36 §.

I fråga om kretsen av de rättighetshavare som avses kan jag ansluta mig till vad kommittén har anfört om innebörden av sådan fordran eller annan rättighet för vilken fastighet sägs häfta.

I ett par remissyttranden har gjorts gällande, att det inte är lämpligt att sakägarna tillåts att genom överenskommelse grunda pant- och förmånsrätt för samfällighet i större omfattning än som är medgivet enligt kommitténs förslag i 1 § i den särskilda förmånsrättslagen. Som jag har anfört i anslutning till 6 § delar jag denna mening och förordar sålunda den ytterligare begränsningen av bestämmelsen i andra stycket att överenskommelse inte får läggas till grund för anläggningsbeslutet, om den innebär att förmånsrätt får åtnjutas för högre belopp än som motsvarar den ökning av fastighetens värde som anslutningen till anläggningen medför eller som belöper på fastigheten av den beräknade kostnaden för anläggningens utförande eller under längre tid än anläggningen med sedvanligt underhåll kan antas bevara sitt värde väsentligen oförminskat.

Tredje stycket i kommitténs förslag möjliggör, att en fastighetsägare fri-

villigt ansluter sin fastighet till en gemensamhetsanläggning även om överenskommelse inte träffas. Till denna bestämmelse ansluter jag mig i sak. De anmärkningar av närmast redaktionell art som har gjorts i ett remissyttrande torde inte böra föranleda annan jämkning i den av kommittén föreslagna lydelsen än att denna förenklas så att den omfattar alla sådana framställningar om frivillig anslutning som inte leder till överenskommelse. Därigenom kommer det för regelns tillämpning inte att krävas någon utredning om att förutsättningar för tvångsanslutning saknas. Är sådana förutsättningar för handen, kan fastigheten självfallet i stället anslutas enligt 2 §. Under alla förhållanden måste det grundläggande kravet i 1 § på stadigvarande betydelse gälla.

Från övriga fastigheters synpunkt innebär bestämmelsen en tvångsregel, i det att de måste finna sig i den begärda anslutningen, om denna inte kan antas medföra ökad kostnad eller annan olägenhet av betydelse för dem. Med hänsyn härtill kan som anförts i ett remissyttrande övervägas om inte bestämmelsen bör inflyta i 2 §. Med hänsyn till att dess tillämpning är avhängig av godkännande eller oskadlighetsprövning enligt andra stycket har jag emellertid ansett mig kunna godta, att den upptas i förevarande paragraf.

18 §.

I denna paragraf meddelas bestämmelser om förrättningskostnaderna.

Kommittén. Den av länsstyrelsen utsedde förrättningsmannen bör enligt kommittén erhålla skälig ersättning av sakägarna för sitt arbete med uppdragets fullgörande och för resekostnader och andra utlägg. Detsamma bör gälla den som anlitas som sakkunnig vid förrättningen.

I fråga om gode män anser kommittén lämpligt att ersättning utgår enligt de bestämmelser som gäller för gode män vid förrättningar för fastighetsbildning.

Övriga kostnader kan avse utredning, som har införskaffats av förrättningsmannen, eller kallelser eller annat som fordras för att förrättningen skall kunna genomföras, allt i den mån de inte täcks av den ersättning som tillkommer förrättningsmannen. Enligt kommittén skall även dessa kostnader betalas av sakägarna.

I enlighet med det anförda föreslår kommittén regler om i vilka fall sakägarna skall svara för förrättningskostnad. Motsättningsvis följer av dessa regler, att sakägare liksom i allmänhet vid förrättningar av jämförbar karaktär inte är berättigad till ersättning för sådana kostnader som han själv har haft för utredning eller arbete med talans väckande eller utförande. Behovet av en regel om rätt till sådan ersättning blir, menar kommittén, mindre framträdande med hänsyn till att erforderliga utredningar enligt förslaget skall verkställas genom förrättningsmannens försorg. En bestäm-

melse av detta slag skulle för övrigt enligt kommittén kunna medföra frestelse för sakägarna att i alltför stor omfattning själva föranstalta om utredningar, vilket skulle medföra risk för kraftig stegring av förrättningskostnaderna.

Från denna princip skulle enligt kommittén möjligen kunna göras undantag för sådan sakägare som representerar fastighet för anläggningens inrymmande. Eftersom upplåtelse av utrymme har karaktär av expropriation, är det inte otänkbart att i överensstämmelse med expropriationslagen tillerkänna sådan sakägare ersättning för kostnaderna i denna del. Men om fastigheten samtidigt skall vara ansluten till det gemensamma företaget, uppkommer enligt kommittén svårigheter att i kostnadshänseende skilja mellan frågan om upplåtelsen och övriga frågor vid förrättningen. En rätt till ersättning för kostnaderna skulle för övrigt, menar kommittén, inte kunna få annat än begränsad tillämpning och egentligen komma att avse endast utredningskostnader för ersättning enligt 4 §. När det gäller anläggningens lokalisering och upplåtelsens omfattning uppstår kostnader även för övriga sakägare, och en rätt till kostnadsersättning för ägare till fastighet, varifrån upplåtelsen sker, skulle kunna på ett otillbörligt sätt gynna denne. Men även i fråga om storleken av ersättning enligt 4 § är situationen mindre jämförbar med expropriation än med vissa andra fall av tvångsingripande, där den enskilde inte är berättigad till ersättning för sina kostnader. Kommittén påpekar särskilt, att de tvångsmöjligheter som föreligger enligt förslaget kan utnyttjas inte bara mot den ersättningsberättigade utan även mot ersättningskyldig, vilkens fastighet ansluts mot hans bestridande. Det synes kommittén inte tillfredsställande att göra skillnad mellan dessa båda.

Beslut om ersättningar till förrättningsmannen och särskild sakkunnig skall enligt kommitténs förslag meddelas vid förrättningen. I fråga om andra slags kostnader, t. ex. ersättningar till gode män, fordras däremot inte att de prövas vid förrättningen. Förrättningsmannens medverkan krävs beträffande dem endast när det gäller kostnadernas fördelning enligt tredje stycket.

Angående frågan av vem och på vilket sätt ersättning skall tillhandahållas saknas enligt kommittén anledning att uppställa regler, som alltför mycket binder de berörda intressenterna till en viss ordning. Valrätt bör föreligga för den ersättningsberättigade att antingen ta ut beloppet av sökanden, som är pliktig att förskjuta det om så påkallas (andra stycket), eller att vända sig direkt till den eller de sakägare som slutligen skall svara för beloppet (tredje stycket). Endast i ett hänseende är valrätten begränsad, nämligen i fråga om arvode till förrättningsmannen. Denne måste avvakta förrättningsens slutförande innan han kan få sitt arvode. Däremot är han berättigad att förskottsvis få ersättning för sina utlägg. Har sökanden ålagts att förskjuta ersättningsbelopp, skall talan mot beslutet föras särskilt (20 §).

Angående ersättningens fördelning mellan sakägarna gäller enligt tredje stycket, att beslut skall meddelas i samband med förrättingens slutförande, dvs. när förrättingen inställs eller anläggningsbeslut tillkännages.

Skall en anläggning inrättas, bör förrättningskostnaderna enligt kommittén i princip bäras gemensamt av ägarna till de fastigheter som ansluts till anläggningen och fördelas i förhållande till de fastställda andelstalen (tredje styckets första punkt). Inställs förrättingen skall enligt förslaget sökanden som tappande part som regel bära alla kostnader. När byggnadsnämnden är sökande gäller samma grundsats med den modifikationen att ersättningsplikten åvilar kommunen. Mellan flera sökande bör enligt kommittén kostnadsfördelningen avgöras med hänsyn till den omfattning i vilken envar av dem föranlett kostnader och till vad som i övrigt kan anses skäligt. Kommittén menar, att begreppet sökande bör ges en fri tolkning och att exempelvis även sakägare som biträtt den ursprunglige initiativtagarens talan eller fört självständig talan som går ut på en mera omfattande gemenskap än denne begärt, betraktas som sökande och får svara för kostnaderna vid inställd förrätting.

Dessa regler kan emellertid enligt kommittén inte tillämpas undantagslöst. I tredje stycket sista punkten föreslås därför möjlighet till jämkning när det är skäligt på grund av särskilda omständigheter. Skyldigheten att betala förrättningskostnad kan då bestämmas på annat sätt än enligt huvudreglerna. Som exempel på tillämpning av undantagsregeln nämner kommittén att en sakägare gör sig skyldig till vårdslöshet eller försummelse och därigenom föranleder onödig kostnad eller att förrätting har inställts först efter ett på omfattande utredningar grundat, synnerligen komplicerat bedömande.

Remissyttrandena. *Stadsfullmäktige i Sundsvall* anmärker, att i fråga om kommunal befattningshavare reglerna om ersättning till förrättningsmannen kan komma i konflikt med det kommunala tjänstereglementet.

Beträffande skyldigheten att svara för arvode till förrättningsmannen anser *Svea hovrätt* det förtjäna övervägas, om inte arvodet skulle kunna förskottas av allmänna medel i sådana fall då det av sociala skäl är särskilt önskvärt att en gemensamhetsanläggning kommer till stånd, dvs. främst för bostadsbebyggelse.

Att sakägarnas egna kostnader för utredning och utförande av talan vid förrättingen inte skall ersättas enligt förslaget kritiserar i några yttranden. Mot kommitténs uttalande, att situationen här är mindre jämförbar med expropriation än med vissa andra fall av tvångsingripande där den enskilde inte är berättigad till ersättning för sina kostnader, vänder sig *Svea hovrätt* och anför, att situationen tvärtom är mycket nära jämförbar med vanliga typer av expropriation. Ägaren till fastighet, från vilken ut-

rymme kan komma att tas i anspråk, lär inte kunna åtnöjas med den utredning som förrättningsmannen kan förebbringa utan måste i allmänhet vara verksam för att införskaffa utredning såväl för bedömande av frågan om utrymme bör tas i anspråk från hans fastighet som angående vilken ersättning som i sådant fall bör utgå. I allt fall får part, som fullföljer talan mot förrättningsmannens beslut, i rättegången själv i stor utsträckning svara för utredningen. Hela förfarandet kan lätt snedvridas om inte erforderlig utredning förebringas redan vid förrättningen. Både ägaren till fastigheten och innehavare av nyttjanderätt eller annan särskild rätt bör enligt hovrätten vara berättigade till ersättning för kostnader som uppkommit för dem vid förrättningen. Svårigheterna att särskilja dessa kostnader från andra kostnader i anledning av förrättningen bör inte överskattas. Det av kommittén åberopade skälet att en sådan reglering är orättvis mot övriga sakägare, är enligt hovrättens mening inte bärande.

Även *hovrätten över Skåne och Blekinge* framhåller önskvärdheten av att den som, utan att själv få någon nytta av en gemensamhetsanläggning, tvingas upplåta utrymme åt sådan tillerkänns rätt att av samfälligheten erhålla ersättning för kostnader vid förfarandet och förordar en regel motsvarande 67 § expropriationslagen. Av samma uppfattning är *lagberedningen*, *Sveriges fastighetsägareförbund* och *Svenska väg- och vattenbyggares riksförbund*. I fråga om kostnader för utredning angående ersättning enligt 4 § anser även *expropriationsutredningen*, att en regel som inte under några omständigheter medger kostnadsersättning stundom kan leda till stötande resultat.

Överlantmätaren i Örebro län förordar också en bestämmelse motsvarande 67 § expropriationslagen. Viss skälighetsprövning bör dock kunna ske i fråga om ersättning till anlitat biträde. *Svenska teknologföreningen* understryker, att tvångsupplåtelse enligt förslaget är ett så kraftigt ingrepp i den enskilda äganderätten att fastighetsägaren med fog kan göra gällande att han inte skall behöva belastas med kostnader för att kunna bevaka sina intressen. Det bör därför speciellt i sådana fall ankomma på förrättningsmannen att göra en så allsidig och grundlig utredning som möjligt. Även *Stockholms läns och stads hushållningssällskap* menar, att det knappast är skäligt att en fastighetsägare skall behöva betala hela kostnaden för sådana utredningar som han i viss mån blivit tvingad att utföra. Huvuddelen eller förslagsvis 75 procent bör betalas av den gemensamma anläggningens intressenter.

I fråga om begreppet *sökande* framhåller *lagberedningen*, att det av kommittén åsyftade resultatet, åtminstone såvitt angår den slutliga kostnadsfördelningen, i och för sig synes kunna nås genom en tillämpning av tredje stycket sista punkten och således utan någon utvidgning av sökandebegreppet.

Den av kommittén föreslagna undantagsregeln i tredje stycket sista

punkten anses av *Svea hovrätt* vara alltför allmänt hållen för att kunna ge någon ledning.

Departementschefen. De av kommittén föreslagna bestämmelserna i första stycket om ersättning till förrättningsmannen, sakkunniga och gode män har inte föranlett någon erinran under remissbehandlingen. Inte heller jag finner anledning till erinran i sak i denna del. Bestämmelsernas förenlighet med kommunala anställningsvillkor i fall då förrättningsmannen är kommunal befattningshavare får beaktas i annan ordning.

Skyldigheten att utge ersättning för förrättningskostnad begränsas enligt kommitténs förslag till i första hand ersättningar till förrättningsmän och sakkunniga samt till kostnader för kallelser och annat som fordras för förrättningen. Att kostnader av detta slag skall ersättas av sakägarna har vid remissbehandlingen inte föranlett någon invändning. Däremot har i åtskilliga remissyttranden förordats, att även vissa sakägare skall äga rätt till ersättning för kostnader med anledning av förrättningen. Sådan rätt anses sålunda böra tillkomma sakägare, som representerar fastighet i vilken utrymme önskas upplåtet.

Vissa skäl synes väl tala för att sådan sakägare får rätt till ersättning för nedlagda kostnader. Detta gäller i synnerhet när fastigheten inte skall anslutas till gemensamhetsanläggningen. Situationen har då vissa likheter med expropriation. Det förefaller emellertid inkonsekvent att sådan sakägare skall äga rätt till kostnadsersättning men den som blir föremål för anspråk på tvångsanslutning enligt 2 § inte skall äga samma rätt. I fråga om sådan fastighet som även skall anslutas till företaget uppkommer svårigheter att urskilja den del av kostnaden som belöper på upplåtelsen. För flertalet fall torde inte heller finnas behov av en kostnadsregel, eftersom förrättningsarbetet i princip har karaktär av officialutredning genom förrättningsmannens försorg.

Med hänsyn till det anförda är jag inte beredd att här frångå den vid liknande förrättningar gällande principen, att sakägare inte äger rätt till ersättning för kostnader vid förrättningen.

Den av kommittén föreslagna bestämmelsen i andra stycket, enligt vilken sökanden kan åläggas förskjuta förrättningskostnaderna utom arvodet till förrättningsmannen, anser jag mig kunna biträda i sak. Att som förordas i ett remissyttrande införa skyldighet för det allmänna att i vissa fall förskjuta arvodet bör enligt min mening inte komma i fråga.

Vad angår den av kommittén angivna innebörden av begreppet sökande är det visserligen riktigt, som påpekats i ett remissyttrande, att det åsyftade resultatet delvis kan nås även utan denna begreppsbestämning med tillämpning av tredje stycket sista punkten. Bestämmelsen är emellertid inte tillämplig beträffande skyldigheten att förskjuta ersättning enligt andra styc-

ket. Den av kommittén förordade metoden synes även ge bättre ledning för tillämpningen när förrättning inställs i vanliga fall.

Till innehållet i de av kommittén föreslagna bestämmelserna i tredje stycket om fördelningen av förrättningskostnaderna kan jag också ansluta mig. Med hänsyn till de många skiftande fall som kan uppkomma anser jag i likhet med kommittén att undantagsregeln i sista punkten är lämplig. Det synes inte kunna undvikas att den blir tämligen allmänt hållen. En begränsning till fall av vårdslöshet skulle bli alltför snäv. I vilken utsträckning bestämmelsen skall tillämpas i övrigt torde få överlämnas åt praxis.

19 §.

Paragrafen innehåller vissa ytterligare detaljbestämmelser om förrättningsförfarandet.

Kommittén. Utöver de i det föregående upptagna reglerna om förrättningen fordras enligt kommittén ytterligare bestämmelser i åtskilliga ämnen. Vissa av dessa kan regleras i administrativ ordning, medan andra torde böra intas i själva lagen. Till de sistnämnda hör bl. a. frågor om edgång, jäv, kallelser och kungörelse till förrättningsammansmanträde, protokoll, anlitan av särskilda sakkunniga, rätt att beträda mark som berörs av förrättningen och meddelande av beslut. Nämnda frågor har i viss närbesläktad lagstiftning — t. ex. jorddelningslagstiftningen och lagen om enskilda vägar — blivit föremål för tämligen utförlig reglering. Kommittén har undersökt möjligheterna att utnyttja dessa regler i förevarande sammanhang. Bestämmelserna är visserligen i stor utsträckning föråldrade och i behov av översyn men kan likväl utan större olägenheter komma till användning vid förrättningar enligt förslaget, åtminstone till dess en översyn skett.

Kommittén förordar en hänvisning till ifrågavarande bestämmelser i 1926 års jorddelningslag, till vilken 1917 års lag om fastighetsbildning i stad i allt väsentligt ansluter. En sådan hänvisning upptas i första stycket av paragrafen. Den omfattar 2 kap. 2 § första stycket samt 4, 8, 9 och 11 §§, 3 kap. 1 §, 2 § första stycket och andra stycket första punkten, 3 och 4 §§, 6 § första stycket samt 8, 9 och 13 §§, 16 kap. 2 § och slutligen 18 kap. 3 § jorddelningslagen.

Av hänvisningen till 2 kap. 2 § första stycket jorddelningslagen följer, att förrättningsmannen äger anlita biträde av sakkunnig. Tillkallande av sådan torde i allmänhet påyrkas av sakägare men är inte beroende därav utan kan ske även på förrättningsmannens eget initiativ. Bestämmelsen innebär att det är förrättningsmannen som utser sakkunnig. Häri skiljer sig förslaget från lagen om enskilda vägar, enligt vilken förordnande av sakkunnig meddelas av länsstyrelsen efter framställning av förrättningsman-

nen. Kommittén menar, att någon risk för att förrättningsmannen skall anlita sakkunniga utan att skäl därtill föreligger knappast finns. Enligt kommittén finns inte heller anledning att låta hänvisningen omfatta jorddelningslagens bestämmelser om att tillkallande av sakkunnig skall ske på sammanträde och att fråga om sådant förordnande skall underställas lantmäteristyrelsens prövning, när sakägare är missnöjd med beslutet. Enligt kommittéförslaget kan sakägare däremot vid ägodelningsrätten föra särskild talan mot beslut om tillkallande av sakkunnig (20 §).

Bestämmelserna i 2 kap. 4 och 9 §§ samt 3 kap. 8 och 9 §§ jorddelningslagen behandlar jäv mot förrättningsman och sakkunnig samt förfarandet i jävsfrågor. I 2 kap. 8 § samma lag finns regler om ed av god man.

Enligt 2 kap. 11 § jorddelningslagen äger förrättningsmän, sakkunniga och hantlangningsmanskap beträda den mark som berörs av förrättningen och där göra vissa markeringar. Till denna bestämmelse fogar kommittén i andra stycket av förevarande paragraf en tilläggsbestämmelse, enligt vilken befogenheterna utsträcks till att avse rätt att vinna tillträde till byggnader som berörs av förrättningen.

Enligt hänvisningen till 3 kap. 1—3 §§ jorddelningslagen med vissa undantag skall utfärdas kungörelse och kallelser till det första förrättnings-sammanträdet. Med hänsyn till att byggnadsnämnden bortsett från initiativrätten avses göra sitt inflytande gällande genom prövning av förrättningsmannens förslag enligt 15 § omfattar hänvisningen inte jorddelningslagens föreskrift i 2 § andra stycket andra punkten, att byggnadsnämnden skall underrättas om tid och ställe för första sammanträdet. Som kommittén har framhållit i anslutning till 8 §, kan det likväl ofta och särskilt när nämnden tagit initiativet till förrättningen vara lämpligt att förrättningsmannen samråder med nämnden och även att denna under hand får uppgift om förrättningssammanträde, så att representant för nämnden kan få tillfälle att framföra sina synpunkter.

I 3 kap. 4 § jorddelningslagen behandlas verkan av förrättningsmans eller sakägares utevaro. Om samtliga sakägare infinner sig, kan förrättningen äga rum trots brist i kungörelse- och kallelseförfarandet. Vid sakägares utevaro är frågan om förrättningens genomförande däremot beroende av att kungörande har skett i laga ordning. Att vederbörliga kallelser utsänts är däremot i princip inte erforderligt. Bestämmelsen i 3 kap. 4 § andra stycket jorddelningslagen om kallelse till nytt sammanträde avser egentligen endast det fall då lantmätaren har uteblivit men bör enligt kommittén kunna erhålla motsvarande tillämpning annars när förrättning måste uppskjutas till nytt sammanträde (jfr 3 kap. 11 § andra stycket).

I 3 kap. 6 § första stycket jorddelningslagen meddelas bestämmelser om protokoll vid förrättningen.

Har fastighet övergått till ny ägare under förrättningens gång, skall enligt hänvisningen till 3 kap. 13 § jorddelningslagen den nya ägaren prin-

cipiellt vara bunden av den tidigare ägarens ståndpunktstaganden i samma mån som denne själv varit bunden.

Av återstående bestämmelser i jorddelningslagen, till vilka förevarande paragraf hänvisar, innehåller 16 kap. 2 § vissa föreskrifter om utlämnande av förrättningshandlingarna efter förrättningens avslutande och 18 kap. 3 § vissa bestämmelser om beslut när förrättningsmännen stannar i olika meningar och om underrättelse angående fullföljd mot vissa beslut. Kommittén påpekar, att en tillämpning av 18 kap. 3 § andra stycket på nu ifrågavarande förrättningar leder till att förrättningsmannen skall underrätta sakägarna om vad som skall iaktas för fullföljd av talan, när någon är missnöjd med beslut mot vilket talan skall föras särskilt. Detta gäller oavsett om beslutet meddelats vid sammanträde eller inte. Vidare framhåller kommittén vikten av att förrättningsmannen i erforderlig utsträckning anger skälen till sina beslut.

Någon motsvarighet till det i 18 kap. 3 § omnämnda underställningsinstitutet bör enligt kommittén av flera skäl inte upptas i förslaget. Det ankommer följaktligen i princip på förrättningsmannen att, när det finnes påkallat, själv ta ställning till alla sådana frågor som är av betydelse för det aktuella bedömandet, oavsett om frågan är sådan att den annars vanligen tillhör domstols eller förvaltningsmyndighets kompetensområde.

Hänvisning görs inte till 16 kap. 1 § jorddelningslagen, som innehåller vissa bestämmelser om förrättningens avslutande och underrättelse om vad som skall iaktas för fullföljd av talan. Kommittén föreslår i stället i tredje stycket av förevarande paragraf vissa bestämmelser, som åsyftar att på motsvarande sätt bereda möjlighet för den som är missnöjd med anläggningsbeslut eller beslut om förrättningens inställande, att iaktta föreskriven besvärstid och för fullföljd annars föreskrivna villkor. Sådana beslut som nu nämnts skall sålunda meddelas på sammanträde eller på dag, som har angivits vid sammanträde eller om vilken sakägarna har underrättats skriftligen eller i annan, vid sammanträde beslutad ordning. Vidare skall beslutet innehålla underrättelse om vad som skall iaktas för fullföljd av talan. — Förslaget innehåller inte någon regel om skyldighet för förrättningsmannen att underrätta även byggnadsnämnden om beslutet. Bestämelse därom bör meddelas i administrativ ordning.

Remissyttrandena. Mot den föreslagna hänvisningen till vissa bestämmelser i jorddelningslagen gör *överlantmätaren i Västernorrlands län* den allmänna anmärkningen att dessa bestämmelser i stor utsträckning är föråldrade och i behov av översyn.

Lagberedningen gör invändning mot att det skall ankomma på förrättningsmannen att utse s a k k u n n i g. Beredningen erinrar om att det enligt 22 § första stycket lagen om enskilda vägar är länsstyrelsen som på begäran av förrättningsmannen och efter prövning av åtgärdens behövlig-

het förordnar sakkunnig, och menar att det är naturligt att tillämpa samma ordning här. Beredningen hänvisar även till 10 kap. 3 § andra stycket och 46 § vattenlagen.

I anslutning till reglerna om jäv ifrågasätter *överlantmätaren i Kopparbergs län*, om byggnadsnämnd bör få föreslå stadsingenjör som förrättningsman i de säkerligen mycket talrika fall då staden i egenskap av markägare eller på annan grund är sakägare vid förrättningen.

Beträffande kallelse till förrättning anser *länsstyrelsen i Västernorrlands län* och *stadsfullmäktige i Sundsvall*, att hänvisning bör göras till bestämmelserna om avstyckning i stället för bestämmelserna om laga skifte. Även enligt *lantmäteristyrelsen* kan de i 19 kap. 7 § jorddelningslagen givna reglerna tas till mönster. Därigenom skulle vinnas möjlighet att inom städerna tillämpa ett kallelseförfarande, som överensstämmer med det vid fastighetsbildningsförrättningar i allmänhet tillämpade. En liknande ståndpunkt intar *Svenska kommunaltekniska föreningen*. *Överlantmätaren i Norrbottens län* anser det helt allmänt inte tilltalande att på ett nytt viktigt rättsområde ens som provisorium införa jorddelningslagens föråldrade och klart otillräckliga regler för utlysande av förrättning. Han anser det lämpligare att nu utforma tidsenliga bestämmelser, som senare kan ersättas med hänvisning till den väntade nya fastighetsbildningslagen.

I fråga om hänvisningen till 18 kap. 3 § jorddelningslagen anmärker *lagberedningen*, att enligt nämnda lag beslut regelmässigt torde meddelas vid sammanträde med sakägarna och att det därför kan presumeras, att sakägarna får kännedom om beslutet, men att enligt 12 § första stycket i förslaget sådan handläggning som endast avser meddelande av beslut får företas utan sammanträde. Eftersom besvärstiden skall räknas från beslutets dag, bör enligt beredningen till undvikande av rättsförlust gälla, att sakägarna antingen vid sammanträde eller i annan ordning underrättas om att beslut kommer att meddelas, dagen därför och platsen där beslutet hålls tillgängligt. *Överlantmätaren i Göteborgs och Bohus län* är inne på en liknande tankegång och anser att den i 18 kap. 3 § jorddelningslagen föreskrivna skyldigheten för förrättningsmannen att tillkännage vad den med beslutet missnöjde har att iaktta för fullföljd av talan får till följd, att beslut om tillkallande av sakkunnig liksom annat beslut, som kan klandras inom viss tid från den dag beslutet meddelades, bör meddelas vid sammanträde med sakägarna.

Lagberedningen förmodar, att kommittén vid urvalet av de lagrum i jorddelningslagen som skall vinna tillämpning även beaktat sitt kommande förslag till ny lagstiftning på fastighetsbildningens område. Med utgångspunkt från nu gällande bestämmelser kunde enligt beredningens mening annars ifrågasättas, om inte även andra lagrum med fördel hade kunnat tas med. Som exempel nämner beredningen 3 kap. 7 § jorddelningslagen (jfr 30 § lagen om enskilda vägar).

Departementschefen. De bestämmelser angående förrättningsförfarandet som kommittéförslaget i denna paragraf hänvisar till är otvivelaktigt föråldrade och torde inte alltid leda till de lämpligaste lösningarna i förevarande sammanhang. För att få den bästa ordningen skulle krävas tämligen omfattande kompletteringar av förslaget. Med hänsyn till den förestående reformen av fastighetsbildningslagstiftningen torde dock en sådan komplettering inte böra ske nu. De smärre olägenheter förslaget kan komma att medföra under en övergångstid synes böra godtas med hänsyn till de avsevärda fördelar från lagteknisk synpunkt som förslaget erbjuder. Efter genomförandet av en ny fastighetsbildningslagstiftning kan ny hänvisning utan större svårighet göras till denna. Jag biträder alltså kommitténs förslag angående bl. a. sakkunnig och kallelse till förrättningen.

På en punkt vill jag dock förorda en ändring i kommittéförslaget. Den i 18 kap. 3 § andra stycket jorddelningslagen meddelade bestämmelsen om fullföljdshänvisning i samband med att sådant beslut meddelas mot vilket talan skall föras särskilt torde som lagberedningen har anmärkt utgå från att beslutet meddelas vid sammanträde. Eftersom beslut enligt förevarande förslag kan komma att meddelas även i annan ordning än vid sammanträde, bör sakägarna för att kunna iaktta fullföljdsföreskrifterna få underrättelse om att beslut kommer att meddelas, tiden för beslutet och platsen där det hålls tillgängligt. Jag förordar i detta syfte en jämkning i första stycket och en komplettering av tredje stycket. Enligt vad jag anfört under 16 § bör bestämmelserna vidare omfatta beslut, som meddelas i samband med anläggningsbeslut eller beslut om förrättnings inställande.

Någon anledning att i förslaget ta upp motsvarigheter till de ytterligare föreskrifter jorddelningslagen innehåller om förfarandet finns inte enligt min mening. Vissa ytterligare regler torde få meddelas av Kungl. Maj:t.

20 §.

I denna paragraf meddelas bestämmelser om besvär mot förrättningsmannens beslut.

Kommittén. Med hänsyn till de utpräglat privaträttsliga frågor som förrättningsmannen har att avgöra är det enligt kommittén naturligt att hans beslut får överklagas på judiciell väg och inte i administrativ ordning. Mest ändamålsenligt anser kommittén vara att utnyttja den instansordning som gäller för överklagande av förrättningar enligt fastighetsbildningslagstiftningen och 2 kap. lagen om enskilda vägar, alltså ägodelningsrätt, hovrätt och högsta domstolen. Denna ordning är enligt kommittén att föredra även framför möjligheten att låta prövningen ankomma på expropriationsdomstol. Denna är inte någon besvärinstans, och dess anlåtande i förevarande sammanhang skulle förutsätta en tämligen vidlyftig reglering av förfarandet. Kommittén erinrar vidare om att det ingår i kommitténs huvudupp-

drag att företa en översyn av det judiciella förfarandet vid fastighetsbildning och att de reformer som därvid kommer att föreslås naturligen bör påverka även lösningen av motsvarande frågor vid bildande av gemensamhetsanläggningar. Förevarande förslag kan emellertid inte anstå i väntan på nya regler om fastighetsbildning.

I paragrafens första stycke fastslås, att talan mot beslut som har meddelats av förrättningsman förs genom besvär hos ägodelningsrätt. Behörig är ägodelningsrätten i den domkrets där de fastigheter som saken angår är belägna. En komplikation uppkommer, när fastigheterna är belägna inom två eller flera domkretsar. Efter övervägande av olika lösningar anser kommittén sig inte kunna förorda något alternativ, som innebär att behörighetsfrågan skulle kunna besvaras enbart genom lagens regler. Kommittén tänker därvid särskilt på sådana situationer då förrättningsmannen har funnit anläggning inte kunna komma till stånd och kretsen av de fastigheter som skulle kunna anslutas inte är fastställd. Det synes kommittén mera ändamålsenligt att låta förrättningsmannen bestämma och i fullföljdshänvisningen ange vilken ägodelningsrätt som skall ta upp besvären till prövning. Att i lagtexten ge närmare anvisningar härom är enligt kommittén knappast erforderligt i vidare mån än att valet bör begränsas till någon av de domkretsar där fastighet, som berörs av saken, är belägen.

Kommittén anser det böra eftersträvas ett enhetligt besvärsförfarande för alla frågor som kan bli föremål för överklagande. Principen bör enligt kommittén gälla även i förhållandet mellan förrättningsbeslut, som meddelats vid skilda tidpunkter. Den anvisade ordningen kommer i förslaget till uttryck genom att rättsmedlet alltid är besvär och genom att utgångspunkten för besvärstiden enligt huvudregeln är enhetlig. Den hänför sig till meddelandet av det slutliga beslut varigenom förrättningsmannen skiljer förrättningen från sig.

Denna princip kan emellertid inte upprätthållas utan undantag. Har invändning om jäv mot förrättningsman ogillats, skall denne likväl fortfa-
ra med sin befattning till dess annorlunda förordnas (19 § i förslaget, jämförd med 3 kap. 9 § andra stycket jorddelningslagen). Med hänsyn därtill är det av största vikt att den som är missnöjd med avgörandet så snabbt som möjligt får jävsfrågan prövad vid domstol. Han bör därför äga rätt att föra talan mot förrättningsmannens beslut utan att avvakta förrättningens slutförande. Särskild talan torde också böra få föras mot beslut om tillkallande av sakkunnig. Eftersom därigenom regelmässigt uppkommer en kostnad, skulle annars den som anser sakkunnigutredningen onödig över huvud inte kunna få rättelse till stånd. Att så kan ske är enligt kommittén av vikt inte minst med hänsyn till att behovet av sakkunniga enligt förslaget synes kunna bli större än i andra liknande sammanhang. Särskild talan anser kommittén vara så mycket mera motiverad i detta fall som förslaget föreskriver sådan talan även mot beslut i fråga om förskju-

tande av ersättning till den sakkunnige. En överprövning fristående från det slutliga avgörandet anser kommittén påkallad också när det gäller förskjutande av ersättning till förrättningsman. Det är därvid utan betydelse, om beslutet innebär att förskott skall utgå eller inte. Att talan i de nu uppräknade undantagsfallen skall föras fristående utmärks i förslaget genom att fullföljdstiden räknas från dagen för beslutets meddelande.

Besvärstidens längd föreslås utgöra trettio dagar. Detta gäller såväl vid särskild talan som när tiden skall räknas från förrättningens slutförande. Förrättningen är enligt kommittén att anse som slutförd i och med att anläggningsbeslut eller beslut om förrättningens inställande meddelas.

Frågan vem som äger anföra besvär är frånsett en bestämmelse i andra stycket om byggnadsnämndens klagorätt ej uttryckligen reglerad i förslaget. Allmänna grundsatser om saklegitimation blir därför att tillämpa.

I paragrafens andra stycke föreslås en bestämmelse om att byggnadsnämnden får föra talan mot anläggningsbeslut under åberopande av att det strider mot avgörande i fråga som avses i 15 §. Utom i detta materiella hänseende är en besvär rätt för nämnden enligt kommittén motiverad av att kommunen kan komma att åläggas skyldighet att utge kostnader för inställd förrättning som påkallats av nämnden. Med hänsyn härtill föreskrivs i samma stycke därjämte, att byggnadsnämnden får överklaga beslut om åläggande av detta slag.

I fråga om förfarandet vid ägodelningsrätten och talan mot dess beslut skall enligt tredje stycket i tillämpliga delar gälla vad som är stadgat angående klagan över avslutat laga skifte. Detta innebär att vissa regler i 21 kap. jorddelningslagen blir tillämpliga. Vidare kommer på grund av hänvisning i 21 kap. 1 § tredje stycket nämnda lag rättegångsbalkens bestämmelser i vissa delar att tillämpas. Angående beslut om ogillande av jäv mot förrättningsmannen påkallas en särreglering för att främja en snabb prövning och för att i överensstämmelse med vad som annars är vedertaget förbjuda vidare klagan över besvärinstansens avgörande. Förslaget tar därför upp en hänvisning till 21 kap. 29 § andra stycket och 50 § jorddelningslagen. Kommittén anser det också av starka praktiska skäl befogat att avskära klagorätten beträffande ägodelningsrättens beslut i dit fullföljd fråga angående tillkallande av sakkunnig. En sådan begränsning, som har motsvarighet i t. ex. 22 § första stycket lagen om enskilda vägar, är oberoende av om förrättningsmannen beslutat tillkalla sakkunnig och talan alltså fullföljts särskilt eller om en begäran angående sakkunnig avslagits och talan förts i samband med besvär mot det slutliga förrättningsavgörandet.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* ställer sig tveksam till förslaget om ä g o d e l n i n g s r ä t t som besvärinstans. Enligt hovrätten är f. n. expropriationsdomstolarna genom förhandenvaron av expropriationstekniker mest

lämpade att pröva frågor på den föreslagna lagstiftningens område. Efter-
som dessa i stor utsträckning kan antas bli av teknisk karaktär, är det
en fördel att teknisk sakkunskap ingår i domstolen. För mål som det här
blir fråga om skulle efter ändring av 16 § expropriationslagen särskilda
expropriationstekniker med erforderlig sakkunskap kunna utses. Expro-
priationsdomstolarna är enligt hovrätten i synnerhet lämpade att pröva frå-
gor om ersättning för upplåtet utrymme. I anslutning till kommitténs erin-
ran om sitt uppdrag att företa en översyn av det judiciella förfarandet vid
fastighetsbildning nämner hovrätten domstolskommitténs arbete, som får
betydelse även för ägodelningsrätterna och expropriationsdomstolarna. På-
gående utredningsarbete kan enligt hovrätten tänkas medföra, att förut-
sättningarna för bedömning av frågan, vilka domstolar som bör pröva be-
svär över förrättning enligt kommitténs förslag, blir väsentligt ändrade.
Med hänsyn därtill vill hovrätten inte motsätta sig, att prövningen under
en övergångstid får ankomma på ägodelningsrätterna.

Överlantmätaren i Östergötlands län menar, att ägodelningsrätterna i re-
gel saknar större erfarenhet av såväl bebyggelseplanering som frågor rö-
rande gemensamhetsanläggningars tekniska utförande, och anser det önsk-
värt att överprövningen kan förläggas till expropriationsdomstolen. I så fall
bör kretsen av expropriationstekniker utökas med personer, som besitter
god erfarenhet i bebyggelseplanering och gemensamhetsanläggningars tek-
niska utförande.

I fråga om besvärforum när berörda fastigheter ligger inom flera
domkretsar framhåller *lagberedningen*, att förrättningsmannens val av
ägodelningsrätt självfallet måste grundas på ett objektivt övervägande av
anknytningsmomenten till de domstolar som kan komma i fråga. Det hade
enligt beredningen varit önskvärt, att motiven innehållit någon ledning för
denna prövning.

Lagberedningen anser vidare, att bestämningen av klagotiden i
dagar är föråldrad, och föreslår, att tiden efter mönster av rättegångsbal-
ken anges i veckor, lämpligen fyra veckor. Beredningen delar kommitténs
uppfattning, att särskild talan mot beslut under förrättningen inte
bör vara medgiven i andra fall än kommittén har föreslagit, men anser att
regeln bör komma till klart uttryck i lagtexten.

Beträffande kretsen av dem som skall äga fullföljdsrätt anser
lagberedningen, som förut nämnts, att talerätt kan bära tillerkännas inne-
havare av begränsade sakrätter och att problemkomplexet bör övervägas
närmare. Även *bankinspektionen*, *Sveriges allmänna hypoteksbank* och
Svenska försäkringsbolags riksförbund anser inteckningshavare bära få
rätt att föra talan mot förrättningsmannens avgörande.

Svea hovrätt påpekar, att genom hänvisning till jorddelningslagens be-
stämmelser bl. a. allmänna bestämmelser om ersättning för rättegångskost-
nad blir tillämpliga i rättegången. Hovrätten ifrågasätter, om inte ägare till

fastighet, från vilken utrymme upplåtits, liksom också innehavare av nyttjanderätt eller annan särskild rätt till fastigheten bör — efter mönster från expropriationslagstiftningen — oavsett utgången som huvudregel erhålla ersättning för sina kostnader i anledning av upplåtelsen. Av samma mening är *hovrätten över Skåne och Blekinge* och *lagberedningen*.

Departementschefen. Kommitténs förslag, att besvär över förrättningsmannens beslut skall anföras hos ägodelningsrätten har godtagits av flertalet remissinstanser. Även för egen del kan jag ansluta mig till detta förslag. Resultatet av pågående reformarbete inom fastighetsbildnings- och expropriationslagstiftningen kan dock komma att kräva ett förnyat bedömande av denna fråga.

När berörda fastigheter ligger inom skilda domkretsar, skall förrättningsmannen enligt förslaget ange i fullföljdshänvisningen vilken domstol som är behörig. Självfallet bör som lagberedningen framhållit detta val grundas på ett bedömande av vilka anknytningsmoment som väger tyngst. Att ge närmare föreskrifter för bedömningen synes vanskligt. I allmänhet bör valet falla på den ägodelningsrätt inom vars domkrets största delen av den berörda marken är belägen. En bedömning efter denna grund bereder dock svårigheter i vissa fall och särskilt när förrättningen inställs utan att fastighetsunderlaget för det sökta företaget har blivit närmare bestämt. Förrättningsmannen bör därför inte vara alltför bunden av formella regler.

I likhet med kommittén anser jag att besvärstiden bör liksom i jorddelningslagen bestämmas till 30 dagar. Att särskild talan får föras endast mot vissa beslut torde med tillräcklig tydlighet framgå av den föreslagna lagtexten.

I överensstämmelse med vad som allmänt gäller i förrättningsssammanhang tillkommer rätt att föra talan mot förrättningsmannens beslut sakägarna vid förrättningen men inga andra. Någon anledning att här förorda en annan lösning synes inte föreligga. En utsträckning av fullföljdsrätten till innehavare av fordringsinteckningar och liknande rättigheter skulle för övrigt stöta på stora praktiska problem med hänsyn till svårigheterna att kunna nå alla dessa rättighetshavare med underrättelse om meddelade beslut. För andra än sakägare återstår i vissa fall möjligheten till domvillobesvär.

Jag biträder också den av kommittén föreslagna bestämmelsen i andra stycket om besvär rätt för byggnadsnämnden, vilken bestämmelse även har godtagits under remissbehandlingen.

Vad slutligen angår frågan om ersättning för kostnader i målet vid ägodelningsrätten och i överinstanserna innebär kommittéförslaget, att sakägare får sådan ersättning enligt allmänna regler om rättegångskostnad. Någon skillnad görs inte mellan å ena sidan ägaren och innehavare av begränsade rättigheter till fastighet, som blir föremål för upplåtelse av ut-

rymme, och å andra sidan övriga sakägare. I sistnämnda hänseende råder överensstämmelse med den ståndpunkt jag har tagit till regleringen i 18 § om kostnader med anledning av förrättningen.

I övrigt biträder jag liksom remissinstanserna kommittéförslaget i denna del. Vissa smärre redaktionella jämkningar har företagits.

Samfällighet

Departementschefen. Kommitténs förslag innehåller efter de nu behandlade bestämmelserna angående de grundläggande materiella reglerna och förrättningsförfarandet ett avsnitt av associationsrättsligt innehåll. Detta är i kommitténs förslag upptaget i 22—34 §§ under rubriken Om samfällighet. Som framgår av den allmänna motiveringen anser jag den föreslagna lagstiftningen böra innehålla bestämmelser om endast en förvaltningsform för gemensamhetsanläggningar, nämligen samfällighetsbildning. De av kommittén föreslagna bestämmelserna i 21 § om huvudmannaförvaltning utgår därför i departementsförslaget. Till följd härav blir paragrafnumreringen i det följande till och med 31 § förskjuten ett steg i förhållande till numreringen i kommittéförslaget. Därefter återvinns parallellitet med kommittéförslaget från och med 33 § genom att en ny paragraf har införts i departementsförslaget närmast efter 31 §. Den sista paragrafen i kommitténs förslag, 44 §, har också bestämmelser om huvudmannaförvaltning och saknar därför motsvarighet i departementsförslaget.

Som jag också har anfört i den allmänna motiveringen sammanfaller de ändamål gemensamhetsanläggningar enligt förevarande lagförslag är avsedda att tjäna väsentligen med de ändamål som skall kunna tillgodoses med det av lagberedningen föreslagna institutet samfällighetsrätt. I båda fallen förutsätts, att samfälligheter med egen rättssubjektivitet kan uppkomma. Det synes lämpligt att den associationsrättsliga regleringen är så långt möjligt densamma i båda fallen. Den av kommittén föreslagna regleringen överensstämmer också väsentligen med motsvarande bestämmelser i lagberedningens förslag till jordabalk (SOU 1960: 24 och 25). I sistnämnda förslag är dessa bestämmelser intagna i 22 kap. 3 § och 13—32 §§. De är oförändrade i jordabalksutredningens reviderade förslag till jordabalk (SOU 1963: 55), där de finns i motsvarande paragrafer i 19 kap. Under remissbehandlingen av jordabalksförslaget har dessa bestämmelser lämnats utan erinran. Jag har sökt att i föreliggande departementsförslag ge de associationsrättsliga bestämmelserna sådant innehåll att de kan passa även samfälligheter enligt jordabalksförslaget. Huruvida de slutligen skall ha sin plats i förevarande lag eller i jordabalken eller i båda torde få avgöras vid den kommande behandlingen av förslaget till jordabalk. När jag i det följande hänvisar till jordabalksförslaget avser jag lagberedningens förslag.

21 §.

Paragrafen, som motsvarar 22 § i kommitténs förslag och 22 kap. 3 § i jordabalksförslaget, innehåller den grundläggande regeln, att de fastigheter för vilka anläggning skall vara inrättad utgör en samfällighet och att varje fastighets delaktighet i samfälligheten är förenad med äganderätten till fastigheten. Till dessa regler fogas en bestämmelse att anläggningen hör till fastigheterna.

Kommittén. För uppkomst av en samfällighet fordras enligt kommitténs förslag endast, att beslut om anläggningens inrättande har vunnit laga kraft eller i övrigt kan verkställas samt att avtal om huvudmannaförvaltning inte fastställts. Att de fastigheter som anslutits till anläggningen tillhör skilda ägare är inte nödvändigt. Paragrafens första stycke fastslår att, om inte annat följer av 21 § i kommitténs förslag, de fastigheter för vilka anläggning skall vara inrättad utgör en samfällighet för anläggningens utförande, underhåll och drift samt för ombesörjande av företagens angelägenheter i övrigt. Bestämmelsens innehåll överensstämmer i det väsentliga med motsvarande bestämmelser om tvångssamfälligheter enligt annan lagstiftning.

Att samfällighetens uppgift i förslaget anges vara anläggningens utförande, underhåll och drift samt ombesörjande av företagens angelägenheter i övrigt innebär enligt kommittén, att samfällighetens verksamhet skall begränsas till det ändamål anläggningen har att tillgodose. Utan uttrycklig föreskrift gäller således, att samfälligheten inte äger utöva verksamhet som går utöver det för anläggningen uppställda syftet.

Enligt paragrafens andra stycke är varje fastighets delaktighet i samfälligheten förenad med äganderätten till fastigheten och får inte överlåtas för sig. I sakens natur ligger, att det inte heller är möjligt att vid överlåtelse av fastigheten undanta delaktigheten från den nya ägarens förvärv. Härigenom ges uttryck åt gemenskapens sakrättsliga konstruktion.

Att delaktighet i samfälligheten är förenad med äganderätten till varje ansluten fastighet får betydelse även för själva anläggningens ställning i sakrättsligt hänseende. Eftersom den rätt till utrymme för anläggningen som upplåts enligt 3 § i förslaget är av servitutskaraktär, blir allmänna regler om servitutsinstitutet att tillämpa i den mån inte avvikande bestämmelser uppställts. Enligt dessa allmänna regler anses också utan särskild lagföreskrift gälla, att byggnader och andra anläggningar som uppförts på den tjänande fastigheten för tillgodogörande av en servitutsrätt är att anse såsom hörande till den härskande fastigheten, om de tillhör dennas ägare. Med hänsyn därtill utgör en med kommittéförslaget avsedd anläggning, som ju tillhör de anslutna fastigheternas ägare gemensamt, tillbehör till samtliga dessa fastigheter. Om anläggningen är inrymd i enbart någon av dessa eller i utomstående fastighet saknar betydelse i detta sammanhang.

Remissyttrandena. Att samfällighet inte får utöva verksamhet, som går utöver syftet med anläggningen, bör enligt *lagberedningens* mening utsägas i lagtexten liksom skett i 50 § första stycket sista punkten lagen om enskilda vägar.

Länsstyrelsen, överlantmätaren och länsarkitekten i Västernorrlands län, fritidsutredningen och Svenska teknologföreningen anser det böra klart ut-sägas, att två eller flera anläggningar kan utföras och förvaltas av en och samma samfällighet. Enligt överlantmätarens mening bör för detta krävas endast, att det är fråga om anläggningar som är knutna till samma eller i stort sett samma fastighetsgrupp. *Sveriges lantmätareförening* utgår från att förslaget inte hindrar en fri kombination av olika anläggningar för en grupp av fastigheter.

Lantmäteristyrelsen anser det böra övervägas, om inte förvaltningen av en gemensamhetsanläggning för flera olika ändamål skall kunna ske inom ramen för en och samma samfällighet, även om de i samfälligheten ingående fastigheternas andelstal i de skilda nyttigheterna skulle vara olika. Styrelsen anser erfarenheterna från tillämpningen av lagen om enskilda vägar tala för att en sådan anordning kan fungera väl. I samma riktning uttalar sig *Svea hovrätt* och *lagberedningen*.

Enligt *länsstyrelsen i Stockholms län* är det från allmän och praktisk synpunkt önskvärt, att såväl nu förekommande som föreslagna former av samverkan mellan fastigheter i största möjliga utsträckning kan samordnas på sådant sätt att endast ett gemensamt organ inom varje område är erforderligt. Länsstyrelsen förklarar sig dock vara väl medveten om att det omfattande reformarbete som detta skulle medföra kräver lång tid och att det skulle avsevärt försena förslagets genomförande.

Enligt *hovrätten över Skåne och Blekinge* hör bestämmelsen i andra stycket inte till förvaltningsformerna utan är av grundläggande betydelse för det ämne lagen avser att reglera och bör därför flyttas fram till lagens inledning.

Svea hovrätt, lagberedningen och *Sveriges fastighetsägareförbund* anser det erforderligt med en uttrycklig bestämmelse om att anläggning utgör tillbehör till samtliga anslutna fastigheter, även om den är inrymd i enbart någon av dessa eller i utomstående fastighet.

Lagberedningen framhåller vidare, att kommittén endast i ringa mån uppmärksammat exekutionsrättsliga frågor och inte gått in på konkursrättsliga aspekter, fränsett förmånsrätt. Beredningen pekar på flera frågor som den finner outredda i sammanhanget och som här tas upp i det följande vid behandlingen av 22 §.

Departementschefen. Av vad jag har anfört i den allmänna motiveringen framgår, att jag stannat för samfällighetsbildning som enda form för ge-

mensamhetsanläggnings förvaltning. Jag biträder den av kommittén föreslagna grundregeln härom i paragrafens första stycke. Bestämmelsen motsvarar bl. a. 50 § första stycket lagen om enskilda vägar. Med hänsyn till att det av kommittén föreslagna alternativet huvudmannaförvaltning utgår, krävs en mindre jämkning i den av kommittén föreslagna lydelsen. Eftersom samfällighetens syfte anges vara anläggningens utförande, underhåll och drift samt ombesörjande av övriga angelägenheter som rör anläggningen, torde det av lagtexten framgå, att samfälligheten inte äger utöva verksamhet som faller utanför detta syfte. Något behov av särskild föreskrift härom torde därför inte föreligga.

I anslutning till 8 § har jag anfört, att en och samma förrättning kan avse endast en anläggning. På samma sätt bör enligt min mening en och samma samfällighet avse endast en anläggning. Svårigheterna att åstadkomma en samordning här synes inte vara mindre än när det gäller samordning på förrättningsstadiet. En samordning här skulle nödvändiggöra mera utbyggda och komplicerade regler än som annars är påkallat och som förekommer i liknande sammanhang, t. ex. i lagen om enskilda vägar. Kommitténs förslag har också godtagits av flertalet remissinstanser. Även utan särskilda regler kan en långtgående samordning ske i praktiken genom att samma personer utses till styrelse i de olika samfälligheterna och sammanträden hålls gemensamt. Vissa förvaltningsåtgärder torde också kunna vidtas jämsides med varandra.

Enligt andra stycket i kommitténs förslag är varje fastighets delaktighet i samfälligheten förenad med äganderätten till fastigheten och får inte överlåtas för sig. Bestämmelsen är ett uttryck för gemenskapens sakrättsliga karaktär. Med hänsyn till den betydelse bestämmelsen sålunda har finns väl vissa skäl för att som förordas i ett remissyttrande flytta fram bestämmelsen till den centrala regleringen i de inledande paragraferna. Det är emellertid först sedan det har fastslagits, att ifrågavarande fastigheter bildar en samfällighet, som det kan bli tal om varje särskild fastighets delaktighet i samfälligheten. Bestämmelsen torde därför böra behålla sin plats i förevarande paragraf.

Kommittén har med åberopande av allmänna regler om servitutsförhållanden ansett anläggningen höra till de anslutna fastigheterna, oavsett om den är inrymd i någon av dessa eller i utomstående fastighet. Enligt min mening bör en uttrycklig bestämmelse införas härom, som täcker alla här uppkommande fall. Jag förordar, att en sådan bestämmelse tas upp sist i paragrafen med innehåll att anläggningen hör till fastigheterna.

Till vissa exekutionsrättsliga frågor som berörts av lagberedningen i dess remissyttrande återkommer jag i det följande, främst vid behandlingen av 22 §.

22 §.

I denna paragraf, som motsvarar 23 § i kommittéförslaget och 22 kap. 13 § i jordabalksförslaget, meddelas vissa grundläggande bestämmelser om samfällighetens förvaltning.

Kommittén. Enligt förslaget skall de i samfälligheten ingående fastigheterna representeras av sina ägare, vilka i överensstämmelse med en i hit-hörande sammanhang gängse terminologi betecknas som delägare i samfälligheten. Även om beslutanderätten således ytterst utövas av delägarna, föreligger i övrigt olika möjligheter att organisera samfälligheten. Kommittén tänker sig två former av samfällighetsbildning. Den ena och enklaste formen är förvaltning enbart genom delägarna själva. Den andra innebär samfällighetens utformning på sådant sätt som allmänt anses känneteckna en juridisk person.

I *första stycket* första punkten fastslås det förstnämnda alternativet genom bestämmelsen, att samfällighetens förvaltning kan ombesörjas av delägarna så som de kan komma överens. Närmare regler om detta förvaltningsalternativ är enligt kommittén inte erforderliga. Delägarna äger full frihet att organisera verksamheten så som de finner lämpligast. Eftersom någon prövning inte sker av uppgörelsens innehåll, måste dess verkan bli synnerligen begränsad framför allt av hänsyn till tredje man. På en överenskommelse mellan delägarna är enligt kommittén allmänna associationsrättsliga grundsatser tillämpliga, sådana de har kommit till uttryck bl. a. i bestämmelserna om enkla bolag. Att en grundläggande, uttrycklig eller tyst överenskommelse — motsvarande bolagsavtal vid enkelt bolag — föreligger är emellertid inte nödvändigt enligt kommitténs förslag. En utomstående, som i egenskap av borgenär eller i övrigt företar rättshandling med delägare, skyddas genom att den eller de som han ingår rättshandlingen med ådrar sig personligt ansvar för dess verkningar.

Den nu nämnda organisationsformen är enligt vad kommittén anför i och för sig möjlig att tillämpa i fråga om alla slags gemensamhetsföretag enligt förslaget. Beträffande större anläggningar krävs emellertid en högre grad av effektivitet än som är möjlig, när enighet fordras för varje åtgärd som skall vara bindande för samfälligheten i dess helhet. Möjligheter måste också finnas att komma fram till ett beslut, när meningsskiljaktighet uppkommer mellan delägarna. Det förhållandet att samfälligheten i sin helhet inte under alla omständigheter svarar för ingångna förbindelser är även ägnat att minska tredje mans benägenhet att inlåta sig på mera omfattande ekonomiska mellanhavanden med företaget. Det är därför enligt kommittén erforderligt att vid sidan av den förvaltningsform som avses i första stycket första punkten ge möjlighet att inrätta samfälligheter som är juridiska personer. Som sådana anses bl. a. tvångssamfälligheter enligt vattenlagen och lagen om enskilda vägar liksom även de i 22 kap. lagberedningens förslag

till jordabalk föreslagna samfälligheterna. Kommitténs förslag ansluter på alla mera väsentliga punkter till bestämmelserna för dessa associationstyper. Samfällighetens tillgångar är sålunda i alla de här aktuella fallen oåtkomliga för de enskilda delägarna liksom för deras rättsinnehavare och borgenärer. Förfoganden över egendomen kan ske endast för gemensam räkning. Samfälligheten kan i stället ha egna borgenärer, och styrelsen äger i princip behörighet att ingå förbindelser på samfällighetens vägnar liksom att i övrigt företräda samfälligheten i förhållande till tredje man. Endast samfälligheten är berättigad att av delägarna utkräva bidrag till verksamheten, och bidragen skall alltså erläggas till samfälligheten och inte direkt till tredje man.

I andra och tredje styckena av paragrafen samt i 24—34 §§ föreslår kommittén sådana bestämmelser angående samfällighets organisation och verksamhet som ger sammanslutningen ställning av självständigt rättssubjekt. I fråga om rättskapacitetens inträde uppställer förslaget som första förutsättning, att styrelse skall finnas. De övriga bestämmelserna ansluter sig i första hand till detta villkor.

Enligt första stycket andra punkten skall två förutsättningar vara uppfyllda för att styrelse skall finnas för samfällighet. Den ena är, att de i samfälligheten ingående fastigheterna inte är i samma ägares hand. Den andra är, att någon delägare begärt att styrelse skall utses. Som framgår av den allmänna motiveringen avvisar kommittén tanken på obligatorisk styrelse i alla samfälligheter eller i samfälligheter med visst minsta antal delägare. Varje delägare kan i stället genom att påkalla tillsättande av styrelse upphäva samfällighetsförvaltning enligt första stycket första punkten. Eftersom förvaltning av detta slag inte underkastas någon prövning med hänsyn till tredje mans intresse, kan den enligt kommittén inte förlänas verkan mot ny ägare till ansluten fastighet. På grund av nödvändigheten att åstadkomma en lösning av uppkomna meningsskiljaktigheter, kan den inte heller göras bindande för fastighetsägare, som själv biträtt anordningen. Denne har alltså möjlighet att få ett beslut i en omtvistad fråga till stånd genom att påkalla tillsättandet av styrelse. Hans blotta begäran därom är tillräcklig. I fråga om mera omfattande samfälligheter torde det redan från början vara tydligt, att en organisation enligt första stycket första punkten inte kan komma i fråga. Slutligen påpekar kommittén, att borgenär är förhindrad att påverka samfällighetens organisation genom att få styrelse utsedd. Han kan själv bedöma risken för insolvens hos delägare, som han träder i förbindelse med. Borgenärens intresse torde därför bli fullt tillgodosett genom hans möjlighet att träda tillbaka, om han anser risken alltför stor. Skulle borgenären i enlighet därmed avböja den tilltänkta rättshandlingen, kan detta emellertid innefatta ett skäl för delägare att begära styrelse.

I överensstämmelse med vanliga associationsrättsliga principer föreslås

i *andra stycket*, att styrelse skall utses av delägarna på stämman. Antalet styrelseledamöter är inte angivet i förslaget utan stämman får avgöra det. Har viss mandattid inte bestämts av delägarstämman, får uppdrag som styrelseledamot anses gälla tills vidare. Även om ledamot utsetts för viss tid, bör han med hänsyn till uppdragets karaktär inte ha något ovillkorligt anspråk på att få sitta kvar under hela mandattiden. Förslaget innehåller därför en föreskrift att styrelseledamot kan av delägarna skiljas från uppdraget, även om den tid för vilken han har utsetts inte gått till ända.

Kommittén anser det vidare ofrånkomligt, att samfällighet av nu ifrågasatt slag förses med en klagörande benämning. Föreskrifter om sådan benämning eller firma meddelas i paragrafens *tredje stycke*. Enligt dessa skall delägarna i samband med att styrelse utses första gången bestämma den firma som verksamheten skall bedrivas under.

I fråga om firmans innehåll föreskrivs, att firman skall uttrycka samfällighetens ändamål och vara lämplig i övrigt samt tydligt skilja sig från andra förut anmälda eller registrerade firmor. Utan uttrycklig föreskrift torde länsstyrelsen i samband med anmälan enligt förslagets 24 § ha att verkställa viss prövning av firmans innehåll. I fråga om det fall då firma är förväxlingsbar med äldre firma kan som ytterligare sanktion tänkas domstols dom på förbud mot firmans användande och skadestånd till den som lider förfång genom att firman används.

Kommittén anser det inte erforderligt med särskilda regler för övriga frågor som har samband med de nu behandlade föreskrifterna, t. ex. angående kvalifikationskrav på styrelseledamot, styrelsens säte och firmateckningsrätt. Allmänna associationsrättsliga principer blir därför tillämpliga.

Remissyttrandena. Lagberedningen anför vissa synpunkter på frågan om samfälligheten som *juridisk person eller inte*. Beredningen erinrar om att kommittén förutsätter, att en samfällighet inte blir juridisk person utan att styrelse utsetts och behörig anmälan om styrelsevalet gjorts. Om delägarna själva ombesörjer förvaltningen, skulle samfälligheten inte kunna vara bärare av rättigheter eller skyldigheter. Beredningen befarar, att man kanske inte kommer ifrån problemet så lätt. Till jämförelse nämner beredningen, att dödsbo räknas som juridisk person även när dödsbodelägarna själva handhar förvaltningen. Även förvaltning av delägare är, menar beredningen, ett slags förvaltning, även om den fordrar enhällighet hos delägarna. En för samfälligheten gemensam förmögenhetsmassa kan också finnas, framhåller beredningen. Om den tillhör samfälligheten eller de enskilda delägarna beror på om man anser att samfälligheten är juridisk person eller inte. Beredningen frågar vidare, vilka gemensamma tillgångar som skall anses vara tillbehör till fastigheter som ingår i samfällighet, dels när samfälligheten är juridisk person och dels när så inte är fallet. Det är — förutom ineliggande kontanter — åtskilligt som kan vara lös egendom

men som eventuellt kan bli fast egendom under förutsättningar som inte är närmare utredda. Om en samfällighet inte är juridisk person, blir lös egendom föremål för samäganderätt, men det är oklart vilka som blir samägare — dvs. om andelsrätten i lös egendom utan vidare följer fastighetsöverlåtelse. Om samfälligheten är juridisk person, ingår den lösa egendomen i samfällighetens bo. Dessa spörsmål blir enligt beredningen avgörande för utmätning för den ena eller den andra delägarens skulder liksom för bestämmande av vad som ingår i konkursbo. I 2 kap. 1 § i förslaget till jordabalk finns en bestämmelse som har samband med hithörande spörsmål. Vidare frågar sig beredningen, hur delägarnas ansvar för gäld skall regleras. Om de anses personligt solidariskt ansvariga för lån, kommer ansvaret att fortbestå även om fastigheterna byter ägare. Efter växling blir andra personer i fortsättningen solidariskt ansvariga för ny gäld. Hur detta skall förenas med 6 § tredje stycket är enligt beredningen rätt svårförståeligt. Att tala om samfällighet både när den skall vara juridisk person och när så inte blir fallet är enligt beredningen uppenbart missvisande och kan för fastighetsägare, som inte inser vådorna, medföra svåra följder. I allt fall bör skillnaden i fråga om ansvaret för samfällighetens förbindelser komma till tydligt uttryck i lagtexten. Beredningen hemställer vidare, att kommittéförslaget ändras så att styrelse alltid skall finnas när delägarna är flera än två. Därmed undanröjs också, menar beredningen, åtskillig oklarhet om vilka som skall anses ha del i anskaffad lös egendom, när fastighet bytt ägare m. m. Andel i sådan lös egendom torde inte utan vidare följa fastighetsinnehavet. Också den frågan uppkommer enligt beredningen, om tillbehörsbegreppet i fråga om fast egendom blir analogiskt tillämpligt på tillbehör till gemensam anläggning. Antagligen bör man anta detta men i så fall inställer sig spörsmålet, i vad mån undantag följer av att annan än fastighetsägaren är ägare till egendomen. Vidare, anför beredningen, har nog menige man svårt att förstå att, om tre delägare utser sig själva till styrelse och gör anmälan därom för registrering — och därmed enligt kommitténs mening bildar en juridisk person — de i princip inte svarar personligen för samfällighetens skulder men att, om de i sämja sköter angelägenheterna utan att kalla sig styrelse, de blir solidariskt ansvariga för alla samfällighetens skulder, ett ansvar från vilket de vid överlåtelse av fastigheterna inte kan befrias utan borgenärens medgivande.

Svenska sparbanksföreningen anser det önskvärt att samfälligheten alltid ges karaktären av juridisk person för att erforderlig stadga åt samfällighetsformen skall vinnas. I samma riktning uttalar sig *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* och *Svenska bostadskreditkassan*.

Lagberedningen påpekar att, om samtliga fastigheter har kommit i en ägares hand sedan en juridisk person väl konstituerats, detta inte bör föranleda att den juridiska personen måste upplösas.

Svea hovrätt och *lagberedningen* anser, att den föreslagna skyldigheten

för länsstyrelsen att pröva firmas innehåll bör grundas på uttrycklig bestämmelse i ämnet.

Några remissorgan yrkar införandet av vissa kompletterande föreskrifter angående samfällighetsorganisationen.

Svea hovrätt anser sålunda, att kommitténs hänvisning till allmänna associationsrättsliga principer när det gäller bl. a. kvalifikationskrav på styrelseledamot, styrelsens säte och firmateckningsrätt inte ger tillräcklig ledning för bedömning av de frågor som kan uppkomma. Vissa grundläggande bestämmelser utöver de av kommittén föreslagna bör enligt hovrätten tas in i lagtexten. Hovrätten anser det viktigt att samfälligheten beslutar och till länsstyrelsen anmäler var styrelsen skall ha sitt säte. Detta underlättar val av forum, om talan skall föras mot samfälligheten. Även valet av behörig länsstyrelse för anmälan enligt förslaget kan enligt hovrätten göras beroende av var styrelsen har sitt säte. Beslut angående firmateckning är också enligt hovrätten av den vikt att det bör framgå av lagtexten om det ankommer på delägarstämman eller styrelsen att fatta sådant beslut. Beslutet bör ges publicitet genom anmälan till länsstyrelsen. I fråga om kvalifikationskrav på ledamot av styrelsen uttalar *Svenska riksbyggen*, att — i analogi med lagen om ekonomiska föreningar, vari stadgas att styrelseledamot skall vara medlem av föreningen — torde avses att styrelseledamot i samfällighet skall vara delägare i den. Det synes emellertid som om även ägare till fastighet, som inte ingår i samfälligheten men vars mark tagits i anspråk för gemensamhetsanläggningen, borde kunna få utöva visst inflytande och sålunda ingå som styrelseledamot. Att platsen för styrelsens säte skall registreras anser även *lagberedningen*, som vidare ifrågasätter, om inte de i jordabalksförslaget öppnade möjligheterna att förordna särskild firmatecknare och att anta och granska stadgar bör stå till buds även här. Med hänsyn till att stadgar inte skall vara obligatoriska anser *länsstyrelsen* och *överlantmätaren i Östergötlands län* erforderligt, att bestämmelser angående t. ex. antalet styrelseledamöter och revisorer samt tid för räkenskapsavslutning tas in i lagen med förklaring att bestämmelserna skall gälla, om inte annat föreskrivs i stadgar.

Departementschefen. Kommitténs förslag till samfällighetsbildning innefattar två former. Antingen kan samfälligheten organiseras som juridisk person med särskilt förvaltningsorgan i form av styrelse och möjlighet att självständigt ingå förbindelser och förvärva egendom eller också kan den behållas i en enklare form utan rättssubjektivitet och särskilt förvaltningsorgan. I det senare fallet omhänderhas förvaltningen av samtliga delägare i förening och dessa svarar för ingångna förbindelser med sina egna tillgångar.

Den sålunda föreslagna ordningen har godtagits av remissinstanserna med endast få undantag. Av dem som ställt sig kritiska har Svenska spar-

banksföreningen samt stadshypoteks- och bostadskreditkassorna förordad, att samfälligheten alltid skall organiseras som juridisk person. Lagberedningen har ifrågasatt om inte samfälligheten är juridisk person även när styrelse ej utsetts och anmälts enligt 23 §. Beredningen har vidare med utgångspunkt från kommitténs lösning invänt bl. a., att det är missvisande att tala om samfällighet både när den är juridisk person och när så inte är fallet, vilket kan medföra svåra följder för fastighetsägare som inte inser vådorna. Enligt beredningen bör styrelse alltid finnas, när delägarna är flera än två.

I fråga om tvångssamfälligheter på angränsande områden finns i vissa fall endast möjligheten att konstituera samfälligheten som juridisk person med särskild styrelse. Det gäller t. ex. samfälligheter enligt 3 kap. vattenlagen och lagen om enskilda vägar. För exempelvis torrläggningssamfällighet enligt 7 kap. vattenlagen samt stängsel- och betessamfälligheter enligt ägofredslagen är dock en anordning med styrelse ej obligatorisk, när delägarnas antal stannar vid två. Även lagberedningens förslag till jordabalk innehåller i fråga om det nya institutet samfällighetsrätt valmöjlighet för delägarna när deras antal inte överstiger två. I det ursprungliga förslaget angående samfällighetsrätt som togs upp i beredningens promemoria år 1952 gjordes inte någon skillnad mellan olika fall utan samfälligheten skulle alltid utgöra ett självständigt rättssubjekt med särskilt organ som ägde företräda den såväl inåt som utåt. Detta förslag utsattes emellertid för kritik under remissbehandling av promemorian. Med anledning härav jämkades det slutliga förslaget. Beredningen anförde i anslutning därtill, att samfällighetens underkastelse under mera ingripande associationsrättsliga regler kunde komma att te sig oproportionerligt betungande i fall då samfällighetsförhållandet var av allra enklaste beskaffenhet, dvs. när fastigheterna ägdes av en och samma person eller delägarna inte var flera än två.

Liknande skäl har varit avgörande för kommittén, när den i fråga om samfällighet enligt förevarande förslag inte ovillkorligen upprätthållit kravet att samfälligheten organiseras som självständigt rättssubjekt med styrelse m. m. Kommittén har emellertid ansett det vara förenat med betydande svårigheter att närmare ange den omfattning i fråga om deltagarantalet eller i övrigt som ett företag bör äga för att erhålla en sådan fastare organisation och har därför avstått från att ange någon närmare begränsning. Enligt kommitténs förslag kan därför i samtliga fall varje delägare begära att styrelse utses och därmed åstadkomma att samfälligheten får rättssubjektivitet. Även om den enklare formen är avsedd för fall av enkel beskaffenhet, är det alltså inte uteslutet att den kommer till användning även i större förhållanden.

Den valmöjlighet kommittéförslaget sålunda erbjuder i fråga om samfällighetens organisation utgör som framgår av det anförda i princip inte någon nyhet. Den förekommer i andra sammanhang, låt vara i begränsad

omfattning. Lagberedningen har i sin remisskritik framför allt menat, att valmöjligheten medför ovisshet i fråga om gäldsansvarigheten och äganderätten till egendom som förvärfvas. För egen del anser jag att några avgörande betänkligheter mot förslaget inte behöver möta i dessa hänseenden. Själva anläggningen hör enligt den tillagda regeln därom i 21 § till samtliga anslutna fastigheter. Detta gäller oavsett samfällighetens ställning i associationsrättsligt hänseende. Detsamma torde gälla egendom som förvärfvas till anläggningen och är av sådan beskaffenhet att den enligt den särskilda lagstiftningen om vad som är fast egendom blir tillbehör till anläggningen. Enligt förslaget blir samfällighetens ställning som självständigt rättssubjekt fullt genomförd genom anmälan om styrelse. Detta står i överensstämmelse med vad som gäller i fråga om andra liknande samfälligheter. I de fall då samfälligheten är juridisk person blir den egendom som förvärfvas för dess räkning och ej anses som tillbehör till fast egendom samfällighetens tillhörighet. På samma sätt svarar samfälligheten för de förbindelser som ingås för dess räkning av därtill behörig företrädare. I de fall då samfälligheten inte är juridisk person blir sådan egendom som delägarna förvärfvar tillsammans och som inte utgör tillbehör till fast egendom föremål för delägarnas samäganderätt. I regel får förvärvet anses ha skett för det gemensamma ändamålet, varigenom reglerna om enkla bolag blir tillämpliga. Möjligheten att välja mellan de båda organisationsformerna torde inte heller behöva betyda några större olägenheter för tredje man. Är han i den tron att samfälligheten utgör en juridisk person måste han liksom i fråga om andra juridiska personer förvissa sig om att den som han träder i förbindelse med är behörig företrädare för samfälligheten. En undersökning på denna punkt kan leda till att han får veta att personen i fråga inte är behörig att företräda samfälligheten eller att samfälligheten över huvud inte är organiserad som juridisk person. I det förra fallet kan han vända sig till behörig person och i det senare fallet får han vända sig till samtliga fastighetsägare såvida han inte nöjer sig med att endast någon eller några ikläder sig förpliktelse utan att binda de övriga.

I fråga om gäldsansvaret framträder skillnaden mellan de båda organisationsformerna särskilt när ansluten fastighet byter ägare. I det fall då samfälligheten är juridisk person utgör ägarbytet intet problem. Samfälligheten svarar i egenskap av självständigt subjekt som förut för skulden i fråga. Men om samfälligheten inte utgör juridisk person, kvarstår den förra ägarens ansvar oförändrat, om inte annat avtalas med borgenären. Att den förra ägarens ansvar inte utan vidare bör kunna avlyftas från honom är tydligt. I de flesta fall torde det emellertid kunna träffas uppgörelse med borgenären om att den nya fastighetsägaren får överta den förra ägarens betalningsansvar.

De anläggningar som kommer i fråga enligt den föreslagna lagstiftningen torde kunna bli av mycket varierande omfattning. Med hänsyn härtill har

kommitténs strävan att så långt möjligt differentiera den associationsrättsliga regleringen enligt min mening goda skäl för sig. Därigenom kan tillgodoses fastighetsägarnas önskemål i varje särskilt fall om en just för deras företag lämpad förvaltningsform. Alternativet huvudmannaförvaltning kan också därmed lättare undvaras.

Med hänsyn till det anförda ansluter jag mig till kommitténs förslag, att samfälligheten antingen skall kunna organiseras som juridisk person med särskilt förvaltningsorgan eller också skall kunna bestå utan rättssubjektivitet. Jag anser det också vara en smidig och lämplig ordning att inte dra någon bestämd gräns mellan de fall då den ena eller den andra organisationsformen skall användas. Frågan torde i praktiken få en naturlig lösning i varje särskilt fall. Att märka är att varje fastighetsägare i samfällighet som saknar rättssubjektivitet är oförhindrad enligt förevarande paragraf att när som helst påkalla att styrelse utses och därigenom åstadkomma att samfälligheten får ställning som juridisk person. Som lagberedningen har påpekat torde den omständigheten att samtliga anslutna fastigheter övergår i en ägares hand inte medföra, att samfällighetens ställning som juridisk person upphör.

Jag biträder även de av kommittén föreslagna bestämmelserna i andra och tredje styckena av paragrafen om styrelse och firma. Någon uttrycklig skyldighet för länsstyrelsen att företa granskning och prövning av firmans innehåll torde inte behöva föreskrivas. Viss sådan skyldighet torde ändå åligga länsstyrelsen. Den av ett par remissinstanser förordade tillsynsplikten synes sträcka sig utöver vad som gäller enligt allmänna firmarättsliga regler. Dessa torde nämligen innebära, att registreringsmyndigheten inte är skyldig att utsträcka granskningen till annat register än det egna. Även med hänsyn till att fimalagstiftningen f. n. är föremål för översyn torde några nyheter nu inte böra införas.

I några remissyttranden har framförts önskemål om ytterligare bestämmelser av associationsrättsligt innehåll. Liksom kommittén anser jag det önskvärt att bestämmelser av detta slag så långt möjligt undviks, så att lagmaterialet inte blir alltför omfattande. Åtskilliga frågor synes som kommittén menat kunna lösas enligt allmänna associationsrättsliga regler eller, där sådana inte ger erforderlig ledning, kunna överlämnas åt rättstillämpningen. På vissa punkter torde dock kompletteringar böra göras för att nå erforderlig tydlighet eller en lämpligare ordning än kommittén har tänkt sig.

Vad beträffar de under remissbehandlingen berörda frågorna ansluter jag mig till kommitténs mening, att någon föreskrift om stadgar inte torde behövas. Fördelarna av att stadgar skall granskas och fastställas genom myndighet motsvarar knappast olägenheterna av den omgång en sådan ordning medför. Därtill kommer att den föreslagna lagstiftningen i följande paragrafer innehåller bestämmelser i de hänseenden där stadgar skulle kunna bli av värde som skydd för en minoritet av fastighetsägare. Det står dock

självfallet fastighetsägarna fritt att anta stadgar, om de anser det lämpligt. Sådana stadgar skall inte granskas av myndighet utan får samma karaktär som andra stämmobeslut, fastän av normerande innebörd.

Inte heller finner jag anledning att uppställa särskilda fordringar på styrelseledamots kompetens. Även andra än fastighetsägarna kan ingå i styrelsen.

Däremot bör enligt min mening delvis i överensstämmelse med vad som också förordas i jordabalksförslaget intas särskilda föreskrifter om firmatecknare. Jag föreslår bestämmelser härom i 23 §. Vidare anser jag det erforderligt att förslaget kompletteras med bestämmelser angående styrelsens säte och anmälan därom. Sådana bestämmelser torde likaså få tas in i 23 §.

Till övriga kompletteringar som jag anser böra göras i anslutning till jordabalksförslaget återkommer jag i det följande vid respektive paragrafer.

23 §.

Paragrafen, som motsvarar 24 § i kommitténs förslag och 22 kap. 14 och 15 §§ i jordabalksförslaget, föreskriver att anmälan skall göras till länsstyrelsen om styrelseval och vissa andra uppgifter om samfälligheten och att styrelsen därefter i stället för delägarna företräder samfälligheten. Vidare upptas bestämmelser om särskild firmatecknare.

Kommittén. För att reglerna om styrelse och övriga bestämmelser som ger samfälligheten en fastare organisation skall träda i tillämpning, synes enligt kommittén inte fordras annat än att utseendet av styrelsen får viss publicitet. Kommittén upptar på grund härav i paragrafens första stycke en bestämmelse, att anmälan om styrelseval skall göras till länsstyrelsen. Anmälan skall vara åtföljd av anläggningsbeslut jämte bevis, att beslutet vunnit laga kraft, och av stämmoprotokoll utvisande vem eller vilka som utsetts till styrelse och samfällighetens firma. Detsamma bör gälla ändring av styrelsens sammansättning och av firman. Enligt förslaget skall därför anmälan på samma sätt göras om ändring i sådan fråga. Anläggningsbeslutet behöver därvid av naturliga skäl inte företes, men stämmoprotokoll som utvisar den företagna ändringen skall bifogas.

Frågan om rättsverkningarna av att anmälan gjorts om styrelseval regleras i paragrafens andra stycke. Sedan anmälningen behörigen skett, äger endast styrelsen företräda samfälligheten i förhållande till tredje man. Därigenom regleras således styrelsens behörighet. Dess befogenheter behandlas i 25 § i kommittéförslaget. Av stadgandet följer motsättningsvis, att styrelseledamöter eller delägare som företar rättshandling för samfällighetens räkning, innan vederbörlig anmälan har skett, ådrar sig personligt och solidariskt ansvar för därigenom uppkommande förbindelser. Detta synes kommittén vara ett mera adekvat och verksamt medel att framtvinga, att anmälan om styrelseval sker och samfälligheten därmed erhåller rätts-

subjektivitet, än en föreskrift liknande den i lagen om enskilda vägar, att arbete dessförinnan inte får verkställas på annans mark eller åtgärd annars vidtas till förfång för annan.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anför att, om ändring i styrelsens sammansättning inträder sedan anmälan om styrelseval behörigen skett, samfälligheten torde bli bunden av rättshandling som den tidigare styrelsen företagit mot tredje man i god tro, innan ändringen behörigen anmälts. Hovrätten hänvisar för jämförelse till 204 § aktiebolagslagen och 105 § lagen om ekonomiska föreningar. Kommitténs motiv ger enligt hovrätten intryck av att tredje man även i denna situation skulle ha att hålla sig endast till de handlandes personliga ansvar.

Lagberedningen fäster uppmärksamheten på vissa konkursrättsliga frågor. Beredningen anför, att risken för att samfälligheten skall komma i konkurs kanske inte är stor men inte kan uteslutas. Därvid kan en särskilt besvärlig situation uppkomma. Samfälligheten kan nämligen upplösas bara efter ny förrättning och då i huvudsak endast om behov av anläggningen inte finns. Om anledning till anläggningens upphörande inte föreligger enligt 39 §, måste samfälligheten alltså fortbestå oavsett konkursen. En ekonomisk förening anses däremot enligt 94 § första stycket lagen om ekonomiska föreningar upplöst, när konkursen har avslutats och överskott inte finns. Svårigheter uppkommer vidare beträffande den fortsatta driften såväl under konkursen som därefter.

Departementschefen. Mot de av kommittén föreslagna bestämmelserna i första stycket angående anmälan till länsstyrelsen om styrelseval och firma har jag inte något att invända i sak. Som jag har anfört vid 22 § bör emellertid bestämmelserna kompletteras med föreskrifter angående styrelsens säte och anmälan därom. Jag förordar sålunda att till första stycket fogas föreskrift, att anmälan skall göras till länsstyrelsen i det län där samfällighetens styrelse enligt beslut på samfällighetsstämma skall ha sitt säte och att styrelsen inte får ha sitt säte utanför det län där fastigheterna eller större delen av dem är belägen. Denna bestämmelse överensstämmer i sak med motsvarande regel i jordabalksförslaget. Med uttrycket »större delen» av fastigheterna avses större delen av deras sammanlagda areal. Som *Svea hovrätt* har påpekat i anslutning till 22 § är styrelsens säte av betydelse även för forum i rättegång. Uppgift om orten för styrelsens säte bör framgå av det vid anmälan fogade stämmoprotokollet. Lagtexten bör kompletteras även i detta hänseende.

I likhet med kommittén anser jag, att personligt och primärt solidariskt betalningsansvar bör inträda för dem som för samfällighetens räkning företar rättshandling i förhållande till tredje man, innan anmälan om styrelseval skett i behörig ordning och alltså rättssubjektivitet vunnits. Motsvaran-

de gäller enligt uttryckliga regler i lagarna om aktiebolag (28 §) och om ekonomiska föreningar (3 §) innan registrering har skett. Den nu avsedda verkan, som överensstämmer med allmänna rättsgrundsatser, torde följa motsättningsvis av förevarande paragrafs andra stycke. En uttrycklig lagregel härom enligt vad som har förordats i ett remissyttrande torde inte vara erforderlig.

Kommittén synes mena, att samma verkan inträder även vid underlåtenhet att anmäla ändring av styrelsens sammansättning. Sådan innebörd bör dock bestämmelsen inte ha. Den bör avse endast det fall då styrelseval första gången sker och alltså rättssubjektivitet förvärvas. Jag förordar ett förtydligande i detta avseende. Sedan samfälligheten en gång vunnit rättskapacitet, bör tredje man kunna utgå från att anmälda uppgifter om styrelsen är riktiga. Samfälligheten får därför avses bunden av rättshandlingar, som ingåtts av behörigen anmäld styrelse, såvida ej tredje man insett eller bort inse att styrelsen fått ändrad sammansättning.

I anslutning till lagberedningens uttalanden angående vissa konkursrättsliga frågor vill jag erinra om att, eftersom samfällighetens karaktär av juridisk person enligt förslaget är beroende av att styrelse utses, samfällighet utan styrelse knappast torde kunna försättas i konkurs. Samfällighet med styrelse och därmed rättskapacitet kan däremot försättas i konkurs. De möjligheter förslaget ger samfälligheten att skaffa fram medel till betalning av förfallen gäld torde dock praktiskt taget utesluta konkurs. Skulle sådan likväl inträffa, måste gemensamhetsbildningen självfallet bestå som förut utan hinder av konkursen. En konkurs kan dock tillfälligt minska eller upphäva möjligheterna att driva verksamheten. Något behov av särskilda regler för konkursfallet torde emellertid inte föreligga. I samfällighetens konkursbo ingår inte själva anläggningen men samtliga tillgångar av lös egendoms natur. Visserligen synes uttaxering inte kunna verkställas genom något konkursboets organ, men i den mån medel kan komma att inflyta genom uttaxering i vanlig ordning tillfaller medlen konkursboet.

Enligt 3 § i förslaget till den särskilda förmånsrättslagen kan en borgenär genom anteckning i fastighetsboken hindra att förmånsrätten utan hans medverkan görs gällande till det belopp som motsvarar hans fordran. Syftet med regeln är att en uttaxering som görs för att betala borgenärens fordran skall komma honom och inte andra borgenärer till godo. Undantag gäller dock när syssloman enligt 25 § i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar förordnats att utdebitera medel för betalning av klar och förfallen skuld. Om belopp som uttaxeras av sysslomannen och tas ut på grund av förmånsrätten skulle tillfalla konkursboet, skulle detta innebära att borgenärens rätt försämrades. Med hänsyn härtill anser jag, att till samfälligheten inflyta medel som har utgått med förmånsrätt, när denna kunnat göras gällande på borgenärens föranstaltande, inte bör ingå bland samfällighetens tillgångar. En regel härom bör lämpligen tas in i 25 § sista stycket.

Som jag har anfört vid 22 § bör som har förordats under remissbehandlingen förslaget kompletteras med bestämmelser om särskild firmatecknare. Jag föreslår, att till andra stycket fogas bestämmelser, att styrelsen äger utse särskild firmatecknare, om inte fastighetsägarna beslutat annat på samfällighetsstämma, och att styrelsen skall anmäla särskilt utsedd firmatecknare till länsstyrelsen. Vidare föreskrivs, att bemyndigande att teckna firma kan återkallas när som helst och att även sådan återkallelse skall anmälas till länsstyrelsen. Dessa bestämmelser avviker från jordabalksförslaget såtillvida att firmatecknare utses av styrelsen och inte på samfällighetsstämma. Den lösning jag förordat överensstämmer bättre med vad som gäller enligt lagarna om aktiebolag och om ekonomiska föreningar och förtjänar enligt min mening företräde från praktisk synpunkt. Självfallet kan två eller flera, inom eller utom styrelsen, utses att teckna firman i förening.

24 §.

Paragrafen, som motsvarar 25 § i kommittéförslaget och 22 kap. 17 § och 18 § första och andra styckena i jordabalksförslaget, behandlar styrelsens uppgifter och befogenheter i förhållande till fastighetsägarna och innehåller dessutom vissa allmänna regler om styrelsens funktioner.

Kommittén. Styrelsen, som är samfällighetens verkställande organ, skall enligt första stycket i paragrafen handha samfällighetens angelägenheter. Lagtexten innehåller utöver denna allmänt hållna uppgift en exemplifierande uppräknig av styrelsens åligganden. Bland dessa anges särskilt skyldigheten att tillse att de förmåner som samfälligheten har till uppgift att bereda delägarna kommer dessa till godo, utan att någon delägare missgynnas, samt att ta ut delägarnas bidrag. Det ligger enligt kommittén i sakens natur, att delägarstämman såsom samfällighetens beslutande organ kan och bör fastställa de närmare riktlinjer för företagets verksamhet som fordras utöver föreskrifterna i lagen och anläggningsbeslutet. Styrelsen skall därför i princip följa antagna stadgar och andra beslut av delägarna. Emellertid är det, erinrar kommittén, i associationsrätten en vanlig princip, att styrelsen i viss mån äger självständig ställning i förhållande till delägarna och får en kontrollerande funktion i syfte att förhindra verkställighet av sådana delägarbeslut som är behäftade med felaktigheter av grövre beskaffenhet. Enligt kommittén bör styrelsen vara berättigad och förpliktad att åsidosätta stämmobeslut i den mån det strider mot lag eller mot anläggningsbeslutet. Första stycket är utformat i överensstämmelse härmed.

I fråga om styrelseledamöternas ansvarighet har kommittén övervägt att införa särskilda bestämmelser i huvudsak motsvarande exempelvis 3 kap. 21 § vattenlagen och 55 § lagen om enskilda vägar. Sådana bestämmelser innefattar emellertid enligt kommittén inte någon fullständig reglering av ansvarigheten. Samma ordning synes kommittén i allt väsentligt komma

att gälla även utan särskilt lagstöd. Med hänsyn därtill avstår kommittén från att föreslå särskilda regler i ämnet. Av allmänna principer anser kommittén följa, att styrelseledamöter, som genom att överskrida sin befogenhet eller på annat sätt uppsåtligen eller av vårdslöshet tillskyndar delägarna i samfälligheten skada, ådrar sig solidariskt skadeståndsansvar. Enligt kommittén torde det gälla även att ledamöterna på grund av uppsåt eller vårdslöshet kan bli ansvariga gentemot enskild delägare eller annan tredje man, åtminstone när de till stöd för sina åtgärder inte kan åberopa beslut av delägarstämma. Att ansvar ibland kan inträda även när sådant stöd föreligger torde framgå av förevarande paragrafs första stycke och allmänna skadeståndsprinciper.

Kommittén anser, med hänsyn till att samfälligheterna kan vara av synnerligen skiftande karaktär, skäl saknas att meddela obligatoriska föreskrifter om sådant dechargeförfarande som gäller exempelvis enligt aktiebolagslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Den ordinära vägen att inom tioårspreskriptionens ram föra skadeståndstalan vid domstol bör i princip kunna anses tillräcklig. Är målsäganden delägare i samfälligheten, underlättas hans möjligheter att komma till sin rätt genom den befogenhet att erhålla upplysningar och att granska samfällighetens handlingar som tillförsäkras honom i 31 § i kommitténs förslag. A andra sidan möter enligt förslaget inte hinder att delägarna i stadgar eller i annan ordning beslutar om särskilda, mera utbyggda former för ansvarets utkrävande.

Enligt paragrafens andra stycke skall styrelsens beslut bestämmas genom enkel majoritet av de vid sammanträde närvarande ledamöterna. Vid lika rösttal gäller i allmänhet den mening som biträds av den vid sammanträdet fungerande ordföranden. Val avgörs dock i sådant fall genom lottning.

Frågan om styrelsens beslutförhet lämnas i förslaget oreglerad. För giltigt beslut förutsätts i princip, att samtliga ledamöter deltar i avgörandet. Det möter dock inte hinder, att delägarna i stadgar eller på annat sätt beslutar avvikelser härifrån och således medger ett lägre antal deltagande ledamöter för beslutsmässighet.

Tredje stycket innehåller en jävsregel, som har motsvarighet på flera andra håll, såsom i 86 § aktiebolagslagen, 3 kap. 19 § andra stycket vattenlagen och 54 § sista stycket lagen om enskilda vägar. Den föreskriver, att styrelseledamot inte får ta befattning med angelägenhet, vari han företräder ett intresse, som väsentligt strider mot samfällighetens. Bestämmelsen överensstämmer i stort med nyssnämnda motsvarigheter i annan lagstiftning men företer också avvikelser i vissa hänseenden. Den innebär bl. a. en begränsning av jävet till fall av mera påtaglig betydelse.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anser en uttrycklig bestämmelse om skadeståndsansvar för styrelseledamöter vara ägnad att för dem understryka deras ansvar. Hovrätten anser vidare, att det bör övervägas ytterligare, om

inte ett dechargeförfarande bör inskrivas i lagtexten. *Lagberedningen* framhåller, att ledamöterna i en samfällighetsstyrelse i själva lagen bör erhålla klara uppgifter om sin ansvarighet, och anser det lämpligt med en hänvisning till 106—109 §§ lagen om ekonomiska föreningar. Även *stadskollegiet i Stockholm* anser, att en ansvarsregel bör skrivas in i lagen. Kollegiet hänvisar särskilt till att avfattningen av 26 § sista stycket sista punkten i kommittéförslaget kan tänkas utesluta samfällighetens rätt att av styrelseledamöterna söka åter vad den fått utge till syssloman, som tillsatts när försummelse ligger styrelsen till last.

Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och *Svenska bostadskreditkassan* anser förslaget böra kompletteras med bestämmelser om styrelsens beslutförhet.

Departementschefen. De av kommittén föreslagna reglerna i första stycket om styrelsens uppgifter och befogenheter överensstämmer i allt väsentligt med vad som gäller på angränsande rättsområden och är så gott som likalydande med motsvarande regler i jordabalksförslaget. Jag biträder liksom remissinstanserna förslaget i denna del. Med hänsyn till att stadgar inte är obligatoriska för något fall enligt förslaget förordar jag till undvikande av missförstånd på den punkten en redaktionell jämkning sålunda att hänvisningen till antagna stadgar får utgå. Någon ändrad innebörd avses inte därmed. Har stadgar antagits skall de givetvis också beaktas. I fråga om styrelseledamots ansvar och formerna för dess utkrävande kan jag inte dela kommitténs uppfattning, att en tillfredsställande lösning erhålls uteslutande med tillämpning av allmänna regler i förening med vissa särskilda bestämmelser i kommittéförslaget. Jag förordar därför en särskild bestämmelse om skadeståndsskyldighet i enlighet med jordabalksförslaget, som i denna del hänvisar till vad som är föreskrivet om ekonomiska föreningar. Den torde kunna tas in i en särskild paragraf närmast efter 31 §.

De av kommittén föreslagna bestämmelserna i andra och tredje styckena om styrelsebeslut och jäv för styrelseledamot företer vissa smärre avvikelser från motsvarande bestämmelser i jordabalksförslaget. De har lämnats utan erinran under remissbehandlingen. Jag finner mig kunna godta innehållet i andra stycket. Ytterligare föreskrifter om beslutförhet torde vara obehövlige. Jävsregeln i tredje stycket torde dock böra utformas i närmare anslutning till motsvarande regel i jordabalksförslaget, vilken överensstämmer med motsvarande bestämmelser på andra håll i lagstiftningen. Jag förordar sålunda den lydelsen att styrelseledamot ej äger ta befattning med angelägenhet vari han äger ett väsentligt intresse som strider mot samfällighetens.

25 §.

Paragrafen, som motsvarar 26 § i kommitténs förslag och 22 kap. 19 § i jordabalksförslaget, innehåller bestämmelser om uttaxering av bidrag från fastighetsägarna.

Kommittén. Fastän det tillkommer styrelsen att vidta åtgärder för att delägarna skall utge erforderliga bidrag för samfällighetens verksamhet, synes det kommittén uppenbart att styrelsen inte kan få handla helt oberoende av delägarna. Med hänsyn till de skiftande förhållanden som kan föreligga bör delägarna få möjlighet att på stämma besluta om erforderliga begränsningar av styrelsens ordinarie uttaxeringsbefogenhet. Delägarna bör exempelvis kunna fatta beslut om att utgifts- och inkomststat skall upprättas och godkännas på stämma. Möjlighet bör även finnas för delägarna att bestämma lättnader i villkoren för uttaxering, t. ex. genom att ordinarie uttaxering sker med vissa års mellanrum. En dylik dispositionsfrihet inkrivs i första stycket av paragrafen. Om delägarna inte har beslutat annat, skall däremot uttaxering av bidrag ske genom att styrelsen årligen upprättar och på stämma för granskning framlägger debiteringslängd som upp- tar det belopp som skall uttaxeras, vad som därav belöper på varje delägare och tiden för inbetalningen.

Kommittén anser sig emellertid inte kunna stanna vid denna ordinära möjlighet att ta ut bidrag av delägarna. Hänsyn till borgenärerna fordrar att deras betalningsanspråk säkerställs oberoende av delägarnas ståndpunkt i sådana fall då medel till betalning inte finns tillgängliga. I likhet med annan lagstiftning, t. ex. 62 § första stycket lagen om enskilda vägar, föreskriver paragrafens andra stycke skyldighet för styrelsen att när tillgängliga medel inte förslår till betalning av klar och förfallen gäld ofördröjligen upprätta och för granskning på stämma framlägga särskild debiteringslängd och att omedelbart ta ut vad som fordras.

Denna extraordinära uttaxeringsrätt anser kommittén vara av den vikt att den bör förses med vissa sanktioner. Bestämmelser därom meddelas i tredje stycket som innehåller att, om styrelsens ledamöter har försummat att verkställa uttaxering enligt andra stycket, de är solidariskt betalnings- skyldiga för gälden. Är försummelsen uppenbar, skall länsstyrelsen på borgenärens yrkande förordna syssloman att utdebitera och ta ut erforderligt belopp. Syssloman skall utses även i ett annat fall, vilket sammanhänger med den speciella förmånsrätt som kommittén föreslår. Angående denna bestämmelse hänvisar kommittén till sina uttalanden i anslutning till den föreslagna lagen om förmånsrätt för fordringar enligt nu förevarande lag. Syssloman äger av samfälligheten uppbära arvode, som bestäms av läns- styrelsen. Även i dessa hänseenden råder till stor del överensstämmelse med annan lagstiftning, t. ex. 62 § första stycket lagen om enskilda vägar.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* önskar sådant förtydligande i tredje stycket att det klart kan utläsas under vilka omständigheter förordnande av syssloman skall anses erforderligt när det gäller uttaxering av bidrag med åberopande av förmånsrätt.

Departementschefen. I 6 § i förslaget regleras fördelningen av fastighetsägarnas bidragsskyldighet i stort mellan fastighetsägarna. Denna skyldighet fullgörs efter uttaxering enligt närmare regler i förevarande paragraf. Vad kommittén har föreslagit i första stycket om ordinarie uttaxering och i andra stycket om extraordinarie uttaxering för betalning av klar och förfallen skuld överensstämmer med jordabalksförslaget. Bestämmelserna har lämnats utan erinran under remissbehandlingen och innefattar också enligt min mening en ändamålsenlig reglering. Även tredje styckets bestämmelser om personligt solidariskt betalningsansvar för styrelseledamöter, som försummar att verkställa uttaxering för betalning av klar och förfallen skuld, och om möjlighet att vid sådan försummelse få syssloman förordnad för att ta ut erforderligt bidragsbelopp har motsvarighet i jordabalksförslaget. Till dessa vill jag också ansluta mig. Jag förordar dock en viss, huvudsakligen redaktionell jämkning av kommitténs förslag. Utöver dessa bestämmelser har kommittén föreslagit en tilläggsregel om möjlighet att utverka förordnande av syssloman för uttaxering av bidrag med åberopande av förmånsrätt enligt den av kommittén föreslagna särskilda lagen därom. Regeln har begränsats till fall då sådant förordnande är nödvändigt för åtnjutande av förmånsrätten. Denna begränsning sammanhänger med att sådant förordnande inte alltid utgör villkor för att bidrag skall utgå med pant- och förmånsrätt. Förordnande av syssloman är sålunda inte nödvändigt, om borgenären har medgivit undantag enligt 3 § sista punkten i förslaget till förmånsrättslag eller när syssloman har utsetts enligt föregående punkt i nu ifrågavarande paragraf. Men i övriga fall torde borgenärs yrkande om syssloman i princip böra bifallas. Jag biträder även detta förslag. Likaså ansluter jag mig till arvodesbestämmelsen i sista punkten, vilken är densamma som i jordbalksförslaget.

Som jag har anfört vid 23 § anser jag det erforderligt med en bestämmelse om att till samfälligheten influtna medel, som utgått med förmånsrätt när denna kunnat göras gällande på borgenärens föranstaltande, inte skall ingå bland samfällighetens tillgångar. En sådan bestämmelse torde böra tas upp i sista stycket av förevarande paragraf.

26 §.

Paragrafen, som motsvarar 27 § i kommitténs förslag och 22 kap. 20 § i jordabalksförslaget, innehåller bestämmelser om fastighetsägares talan mot uttaxeringsbeslut och om subsidiärt solidariskt ansvar fastighetsägarna emellan för uttaxerade bidrag.

Kommittén. I huvudsaklig överensstämmelse med annan närbesläktad lagstiftning, t. ex. 3 kap. 30 § vattenlagen och 63 § andra stycket lagen om enskilda vägar, ger paragrafens första stycke rätt för delägare att föra talan om rättelse inom viss tid, när han anser att uttaxering eller fördelning inte

står i överensstämmelse med anläggningsbeslutet. Talan skall enligt allmänna regler väckas genom stämning på samfälligheten vid allmän under rätt. Om inte domstolen i målet förordnar om inhibition av verkställigheten, är beslutet om uttaxering omedelbart exigibelt som lagakraftvunnen dom på betalningsskyldighet. Ansvar för förfallna bidrag till samfälligheten är i första hand personligt och delat mellan delägarna. Dessutom häftar deras fastigheter i viss omfattning med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § handelsbalken i enlighet med den av kommittén föreslagna särskilda lagen därom.

Som ytterligare garanti för samfällighetens kreditvärdighet föreslår kommittén efter mönster i närbesläktad lagstiftning subsidiärt solidariskt ansvar för delägarna. De svarar alltså för brist, som kan uppkomma genom att bidrag som enligt debiteringslängd påförts delägare ej kan tas ut hos honom. Bestämmelse därom föreslås i paragrafens andra stycke. Bristen fördelas mellan de övriga delägarna i förhållande till deras inbördes bidrags skyldighet. Att bidrag inte kan uttas hos delägare, måste enligt kommittén konstateras på betryggande sätt. Det är således inte tillräckligt, att delägaren underlåter att betala. Vid behov måste betalningsoförmågan styrkas genom exekution såväl i delägarens fastighet — i förekommande fall med åberopande av den särskilda förmånsrätten — som i hans övriga egendom. Ofta torde emellertid förhållandena vara sådana att brist kan klart konstateras redan på ett tidigt stadium. Någon anledning att skrida till utsökning finns då inte. Enligt förslaget är exekution inte heller någon ovillkorlig förutsättning för att de övrigas subsidiära ansvar skall utlösas.

Det måste enligt kommittén anses i hög grad angeläget att så långt möjligt begränsa risken för det subsidiärsolidariska ansvarets utlösande och att i varje fall fördela denna risk på ett större antal händer. Detta har kommittén i första hand velat uppnå genom den särskilda förmånsrätten i delägarnas fastigheter. En annan möjlighet anser kommittén vara att när fastighet överlåts på annat sätt än genom exekutiv försäljning låta även förvärvaren i viss omfattning häfta personligen för tidigare förfallen gäld, innan övriga delägars subsidiära ansvar för bristen inträder. Som undantag från huvudregeln om det subsidiära ansvaret föreskrivs därför i en andra punkt av andra stycket möjlighet att begränsa detta ansvar. Samtidigt utvidgas den nya ägarens skyldighet att svara för tidigare förfallen gäld. Har den försumliga delägarens fastighet överlåtits på annat sätt än genom exekutiv auktion, skall huvudregeln om det subsidiära ansvaret gälla endast om bidraget inte heller har kunnat tas ut hos den nya ägaren när det förfallit till betalning inom ett år innan denne skolat tilltråda fastigheten och det inte får utgå med förmånsrätt i fastigheten enligt vad som är särskilt föreskrivet därom.

För att realisera det subsidiärt solidariska ansvaret saknas enligt kommittén skäl att upprätta ny debiteringslängd. Styrelsen kan redan med led-

ning av den ursprungliga längden fastställa de ytterligare belopp som övriga delägare skall utge. Det bör sålunda räcka med underrättelse från styrelsen om vad som åligger dem.

Ansvarets realiserande befriar inte den försumlige från hans betalningskyldighet. Denna kvarstår i princip oförändrad. I enlighet därmed föreskrivs, att belopp som har inbetalts till täckande av brist skall, i den mån den försumlige fullgör sin bidragsskyldighet, tillgodoräknas delägare som gjort inbetalningen.

Remissyttrandena. *Lagberedningen* påpekar, att med den föreslagna formuleringen i första stycket talerätt inte tillkommer sakägare exempelvis när stämman beslutat om kostnadernas fördelning enligt 6 § andra stycket andra punkten men styrelsen verkställt fördelning efter andelstalet. Lagtexten bör enligt beredningen justeras.

Enligt *Svea hovrätt* kan bestämmelsen i andra stycket om fördelning av det subsidiärt solidariska ansvaret mellan delägarna efter deras inbördes bidragsskyldighet leda till svårigheter, om flera olika bidragsposter utestår oguldna, eftersom bestämmelsen närmast får förstås så att samma norm skall tillämpas som vid uttaxering av det oguldna bidraget. Det är enligt hovrätten rimligt att det subsidiära ansvaret alltid fördelas efter delägarnas andelstal. Även vid realiserandet av det subsidiärt solidariska ansvaret är det enligt hovrätten erforderligt att debiteringslängd upprättas. Eftersom exekution hos den primärt ansvariga delägaren inte är någon ovillkorlig förutsättning för utlösande av de övriga delägarnas ansvar, kan delade meningar råda, om det subsidiära ansvaret i visst fall skall inträda. Delägare bör därför, menar hovrätten, ha möjlighet att föra talan mot beslut om att det subsidiära ansvaret skall tas i anspråk. Utgångspunkt för sådan talan bör vara framläggande av särskild debiteringslängd på stämman. En sådan åtgärd synes hovrätten också vara lämplig som utgångspunkt, om förmånsrätt skall tas i anspråk för utkrävande av det subsidiära ansvaret. Även *lagberedningen* anmärker, att talerätt bör finnas mot beslut om fördelning av uppkommen brist.

Svea hovrätt och *lagberedningen* anmärker vidare med anledning av bestämmelsen i andra stycket andra punkten, att det bör uttryckligen — enligt beredningen lämpligen i 6 § — utsägas i vad mån den nya ägaren skall svara personligen även för belopp, som har förfallit under den förra ägarens besittningstid.

Lagberedningen anför i anslutning till bestämmelsen i sista punkten om verkan av inbetalning från försumlig delägare, att det bör klargöras hur betalningen skall behandlas, när fastighet vars ägares subsidiärt solidariska ansvar utkrävts inte längre tillhör samfälligheten. I den mån byte av ägare har skett men fastigheten kvarstår i samfälligheten ger lagtexten enligt beredningen vid handen, att den försumliges bidrag skall komma den ägare till

del som gjort inbetalningen. Men eftersom avsikten tydligen inte är, att ett sålunda till samfälligheten inkommet belopp skall utbetalas till delägarna utan tillgodoräknas dem, ifrågasätts om kommittén inte har avsett att betalningen i sådant fall skall komma den nya ägaren av fastigheten till godo. Om en sådan ordning står i överensstämmelse med vad som torde gälla om subsidiäransvaret för brist, som hänför sig till en före överlåtelsen gjord uttaxering, synes dock beredningen tveksamt. I detta sammanhang anmärker beredningen också, att enligt lagen om enskilda vägar själva fastigheterna anges vara medlemmar i samfällighet och att det kan ifrågasättas, om inte den konstruktionen är att föredra framför den som valts av kommittén.

Departementschefen. Den av kommittén föreslagna bestämmelsen i första stycket om talan mot uttaxering eller fördelning av bidragsbelopp har under remissbehandlingen inte föranlett annan erinran än att lagberedningen ansett, att bestämmelsen är för snäv genom att den hänvisar enbart till anläggningsbeslutet. Den beaktar t. ex. inte det fallet att fördelningen strider mot beslut om fördelning efter annan grund än andelstalet enligt bestämmelserna i 6 §. Med anledning härav förordar jag sådan jämkning i första stycket första punkten att talan får föras när uttaxeringen eller fördelningen inte överensstämmer med lag eller med beslut som fattats med stöd därav. Denna lydelse ansluter närmare till motsvarande regler i 3 kap. 20 § vattenlagen och 63 § andra stycket lagen om enskilda vägar. Kommitténs förslag i första punkten skiljer sig från vad som gäller för liknande samfälligheter enligt nyssnämnda lagar även såtillvida att preskriptionstiden för talan är bestämd till sex veckor i stället för 30 dagar. I jordabalksförslaget föreslås däremot en sådan kortare preskriptionstid. Den är där bestämd till en månad. Kommittén har inte anfört något skäl för den längre preskriptionstiden. Jag kan inte heller finna någon anledning till avvikelse från vad som enligt det sagda gäller i andra liknande sammanhang. Jag förordar därför att tiden i nära anslutning till jordabalksförslaget bestäms till fyra veckor.

Andra punkten i kommittéförslaget överensstämmer helt med motsvarande bestämmelse i jordabalksförslaget och är i sak oförändrad i departementsförslaget.

Liksom bestämmelserna om uttaxering i 25 § är den av kommittén föreslagna bestämmelsen i andra stycket första punkten av förevarande paragraf om delägarnas subsidiärt solidariska ansvar av största betydelse som skydd för tredje man, som träder i affärsförbindelse med samfälligheten. Jag ansluter mig till denna bestämmelse, som är likalydande med motsvarande regel i jordabalksförslaget. En fördelning av det subsidiära ansvaret efter fasta andelstal i varje situation i enlighet med vad som har förordats i ett remissyttrande skulle leda till orättvisor i de fall då det primära ansvaret skall

fördelas efter det verkliga utnyttjandet av anläggningen. Den av mig biträdda ordningen torde inte som befaras i remissyttrandet medföra nämnvärda olägenheter när flera bidragsposter utestår obetalda. Utan större svårigheter torde det även då kunna avgöras hur mycket av uppkommen brist i en fastighet som belöper på den ena eller den andra bidragsposten. Jag anser det inte heller nödvändigt med en föreskrift att ny debiteringslängd skall upprättas för realiserande av det subsidiära ansvaret. Förslaget överensstämmer här med lagen om enskilda vägar och jordabalksförslaget.

Andra stycket andra punkten i kommittéförslaget innehåller en särbestämmelse angående ansvaret för brist, när den försumliga fastighetsägarens fastighet övergår på annan. Här föreskrivs att, om den försumliges fastighet överlåtits på annat sätt än genom inrop på exekutiv auktion, det subsidiärt solidariska ansvaret för övriga fastighetsägare skall inträda endast om bidraget inte heller har kunnat tas ut hos den nya ägaren, när det förfallit till betalning inom ett år innan denne skolat tillträda fastigheten och det inte får utgå med förmånsrätt i fastigheten enligt de särskilda bestämmelserna därom. Denna bestämmelse har inte föranlett erinran i sak. Däremot har anmärkts, att den regel om utsträckt ansvar för ny ägare som bestämmelsen innehåller bort komma till direkt uttryck i lagtexten, förslagsvis i 6 §. Jag ansluter mig till den föreslagna regeln i sak. I enlighet med kommittéförslaget har i 6 § sista stycket gjorts anmärkning om det undantagsfall som kan uppkomma vid brist hos den föregående ägaren. Med hänsyn härtill anser jag mig kunna godta den utformning kommittéförslaget har fått i denna del. En annan utformning stöter på vissa lagtekniska svårigheter.

Den av kommittén föreslagna bestämmelsen i andra stycket sista punkten, att belopp som fastighetsägare har inbetalt på grund av sitt subsidiära ansvar skall tillgodoräknas honom i den mån den försumlige sedermera fullgör sin bidragskyldighet, ger uttryck för en riktig princip. Som lagberedningen påpekat i sitt remissyttrande lämnar den emellertid rum för tvivel om den rätta innebörden i vissa situationer. Om fastighet, vars ägare medverkat till att täcka brist, har utträtt ur samfälligheten, skulle innebörden nämligen kunna anses vara den att fastighetens ägare blev utesluten från möjlighet att på samma sätt som de i samfälligheten kvarstående fastigheternas ägare återfå belopp som avses här. Detta kan inte vara rimligt. En svårighet uppkommer även när fastighet väl står kvar i samfälligheten men byter ägare sedan det subsidiära ansvaret infriats. Den av kommittén föreslagna lydelsen synes närmast innebära, att den som var ägare vid tiden för inbetalningen också är berättigad till andel i belopp som senare inflyter från den försumlige fastighetsägaren. Lämpligheten av en sådan regel kan ifrågasättas. Överlåtelse av fastigheten kan ske med beaktande av att bristbelopp kan komma att inflyta. En överlåtare har sålunda möjlighet att vid överlåtelsen beakta de utsikter som kan finnas att för fastighetens räkning återfå utgivet belopp av den försumliga fastighetsägaren. Det synes därför mest

rimligt, att den nya fastighetsägaren får tillgodoräkna sig beloppet. Det resultat, som jag enligt det anförda kommit till i båda de angivna situationerna, torde kunna uppnås genom en omformulering av sista punkten sålunda att, om bidraget helt eller delvis inbetalas från den fastighet vars ägare det påförts i debiteringslängden, det influtna beloppet skall tillgodoräknas ägarna till de fastigheter, från vilka bristen täckts, i förhållande till vad som utgått från varje fastighet. Jag vill förorda, att lagtexten jämkas i enlighet härmed.

27 §.

Paragrafen, som motsvarar 28 § i kommitténs förslag och 22 kap. 24 och 25 §§ i jordabalksförslaget, behandlar fastighetsägares rätt att delta i handhavandet av samfällighetens angelägenheter.

Kommittén. I första stycket fastslås att delägars inflytande över samfällighetens angelägenheter utövas på stämma, vilken således är samfällighetens beslutande organ. Enligt andra stycket förutsätts för rösträtt på stämma, att delägaren har fullgjort sin bidragsskyldighet till samfälligheten. Trots att så inte skett äger han emellertid delta i förhandlingarna utan att utöva rösträtt.

Tredje stycket innehåller en jävsregel för delägare motsvarande den som enligt 25 § tredje stycket i kommitténs förslag gäller för styrelseledamot. Regeln avviker från sistnämnda bestämmelse såtillvida, att jävet gäller även det vanliga fallet att delägaren uppträder genom ombud eller som ombud för annan. Delägarjävet föreligger exempelvis beträffande den som också är styrelseledamot i de fall då stämman behandlar fråga om skadeståndsskyldighet för honom eller väljer revisor.

Departementschefen. Kommitténs förslag i förevarande paragraf överensstämmer i huvudsak med motsvarande bestämmelser i jordabalksförslaget. Jävsregeln företer dock samma avvikelse som jävsregeln för styrelseledamot i 24 § sista stycket. Förslaget har inte föranlett erinran under remissbehandlingen. Jag anser mig även för egen del kunna godta det med undantag för jävsregeln, som bör utformas i överensstämmelse med vad jag förordat i fråga om jävsregeln i 24 § sista stycket.

28 §.

I paragrafen, som motsvarar 29 § i kommitténs förslag och 22 kap. 28 § i jordabalksförslaget, meddelas vissa bestämmelser om utlysande av samfällighetsstämma.

Kommittén. Uppgiften att utsätta tid och plats för stämma och att ombesörja kallelser till delägarna bör enligt kommittén i första hand tillkomma styrelsen. Bestämmelse därom upptas i paragrafens första stycke. Det-

ta innehåller även vissa bestämmelser om kallelsens innehåll och om tid för dess utfärdande. I kallelsen skall sålunda anges vilka ärenden som skall behandlas på stämman samt tid och plats för stämman. Kallelse skall vidare ske i så god tid före stämman att delägarna får skäligt rådrum.

Frågan, när styrelsen skall kalla till stämma, behöver enligt kommittén inte regleras omedelbart i lagtexten men blir i viss mån besvarad genom paragrafens andra stycke. Styrelsen bör anordna stämma, så snart någon sådan fråga aktualiserats som delägarna enligt styrelsens bedömning bör ta ställning till och vars avgörande inte lämpligen kan anstå till senare tillfälle. Ofta torde emellertid frågan om stämmas hållande komma att regleras i antagna stadgar eller i andra beslut av delägarna. Förslaget anses emellertid inte böra sakna vissa garantier för att stämma utlyses i behövlig omfattning. Behov av sådana garantier föreligger till en början i det fall då styrelse inte finns, fastän sådan skolat utses enligt 23 § första stycket i kommitténs förslag. Dessutom bör delägare ha rätt att få till stånd stämma, när styrelse finns men underlåter att utfärda vederbörliga kallelser. Även i övrigt bör delägarna enligt kommittén tillerkännas en självständig rätt att påkalla stämma. En ovillkorlig rätt för varje delägare att påfordra stämma anses dock förenad med vissa risker. Men om minst en femtedel av samtliga röstberättigade stöder framställning om stämma, bör presumtion kunna anses föreligga för att yrkandet inte saknar grund. I överensstämmelse därmed äger enligt förslaget en sålunda bestämd krets av delägare ovillkorlig rätt att hos styrelsen påfordra stämma. Sådan begäran skall åtföljas av uppgift på de ärenden som skall behandlas. Om styrelsen underlåter att utfärda kallelse inom en vecka efter det att framställningen inkommit, skall stämman likväl utlysas. Uppgiften att kalla till stämma, som inte utlyses av styrelsen, bör enligt kommittén anförtros länsstyrelsen.

Enligt kommittén kan utvägen att vända sig till länsstyrelsen te sig onödigt omständlig, när det är fråga om att omedelbart vid företagets igångsättande utse styrelse. Kommittén föreslår därför en bestämmelse i paragrafens tredje stycke, att förrättningsmannen skall på delägarernas begäran hålla sammanträde med delägarna för utseende av styrelse i samband med förrättningsmannens slutförande. Sådant sammanträde skall anses som stämma. Att styrelse blivit utsedd vid sådan stämma innebär emellertid inte, att gemensamhetsföretagets verksamhet kan påbörjas genast. Styrelsens befogenheter måste begränsas av de allmänna förutsättningarna för verkställighet av anläggningsbeslutet. Detta måste först vinna laga kraft eller ändå kunna verkställas. Beslut på stämma inför förrättningsmannen är därför enligt förslaget gällande endast under förutsättning att anläggningsbeslut vinner laga kraft eller eljest kan verkställas.

Remissyttrandena. Enligt länsstyrelsen och överlantmätaren i Östergötlands län är det önskvärt att den i första stycket angivna tiden för kallelse

utformas mera exakt, förslagsvis minst en vecka före sammanträdet, om inte annat bestämts i stadgar.

Departementschefen. De av kommittén föreslagna bestämmelserna i första och andra styckena överensstämmer väsentligen med motsvarande paragraf i jordabalksförslaget. Bl. a. är bestämmelsen i första stycket, att kallelse skall ske i så god tid före stämman att fastighetsägarna erhåller skäligt rådrum, densamma i båda förslagen. Andra styckets bestämmelser om möjlighet för fastighetsägare att i olika fall efter anmälan få stämma utlyst av länsstyrelsen motsvaras i jordabalksförslaget av regler om rätt för fastighetsägare att själv utfärda kallelse. Den av kommittén föreslagna ordningen med anmälan till länsstyrelsen har sin motsvarighet i lagen om ekonomiska föreningar (59 §). Från sistnämnda lag skiljer sig dock kommitténs förslag i viss mån när det gäller kravet på viss anslutning enligt andra punkten, i det att framställning till styrelsen skall ha gjorts av minst en femtedel av samtliga röstberättigade fastighetsägare för att stämma skall utlysas.

De nu nämnda bestämmelserna i kommitténs förslag anser jag mig kunna godta i sak. Det föreslagna kravet på iakttagande av skäligt rådrum vid kallelse till stämma medger ett smidigt hänsynstagande till det aktuella ärendets större eller mindre vikt och föreliggande behov av ett snabbt avgörande. Det synes därför vara att föredra framför krav på kallelse inom viss i lagen fixerad tid.

Jag biträder även de av kommittén föreslagna bestämmelserna i tredje stycket om stämma inför förrättningsmannen, vilka har lämnats utan erinran under remissbehandlingen. De innebär en ändamålsenlig ordning, som kan ge fastighetsägarna tillfälle att få råd och hjälp av förrättningsmannen med vissa förvaltningsfrågor.

29 och 30 §§.

Dessa paragrafer, som motsvarar 30 och 31 §§ i kommitténs förslag och 22 kap. 26 och 27 §§ i jordabalksförslaget, innehåller närmare bestämmelser om rösträtt och majoritetsbeslut m. m. på samfällighetsstämma samt om rätt för fastighetsägare att få upplysningar av styrelsen om samfällighetens verksamhet och att få ta del av samfällighetens räkenskaper och andra handlingar.

Departementschefen. Kommitténs förslag överensstämmer i förevarande delar i huvudsak med motsvarande bestämmelser i jordabalksförslaget. Detta innehåller dock ej någon motsvarighet till andra stycket i 31 § i kommittéförslaget. De av kommittén föreslagna bestämmelserna har godtagits under remissbehandlingen och föranleder inte heller erinran från min sida.

31 §.

Paragrafen, som motsvarar 32 § i kommitténs förslag och 22 kap. 29 § i jordabalksförslaget, innehåller bestämmelser om klandertalan mot beslut som fattats på samfällighetsstämma.

Kommittén. För fullgörandet av samfällighetens uppgifter är det av vikt, att frågan om giltigheten av stämmobeslut inte blir svävande under någon längre tid och att man förhindrar, att ett avgörande som legat till grund för betydelsefulla förvaltningsåtgärder blir upphävt eller ändrat först långt efteråt. Genom reglerna i förevarande paragraf har kommittén åsyftat att framtinga klarhet i giltighetsfrågan inom viss kortare tid efter beslutets fattande. I nära överensstämmelse med 58 § lagen om enskilda vägar föreskrivs i första stycket att, om delägare anser att beslut som fattats på stämma inte tillkommit i behörig ordning eller annars kränker hans rätt som delägare i samfälligheten, han äger föra talan mot beslutet. Sådan talan skall väckas inom sex veckor från beslutets dag vid påföljd att beslutet annars är gällande. Talan, som skall riktas mot samfälligheten, förs enligt gängse regler efter stämning vid allmän underrätt.

Klanderrätten åsyftar att skydda delägare mot övergrepp av stämman. Området för klanderpreskriptionen är därför begränsat till de fall då talan grundas på kränkning av sådana regler som avser att bereda skydd åt delägarna i denna egenskap, dvs. bestämmelser i lag eller i anläggningsbeslutet vilka avser tillkomsten av stämmobeslut eller annars rör endast delägarernas rätt och vilka därför kan åsidosättas med samtliga delägares samtycke. Man kan i dessa fall med fog likställa en delägares underlåtenhet att föra talan inom föreskriven tid med ett godkännande av beslutet.

Enligt paragrafens andra stycke äger domstol i mål av förevarande slag förordna om inhibition av stämmobeslutets verkställande. I tredje stycket föreskrivs att dom, varigenom beslutet har upphävts eller ändrats, gäller även för delägare som inte fört talan. Dessa regler äger motsvarigheter i annan lagstiftning, t. ex. 69 § lagen om ekonomiska föreningar.

Paragrafen åsyftar enligt kommittén inte en uttömmande behandling av alla de fall då stämmobeslut kan vara ogiltiga. Har så väsentliga felaktigheter förekommit att ett hållet sammanträde ej ens kan betraktas som stämma, är reglerna om klanderpreskription inte tillämpliga. Talan om att sammankomsten ej är stämma kan vid behov utan tidsbegränsning föras enligt vanliga regler om fastställsetalan. Nullitet föreligger emellertid på grund av allmänna rättsregler även i andra fall, då fel av grövre beskaffenhet vidlåder ett beslut. Det blir här särskilt fråga om att stämmobeslut är rättsstridigt därför att det innebär ett åsidosättande av sådana föreskrifter som avser att skydda tredje man eller som är givna i ett allmänt intresse. Det gäller m. a. o. regler, vilka är tvingande på det sättet att de inte kan åsidosättas ens med samtycke av alla delägare i samfälligheten. I de situa-

tioner då nullitet föreligger är talan vid domstol inte nödvändig för att delägare skall göra ogiltigheten gällande men han har stundom ett starkt intresse av att få fastställt att nullitet är för handen. Delägaren är då berättigad att utan stöd av särskild lagregel väcka talan därom utan att vara bunden till viss tid.

Remissyttrandena. *Lagberedningen* anser, att bestämmelsen om delägarers klagorätt har blivit knapphändig och att den i stället bör utformas i överensstämmelse med antingen 22 kap. 29 § jordabalksförslaget eller 58 § första stycket lagen om enskilda vägar.

Departementschefen. Mot kommitténs förslag i första stycket om preskription av rätt till talan mot stämmobeslut i sådana fall då beslutet inte har tillkommit i behörig ordning eller det annars kränker endast fastighetsägares rätt är enligt min mening intet att erinra i sak. Jag delar också kommitténs mening, att rätt till talan mot stämmobeslut, som anses vara en nullitet, kan grundas på allmänna regler och inte är inskränkt till viss tid. Även om det sålunda kan göras gällande att lagbestämmelser inte är erforderliga för nullitetsfallens del, talar enligt min mening vissa skäl för att i paragrafen ta in en allmän regel om rätt till talan mot beslut, som anses inte ha tillkommit i behörig ordning eller annars strider mot lag eller mot anläggningsbeslutet. Jag förordar därför i överensstämmelse med vad lagberedningen har anfört i sitt remissyttrande, att första stycket i paragrafen utformas enligt motsvarande bestämmelser i jordabalksförslaget, vilka har sin förebild i lagarna om aktiebolag (138 §) och om ekonomiska föreningar (69 §). Första stycket i departementsförslaget innehåller i enlighet härmed först en allmän regel om rätt för styrelseledamot eller fastighetsägare att vid rätten föra talan mot beslut, som han anser inte ha tillkommit i behörig ordning eller av annat skäl strida mot lag eller mot anläggningsbeslut, och därefter en regel om talerättspreskription när talan grundas på att beslutet inte har tillkommit i behörig ordning eller det på annat sätt kränker endast fastighetsägares rätt. Reglernas innebörd torde härigenom bli lättare att uppfatta, samtidigt som de får redaktionell överensstämmelse med andra motsvarande regler.

Den av kommittén föreslagna preskriptionsfristen, sex veckor, är kortare än i lagarna om aktiebolag och om ekonomiska föreningar, vilka har en tremånadersfrist. Jag anser också, att tiden kan sättas kortare i förevarande sammanhang, där det i regel blir fråga om ett mera begränsat antal delägare. Härigenom kommer bestämmelsen också i närmare överensstämmelse med motsvarande reglering i vattenlagen och lagen om enskilda vägar, vilka har en preskriptionstid om trettio dagar. Liksom i 26 § torde tiden här böra bestämmas till fyra veckor.

Jag biträder de av kommittén föreslagna bestämmelserna i andra och

tredje styckena, vilka har lämnats utan erinran under remissbehandlingen och överensstämmer med motsvarande regler i jordabalksförslaget.

32 §.

Denna paragraf saknar motsvarighet i kommitténs förslag men svarar mot 22 kap. 30 § i jordabalksförslaget. Den innehåller vissa bestämmelser om skadeståndsansvar för styrelseledamot m. fl. och om talan angående sådant ansvar.

Departementschefen. Som framgår av de under 24 § återgivna remissyttrandena har önskemål framförts om särskilda bestämmelser angående skadeståndsansvar för styrelseledamöterna i samfällighet. Jordabalksförslaget innehåller också en regel i ämnet. I stort kan väl som kommittén anfört allmänna principer anses ge ledning för omfattningen av styrelseledamöternas skadeståndsansvar. Jag anser emellertid i likhet med lagberedningen att samma reglering bör gälla här som vid ekonomiska föreningar. Jag förordar därför i överensstämmelse med 22 kap. 30 § i jordabalksförslaget, att bestämmelserna i fråga om ekonomisk förening skall äga tillämpning angående skyldighet för styrelseledamot, likvidator eller annan som ägt företräda samfälligheten eller revisor eller fastighetsägare att ersätta skada som vållats samfälligheten, fastighetsägare eller tredje man liksom angående talan om sådan ersättning.

De bestämmelser i lagen om ekonomiska föreningar som avses med denna regel är 106—109 §§ om skadeståndsskyldighet samt 63—66 §§ och 95 § om talan för utkrävande av ansvarigheten. Förstnämnda paragrafer innehåller utöver huvudregeln om skadeståndsskyldighet bl. a. vissa regler om jämkning av skadeståndet och om solidariskt ansvar. Enligt de senare paragraferna gäller vissa preskriptionstider för talan, högst två år, när det inte är fråga om brottslig gärning.

33 §.

Paragrafen, som motsvarar 33 § i kommitténs förslag och 22 kap. 16 § i jordabalksförslaget, innehåller regler om förordnande av syssloman i vissa fall.

Kommittén. Förordnande av syssloman enligt första stycket har till syfte att, när beslut för styrelse ej finns, garantera att de åt styrelsen vanligen anförtrodda funktionerna upprätthålls. Eftersom åtgärden att utse styrelse enligt 23 § första stycket är beroende av delägares begäran, anser kommittén följdriktigt att även förordnande av syssloman i detta fall förutsätter sådan begäran. I överensstämmelse med annan liknande lagstiftning föreslås, att länsstyrelsen skall utse syssloman.

Andra stycket tar sikte på att fulltalig styrelse visserligen finns men att

delägare är missnöjd med det sätt på vilket samfällighetens angelägenheter omhänderhas. Sysslomannaförordnande får dock i detta fall inte meddelas, utan att sökanden visar att stämmobeslut har påkallats för att åstadkomma rättelse men sådan likväl inte kommit till stånd inom skälig tid. Denna begränsning kan dock enligt kommittén inte upprätthållas i vissa lägen, när tiden inte medger att stämma hålls. Är det fråga om underlåtenhet att vidta åtgärd, som fordras för att undvika betydande skada eller olägenhet, kan nämligen syssloman förordnas omedelbart om stämmobeslut inte kan avvaktas med hänsyn till sakens brådskande beskaffenhet.

Med hänsyn till arten av den bedömning som skall föregå ett förordnande av syssloman enligt andra stycket anser kommittén, att prövningen bör ankomma på domstol eller överexekutor i stället för länsstyrelsen. Till förmån för överexekutor talar enligt kommittén, att beslut om tvångsförvaltning av anläggning som avses i 1920 års lag med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m. ankommer på överexekutor. Vidare och framför allt vinnns överensstämmelse med överexekutors prövning enligt 191 § utsökningslagen. I rättspraxis har detta lagrums tillämpningsområde utvidgats till att omfatta inte bara olovliga besittningsrubbningsrättigheter utan även handräckning i flera andra fall, när den mot vilken åtgärden riktas har underlåtit att uppfylla en förpliktelse. Med hänsyn därtill kan det enligt kommittén stundom tänkas vara tillräckligt att meddela sådan handräckning i stället för att utse syssloman. Sistnämnda utväg synes böra reserveras främst för de situationer då ett övertagande av de ordinära samfällighetsorganens uppgifter krävs för längre tid. I betraktande av den valrätt mellan olika möjligheter som sålunda kan vara befogad är det enligt kommittén lämpligt att samma myndighet — överexekutor — får vara verksam i båda fallen.

Har syssloman förordnats enligt andra stycket, är han underkastad samma begränsningar i sin handlingsfrihet som andra samfällighetsorgan och således hänvisad till gängse möjligheter att få anspråk tvångsvis realisera. I de brådskande fall då syssloman enligt vad nyss har föreslagits kan förordnas utan att avvakta stämmobeslut skulle enligt kommittén ändamålet med förordnandet ofta kunna bli förfelat, om sysslomannen inte fick möjlighet att på ett mera skyndsamt sätt få sitt anspråk realiserat, exempelvis när det gäller att bryta lås för att vinna tillträde till en värmeanläggning. Kommittén föreslår, att sysslomannen i sådana fall skall kunna vända sig direkt till utmätningsman, som på sysslomannens framställning äger meddela erforderlig handräckning.

Enligt tredje stycket äger syssloman uppbära arvode av samfälligheten. Arvodet bestäms av den myndighet som har förordnat sysslomannen. För att få ut arvodet är denne liksom när det gäller att ta ut medel till samfällighetens verksamhet berättigad att tillämpa vanliga regler om uttaxering.

Remissyttrandena. *Lagberedningen* anser det med hänsyn till 24 § andra stycket i kommittéförslaget uppenbart, att även annan än delägare kan ha intresse av att behörig styrelse finns. Första stycket bör enligt beredningen justeras i enlighet därmed.

I anslutning till förslaget, att överexekutor skall förordna syssloman enligt andra stycket, framhåller beredningen, att överexekutorsinstitutionen enligt beredningens åsikt bör avskaffas. Beredningen finner det därför angeläget, att inte nya uppgifter läggs på överexekutor. För övrigt är det mera naturligt att länsstyrelse, som bl. a. skall förordna förrättningsman och således får andra funktioner enligt lagförslaget, också förordnar syssloman. Beredningen förordar, att paragrafen ändras i enlighet därmed. En konsekvens därav blir att talan mot beslutet inte kommer att prövas av hovrätt utan i administrativ ordning.

Departementschefen. När det gäller första styckets regel om förordnande av syssloman i fall då styrelseledamots uppdrag har upphört anser jag det inte finnas skäl att begränsa rätten att påkalla sådant förordnande till de anslutna fastigheternas ägare. Även hyresgäster och andra rättsägare i en fastighet har ett legitimt intresse av att samfälligheten förvaltas effektivt. Att så sker är av särskild betydelse för inteckningshavarna med hänsyn till den föreslagna förmånsrätten enligt 17 kap. 6 § handelsbalken. Jag förordar därför, att förordnande skall kunna begäras inte bara av fastighetsägare utan också av annan, vilkens rätt är beroende av att behörig styrelse finns. Samma utvidgning bör enligt min mening göras för det fall då styrelse inte utses fastän det skall ske. I sistnämnda situation fordras dock, att fastighetsägare redan har påkallat styrelse enligt 22 § första stycket.

Jag delar lagberedningens uppfattning, att det bör ankomma på länsstyrelsen och inte på överexekutor att förordna syssloman i fall som avses i andra stycket. Kommitténs förslag bör jämkas i enlighet härmed. Den nyss föreslagna utvidgningen i fråga om rätten att begära syssloman enligt första stycket bör få en motsvarighet i andra stycket.

I övrigt föranleder kommittéförslaget i denna del inte någon erinran i sak från min sida.

34 §.

Paragrafen, som motsvarar 34 § i kommitténs förslag och 22 kap. 32 § i jordabalksförslaget, behandlar frågan när kallelse skall anses ha kommit till fastighetsägares kännedom.

Kommittén. Kallelse och annat meddelande skall enligt denna paragraf anses ha kommit till delägares kännedom, om handlingen avlämnats i hans hemvist eller på posten i betalt brev, ställt till delägares vanliga adress, eller, om annan adress inte är känd, till hans fastighet. Bestämmelsen av-

ser inte att uttömmande reglera frågan, hur delgivning med delägare skall ske. Den vill endast anvisa en delgivningsmetod, som innefattar en rimlig avvägning mellan kravet på ett enkelt förfarande och hänsynen till den enskildes rättssäkerhet. Även delgivning i annan ordning kan accepteras. Om exempelvis stämman har beslutat om delgivning på annat sätt, kan denna ordning vara tillfyllest under förutsättning att betryggande garantier för dess tillförlitlighet kan anses föreligga.

Remissyttrandena. *Lagberedningen* anser, att kallelse inte bör få lämnas i hemvistet, eftersom vederbörande kan vara bortrest och ha givit anvisning om eftersändning av posten. Det är bättre att kallelse sänds med posten, även om inte heller denna form alltid är betryggande. I övrigt bör lagrummet enligt beredningen utformas i anslutning till 22 kap. 32 § jordabalksförslaget.

Departementschefen. Jag biträder kommitténs förslag, att delgivning av kallelse eller annat meddelande till fastighetsägare skall anses ha skett när handlingen har avlämnats på posten i betalt brev. I överensstämmelse med vad lagberedningen har anfört i sitt remissyttrande anser jag det inte tillrådligt att anse behörig delgivning ha skett genom att handlingen avlämnats i fastighetsägarens hemvist. Det är nämligen inte säkert att fastighetsägaren, när han reser bort, har möjlighet att anordna privat eftersändning genom någon, som har tillträde till hans hemvist. Jag förordar, att förslaget jämkas i enlighet härmed. I övrigt har jag intet att erinra mot den av kommittén föreslagna bestämmelsens innehåll, som inte synes avvika från jordabalksförslaget i denna del.

Verkställighet m. m.

35 §.

Paragrafen innehåller vissa bestämmelser om verkställighet av förrättningsmans beslut.

Kommittén. Enligt första stycket gäller i fråga om varje beslut, som har meddelats av förrättningsman och som vunnit laga kraft, att det får med iakttagande av bestämmelserna i det följande verkställas såsom lagakraftvunnen dom. Särskild uppmärksamhet förtjänar enligt kommittén det beslut varigenom en samverkan enligt förslaget konstitueras — anläggningsbeslutet. Beträffande detta gäller otvivelaktigt den i statusfrågor allmänt tillämpliga grundsatsen, att beslutet inte länder till efterrättelse förrän det vunnit laga kraft. Någon föreskrift därom fordras därför inte.

En undantagslös tillämpning av principen kan emellertid enligt kommittén leda till mindre tillfredsställande resultat. Från allmän och enskild syn-

punkt angelägna gemensamhetsföretag skulle därigenom kunna fördröjas avsevärd tid på grund av överklaganden i frågor av ringa vikt. Kommittén anser det därför böra eftersträvas, att anläggningsbeslut i fall av antydd natur skall kunna verkställas även innan det vunnit laga kraft. Behovet av en sådan lösning gör sig inte gällande med samma styrka i alla situationer som kan uppkomma. Kommittén anser det finnas skäl att modifiera huvudprincipen endast i en bestämd situation, nämligen när motstånd mot ianspråktagande av det i anläggningsbeslutet bestämda utrymmet kommer från rättsägare, som berörs av upplåtelsen. Kommittén anser det sålunda erforderligt att genom en uttrycklig lagregel tillerkänna dem som skall anslutas till företaget befogenhet att under vissa förutsättningar ta avsett utrymme i anspråk även mot vederbörande rättsägars bestridande, innan slutlig prövning har ägt rum.

En sådan befogenhet bör enligt kommittén förutsätta, att besvärstiden utgått. Vidare bör i fråga om föremålet för besvären krävas, att dessa avser själva upplåtelsen eller ersättning därför. En ytterligare förutsättning är enligt förslaget, att den som yrkar förtida verkställighet förbinder sig både att förskjuta den ersättning som kan komma att bli slutligt bestämd jämte föreskriven ränta och att vid bifall till besvären ersätta skada till följd av att anläggningsbeslutet verkställts och vidare ställer betryggande säkerhet för förskott och ersättning som nu sagts.

Under dessa förutsättningar äger enligt paragrafens andra stycke ägodelningsrätten förordna, att anläggningsbeslutet utom beträffande ersättning enligt 4 § får lända till omedelbar efterrättelse. Av bestämmelsens formulering framgår, att ägodelningsrätten inte är ovillkorligen skyldig att förordna om förtida verkställighet. Verkställighetsfrågan bör uppenbart prövas även med hänsyn till att ett verkligt behov föreligger av att anläggningsbeslutet realiserar omedelbart. Yrkandet bör därför avslås, om det inte kan anses sakligt motiverat från denna synpunkt. Vidare påpekar kommittén, att det i lagtexten anges att ett av ägodelningsrätten meddelat förordnande äger rättsverkan i fråga om anläggningsbeslutet i dess helhet utom beträffande ersättningsfrågan. Som framgår av 36 § första stycket skall ersättningen betalas inom tre månader efter det att anläggningsbeslutet vunnit laga kraft. Att ersättningsfrågan har undantagits från omedelbar exigibilitet sammanhänger bl. a. med de i 36 § reglerade formerna för ersättningens betalning. Ersättningskyldigheten skall nämligen ofta fullgöras genom att beloppet sätts ned hos länsstyrelsen för vidare fördelning på närmare angivet sätt. I den mån den slutgiltigt bestämda ersättningen blir högre än den av förrättningsmannen beslutade skulle det således bli fråga om att tillämpa nedsättningsförfarandet flera gånger. Kommittén anser det angeläget, att detta förfarande begränsas till ett enda tillfälle liksom att de olägenheter undviks som kan bli följden av att den ersättningsberättigade måste betala tillbaka ersättning helt eller delvis, när så-

dan inte skall utgå enligt den slutliga prövningen. Den ersättningsberättigades intressen tillgodoses enligt kommittén i tillräcklig grad genom att han får betryggande säkerhet för det ersättningsbelopp som kan komma att bestämmas och i sinom tid ränta enligt 4 § från den dag när utrymmet togs i anspråk. Vid avgörandet huruvida erbjuden säkerhet kan anses betryggande får ägodelningsrätten inte bygga enbart på det av förrättningsmannen bestämda ersättningsbeloppet. Rätten måste också beakta möjligheten att ersättningen kan höjas vid den slutliga prövningen eller i högre rätt. Några mera ingående utredningar i ersättningsfrågan bör dock inte företas på detta stadium. Med hänsyn till svårigheten att förutse till vilket belopp ersättningen slutligen kommer att bestämmas är det angeläget, att endast säkerhet som erbjuder tillräckligt vid marginal godtas. Att säkerheten inte utan vidare måste motsvara hela det belopp som har fordrats är enligt kommittén å andra sidan tydligt.

En modifikation i den uppställda regeln bör enligt kommittén göras, när ersättningsberättigad sakägare samtycker till att utrymme för anläggningen får tillträdas utan att någon förbindelse avges till skydd för honom. I andra stycket tilläggs därför en föreskrift, att efter medgivande av den vilkens rätt berörs därav, utrymme får tas i anspråk utan hinder av att sådan förbindelse inte har lämnats beträffande honom tillkommande ersättning.

Slutligen påpekar kommittén, att paragrafen endast avser verkställighet av förrättningsmannens beslut. Några motsvarande regler beträffande ägodelningsrätts eller annan domstols anläggningsbeslut eller annat avgörande har inte ansetts behöva tas upp i förslaget. Kommittén anser allmänna regler i ämnet vara tillfyllest. Kommittén hänvisar därom till 17 kap. 14 § rättegångsbalken och 3 kap. utsökningslagen.

Remissyttrandena. Svea hovrätt, lagberedningen och Hyresgästernas riksförbund anser behov finnas av en bestämmelse, enligt vilken ersättningsberättigad sakägare kan liksom enligt 38 § expropriationslagen sätta som villkor för förhandstillträde, att sökanden nedsätter visst belopp hos länsstyrelsen. Samma önskemål anför *expropriationsutredningen*. Denna framhåller, att behovet av förhandstillträde bl. a. kan göra sig gällande i fråga om utrymmen som disponeras av bostadshavare och rörelseidkare. Omständigheterna kan därvid vara sådana att skyldighet att avträda utrymmet inte rimligen bör kunna åläggas sakägaren, innan åtminstone viss ersättning har utgivits. Behov av en sådan regel torde enligt utredningen också finnas i fråga om förtida verkställighet av ägodelningsrätts eller hovrätts utslag. Med hänsyn till bestämmelsen i 36 § om förfallotid för utdömd ersättning torde sakägare nämligen sakna möjlighet att enligt utsökningslagens regler erhålla förtida verkställighet av utslag i ersättningsfrågan. Expropriationsutredningen framhåller vidare, att erlagd förskotts betalning

bör göras definitiv i så måtto, att den inte får återkrävas i den mån den överstiger slutligt utdömt ersättningsbelopp eller skadestånd.

Lagberedningen påpekar, att besvär mot anläggningsbeslutet kan ha anförts även av annan än den som föranlett att förbindelse har avgivits och säkerhet ställts. Även när sådana besvär leder till att anläggningen inte kommer till stånd, måste rimligen avgiven förbindelse och däremot svarande säkerhet innefatta åtagande att ersätta skada till följd av det överklagade beslutets verkställande. Lagtexten bör enligt beredningen jämkas därefter.

Enligt *Svea hovrätt* är det erforderligt med uttrycklig bestämmelse om hur frågan om interimistiskt förordnande skall handläggas. Hovrätten anser, att prövningen bör kunna verkställas av ägodelningsdomaren. Mot ägodelningsrättens förordnande, att anläggningsbeslutet får lända till efterrättelse, bör särskild talan få föras i likhet med vad som i allmänhet gäller om interimistiska beslut (jfr 39 § expropriationslagen). Liknande synpunkter anförs av *lagberedningen*. Denna framhåller även, att beslut enligt förevarande bestämmelse bör få meddelas utan huvudförhandling. Det bör föreskrivas, att tillfälle att yttra sig skall beredas den som kan beröras av beslutet. Dessutom bör enligt beredningen finnas rätt till särskild talan mot beslutet.

Departementschefen. Jag ansluter mig helt till den av kommittén angivna principen, att anläggningsbeslut kan verkställas först sedan det har vunnit laga kraft. Jag är också ense med kommittén och remissinstanserna om att denna grundsats inte kan upprätthållas utan undantag. Konstruktionen av lagförslagets materiella bestämmelser medför dock vissa svårigheter, när det gäller att utforma en undantagsregel. Huvudprincipen torde som kommittén har föreslagit böra vara att den eller de fastighetsägare som önskar påskynda gemensamhetsbildningen får göra detta på egen risk och att särskilda regler fordras endast för att bereda tillträde till utrymme för anläggningen. Den av kommittén föreskrivna prövningen av behovet och lämpligheten av förtida verkställighet liksom skyldigheten att ställa betryggande säkerhet för blivande ersättningar synes i och för sig erbjuda tillräckligt skydd för ersättningsberättigad sakägare. Denne får enligt 4 § även gottgörelse för ränteförlust. Rätt för den ersättningsberättigade att få förskottsbetalning i överensstämmelse med vad som gäller vid förtida tillträde enligt expropriationslagen torde dock inte böra införas. En sådan ordning skulle som kommittén påpekat föranleda flera nedsättningsförfaranden. Förutom de olägenheter som följer därav kan komplikationer uppkomma när nedsatt och fördelad ersättning har utgått med för högt belopp och skall återbetalas. Den i expropriationslagen gällande principen om förbud mot återkrav av erlagd förskottsbetalning bör nämligen enligt min mening inte göras tillämplig i förevarande fall. Det skulle kunna oskäligt betunga de anslutna fastigheternas ägare. Även om den ersättningsberättigade således inte äger

utfå något ersättningsbelopp, innan anläggningsbeslutet i sin helhet vunnit laga kraft, är det tydligt att fastighetsägarnas intresse av förtida verkställighet bör vägas mot sakägarens behov av ersättning. Är det fråga om ett större belopp, måste det fordras tungt vägande skäl för ett förordnande om omedelbar verkställighet. I överensstämmelse med vad lagberedningen anför i sitt remissyttrande anser jag, att förbindelse och säkerhet som avses i andra stycket bör gälla även för det fall att anläggningsbeslutet upphävs efter besvär av annan än den till vars förmån förbindelsen har avgivits och säkerheten ställts. Lagtexten bör jämkas i enlighet härmed.

Som också påpekats under remissbehandlingen, fordras beträffande handläggningen av fråga om interimistiskt förordnande vissa särskilda föreskrifter i överensstämmelse med vad som gäller för motsvarande fall på andra områden. Förordnande bör sålunda kunna meddelas utan huvudförhandling, sedan sakägarna har fått tillfälle att yttra sig. Vidare bör talan mot ägodelningsrättens beslut under rättegången i här avsedd fråga få föras särskilt. Frågan bör inte kunna föras längre än till hovrätten. Dess beslut bör alltså inte få överklagas. Jag förordar, att tredje stycket kompletteras med bestämmelser enligt vad jag nu har anfört.

I övrigt har jag inte något att erinra mot kommitténs förslag i denna del.

36 §.

Paragrafen reglerar tid och sätt för erläggande av ersättning enligt 4 § liksom viss rättsverkan av betalning.

Kommittén. Efter förebild i 48 § expropriationslagen föreskrivs i första stycket, att ersättning enligt 4 § jämte ränta skall betalas inom tre månader efter det att anläggningsbeslutet vunnit laga kraft. Angående ränta får bestämmelsen betydelse endast när förhandstillträde har skett.

I fråga om sättet för ersättningens betalning bör enligt kommittén erforderliga regler utformas med hänsyn till bestämmelserna om själva ersättningsskyldigheten. Enligt dessa tillkommer rätt till ersättning för upplåtet utrymme omedelbart, förutom ägaren till den fastighet varifrån upplåtelsen sker, endast innehavare av nyttjanderätt, servitut eller annan särskild rätt till fastigheten men inte innehavare av sakrättsligt skyddad fordringsrätt. Sådan innehavare är i stället hänvisad till gottgörelse ur den ersättning som tillkommer markägaren. I fråga om uppdelning av utgående ersättningar mellan den omedelbart berättigade samt innehavare av fordringsinteckningar och därmed jämställda bör enligt kommittén vanliga expropriationsrättsliga principer tjäna som utgångspunkt för regleringen.

Nedsättning av ersättningsbeloppet hos länsstyrelsen är enligt kommittén motiverat endast när innehavare av fordringar kan lida förlust genom att ingreppet minskar fastighetens värde så, att fordringshavarna kan antas inte med säkerhet få betalt för sina fordringar vid exekution. Är situatio-

nen sådan att samtliga fordringshavare önskar behålla sin betalningsrätt i fastigheten eller kan det annars på objektiva skäl konstateras, att någon förlustrisk inte uppkommer, finns inte anledning att tvinga vederbörande att ta emot betalning. En betalning före förfallotiden kan nämligen i många fall medföra nackdelar för borgenären. Därtill kommer, att nedsättning och fördelning hos länsstyrelsen alltid innebär en mera omständlig procedur än betalning direkt.

Kommittén anser sig därför inte kunna godta ett system med obligatorisk nedsättning. Att som frågan är löst i 20 och 21 §§ lagen om allmänna vägar låta de ersättningsskyldiga på eget ansvar pröva i vilka fall värde-minskning kan antas uppstå och nedsättning därför bör företas är enligt kommittén inte heller tänkbart på förevarande område. Enligt lagen om allmänna vägar är den ersättningsskyldige pliktig att ersätta förlust för fordringshavarna till följd av att nedsättning inte skett. Ansvar för en felbedömning kan med en sådan ordning bli mycket tyngande för de anslutna fastighetsägarna. Kommittén finner mest ändamålsenligt att överlämna prövningen åt förrättningsmannen. Häftar fastigheten på grund av in-teckning eller på annan grund för fordran, skall förrättningsmannen därför enligt paragrafens andra stycke förordna att ersättning, som inte utgör gottgörelse för personlig skada, jämte ränta skall betalas genom beloppets nedsättande hos länsstyrelsen för fördelning. Detta skall dock inte gälla, om samtliga fordringshavare medger att ersättningen betalas ut till den därtill berättigade eller utbetalningen är väsentligen utan betydelse för dem. När anläggningsbeslutet meddelas av domstol, ankommer motsvarande prövning på denna. Belopp, som enligt det sagda inte skall nedsättas, utbetalas enligt första stycket direkt till den ersättningsberättigade. Kommittén har genom lagtextens avfattning velat utmärka, att direktbetalning skall vara huvudregel och företas så snart förrättningsmannen inte meddelat förordnande av annan innebörd.

I fråga om ordningen för och verkan av länsstyrelsens fördelning skall bestämmelserna om expropriationsersättning äga motsvarande tillämpning.

Den föreslagna befogenheten för fordringshavarna att med bibehållen rätt avstå från nedsättning och fördelning hos länsstyrelsen anses vara av den betydelse för att nå önskvärd förenkling att kommittén har ansett sig böra utsträcka befogenheten även till tid, när förordnande om nedsättning redan har meddelats men fördelning ännu inte skett. Även om fordringshavarna inte under själva förrättningen ansett sig kunna avstå från att få betalning ur utgående ersättning, kan de säkerligen ofta när de har fått tillfälle att överblicka förrättningsresultatet komma att föredra, att rätten till betalning ur fastigheten kvarstår. Enligt andra styckets sista punkt skall meddelat förordnande följaktligen, om fördelning ännu inte skett, inte hindra utbetalning direkt till den ersättningsberättigade, om medgivande från fordringsinnehavarna företetts hos länsstyrelsen. Att samtligas medgivan-

den ansetts erforderliga — i detta fall liksom enligt första punkten — sammanhänger med att fördelning måste omfatta alla fordringshavare och att verkan av åtgärden blir densamma som vid expropriation i allmänhet, nämligen att rätten till betalning ur fastigheten upphör (24 § in-teckningsförordningen). Fordringshavare, som vid fördelning avstår honom tillkommande belopp till förmån för den enligt 4 § berättigade sakägaren, går miste om beloppet.

Verkan av att betalning fullgörs i vederbörlig ordning är enligt paragrafens tredje stycke, att upplåtet utrymme får tas i anspråk. Sakägare vilkens rätt berörs av upplåtelsen kan således vägra tillträde till utrymmet innan betalning erlagts. Därigenom vinnas ett i flertalet fall effektivt sanktionsmedel för ersättningsskyldighetens fullgörande. Undantag från regeln gäller av naturliga skäl, när vederbörande sakägare medger tillträde, trots att betalning inte skett. En reservation görs i lagtexten vidare för det fall att förtida tillträde ägt rum enligt 35 § andra stycket.

Remissyttrandena. *Stadskollegiet i Stockholm* anser, att frågan huruvida ersättning enligt 4 § skall utgå på en gång eller i form av löpande avgifter behöver övervägas ytterligare. Enligt kollegiet kan periodiska avgifter te sig naturligare, när det gäller ersättning för upplåtelse av utrymme. Detta sammanhänger enligt kollegiet med att in-teckningshavare och andra innehavare av särskild rätt endast undantagsvis kan anses lida skada genom anläggningens tillkomst och därmed hindra utbetalning direkt till den ersättningsberättigade sakägaren. Får ersättningen erläggas i periodiska belopp, kan den enligt kollegiet på ett enkelt sätt indrivs genom avdrag från fastighetens bidrag till samfälligheten. Sambandet mellan ersättningen och bidraget framträder även genom att både ersättningens belopp och det andelstal som ligger till grund för fastighets bidrag, skall bestämmas i an-läggningsbeslutet.

Enligt *lagberedningen* kan den i första stycket bestämda tiden för ersättningens betalning ibland vara för knapp med hänsyn bl. a. till att det kan ta tid att ordna krediter och skaffa fram erforderlig säkerhet samt dessutom i förekommande fall konstituera en samfällighet. En utsträckning av tiden kan å andra sidan med förslaget nuvarande utformning medföra bl. a. ränteförlust för den ersättningsberättigade. Denna olägenhet kan emellertid enligt beredningen undvikas genom viss ändring av 4 § första stycket sista punkten enligt vad beredningen anmärkt i anslutning till nämnda paragraf.

Svea hovrätt lutar åt att skyldighet att nedsätta ersättningen hos länsstyrelsen bör föreskrivas som huvudregel efter mönster från expropriationslagen.

Bostadsstyrelsen och Svenska sparbanksföreningen önskar skärpning av regeln om oskadlighetsprövning, så att det för underlåtenhet att nedsätta

ersättning skall fordras att direktbetalning är uppenbarligen utan betydelse för fordringshavarna.

Expropriationsutredningen ansluter sig till kommitténs ståndpunkt i nämnda hänseende men anser en officialprövning knappast vara överflödig, när medgivanden lämnats av fordringsägarna. Om nämligen dessa, såsom det är avsett i förslaget, bibehålls vid sin intecknings- eller förmånsrätt, fastän de genom sina medgivanden avstått från betalning, kan enligt expropriationsutredningen avståendet tänkas lända till men för rättigheter i sådan egendom som är gemensamt intecknad med den fastighet upplåtelsen avser.

I fråga om verkan av fördelning av nedsatt ersättningsbelopp bör enligt expropriationsutredningen gälla vad som föreskrivs för det fall att nyttjanderätt eller servitutsrätt upplåts genom expropriation. Utredningen anser författningstexten böra jämkas i överensstämmelse därmed.

Lagberedningen anmärker här liksom vid 16 § på uttrycket »personlig skada», som enligt beredningen för tanken till personskada.

Svea hovrätt förordar, att sista punkten i andra stycket får utgå. Enligt hovrätten är det onödigt att sedan beslut en gång fattats i nedsättningsfrågan belasta ärendet med ytterligare prövning.

Departementschefen. Kommitténs förslag innebär, att ersättningen för upplåtelse av utrymme till anläggningen skall utgå på en gång. Stadskollegiet i Stockholm har däremot förordat, att ersättningen bör kunna få utgå i form av löpande avgifter. En sådan ordning kan självfallet innebära stora fördelar för de ersättningsskyldiga. Det kan dock knappast vara rimligt att kräva att den ersättningsberättigade skall nöja sig med att få ersättningen i delposter, sedan han har nödgats avstå utrymmet. Samfälligheten torde också som regel ha goda möjligheter att genom lån framskaffa hela ersättningsbeloppet på en gång. Jag är med hänsyn härtill inte beredd att frångå kommitténs förslag, som överensstämmer med vad som annars gäller i liknande sammanhang och som har godtagits av remissinstanserna i övrigt.

Den av kommittén föreslagna förfallotiden om tre månader från det anläggningsbeslutet vunnit laga kraft överensstämmer med vad som gäller enligt expropriationslagen. Även på denna punkt har förslaget godtagits under remissbehandlingen så när som på att i ett yttrande har förordats en utsträckning av tiden. Jag kan inte anse, att tillräckliga skäl finns att frångå kommitténs förslag på denna punkt.

I fråga om det sätt på vilket ersättningen skall betalas bör huvudregeln lämpligen ta sikte på den situation som blir den vanligaste och som medger den enklaste lösningen. Med hänsyn till att upplåtelse enligt huvudregeln i 3 § skall ske så att betydande olägenhet inte uppkommer, torde nedsättning i flertalet fall inte vara sakligt motiverad. Man synes därför böra undvika den omgång som nedsättningsförfarandet innebär och de olägenheter

som det medför för borgenärerna genom att dessa måste ta emot förtidsbetalning. Jag biträder därför den av kommittén föreslagna och av remissinstanserna med endast ett undantag godtagna ordningen, att direktbetalning skall vara huvudregel. Nedsättning skall alltså förutsätta ett särskilt beslut därom. Sådant skall meddelas sedan det beträffande skuldbelastad fastighet har konstaterats, att upplåtelsen medför risk för att fastighetens kreditvärde försämras. Denna oskadlighetsprövning synes böra ske efter samma riktlinjer som vid överenskommelse enligt 17 §. Anledning torde saknas att som förordats i ett par remissyttranden uppställa strängare krav här än enligt nyssnämnda paragraf. Inte heller anser jag det påkallat att till skillnad från vad som gäller i andra liknande sammanhang fordra oskadlighetsprövning även när fordringshavarna har lämnat medgivanden till att ersättningen får betalas ut till den eller de ersättningsberättigade. Är en in-teckning gällande även i annan fastighet, som dessutom besväräs av in-teckningar med sämre rätt, torde oskadlighetsprövning inte behöva ske med hän-syn särskilt till den rätt som tillkommer dessa särin-teckningshavare.

Anmärkningen mot uttrycket personlig skada torde här liksom i 16 § böra föranleda en jämkning av lagtexten.

Hänvisningen i andra stycket till expropriationslagstiftningen angående ordningen för och verkan av fördelning av nedsatta medel bör som expro-priationsutredningen anfört jämkas till att avse fall av upplåtelse av nytt-janderätt eller servitut enligt expropriationslagen.

I likhet med kommittén anser jag att direkt betalning bör kunna ske med fordringshavarnas medgivande även sedan förordnande om nedsättning har meddelats. Jag biträder därför den av kommittén föreslagna bestämmel-sen härom i andra stycket sista punkten.

Till den föreslagna bestämmelsen i tredje stycket, vilken har lämnats utan erinran under remissbehandlingen, ansluter jag mig likaså.

Utom de jämkningar jag nämnt har jag ansett vissa redaktionella jämk-ningar böra göras i den av kommittén föreslagna lydelsen.

37 §.

Enligt denna paragraf förfaller anläggningsbeslut under vissa betingel-ser.

Kommittén. Första stycket i paragrafen innehåller bestämmelsen, att an-läggingsbeslutet är förfallet, om inte ersättning för upplåtet utrymme be-talts i föreskriven ordning inom ett år efter det att anläggningsbeslutet vunnit laga kraft. Grunden till denna bestämmelse är enligt kommittén vik-ten av att betalning kan framtvingas. Det kan inte ske enbart genom att vägra att ställa upplåtet utrymme till förfogande, om nämligen de anslutna fastigheternas ägare av någon anledning inte är intresserade av att få an-

läggningen till stånd. Betogenheten att driva in ersättningen bör dock enligt kommittén inte få kvarstå under någon mera avsevärd tid. Efter viss tids förlopp bör det enligt kommittén kunna fordras av den ersättningsberättigade, att han vidtar åtgärder för beloppets utkrävande vid äventyr att rätten därtill och därmed frågan om anläggningens inrättande förfaller. Även den situationen bör uppmärksammas när markägaren eller jämställd rättighetshavare bestritt att upplåtelse får ske och alltjämt vidhåller denna ståndpunkt. Är även de till företaget anslutna fastigheternas ägare ointresserade av att genomföra anläggningsbeslutet och låter detta komma till uttryck genom att underlåta att erlægga betalning, bör resultatet bli att beslutet efter viss tid förfaller. Den tid inom vilken förfallopåföljd bör inträda torde enligt kommittén kunna bestämmas till ett år efter det att beslutet vunnit laga kraft.

I andra stycket föreslås en förfalloreger, som har till syfte att förhindra att anläggningsbeslutet, oavsett om ersättningen betalats, blir gällande under en mera avsevärd tidrymd utan att någon bryr sig om att genomföra det. Anläggningsbeslut skall enligt denna regel vara förfallet, om anläggningen inte har kommit till utförande inom fem år sedan beslutet vunnit laga kraft eller inom den längre tid som bestämts vid anläggningsbeslutets meddelande. Innebörden av att beslutet förfaller torde enligt kommittén i huvudsak följa av allmänna rättsprinciper. För att undanröja varje ovisshet om dess verkningar i fråga om uppburen ersättning föreskrivs uttryckligen, att skyldighet att återbetala ersättningen inte föreligger.

Inträdet av förfallopåföljden kan enligt förslaget förhindras genom att anstånd med anläggningens utförande utverkas. Sådant anstånd får medges av förrättningsman, som på vanligt sätt förordnas av länsstyrelsen. Tiden för anståndet anses inte böra regleras i vidare mån än att den inte får överstiga ytterligare fem år. Självfallet får tiden inte sättas längre än som kan anses oundgängligen nödvändigt. Förutsättning för åtgärden är, att förordnande av förrättningsman begärs före förfallotidens utgång.

Utan särskild föreskrift torde enligt kommittén förslagets vanliga regler om förrättningsförfarandet vinna tillämpning vid anståndsprövningen. Någon motsvarighet till anläggningsbeslut finns dock inte. Med hänsyn till att besvärstiden enligt 20 § räknas från det anläggningsbeslutet meddelats fordras därför en särregel för detta fall. Tiden räknas enligt förslaget — oavsett huruvida begäran om anstånd har bifallits eller avslagits — från dagen för beslutet i anståndsfrågan.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anser, att förfallopåföljd enligt första stycket bör göras beroende av att sakägare inte gjort anspråk på ersättningen inom viss tid och inte av att de ersättningsskyldiga underlåtit att betala ersättningen.

Departementschefen. I likhet med kommittén och remissinstanserna anser jag det rimligt, att anläggningsbeslut skall vara förfallet såväl när ersättning enligt 4 § inte har erlagts inom viss kortare tid som när beslutet, oavsett om betalning skett, inte har bringats i verkställighet efter en längre tids förlopp. Att i det förstnämnda fallet utgångspunkten för tidsberäkningen enligt förslaget är beslutets lagakraftvinnande överensstämmer med vad som gäller i andra liknande sammanhang. Den föreslagna ettårstiden bör enligt min mening anses tillräcklig. Även i övrigt biträder jag kommitténs förslag i förevarande paragraf med den jämkningen att, om förrättningsmannen anser tiden för anläggningens utförande enligt andra stycket böra sättas längre än fem år, den längre tiden skall tas in i själva anläggningsbeslutet. Detta överensstämmer med ett av mig förordad tillägg till 16 §.

38 §.

Paragrafen föreskriver anteckning i fastighetsboken om anläggningsbeslut.

Kommittén. Med hänsyn främst till de ifrågavarande anläggningarnas ofta avsevärda betydelse ur fastighetskreditens synvinkel anser kommittén ofrånkomligt, att behovet av publicitet tillgodoses genom att anläggningsbeslutet blir antecknat i fastighetsbok. Uppgift om beslutet kommer då också att inflyta i gravationsbevis. En bestämmelse om anteckning i fastighetsboken föreslås därför i förevarande paragraf.

Sådan anteckning bör enligt kommittén inte få ske, förrän den eftersträfvade sakrättsliga effekten verkligen inträder. Bestämmelsen förutsätter därför, att anläggningsbeslutet vunnit laga kraft eller ändå får verkställas.

Remissyttrandena. *Lagberedningen* påpekar, att någon inskrivning inte kommer att ske enligt förslaget, när fastighet utträder, men att det bör stå fastighetens ägare fritt att inge beslut enligt 42 § till inskrivningsdomaren för erforderliga anteckningar.

Överlantmätaren i Älvsborgs län anser det oklart, om något exemplar av förrättningshandlingarna kommer att tillföras inskrivningsdomarens arkiv.

Överlantmätarna i Kronobergs, Örebro, Kopparbergs och Gävleborgs län samt *Svenska kommunaltekniska föreningen* anser, att gemensamhetsbildning bör antecknas även i fastighetsregister. Åsikten delas av *lantmäteristyrelsen*, som emellertid anser sig inte f. n. böra framlägga förslag i ämnet utan hänvisar till pågående utredning angående fastighetsregister.

Departementschefen. I likhet med remissinstanserna biträder jag kommitténs förslag, att anteckning skall göras i fastighetsboken om anläggningsbeslut. Bestämmelsen innebär, att anteckning skall ske om varje an-

läggningsbeslut, således både det ursprungligen meddelade och nytt sådant som kan tillkomma senare med anledning av förändring i de anslutna fastigheternas krets eller av väsentligt ändrade förhållanden i övrigt. Därigenom kommer således anteckning att ske även i det fall som berörts i ett remissyttrande, nämligen att en fastighet utträder ur samfälligheten.

Om anläggningsbeslut förfaller eller det av annan anledning upphör att gälla, bör på anmälan göras anteckning i fastighetsboken även om detta. Jag förordar att en särskild bestämmelse tillfogas härom.

Närmare bestämmelser om sådana anteckningar bör utfärdas av Kungl. Maj:t.

Verkan av ändrade förhållanden

39 §.

Paragrafen innehåller vissa bestämmelser om ny förrättning, när ändrade förhållanden har inträtt som i väsentlig mån inverkar på fråga som avgjorts genom anläggningsbeslutet.

Kommittén. Huvudprincipen måste vara att anläggningsbeslut, som har vunnit laga kraft, äger giltighet för framtiden eller den tid som bestämts i beslutet. En orubblighetsgrundsats bör emellertid här lika litet som annars upprätthållas helt utan undantag. Vilken ändring som helst kan å andra sidan inte få tas i betraktande. Till en början framhåller kommittén den begränsningen att det skall vara fråga om nya eller ändrade förhållanden av rent faktisk natur och således inte bara om ett annat bedömande av föreliggande fakta. Vidare bör enligt kommittén beaktas hänsynen till de med prövningen förenade kostnaderna och de enskilda fastighetsägarnas intresse av trygghet mot rubbning av bestående rättsförhållanden. För omprövning bör därför fordras en mera väsentlig ändring. Denna ståndpunkt har också kommit till uttryck i första stycket av paragrafen. Där föreskrivs att, om ändrade förhållanden av beskaffenhet att i väsentlig mån inverka på fråga som avgjorts genom anläggningsbeslutet inträder sedan beslutet vunnit laga kraft, frågan får tas upp till prövning vid ny förrättning.

Angående de materiella villkor som skall tillämpas vid omprövningen avser förslaget att i princip samma regler skall gälla som vid anläggningens inrättande. Frågor om anslutning av nya fastigheter skall således bedömas på grundval av bestämmelserna i 2 §, i första hand förutsättningen att anläggningen skall vara av synnerlig vikt för fastigheternas ändamålsenliga utnyttjande. Vid den nya förrättningen skall dessutom prövas, om de i företaget ingående fastigheterna skall kvarstå eller utträda ur gemenskapen.

När fastighet utträder ur gemenskapen knyter sig ett särskilt intresse till frågan, i vad mån de övriga fastigheterna bör skyddas mot eventuellt förfång till följd av åtgärden. I allmänhet torde kostnaderna för det gemen-

samma företaget bli högre för var och en av de kvarvarande fastigheterna under förutsättning att förhållandena i övrigt blir oförändrade. Enligt kommittén bör den naturliga utgångspunkten vara att låta de föreliggande förhållandena på vanligt sätt bestämma i vad mån en tidigare anordnad gemenskap skall bestå för framtiden. Ett bortfall av en eller annan fastighet behöver i och för sig inte göra det nödvändigt att öka de övrigas bidragsbörda. Endast när bidragsskyldigheten stegras ända därhän att det uppställda kravet på synnerlig vikt inte vidare kan anses uppfyllt beträffande de återstående fastigheterna uppkommer svårigheter. Enligt kommittén saknas emellertid anledning att inte dra den naturliga och i överensstämmelse med förslaget grundtankar stående konsekvensen, nämligen att den eller de fastigheter som berörs av det ändrade bedömandet medges utträde ur gemenskapen. Kommittén anser inte skäl finnas till särreglering annat än i de verkligt illojala fallen. På samma sätt som fastighets utträde bör en minskning av fastighetens andelstal behandlas. I enlighet med det anförda föreskrivs i paragrafens andra stycke, att vid bedömande av fråga om fastighets fortsatta anslutning till anläggningen eller om minskning av fastighets andelstal hänsyn inte får tas till sådan ändring av fastighetens bebyggelse eller användning som kan antas ha skett i syfte att erhålla utträde eller nedsättning av fastigheten åvilande bidragsskyldighet.

I övrigt anser kommittén att särregler inte är behövliga för bedömningen av grunderna för företagets fortsatta verksamhet.

Kommittén behandlar i detta sammanhang även det fallet att en till företaget ansluten fastighet berörs av ändring i fastighetsindelningen. I den mån sådan åtgärd innebär en väsentlig ändring i de förhållanden som ligger till grund för den ursprungliga förrättningsprövningen, kan åtgärden liksom varje annat faktum föranleda omprövning av anläggningsbeslutet vid ny förrättning. Att sådana alltid påkallas är emellertid inte säkert. Man måste enligt kommittén i allt fall räkna med att det förflyter viss tid från det den ändrade fastighetsindelningen genomförs till dess det nya anläggningsbeslutet vinner laga kraft eller ändå kan verkställas. Det kan därför synas, som om det åtminstone för denna övergångstid skulle vara nödvändigt med regler, enligt vilka det redan från den nya fastighetsindelningens genomförande kan fastslås, vilken ställning den eller de fastigheter som berörts av åtgärden får i gemensamhetsföretaget.

Kommittén har övervägt en regel att, när fastighet som ingår i företaget varit föremål för åtgärd varigenom fastighetsindelningen ändrats, ägarens rättigheter och skyldigheter inom företaget skall hänföras till den eller de fastigheter till vilka den ursprungliga fastighetens mark har övergått. Av en reglering i ämnet bör enligt kommittén kunna fordras, att den någorlunda varaktigt löser den aktuella frågan och därmed åtminstone i viss, inte alltför obetydlig utsträckning gör ny förrättning obehövlig. Det möter emellertid svårigheter att åstadkomma detta i förevarande sammanhang. Frågan bör i

stället lösas antingen inom ramen för ny lagstiftning om fastighetsbildning eller annars i större sammanhang omfattande alla de fall där fastighetsbildningsåtgärd kan påverka till fastighet anknutna rättigheter och således exempelvis även gemensamhetsbildningar enligt vattenlagen, lagen om enskilda vägar osv. I avvaktan på en sådan mera generell lösning torde enligt kommittén särskilda regler i förslaget kunna undvaras. Att den ursprungliga fastighetens rättigheter och skyldigheter inom företaget skall hänföras till den eller de nya fastigheter till vilka dess mark övergått torde i allmänhet gälla utan uttrycklig bestämmelse. I delningsfallet innebär detta, att alla de nybildade fastigheterna formellt står kvar i gemenskapen. I praktiken torde ofta komma att träffas överenskommelse mellan deras ägare om fördelningen av rätten att utnyttja anläggningen och av bidragsskyldigheten. Annars torde de i första hand få underkasta sig samfällighetens beslut. Om de inte nöjer sig därmed, finns i sista hand möjligheten att få till stånd ny förrättning enligt förevarande paragraf.

Eftersom förslaget i princip räknar endast med fastigheter enligt gällande fastighetsindelning, kan enbart administrativt bildade tomter inte anslutas till en gemensamhetsanläggning. Även om det i och för sig är önskvärt att det kan ske, skulle en sådan möjlighet vara oförenlig med den konstruktion förslaget fått från sakrättslig synpunkt och nödvändigösa speciella regler av komplicerad natur. Behovet att kunna anknyta en gemensamhetsanläggning till ännu inte rättsligen bestående fastigheter inom tomtindelad område kan beräknas bli avsevärt reducerat i och med en ny fastighetsbildningslagstiftning, varigenom möjligheterna att på ett enkelt sätt genomföra tomtindelning torde komma att underlättas.

Även i fråga om själva prövningsförfarandet torde enligt kommittén annars gällande regler i förslaget i huvudsak vara tillfyllest. Förslaget bygger på tanken att prövningen skall ske vid samma slags förrättning som skall föregå anläggningens inrättande. Reglerna därom är så avfattade att de är tillämpliga även på ny förrättning. Även när det är fråga om ny förrättning skall anläggningsbeslutet begränsas till de i 16 § angivna frågorna eller utmynna i fastställelse av avtal enligt 21 §. Förrättningsmannens prövning av de följdfrågor som regleras i 40—44 §§ berör däremot inte på samma sätt som hans avgörande i förutnämnda hänseenden grundvalen för den framtida verksamheten. Avgörandena av dessa frågor anses därför höra meddelas fristående i förhållande till anläggningsbeslutet.

Endast i ett hänseende föreslår kommittén undantag från vanliga regler om förrättningsförfarandet, nämligen i fråga om förrättningsmannens skyldighet enligt 14 § att inhämta byggnadsnämndens medgivande till företaget. Åtskilliga av de förrättningar som avser omprövning av tidigare meddelade anläggningsbeslut torde nämligen enligt kommittén komma att begränsas till ändring i fastigheternas andelstal och liknande frågor, som oftast saknar intresse för byggnadsnämnden. Med hänsyn därtill föreslås i paragra-

fens andra stycke en bestämmelse att, om endast ändring som inte påverkar bebyggelsens utformning eller markanvändningen i övrigt avses, byggnadsnämndens medgivande enligt 15 § inte behöver inhämtas.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anser, att bestämmelserna i förevarande avsnitt om verkan av ändrade förhållanden i särskilt hög grad kan befaras medföra tillämpningssvårigheter. Bl. a. i fråga om de ekonomiska uppgörelser som ett beslut om ändring nödvändiggör ger förslaget enligt hovrätten ett till synes alltför vidsträckt utrymme för skälighetsprövning.

Svenska riksbyggen menar, att ifrågakvarande paragrafer kunde ha fått en klarare utformning.

Lantmäteristyrelsen framhåller, att det för många fall skulle ha varit önskvärt om någon automatiskt verkande regel kunnat utformas, som medgivit en anpassning utan vidare till ändrade förhållanden. Styrelsen kommer emellertid till att denna utväg inte är framkomlig utan att frågan måste lösas vid förrättning.

Överlantmätaren i Blekinge län anser förrättningsformen alltför tung när det är fråga om smärre jämkningar.

Även *fritidsutredningen* ifrågasätter en förenkling och gör anmärkning mot att det enligt förslaget i allmänhet krävs ny förrättning för att åstadkomma en anpassning av förvaltningssystemet till även så normala och förutsebara företeelser som att nya fastigheter bildas inom ett exploateringsområde och behöver inträda i samfällighet eller att viss fastighet av någon anledning behöver utträda. Enligt fritidsutredningen är det önskvärt att samfällighetens styrelse får ökade möjligheter att ombesörja sådana anpassningsåtgärder. Detta förutsätter i sin tur att man vid den grundläggande förrättningen har möjlighet att fixera ändamål och område för samfällighetsbildningen samt tillämpa en s. k. rörlig fördelningsnorm beträffande de med anläggningen förenade kostnaderna. Utredningen menar, att en sådan anordning bör kunna utformas med anpassningsreglerna för vägförening som förebild och kan få särskild betydelse inom sådana tätbebyggelseområden för fritidsändamål som exploateras successivt. Av samma uppfattning är *Sveriges lantmätareförening*.

Länsstyrelsen i Örebro län anser kompletterande bestämmelser böra meddelas om förfarandet för det fall att en i samfälligheten ingående fastighet delas upp på ett flertal fastigheter. När det gäller att från en ansluten fastighet avstycka ett område, som uppenbart inte bör vara anslutet till anläggningen, bör enligt *överlantmätaren i Blekinge län* ett intyg av den förrättningsman som handlägger avstyckningen vara tillräckligt för att inte anläggningsbeslutets inskrivning i stamfastigheten skall föras över på det avstyckade området. *Överlantmätaren i Örebro län* menar, att ny förrättning inte rimligen bör komma i fråga vid varje ändring av bestående fastighetsindelning utan att förslaget bör kompletteras i dessa hänseenden.

Förslaget att samma regler i princip skall gälla vid omprövning som vid anläggningens inrättande berörs av bl. a. *Svea hovrätt*, som framhåller att det vid omprövning kan uppstå åtskilliga frågor för vilka reglerna om inrättande av ny anläggning knappast passar. Till en början kan enligt hovrätten frågas, vem som äger begära ny förrättning. Självfallet torde ägare till fastighet, som ingår i företaget, äga påkalla ny förrättning, även om ordalagen i 8 § andra stycket inte passar så bra, om ägaren önskar utträda ur gemensamhetsföretaget. Men fråga uppstår om ägare till utomstående fastighet skall äga påkalla ny förrättning för att få sin fastighet ansluten till bestående anläggning. Att så får ske synes i och för sig rimligt och vinner stöd av ordalydelsen i 8 § andra stycket; förutsättning är givetvis att väsentligt ändrade förhållanden inträtt. Det kan vidare ifrågasättas, om det skall krävas att anläggningen är av synnerlig vikt för den utomstående fastighetens ändamålsenliga utnyttjande, för att anslutning skall få ske, eller om det är tillräckligt att ägaren själv begär anslutning. Sistnämnda ståndpunkt torde äga företräde under förutsättning att skyddsreglerna i 17 § tredje stycket iakttas. Svårigheter uppstår vid anslutningsfrågans bedömning med hänsyn till vad kommittén anför i motiveringen om prövningen vid den ursprungliga förrättningen, när fastighet redan är utrustad med separat anläggning av den typ som det är fråga om eller ingår i ett existerande gemensamhetsföretag med det ifrågavarande ändamålet. Att de anslutna fastigheterna redan har en anläggning, bör givetvis inte få hindra att utomstående fastighet ansluts till denna. Men om anläggningen för att kunna tillgodose även den utomstående fastighetens behov måste utvidgas, torde prövningen få ske på samma sätt som om frågan gällde en ny anläggning, varvid de anslutna fastigheterna i regel inte kan tvingas till utvidgning mot sin vilja. Hovrätten frågar sig slutligen om kostnaderna för ny förrättning, som verkställts på ansökan av ägaren till utomstående fastighet och endast har föranlett denna fastighets anslutning, skall bäras av företaget i dess helhet. Dessa frågor måste under det fortsatta lagstiftningsarbetet göras till föremål för ytterligare överväganden och eventuellt föranleda särskild reglering.

Även *lagberedningen* finner det oklart vem som äger påkalla ny förrättning. Närmast till hands synes enligt beredningen ligga, att initiativrätt bara skall tillkomma dem som är anslutna till företaget och att förrättning sålunda inte får påkallas av ägare till fastighet som önskar vinna anslutning. Denne måste då vara hänvisad till att begära förrättning enligt 1 §, om initiativ inte tas från ägaren till ansluten fastighet. Därvid torde de fastigheter som är anslutna till anläggningen knappast kunna tvångsanslutas enligt 2 §, eftersom deras behov redan är tillgodosett. I motiven har om de materiella villkor som skall tillämpas vid omprövningen omtalats, att i princip samma regler skall gälla som de vilka bestämt anläggningens inrättande. Måhända anser kommittén också, att en sådan regel som den om initiativ-

rätten till den ursprungliga förrättningen (8 § andra stycket) direkt eller analogivis är att tillämpa. I den mån initiativrätt avses tillkomma fastighetsägare som önskar vinna anslutning kan emellertid andra frågor uppkomma. Det kan t. ex. ifrågasättas, om det är rimligt att ägarna av redan anslutna fastigheter inte skall få ersättning av sökanden för sina kostnader vid den nya förrättningen. Frågan om initiativrätten torde få göras till föremål för ytterligare överväganden. I övrigt anser beredningen det angeläget, att omprövningen inte görs mera omfattande än sakägarna — i vidsträckt mening — begär eller som annars är nödvändigt för att ett nytt anläggningsbeslut skall bli funktionsdugligt.

Lantmäteristyrelsen anser det också vara av största vikt, att alla för-
enklingsmöjligheter beträffande förrättningsförfarandet tillvaratas. Enligt styrelsens mening bör byggnadsnämndens formella medgivande i princip inte fordras i dessa fall.

Svenska riksbyggen menar, att avsaknaden av exempel på skäl för ut-
träde ur samfällighet kan skapa osäkerhet och ge anledning till tvister.

Departementschefen. Även om den sannolika utvecklingen i framtiden har blivit tillbörligt beaktad vid gemensamhetsanläggningens inrättande, är det klart att nya omständigheter kan komma att göra en omprövning nödvändig. Det av kommittén för sådan prövning uppställda och av övervägande antalet remissinstanser godtagna kravet, att ändrade förhållanden har inträtt av beskaffenhet att i väsentlig mån inverka på förut avgjord fråga, innefattar enligt min mening en lämplig avvägning mellan intresset av det tidigare avgörandets orubblighet och hänsynstagandet till den fortgående utvecklingen. Regeln överensstämmer i huvudsak med motsvarande bestämmelse i 2 kap. lagen om enskilda vägar (65 §), vilken dock kräver att de ändrade förhållandena inverkar i synnerlig mån på tidigare avgjord fråga. Att omprövning alltid skall ske vid förrättning synes också befogat med hänsyn till att det gäller frågor som kan vara av samma betydelse här som vid den ursprungliga förrättningen. Någon möjlighet att vid det senare tillfället urskilja frågor av större eller mindre vikt torde inte finnas. Samma princip synes även böra upprätthållas vid ändringar i fastighetsindelningen. Som kommittén har anfört föreligger vissa svårigheter att lösa sistnämnda problem genom en automatiskt verkande regel. Jag är därför inte beredd att nu förordna någon ändring i kommittéförslaget på denna punkt. Frågan kan kanske komma i ett annat läge efter tillkomsten av en ny lagstiftning om fastighetsbildning.

I fråga om tillvägagångssättet vid den nya förrättningen utgår kommittéförslaget från att vanliga regler i princip skall komma till användning. Jag ansluter mig till denna princip.

Vid förrättningen skall således, om överenskommelse inte kan uppnås, prä-

vas huruvida förutsättningar för anslutning enligt 2 § alltjämt är för handen och även övriga materiella regler tillämpas så som om något tidigare anläggningsbeslut inte hade meddelats. Även frågan, om ändrade förhållanden inträtt av sådan beskaffenhet att de bör påverka det tidigare anläggningsbeslutet, prövas av förrättningsmannen. Mot fastighets utträde eller minskning av fastighets andelstal uppställs inga särskilda hinder, såvida det inte är fråga om de i paragrafens andra stycke reglerade illojala fallen. Uppkommande frågor om anslutning av ny fastighet skall på vanligt sätt bedömas med utgångspunkt i anläggningens betydelse för fastigheten. Att fastighetens tillkomst medför behov av utbyggnad av anläggningen utgör således i och för sig inte något hinder mot anslutningen. Inte heller innebär förslaget något principiellt förbud mot att ny fastighet ansluts på grund av ägarens frivilliga erbjudande enligt 17 § tredje stycket. Även om en utbyggnad skulle bli nödvändig i denna situation, är anslutningen möjlig under förutsättning att ökad bidragsskyldighet eller annan olägenhet av betydelse inte uppkommer för de redan anslutna fastigheterna.

Även i fråga om förfarandet skall de tidigare behandlade bestämmelserna tillämpas med undantag för kravet på byggnadsnämnds medgivande. Detta krav efterges i viss omfattning. Sådan eftergift bör dock inte komma i fråga när det gäller ändring, som påverkar bebyggelsens utformning eller markanvändningen i övrigt. Även bortsett från frågan om medgivande från byggnadsnämnden torde handläggningen vid den nya förrättningen i praktiken bli avsevärt enklare och snabbare än vid den ursprungliga. Detta beror på att prövningen ofta kan inskränkas till viss eller vissa frågor och på att man i stor omfattning kan bygga på tidigare förebragt utredningsmaterial. Ansökan om förrättning bör kunna göras med stöd av 8 § av såväl ägaren till ansluten fastighet som ägaren till utomstående fastighet, som uppges vara i behov av anläggningen. Uppgift om detta behov torde i förstnämnda fall få anses framgå av det tidigare anläggningsbeslutet. Några särskilda regler om förrättningskostnaderna synes knappast påkallade, när förrättningen har inletts med anledning av att ägare till utomstående fastighet begärt anslutning. Det kan ibland vara fullt rimligt, att sökanden får svara för större delen av kostnaderna även när i sådant fall förrättningen resulterar i ett anläggningsbeslut. Ett avgörande av kostnadsfrågan i enlighet härmed möjliggörs också genom undantagsregeln i 18 § tredje stycket sista punkten. I flertalet situationer torde emellertid förhållandet bli sådant att den nya fastighetens tillträde blir till fördel även för de redan anslutna fastigheterna. En kostnadsfördelning efter samtliga fastigheters inbördes behov av anläggningen kan då innebära en ändamålsenlig lösning.

I övrigt föranleder kommitténs förslag i denna del inte anledning till annan erinran än att bestämmelsen i första stycket andra punkten angående huvudmannaalternativet får som tidigare nämnts utgå.

40 §.

Paragrafen innehåller, att det vid ändring i de anslutna fastigheternas krets skall prövas, om ny samfällighet skall bildas eller om den gamla skall bestå med beslutad ändring.

Kommittén. Vad som vid ändring i tidigare anläggningsbeslut närmast påkallar uppmärksamhet är enligt kommittén frågan, om samfälligheten skall bestå med den beslutade ändringen eller om den skall upplösas och ny samfällighet bildas. Kommittén framhåller, att åtskilliga ändringar inte är av den karaktär att en upplösning av samfälligheten är påkallad. Enbart jämkning av fastigheters andelstal eller utvidgning av anläggningen med därav föranledd ny upplåtelse av utrymme torde sålunda inte innefatta anledning att bilda en helt ny samfällighet. En så ingripande åtgärd bör enligt kommittén komma i fråga endast vid ändring beträffande de i företaget ingående fastigheterna. Denna ståndpunkt överensstämmer nära med regleringen av motsvarande situation i 66 § första stycket lagen om enskilda vägar. Kommittén uppställer som allmän förutsättning för att frågan skall få tas upp kravet, att det vid den nya förrättningen beslutas ändring angående vilka fastigheter som skall ingå i samfälligheten.

Även när det är fråga om växling beträffande de i företaget ingående fastigheterna torde det enligt kommittén ofta — särskilt om ändringen endast avser enstaka fastighet — te sig lämpligt att samfälligheten får kvarstå med de modifikationer som betingas av ändringen. Någon särskild föreskrift krävs då inte för att fastslå, att samfälligheten skall bibehållas. Kommittén påpekar emellertid att också sådana situationer kan inträffa då samfällighetens upplösning måste anses vara det mest ändamålsenliga förfaringsättet. Det är dock förenat med betydande svårigheter att ange bestämda förutsättningar för den ena eller den andra lösningen. Kommittén anser, att något behov av sådana närmare riktlinjer för övrigt knappast föreligger. Det resultat som en ändring i fråga om fastighetsanslutningen kan medföra för fastigheternas ekonomiska mellanhavanden avses nämligen — delvis till skillnad från en tillämpning av lagen om enskilda vägar — bli väsentligen detsamma, oavsett vilken möjlighet som väljs. Hur man här bör gå till väga är i stället en rent praktisk fråga, vilken bör lösas efter vad som är mest ändamålsenligt i varje särskilt fall. Vid mera genomgripande förändringar i anläggningens fastighetsunderlag kan det ofta vara lämpligt att upplösa samfälligheten. Ett skäl mot upplösning kan å andra sidan vara, att samfälligheten har en betydande skuldbörda. Svårigheterna att på kort tid infria alla förbindelser — en åtgärd som enligt 43 § andra stycket utgör villkor för upplösningen — kan ofta medföra, att åtgärden ter sig som en utväg som bör tillgripas i sista hand.

Kommittén föreslår därför inte någon inskränkning i förrättningsmannens möjligheter att vid den nya förrättningen pröva, om ny samfällighet

skall bildas eller om den äldre skall äga bestånd med den beslutade ändringen.

Remissyttrandena. *Lagberedningen* ställer sig skeptisk till tanken att låta samfälligheten fortbestå av hänsyn till att samfällighetens skulder inte skall behöva betalas på en gång. Under alla omständigheter måste enligt beredningen något slags bouppteckning upprättas, så att ovisshet inte kommer att råda om de olika fastigheternas ansvar.

Departementschefen. I likhet med kommittén anser jag det vara rimligt att frågan, om samfälligheten skall bestå med beslutade ändringar eller om den skall upplösas och ersättas med ny samfällighet, får tas upp till prövning endast när det vid den nya förrättningen beslutas ändring i kretsen av anslutna fastigheter. Andra ändringar torde inte böra föranleda att samfälligheten upplöses. Som kommittén har menat torde det vara lämpligt att inte meddela några närmare bestämmelser för förrättningsmannens prövning av nämnda fråga. Resultatet torde i allmänhet bli detsamma vilken väg som än väljs. Praktiska skäl får därför bli avgörande. Upplösning torde komma att tillgripas endast om mera betydande förändringar har skett i fastighetsunderlaget eller om i övrigt särskilda skäl föreligger. Eftersom en upplösning av samfällighet enligt vad som föreslås i 43 § första stycket förutsätter, att alla skulder betalas eller erforderliga medel sätts ned i förvar hos länsstyrelsen, torde en upplösning ofta inte komma i fråga. När samfälligheten består, fordras naturligen ett klarläggande av de olika fastigheternas inbördes gäldsansvar. Särskilda lagregler i detta hänseende är dock enligt min mening inte behövliga.

41 §.

Paragrafen innehåller vissa bestämmelser om verkningarna av att ytterligare fastighet ansluts till anläggningen.

Kommittén. När till en gemensamhetsanläggning ansluts fastighet, som förut inte ingått i företaget, aktualiseras frågan, om fastighetens ekonomiska förpliktelser skall begränsas till framdeles uppkommande kostnader eller om de skall avse även någon del av vad som nedlagts tidigare. Ätminstone såvitt gäller utgifterna för anläggningens utförande skulle det, menar kommittén, i många fall te sig från rättvisesynpunkt mindre tillfredsställande, om nytillträdande fastighet blev delaktig i de tillgångar som varit gemensamma för tidigare anslutna fastigheter utan att samtidigt bli påförd retroaktiv bidragsplikt i fråga om viss del av dessa kostnader. Enligt kommitténs mening bör som allmän princip gälla, att den nytillträdande fastigheten i förhållande till de övriga åläggs viss bidragskyldighet motsvarande relationen mellan fastighetens andelstal och de övrigas.

Även om grundsatsen således har till syfte att i viss mån bereda gottgörelse för de utgifter som belastat tidigare anslutna fastigheter, ligger det enligt kommittén i sakens natur, att de i företaget nedlagda kostnaderna inte utan begränsningar kan läggas till grund för bestämmandet av bidragsskyldighetens omfattning. En principiellt riktig utgångspunkt synes däremot kunna erhållas, om skyldigheten knyts till värdet av anläggningen och övriga tillgångar i samfälligheten, exempelvis fonderade medel eller för verksamheten erforderliga inventarier. Begreppet värde är emellertid ingalunda entydigt. En närmare bestämning av dess innebörd är därför enligt kommittén erforderlig åtminstone såvitt avser den viktigaste tillgången, nämligen själva anläggningen. Att anläggningens värde i regel inte kan vara liktydigt med försäljningsvärdet följer av att något sådant i allmänhet knappast kan anses föreligga eller i allt fall måste sättas betydligt lägre än som kan anses skäligt i detta sammanhang. Detta beror i sin tur främst på att anläggningen är i princip oskiljaktigt förenad med de i gemenskapen ingående fastigheterna och därför inte kan säljas fristående. Att å andra sidan lägga anläggningens återanskaffningsvärde till grund för ersättningen skulle säkerligen i flertalet fall medföra en alltför omfattande bidragsplikt för den nytillträdande fastigheten. Detta skulle i sin tur vara ägnat att motverka intresset hos ägare till utomstående fastigheter att ansluta sig till samfälligheten. För frågan, vilken värdenivå som kan anses skälig, finner kommittén i stället en lämplig riktpunkt i vattenlagens bestämmelser om vattenreglering med tvångsdelaktighet. Enligt 3 kap. 6 § vattenlagen åligger det i princip delägare, som efter vattenregleringens utförande inträder som deltagare i företaget, att bidra till nedlagda anläggningskostnader men inte att ta del i sådana utgifter för underhåll och drift som gjorts före inträdet. Är vid denna tid byggnad eller annan anläggning, som utförts för företaget, i sådant skick att dess värde kan anses väsentligt minskat äger vattendomstolen på yrkande föreskriva, att den kostnad som han skall ta del i skall beräknas till mindre belopp än det som anläggningskostnaden uppgått till.

Enligt kommittén bör eftersträvas ett värde, som i princip motsvarar kostnaden för anläggningens utförande efter reduktion för slitage och annan värdeminskning under tiden fram till den nya fastighetens tillträde. Till kostnad för utförandet av anläggningen bör räknas inte bara själva byggnadskostnaden utan även övriga utgifter som har föranletts av anläggningens färdigställande, exempelvis ersättningar enligt 4 § och administrationskostnader under byggnadstiden. I övrigt åsyftar kommittén beträffande anläggningskostnadens omfattning visserligen i princip, att de faktiskt nedlagda utgifterna skall vara avgörande. Det är emellertid enligt kommittén uppenbart att, om anläggningens utförande i det enskilda fallet dragit kostnader som väsentligt överstiger vad som fordrats för en anläggning av den i anläggningsbeslutet angivna beskaffenheten, hänsyn inte kan få tas till det överskjutande beloppet. Annars skulle följderna av

en felinvestering komma att delvis övervältras på den nytillträdande fastighetens ägare. Å andra sidan är det enligt kommittén klart att, om viss utgift av speciella skäl inbesparats eller hållits lägre än annars, detta inte alltid bör medföra att ersättningen bestäms till motsvarande lägre belopp. Om sakägarna exempelvis vid den ursprungliga förrättningen kommit överens om att ersättning för upplåtet utrymme till anläggningen inte skall utgå och överenskommelsen ansetts böra godtas med hänsyn till villkoren i 17 §, synes den anläggningskostnad som skall ligga till grund för nytillträdande fastighets bidragsskyldighet i allmänhet böra beräknas som om även en till skäligt belopp uppskattad ersättning enligt 4 § ingått i kostnaden. Av ersättningens begränsning till anläggningskostnaden följer, att hänsyn i och för sig inte skall tas till tidigare nedlagda underhålls- eller driftskostnader. Ätminstone i fråga om underhållet kommer emellertid använda medel regelmässigt att beaktas på det sättet att de motverkar den reduktion som enligt den angivna huvudprincipen annars skall företas med anledning av slitage. Har för underhållet avsedda medel fonderats och ännu inte kommit till användning, utgör de i stället en tillgång vid sidan av anläggningen och bör därför omfattas av ersättningsregeln. Vad slutligen angår den reduktion som anläggningskostnaden skall underkastas bör hänsyn tas endast till sådana värdeminskningsfaktorer som föranlett att anläggningen kommit att få den faktiska beskaffenhet den äger vid den nya fastighetens tillträde. Utom slitage blir enligt kommittén fråga om att anläggningens användbarhet nedsatts särskilt till följd av den tekniska utveckling som ägt rum under mellantiden. Det förhållandet att den allmänna prisnivån har förändrats efter anläggningens utförande synes däremot inte i och för sig utgöra anledning till jämkning av bidragsskyldigheten. Det är dock inte uteslutet, att prisutvecklingen kan tillmätas viss betydelse vid den skälighetsprövning som torde vara oundgänglig, t. ex. så att en penningvärdeförsämring i viss mån tillåts neutralisera sådan värdeminskning som beror på att anläggningen är i sämre skick än tidigare.

I överensstämmelse med det anförda skall enligt paragrafens första stycke den retroaktiva bidragsplikten utgöra en del av värdet av tillgångarna i samfälligheten, vilken del bestäms efter den nytillträdande fastighetens andelstal. Anläggningens värde skall därvid uppskattas till kostnaden för anläggningens utförande efter skäligt avdrag för förslitning och minskad användbarhet. I lagtexten görs dock förbehåll för det fall att överenskomelse träffats angående bidragspliktens omfång.

När det gäller frågan på vilket sätt bidragsskyldigheten bör få göras gällande anser kommittén övervägande skäl tala för att den nytillträdande fastigheten i första hand görs ansvarig för samfällighetens gäld upp till det belopp som anger måttet på bidragsskyldigheten. Utan särskilt stadgande svarar fastigheten inte för gäld som samfälligheten har ådragit sig före tillträdet. Först i den mån gäldbeloppet inte förslår, bör fastighetsägaren förplik-

tas utge kontantbidrag. Sådant bidrag bör enligt kommittén erläggas direkt till de övriga delägarna och således inte till samfälligheten. Paragrafens andra stycke upptar en regel i överensstämmelse därmed.

Remissyttrandena. Regeln att anläggningens värde skall uppskattas till kostnaden för anläggningens utförande efter skäligt avdrag för förslitning och minskad användbarhet kritiserar av några remissinstanser. *Svea hovrätt* anknyter till kommitténs uttalande, att enligt förslaget hänsyn i princip inte skall tas till förändringar i den allmänna prisnivån. På grundval av de erfarenheter som hittills vunnits angående penningvärdets utveckling ifrågasätter hovrätten, om inte denna ståndpunkt leder till obilliga resultat. Om en utomstående fastighetsägare vinner anslutning till en bestående anläggning mot de förut anslutna fastighetsägarnas vilja, synes det hovrätten rimligt att hans bidragsskyldighet bestäms med hänsyn till anläggningens värde i befintligt skick. Särskilt bör denna lösning väljas, om som hovrätten förordar förtida anslutning av fastigheter för att möjliggöra överdimensionering enligt 2 § inte tillåts. Enligt hovrättens mening bör frågan om värdering av anläggning, när nya fastigheter ansluts, bli föremål för ytterligare överväganden. Det är därvid inte säkert, att samma principer bör gälla för värdering av anläggningen i de fall som avses i 42 och 44 §§. Det kan t. ex. när ansluten fastighet utträder ur företaget vara naturligt, att ägarens rätt till återbäring endast skall avse faktiskt nedlagda kostnader. Även *lagberedningen* anmärker, att den föreslagna regeln medför att i tider av fallande penningvärde den nytillträdande gynnas på de tidigare delägarnas bekostnad och i motsatt fall missgynnas samt finner en rimligare ram för bidragsplikten vara anläggningens värde i befintligt skick i överensstämmelse med föreskrifterna i 8 kap. 12 § vattenlagen. I samma riktning uttalar sig *Sveriges lantmätareförening*, som anser förslaget kunna motverka önskemålet att redan från början få hela det slutliga fastighetsunderlaget som bas för en anläggning. Liknande synpunkter anför *Svenska väg- och vattenbyggares riksförbund*, som föreslår sådan omarbetning av paragrafen att kostnaderna mera rättvist drabbar de anslutna fastigheterna, vare sig dessa ingått i den ursprungliga förrättningen eller tillkommit senare. *Stadskollegiet i Stockholm* förordar, att ersättningen beräknas efter fastighetens nytta av anläggningen.

Lagberedningen anser vidare, att det bör klargöras om fastighet som åläggs ansvar för samfällighetens förbindelser endast svarar primärt för dessa eller om den liksom tidigare delägare även har ett subsidiärt ansvar.

Departementschefen. I likhet med kommittén och flertalet remissinstanser anser jag det rimligt, att ägaren till nytillträdande fastighet får lämna bidrag till övriga delägare för de förmåner gemenskapen erbjuder. Bidraget bör i princip bestämmas så att det motsvarar vad som belöper på fastigheten av värdet av anläggningen och tillgångarna i samfälligheten. Frågan hur anläggningens värde skall beräknas erbjuder dock vissa svårigheter. I enligt

het med vad kommittén anfört torde en värdering inte kunna anknyta till anläggningens försäljningsvärde eller återanskaffningsvärde. Att utan särskilda kriterier objektivt ange anläggningens bruksvärde för anslutna fastigheter torde också i regel vara förenat med nästan oöverstigliga svårigheter. Däremot synes en säkrare mätare på värdet kunna erhållas, om man som kommittén föreslår grundar bedömningen på kostnaden för anläggningens utförande med skäligen avdrag för förslitning och minskad användbarhet. Den av kommittén föreslagna ordningen synes i själva verket utgöra den enda metod, som möjliggör ett någorlunda säkert bedömande. Under remissbehandlingen har invänts, att den av kommittén föreslagna regeln på ett otillbörligt sätt gynnar den nytillträdande därigenom att förändringar i penningvärdet i princip inte skall påverka ersättnings storlek. Även enligt min mening är det rimligt att sådana förändringar skall beaktas vid bedömandet av ersättningsfrågan i hela dess vidd och inte bara, som kommittén förordat, när det gäller att beräkna avdraget för förslitning och minskad användbarhet. Med hänsyn härtill anser jag en sådan jämkning av lagtexten böra ske att ersättningsbestämmande inte behöver knytas omedelbart till den faktiskt utgivna kostnaden. Detta är önskvärt också med tanke på de av kommittén påpekade fallen då anläggningskostnaden varit onormalt hög eller låg. De i kommitténs förslag i övrigt angivna grunderna för bestämmande av bidragsskyldigheten anser jag mig kunna godta. Eftersom emellertid själva anläggningen som tidigare anförts inte utgör tillgång hos samfälligheten men dess värde självfallet skall läggas till grund för uppskattningen, förordar jag sådan redaktionell jämkning i första stycket första punkten att anläggningen nämns särskilt vid sidan av samfällighetens tillgångar.

Enligt andra stycket i kommittéförslaget skall den nytillträdande fastighetens bidragsskyldighet i första hand utkrävas genom att fastigheten åläggs svara för samfällighetens förbindelser intill beloppet av bidragsskyldigheten. För vad som därefter kan återstå av bidragsbeloppet skall tillskott utges till övriga fastighetsägare. I likhet med remissinstanserna anser jag en sådan ordning ändamålsenlig. Någon anledning att inte tillämpa de tidigare behandlade reglerna för bidragsskyldighetens utkrävande synes inte föreligga. Den nytillträdande fastighetens ägare ansvarar sålunda både primärt för det fastställda beloppet och subsidiärt solidariskt för uppkommande brist. Det torde framgå av paragrafen, sammanställd med 26 § andra stycket.

42 §.

Paragrafen behandlar möjligheterna för utträdande fastighetsägare att återfå kostnader, som för fastighetens räkning nedlagts på anläggningen, samt fastighetens fortsatta ansvar för samfällighets förbindelser.

Kommittén. Vad först beträffar frågan, om någon ekonomisk uppgörelse bör ske mellan utträdande delägare och de kvarvarande, avser kommittén inte att ålägga den utträdande någon ersättningskyldighet på den grund att

samfällighetens fastighetsunderlag minskas och bidragsplikten för de återstående delägarna därigenom kan komma att stegas. Tvärtom kan det, menar kommittén, i många fall vara rimligt att den utträdande i någon mån återfår sina insatser i företaget. Angående omfånget av denna rätt till ersättning anser kommittén den principiella utgångspunkten böra vara densamma som enligt nästföregående paragraf, nämligen den efter fastighetens andelsantal bestämda delen av värdet av anläggningen och övriga tillgångar i samfälligheten. Anläggningens värde skall därvid liksom enligt nämnda paragraf uppskattas till kostnaden för anläggningens utförande efter skäligen avdrag för förslitning och minskad användbarhet. Uppskattningen skall hänföra sig till tiden för prövningen av utträdesfrågan. Avdrag skall därför göras för förslitning och minskad användbarhet, som uppkommit fram till nämnda tidpunkt. Vidare gör kommittén förbehåll för det fall att överenskommelse har träffats.

Principens tillämpning kan emellertid enligt kommittén i vissa fall leda till mindre tillfredsställande resultat och bör därför underkastas vittgående modifikationer. Att full ersättning skall utgå t. ex. när den utträdande fastighetens ägare inte har infriat sin bidragskyldighet bör inte komma i fråga. Kommittén anser även den situationen böra uppmärksammas då han själv påfordrat anläggningens inrättande och föranlett att andra fastigheter anslutits mot sina ägares bestridande. Det bör då enligt kommittén kunna fordras, att han själv också svarar för viss del av nedlagda kostnader för den händelse det sedermera skulle visa sig att verksamheten inte blir så lönsam som antagits från början. Även annars är omständigheterna i samband med fastighets utträde enligt kommittén så mångskiftande att det inte är lämpligt att alltför mycket binda bestämmandet av ersättningens omfattning. Ersättningsfrågan bör prövas tämligen fritt med hänsyn till de i varje särskilt fall föreliggande omständigheterna. Den uppställda huvudprincipen bör endast tjäna som maximeringsnorm. Skall fastigheten enligt andra stycket svara även efter utträdet för samfällighetens förbindelser, bör ersättningens högsta belopp ytterligare begränsas med vad som belöper på fastigheten primärt av den totala skuldsumman. På denna tankegång vilar de i paragrafens första stycke upptagna reglerna.

Kommittén anser det även utan lagbestämmelse tydligt, att något ansvar för förbindelser, som samfälligheten ikläder sig efter det att fastighetens anslutning upphört, inte kan åläggas fastigheten. I fråga om gäld som har uppkommit dessförinnan aktualiseras däremot problemet, om fastighetens ansvar skall helt eller delvis bestå. Kommittén anser det ofrånkomligt med ett fortsatt gäldsansvar och stöder sig därvid på en förebild i 59 § lagen om enskilda vägar. Huvudskälet är, att en regel av motsatt innebörd inte i tillräcklig grad skulle skydda samfällighetens borgenärer.

Det kan enligt kommittén å andra sidan inte bestridas, att principen kan medföra vissa olägenheter för den utträdande fastigheten. Såvitt av-

ser det primära ansvaret är dessa olägenheter visserligen ofta mindre framträdande. I den mån fastighetsägaren enligt paragrafens första stycke är berättigad till gottgörelse skall fastigheten åvilande gäldsansvar utnyttjas för avräkning på gottgörelsens belopp. Annars torde hinder inte möta, att fastighetsägaren avlyfter primäransvaret genom att efter frivillig överenskommelse med kvarvarande delägare erlægga återstående skuldbelopp. Annat är förhållandet med det subsidiära ansvar som inträder enligt 27 § andra stycket vid brist hos delägare. Från detta ansvar bör enligt kommittén befrielse inte kunna vinnas vare sig genom avräkning enligt första stycket eller genom överenskommelse om betalning av primärbeloppet. Det kan vid tiden för utträdet ofta inte bedömas i vad mån det subsidiära ansvaret kommer att aktualiseras. Att fastighetsägaren då skulle till någon del infria detta är därför inte tänkbart. Inte heller möjligheten att låta fastigheten på ägarens begäran stå kvar i gemenskapen, till dess all gäld infriats, kan enligt kommittén komma i fråga. Därigenom skulle fastigheten nämligen — i strid mot bestämmelsens ändamål att slutreglera fastighetens mellanhavande med de övriga — belastas även med alla nya förbindelser som samfälligheten ikläder sig. Dessutom skulle regeln inte vara förenlig med bestämmelsen i 17 § tredje stycket, enligt vilken möjligheterna för fastighetsägare att frivilligt ansluta sig till en anläggning utan att överenskommelse kan uppnås med övriga intressenter är underkastade vissa begränsningar. Kommittén avvisar även den alternativa lösningen att den utträdande skulle äga påfordra att gäld, för vilken hans fastighet svarar endast subsidiärt, betalas omedelbart. För denna ståndpunkt talar enligt kommittén sålunda, att borgenären inte alltid kan antas vara benägen att ta emot förtida betalning. Vidare kan anföras, att skyldigheten för de kvarstående delägarna att på detta sätt anskaffa medel före förfallotiden ofta kan te sig alltför betungande. I jämförelse därmed bör enligt kommitténs mening den utträdandes intresse att bli befriad från det subsidiära gäldsansvaret få vika. Detta är, anför kommittén, ytterligare motiverat av att till följd av vissa andra möjligheter, som förslaget erbjuder i syfte att trygga borgenärerens intresse, risken för subsidiäransvarets utkrävande i praktiken torde bli tämligen obetydlig. Av särskild vikt i detta sammanhang är, att samfällighets bidragsfordringar föreslås utgå med förmånsrätt före inteckningar i anslutna fastigheter.

Bortsett från möjligheten att avräkna primäransvaret från ersättning enligt första stycket anser kommittén således skäl saknas till undantag från den allmänna principen om utträdande fastighets gäldsansvar. Ansvaret böra vara bestämt till så stor del av den kvarstående förbindelsens belopp som motsvarar tidigare gällande fördelningsgrund. I enlighet därmed föreslås i paragrafens andra stycke en föreskrift att fastighet, som utträder ur samfällighet, därefter i oförändrad omfattning svarar för samfällig-

hetens förbindelser, i den mån dessa inte skall gå i avräkning enligt första stycket. Av formuleringen torde enligt kommittén framgå, att ansvar enligt bestämmelsen föreligger endast när en före utträdet uppkommen förbindelse verkligen åvilat fastigheten. Därigenom är från regelns tillämpning uteslutna sådana förbindelser som samfälligheten ådragit sig innan fastighetens anslutits.

Eftersom utträdande fastighets ägare inte längre är delägare i samfälligheten, fordras särskilda bestämmelser om att de vanliga reglerna om delägars rättigheter och skyldigheter är tillämpliga på honom när det gäller att realisera ifrågavarande gäldsansvar. Därför tillfogas i andra stycket en föreskrift att, om uttaxering sker på fastigheten, ägaren skall kallas till den stämma vid vilken debiteringslängden läggs fram för granskning. Beträffande honom skall vidare i fråga om behörighet att klandra uttaxeringen och förpliktelse att erlægga debiterat belopp gälla vad som är föreskrivet om delägare.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anser prövningen, om och till vilket belopp tillskott skall återbäras, bli mycket svår att fullgöra. Hovrätten påpekar att någon närmare ledning för frågans bedömning inte erhålls vare sig i lagtexten eller i motiveringen. Resultatet av prövningen måste ofta bli tämligen godtyckligt. Hovrätten ifrågasätter, om någon skälighetsprövning över huvud är erforderlig. Återbäringskyldigheten bör i detta fall, om överenskommelse inte träffas, alltid kunna fastställas till det belopp som anges i första stycket sista punkten. De av kommittén anförda exemplen synes hovrätten inte tala däremot. Har den utträdande fastighetens ägare inte infriat på honom belöpande bidragsskyldighet, kan oguldna belopp självfallet kvittningsvis avräknas på ersättning som tillkommer honom. Visar det sig att anläggning, som den utträdande själv påfordrat, inte blivit så lönsam som från början antagits, lär detta medföra att anläggningens värde måste nedsättas på grund av minskad användbarhet.

När det gäller den utträdande fastighetsägarens subsidiära ansvar anser *lagberedningen* den föreslagna konstruktionen innebära viss fara för den utträdande. Om primäransvaret till någon del består, blir han visserligen kallad till stämma, vid vilken debiteringslängd läggs fram för granskning. För fördelning av brist hos någon delägare fordras emellertid enligt förslaget inte sammanträde mellan delägarna. Om bara subsidiär ansvarighet återstår för den utträdande, är det sålunda inte sörjt för att han får tillfälle att på stämma påverka frågan eller ens får kännedom om den ursprungliga uttaxeringen innan klagotiden gått till ända. Inte heller i övrigt får han enligt förslaget tillfälle att delta i handläggningen av samfällighetens angelägenheter. I fråga om räntor på gamla lån kan

det vara obilligt, att det subsidiära ansvaret består. Samfälligheten bör inte rimligtvis äga förnya gamla lån med bibehållande av ansvaret för fastighet som utträtt.

Länsstyrelsen i Östergötlands län anser begränsningen av den utträdandes gäldsansvar till förbindelser, som uppkommit under tiden för fastighetens anslutning till samfälligheten, böra komma till tydligare uttryck i lagtexten. Detsamma anför *lagberedningen*. Den senare anser det vidare opraktiskt att inte föreskrifterna i 34 § i kommittéförslaget blir tillämpliga vid uttaxering på fastighet som har utträtt.

Departementschefen. Reglerna i första stycket om återbäringskyldighet vid utträde bör ses som en motsvarighet till bidragsplikten vid inträde enligt närmast föregående paragraf. Jag ansluter mig till kommitténs av flertalet remissinstanser stödda uppfattning om behovet av sådana bestämmelser och till det föreslagna innehållet i dessa. Härav följer, att jag anser de i 41 § angivna, i jämförelse med kommittéförslaget något omformulerade grunderna för uppskattning av anläggningens värde i princip böra vara tillämpliga även vid utträde. En mera vidsträckt återbäringskyldighet skulle kunna motverka intresset att förhindra utträde, som inte är sakligt motiverat, och synes inte heller böra komma i fråga av andra orsaker. Jag anser att kommittén har anfört goda skäl för uppfattningen att den föreslagna värdenivån skall innefatta en maximinorm och att förrättningsmannen skall äga frihet att med beaktande av omständigheterna i det särskilda fallet fastställa återbäringskyldigheten till belopp under den angivna nivån. Behov av en sådan möjlighet föreligger otvivelaktigt också i andra fall än de då fastighetsägaren har underlåtit att fullgöra sin bidragsskyldighet. Även på grund av hans förhållande i övrigt i samband med anläggningens inrättande och företagets bestånd torde det, som kommittén också berört, kunna vara rimligt att hans rätt till ersättning vid utträde i viss mån reduceras. Utträdets verkningar för de kvarstående delägarna synes stundom också kunna utgöra ett motiv för att bestämma lägre ersättning än annars.

Att ansvaret för samfällighetens skulder inte upphör för fastigheten i och med dess utträde torde som kommittén utvecklat vara ofrånkomligt i fråga om såväl det primära som det subsidiära ansvaret. Utöver de av kommittén anförda olägenheterna, vilka ansetts inte kunna undvikas, synes inga risker för den utträdande befaras till följd av att subsidiäransvaret består efter utträdet. Att den utträdande inte svarar för några förbindelser som uppkommit efter utträdet — vare sig de grundar sig på förnyelse av äldre lån eller på annat — torde böra komma till tydligare uttryck i lagtexten. Att den utträdandes ansvar för samfällighetens förbindelser anges gälla i oförändrad omfattning synes knappast med tillräcklig tydlighet utmärka, att ansvaret inte avser förbindelser som uppkommit före fastig-

hetens anslutning. Även i detta hänseende bör därför ett förtydligande av lagtexten ske. Jag förordar en jämkning av andra stycket i enlighet med vad jag nu anfört.

Den i 34 § i förslaget intagna delgivningsbestämmelsen blir tillämplig även i fråga om kallelse på ägare till fastighet, som utträtt ur samfälligheten.

I övrigt finner jag inte skäl till erinran mot kommitténs förslag i förevarande paragraf i vidare mån än att viss redaktionell jämkning påkallas i första stycket dels av att anläggningen som jag tidigare nämnt inte ingår bland samfällighetens tillgångar och dels av att huvudmannaalternativet utgått i departementsförslaget.

43 §.

Paragrafen behandlar vissa frågor om betalning av gäld och fördelning av behållning i samband med samfällighets upplösning.

Kommittén. Angående förutsättningarna för upplösning anser kommittén särskilda bestämmelser inte erforderliga. Upplösning skall enligt kommittén självfallet äga rum, när de i 22 § uppställda kraven på samfällighetsbildning inte längre är uppfyllda. Samfälligheten kan som regel inte upplösas utan att förrättningsman meddelat förordnande därom. Undantag därifrån föreligger emellertid när anläggningsbeslutet förfallit enligt 37 § eller när beslutet gjorts tidsbegränsat och tiden gått ut.

Med vissa undantag är enligt kommittén speciella bestämmelser inte heller erforderliga i fråga om det sätt på vilket likvidationen skall genomföras. I allmänhet torde styrelsen kunna vidta alla behövliga åtgärder. Det blir därvidlag framför allt aktuellt att indriva samfällighetens utestående fordringar, betala skulderna och fördela överskottet på delägarna. Med hänsyn till att förslaget är tillämpligt på företag av mycket olikartad beskaffenhet avvisar kommittén tanken på ett obligatoriskt likvidationsförfarande genom särskilt utsedda likvidatorer. Hinder möter emellertid inte att det i stadgar för samfälligheten tas in bestämmelser om att likvidatorer skall utses och om hur likvidationen närmare skall gå till.

De lagbestämmelser som anses erforderliga är till väsentlig del förestavade av intresset att så långt möjligt förhindra, att gäld står kvar sedan samfälligheten upplösts. Enligt andra stycket får sålunda samfälligheten inte upplösas, innan all gäld blivit till fullo betald eller erforderliga medel blivit nedsatta i förvar hos länsstyrelsen. Styrelseledamöter och likvidatorer, som enligt stadgarna utsetts att ombesörja avvecklingen, är på vanligt sätt ansvariga för att denna föreskrift iakttas. I vissa fall kan emellertid ovisshet råda, om samfälligheten är belastad med gäld utöver de förbindelser som är kända för styrelseledamöter eller likvidatorer. För att vinna klarhet om att ytterligare gäld inte föreligger och därmed säkerhet för att hinder mot upplösning inte är för handen enligt andra stycket, föreskrivs i första stycket möjlighet

att söka kallelse på samfällighetens okända borgenärer. Bestämmelserna i förordningen den 4 mars 1862 om tioårig preskription och om kallelse å okända borgenärer skall därvid äga tillämpning.

Om tillgångarna överstiger skulderna, skall överskottet enligt tredje stycket i första hand fördelas efter överenskommelse mellan dem som vid tiden för upplösningen är delägare i samfälligheten. Kan överenskommelse inte uppnås, skall fördelningen ske efter vad som kan anses skäligt. I regel torde fastigheternas andelstal utgöra en lämplig fördelningsnorm. Olika omständigheter kan emellertid föranleda en jämkning. Kommittén vill därför inte som allmän regel binda fördelningen till andelstalen. En jämkning kan te sig motiverad exempelvis när en fastighet är belastad med gäld i förhållande till samfälligheten i större omfattning än de övriga. Däremot synes en avvikelse inte böra tillåtas enbart på den grund att viss delägare underlåtit att erlagga uttaxerade bidragsbelopp. I sådant fall bör styrelsen i första hand utnyttja möjligheten att på vanligt sätt driva in samfällighetens fordran. Slutligen påpekar kommittén, att frågan om överskottets fördelning enligt förslaget inte behöver prövas av förrättningsman. Om sådan prövning inte påfordrats, bör tvisten kunna tas upp av allmän domstol.

Vid upplösning skall enligt 24 § första stycket sista punkten anmälan göras till länsstyrelsen.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anser, att bestämmelserna i paragrafens första och andra stycken inte bör tillämpas i fråga om annan samfällighet än sådan som är att anse som juridisk person.

Lagberedningen framhåller, att de ekonomiska åtagandena enligt förslaget ofta blir avsevärt mera omfattande än som är normalt enligt lagen om enskilda vägar och att bl. a. därför mera ingående föreskrifter om likvidation är önskvärda. Borgenärernas intresse är vidare enligt beredningen inte tillgodosett med att styrelseledamöter och eventuella likvidatorer blir ansvariga för skada som uppkommer genom att samfälligheten upplöses innan all gäld betalats. I överensstämmelse med 22 kap. 21 § jordabalksförslaget bör därför tas in en föreskrift om att delägarna svarar solidariskt för borgenärs fordran såsom för egen skuld. Beredningen erinrar även om bestämmelserna om dödsbodelägares ansvar enligt 21 kap. 12 och 17 §§ ärvdabalken.

Svea hovrätt förordar — efter mönster av 88 § lagen om ekonomiska föreningar — en bestämmelse att, om skifte sker annorledes än som sägs där eller nedsätta medel inte lämnar tillgång till gälds betalning, den som uppburit något vid skiftet skall i händelse av samfällighetens oförmåga att fullgöra sina förbindelser vara skyldig att återbära vad han erhållit.

Hovrätten anser det vidare knappast framgå av 24 § första stycket andra punkten, att som det sägs i motiven anmälan skall göras till länsstyrelsen vid upplösning av samfällighet. Hovrätten förordar en uttrycklig bestämmelse därom i förevarande paragraf. Även *lagberedningen* förordar en sådan be-

stämmelse. Denna bör enligt beredningen också innehålla föreskrift om att styrkt avskrift av skifteshandlingen skall fogas vid anmälan.

Departementschefen. De av kommittén föreslagna reglerna för samfällighets upplösning överensstämmer väsentligen med motsvarande bestämmelser i lagen om enskilda vägar (64 §). De torde kunna anses tillräckligt omfattande för att man i flertalet fall skall komma till rätta med de mera väsentliga problemen. Som lagberedningen påpekat i sitt remissyttrande kan emellertid de ekonomiska åtagandena enligt förslaget i många fall väntas bli avsevärt mera omfattande än som är fallet enligt lagen om enskilda vägar. Till borgenärernas skydd torde enligt vad beredningen förordat böra införas vissa närmare föreskrifter i anslutning till motsvarande bestämmelser i jordabalksförslaget, där de upptagits i 22 kap. 21 §. Paragrafen bör sålunda enligt min mening kompletteras med en bestämmelse av innebörd att, om skifte sker innan borgenärerna blivit förnöjda eller medel därför blivit nedsatta, fastighetsägarna svarar solidariskt för kvarstående skulder. Om en sådan bestämmelse införs, torde inte dessutom finnas behov av någon särskild bestämmelse om att den som har uppburit egendom skall återbära denna i den mån det fordras för att betala skulden.

Eftersom paragrafen förutsätter att samfälligheten har egna tillgångar och skulder, torde det utan särskild begränsning i lagtexten stå klart, att ifrågasvarande regler gäller endast samfällighet, som har karaktär av juridisk person.

Vad angår bestämmelsen i tredje stycket i kommittéförslaget om fördelning av befintligt överskott synes de av kommittén i motiven uppdragna riktlinjerna böra vara vägledande för tillämpningen. I den mån samfällighet har fordran på fastighetsägare, bör självfallet möjligheten till kvittning utnyttjas.

I likhet med kommittén anser jag det lämpligt, att anmälan om samfällighetens upplösning skall göras till länsstyrelsen. Eftersom denna situation väsentligt skiljer sig från den som närmast avses med föreskriften om anmälan i 23 § första stycket sista punkten, bör i överensstämmelse med vad som förordats i ett par remissyttranden en särskild bestämmelse införas här om skyldighet att i sådant fall göra anmälan till länsstyrelsen. Bestämmelsen bör också som lagberedningen förordat innehålla, att när anmälan sker styrkt avskrift av skifteshandlingen skall lämnas till länsstyrelsen. Även dessa tilläggsföreskrifter bör utformas i nära anslutning till motsvarande regler i 22 kap. 21 § i jordabalksförslaget.

Utöver det anförda bör enligt min mening paragrafen underkastas en redaktionell omarbetning. Huvudregeln i paragrafen torde vara den i andra stycket, att samfällighet inte får upplösas, innan all dess skuld har betalats eller de medel som fordras för betalningen blivit nedsatta i förvar hos länsstyrelsen. Denna regel bör därför tas upp först i paragrafen. Omedelbart

därefter torde i samma stycke böra följa bestämmelsen i tredje stycket i kommittéförslaget om skifte mellan delägarna av eventuellt överskott. I ett andra stycke bör följa den av mig förordade regeln om solidariskt ansvar för delägarna i fall av skifte, innan all skuld blivit betald eller nedläggning enligt första stycket skett, och i anslutning därtill bestämmelsen i första stycket i kommittéförslaget om tillämpning av preskriptionsförordningens bestämmelser om kallelse på okända borgenärer. Slutligen upptas i ett tredje stycke de av mig föreslagna bestämmelserna om anmälan till länsstyrelsen om samfällighetens upplösning och om ingivande dit av skifteshandlingen.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Kommittén. Kommittén anser inte behov finnas av särskilda övergångsbestämmelser utöver en föreskrift, att avstyckningsplan vid tillämpning av 2 § skall jämföras med byggnadsplan. Fastän möjligheten att tillskapa nya avstyckningsplaner har tagits bort genom 1947 års ändringar i fastighetsbildningslagstiftningen, äger vissa äldre sådana planer alltså giltighet och från och med den 1 januari 1948 också byggnadsreglerande verkan (168 § byggnadslagen). En anledning därtill har varit de olägenheter som i annat fall skulle ha inträtt därigenom att det blivit nödvändigt att omedelbart efter ikraftträdandet av nämnda lagändringar upprätta ett stort antal byggnadsplaner; byggnadsplaneinstitutet har närmast ansetts tillgodose det behov som föranlett avstyckningsplan. Det synes kommittén med hänsyn därtill lämpligt att låta även reglerna i förslaget om fastighets anslutning mot ägarens bestridande — vilka regler i övrigt är begränsade till stadsplane- och byggnadsplaneområden — omfatta mark inom godkänd avstyckningsplan.

Remissyttrandena. *Överlantmätaren i Skaraborgs län* avstyrker bestämmelsen och framhåller, att man ju siktar mot att avstyckningsplaner undan för undan och helst så snabbt som möjligt skall ersättas av byggnadsplan. Detta motverkas av förslaget som har en på avstyckningsplan konserverande verkan. Skulle så vara att tvångsregeln behöver komma i tillämpning inom avstyckningsplan, vilket sannolikt blir mindre vanligt på grund av det okomplicerade byggnadssätt som sådana planer är avsedda för, bör avstyckningsplanen omarbetas till byggnads- eller stadsplan.

Departementschefen. Den nya lagstiftningen bör träda i kraft den 1 juli 1966.

Till följd av vad byggnadslagstiftningen innehåller om verkan av avstyckningsplan kommer sådan plan att tillmätas betydelse enligt förslaget när det gäller att avgöra huruvida den sökta gemensamhetsanläggningen bör tillåtas

med hänsyn till föreliggande allmänna intressen. Detta följer av förslagets 15 §. Mot bakgrund härav är det knappast rimligt, om avstyckningsplan skall sakna varje betydelse vid bedömande av frågan om fastighets anslutning mot ägarens vilja. Planens existens får anses ge vid handen, att det föreligger en sådan starkare intressegemenskap inom området som uppstår reglerna i 2 § om tvångsanslutning. Härtill kommer, att det allmänna planlägningsresurser för närvarande är hårt ansträngda och därför inte medger att avstyckningsplanerna ersätts med byggnadsplan i den takt som skulle vara önskvärd. Att framtvunga byggnadsplan enbart för att möjliggöra tvångsanslutning enligt förslaget bör knappast komma i fråga annat än i mycket begränsad omfattning. Av dessa skäl biträder jag kommitténs förslag på förevarande punkt.

2) Förslag till lag om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar

1 §.

Paragrafen innehåller grundläggande regler om förmånsrätt för samfällighets fordran på bidrag från fastighetsägarna.

Kommittén. I första stycket fastslår kommittén, att förmånsrätten skall gälla tillskott som på grund av uttaxering enligt 26 § i förslaget till lag om vissa gemensamhetsanläggningar, motsvarande 25 § i departementsförslaget, skall utges av delägare i samfällighet. Förmånsrätt är utesluten i sådana fall då samfällighet saknar styrelse och förvaltningen således helt ombesörjs av delägarna själva. Förmånsrätten är densamma som den vilken enligt 17 kap. 6 § handelsbalken tillkommer enskild ränteägare för avgäld av fast egendom. Objekt för förmånsrätten är i första hand de i samfälligheten ingående fastigheterna. Förmånsrätten utgör ett komplement till samfällighetens rätt att uttaxera bidrag från delägarna. En förutsättning för utövandet av förmånsrätten är således, att ett personligt betalningsansvar till samfälligheten föreligger. Att detta ansvar åvilar ansluten fastighets aktuella ägare är däremot inte nödvändigt. När fastigheten överlåtits på annat sätt än genom exekutiv auktion, svarar sålunda den nya ägaren i princip inte för bidrag, som förfallit till betalning innan han skall tillträda fastigheten, men fastigheten häftar likväl med förmånsrätt för den förra ägarens bidragsskuld. Detta följer av hänvisningen till 17 kap. 6 § handelsbalken, enligt vilket lagrum företrädet till betalning ur egendomen gäller oavsett vem som är ägare. Det är emellertid inte alltid nödvändigt, att fastigheten är ansluten till anläggningen. Har fastighet utträtt ur företaget, svarar den alltjämt i oförändrad omfattning för samfällighetens förbindelser i den mån dessa inte skall avräknas från fastighetsägaren tillkommande ersättning enligt 42 § i förslaget till lag om vissa gemensamhetsanläggningar.

Enligt kommitténs mening saknas anledning att behandla detta fall på annat sätt än när fastigheten fortfarande är ansluten. Förmånsrätt bör därför kunna göras gällande i fastigheten så länge denna över huvud svarar för samfällighetens förbindelser. Detta möjliggörs genom den i nyssnämnda 42 § andra stycket upptagna föreskriften, att det beträffande utträddande fastighets ägare skall i fråga om förpliktelse att erlægga debiterat belopp gälla vad som är stadgat om delägare. Förmånsrätten avser både det primära och det subsidiära ansvaret för bidrag till samfälligheten. Därav följer bl. a., att maximibeloppen inte heller får överskridas när delägares subsidiärt solidariska ansvar utkrävs.

Enligt andra stycket i kommitténs förslag får förmånsrätt i varje särskild fastighet åtnjutas till belopp som angivits i meddelat anläggningsbeslut och befunnits motsvara vad som belöper på fastigheten av den beräknade kostnaden för anläggningens utförande. Den får vidare inte göras gällande längre än den genom beslutet fastställda tid under vilken anläggningen med sedvanligt underhåll kan antas bevara sitt värde väsentligen oförminskat.

Remissyttrandena. Under återopande av att förmånsrätten enligt motiveringen avser även det subsidiära ansvaret för tillskottet till samfälligheten finner *Svea hovrätt* erforderligt att det subsidiära ansvaret görs gällande genom uttaxering på grund av särskild debiteringslängd så att man vinner en klar utgångspunkt för förmånsrätten.

Lagberedningen anser, att det uppenbarligen inte kan vara rimligt att förmånsrätten efter den angivna tidens utgång förfaller utan vidare, om en sysseloman har satt i gång ett exekutivt förfarande före tidens utgång men detta inte har hunnit slutföras. Det måste enligt beredningen vara tillräckligt, om förfarandet påbörjas före utgången av tiden för förmånsrättens bestånd och sedan i normal ordning fullföljs till sitt slut.

Departementschefen. Rörande skälen till den i paragrafens första stycke upptagna grundläggande bestämmelsen om särskild förmånsrätt kan jag hänvisa till vad jag anfört i den allmänna motiveringen härom. Enligt vad jag uttalat vid behandlingen av 26 § i förslaget till lag om vissa gemensamhetsanläggningar anser jag, att särskild debiteringslängd inte behövs vid utkrävande av det subsidiära ansvaret.

I enlighet med vad jag anfört vid behandlingen av 6 § i förslaget till lag om vissa gemensamhetsanläggningar bör föreskrifterna om hur gränserna för förmånsrätten i fråga om belopp och tid skall bestämmas ha sin plats i nämnda paragraf. I förevarande 1 § i den särskilda förmånsrättslagen bör endast ske hänvisning till vad som angivits i anläggningsbeslut angående det högsta belopp intill vilket förmånsrätten får göras gällande och den längsta tid under vilken det får ske. Angående innebörden av att

förmånsrätten kan göras gällande endast under den tid som har angivits i anläggningsbeslutet finner jag det rimligt, att rättigheten bevaras under hela det exekutiva förfarande i vilket den återopas och att det följaktligen bör vara tillräckligt att förfarandet har inletts genom utmätning eller konkursansökan inom den fastställda tiden. Jag utgår från att detta även har varit kommitténs mening, fastän tidsbegränsningen inte utmärks i lagtexten på sådant sätt. Så har för övrigt inte heller skett i exempelvis 17 kap. 6 § första stycket första punkten handelsbalken eller lagen den 3 september 1939 om förmånsrätt för vissa fordringar enligt lagen om enskilda vägar. I andra bestämmelser — t. ex. 17 kap. 6 § första stycket tredje punkten handelsbalken — har emellertid en motsvarande tidsbestämning anknytits till utmätning eller ingivande av konkursansökan. Ovisshet skulle därför kunna uppstå med den av kommittén föreslagna lydelsen. I överensstämmelse med vad lagberedningen anfört i sitt remissyttrande förordar jag den lydelsen att förmånsrätten inte får göras gällande senare än i samband med utmätning som sker eller i konkurs som begärs inom den i anläggningsbeslutet angivna tid under vilken förmånsrätten längst får åtnjutas.

2 §.

Paragrafen innehåller vissa bestämmelser om anmälan till inskrivningsdomaren som villkor för förmånsrätt enligt den föreslagna lagen.

Kommittén. Omfattningen av den förmånsrätt samfällighet får åtnjuta i varje deltagande fastighet skall anges i anläggningsbeslutet. Därav följer dock enligt kommittén inte med nödvändighet, att förmånsrätt generellt bör få göras gällande ens inom de sålunda utstakade gränserna. Det torde väl i allmänhet bli möjligt att redan under förrättningen ta åtminstone preliminär ställning till samfällighetens kreditbehov och sättet för att tillgodose detta. Det bör emellertid inte bortses från att det i andra situationer kan vara förenat med svårigheter att på detta tidiga stadium träffa ett mera bestämt avgörande och att det därför kan vara olämpligt att belasta förrättningsförfarandet med utredning i dessa hänseenden. Med tanke på situationer av denna karaktär finner kommittén mindre lämpligt att låta den i anläggningsbeslutet fastställda förmånsrätten bli obetingat gällande. Detta är motiverat inte bara av allmänna fastighetskreditsynpunkter. Enligt dessa måste det för tillämpning av en företrädesrätt till betalning som avviker från vad som gäller i allmänhet krävas, att företrädesrätten i det enskilda fallet är påkallad av ett starkt behov. Det bör även beaktas, att den särskilda förmånsrätten minskar möjligheterna att utnyttja fastigheterna som säkerhet för kredit till andra ändamål.

Den särskilda förmånsrätten bör därför enligt kommittén få åtnjutas endast om samfälligheten anmäler önskemål därom. Uppenbarligen bör frågan

om förmånsrätt av hänsyn till tredje man inte få hållas svävande under någon längre tidrymd. Förslaget stadgar på grund därav, att en anmälan för att få avsedd verkan skall göras inom viss kortare tid från det att anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft. Kommittén finner en tid av sex månader lämplig. Härigenom erhålls viss överensstämmelse med den tid som enligt 11 kap. 2 § jordabalken i fråga om landet gäller för innehavare av rätt till ogulden köpeskilling, om han vill bevara den företrädesrätt som tillkommer honom. Den föreslagna anordningen torde enligt kommittén inte medföra några större olägenheter för tredje man. På grund av den anteckning som enligt 38 § lagen om vissa gemensamhetsanläggningar alltid skall ske i fastighetsboken om anläggningsbeslutet har tredje man nämligen anledning räkna med att förmånsrätt kan komma att aktualiseras. Den som har att bedöma vilken grad av säkerhet som representeras av en ansluten fastighets inteckningar vet således under sexmånaderstiden att förmånsrätt kan komma att göras gällande och får avvakta tidens utgång, om han vill skaffa sig full visshet.

På grund av det anförda föreskrivs i paragrafen att, om samfällighet vill åtnjuta förmånsrätt enligt förslaget, styrelsen har att inom sex månader från det att anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft göra anmälan där- om hos inskrivningsdomaren i den domkrets där de fastigheter som ingår i företaget är belägna och därvid förete beslutet jämte lagakraftbevis.

Att förmånsrätten tas i anspråk i full omfattning är enligt kommittén inte nödvändigt. Hinder möter således inte, att samfällighetsstyrelsen i sin anmälan preciserar önskemålen till visst lägre belopp eller till kortare tid än som anges i anläggningsbeslutet. Därvid måste emellertid förutsättas, att fastigheterna behandlas likformigt. Det kan exempelvis inte komma i fråga att samfälligheten tillerkänns förmånsrätt i full omfattning beträffande vissa fastigheter och helt avstår från rättigheten i fråga om andra. Anmälan, som avser att förmånsrätt skall utnyttjas endast till viss del, får därför enligt förslaget godtas bara under förutsättning att den önskade förmånsrätten i var och en av fastigheterna står i samma förhållande till den omfattning som har medgivits i anläggningsbeslutet. Lagtexten lämnar vidare möjlighet för styrelsen att vid ett eller flera tillfällen inom den angivna tiden göra flera anmälningar, av vilka var och en avser en del av det sammanlagda förmånsrättsbeloppet i varje fastighet. Detta förfarings- sätt kan få särskild betydelse, när samfälligheten önskar ikläda sig förbindelser gentemot flera borgenärer. Vad angår forumfrågan påpekar kommit- tén, att lagtexten inte ger någon särregel för det fall då de anslutna fastig- heterna ligger i skilda domkretsar. Av paragrafen torde emellertid framgå, att anmälan skall göras till inskrivningsdomaren i varje domkrets, inom vilken fastighet är belägen, och att förmånsrätt inte får åtnjutas i någon fastighet innan anteckningar har skett i fastighetsboken för samtliga. För att anmälan skall anses gjord i rätt ordning måste självfallet krävas inte

bara att dessa villkor har iakttagits utan också att förmånsrätten till sin omfattning håller sig inom den ram som har angivits i anläggningsbeslutet.

Remissyttrandena. *Bostadsstyrelsen* ifrågasätter, om inte fristen för anmälan om åtnjutande av förmånsrätt bör kunna begränsas till två månader.

Svenska sparbanksföreningen uttrycker önskemål om kompletterande bestämmelser, som garanterar att kända inteckningshavare och därmed jämställda innehavare av rättighet i delägarfastighet blir underrättade så snart särskild förmånsrätt har konstituerats i fastigheten. I samma riktning uttalar sig *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* och *Svenska bostadskreditkassan*.

Departementschefen. Kommitténs förslag innebär, att förmånsrätten inte inträder omedelbart i och med att samfälligheten bildas utan att det dessutom förutsätts en hos inskrivningsdomaren gjord anmälan från samfälligheten om att rättigheten önskas konstituerad. Denna anordning, som har godtagits vid remissbehandlingen, föranleder inte någon erinran från min sida.

Den av kommittén föreslagna sexmånadersfristen synes lämpligt avvägd. En mera avsevärd förkortning av tiden skulle knappast överensstämma med syftet att ge möjlighet för delägarna att fullständigt överblicka förrättningsresultatet.

Tanken att inteckningshavare och därmed jämställda rättighetshavare skulle underrättas om vederbörligen gjord anmälan till inskrivningsdomaren synes — även om hänsyn endast skulle tas till inteckningshavare som har antecknats i fastighetsboken — vara alltför långtgående och inte heller överensstämma med de regler förslaget i övrigt innehåller till skydd för tredje man. Genom den anteckning i fastighetsboken som skall ske enligt 38 § förslaget till lag om vissa gemensamhetsanläggningar sätts rättighetshavarna i tillfälle att själva bevaka sin rätt. Genom att avvakta huruvida anteckning enligt förevarande paragraf sker inom sexmånadertiden kan tredje man sålunda skaffa sig klarhet om vilken prioritet hans egen rättighet får.

Paragrafen har i departementsförslaget undergått vissa redaktionella jämkningar, varvid bl. a. särskilt beaktats att fastigheterna kan lyda under flera inskrivningsdomare. Närmare föreskrifter om anmälan bör utfärdas av Kungl. Maj:t.

3 §.

I denna paragraf meddelas vissa bestämmelser om anteckning i fastighetsboken om borgenärs innehav av fordran på samfälligheten och verkan därav.

Kommittén. De medel som inflyter genom att förmånsrätten realiseras kan av styrelse resp. syssloman användas för betalning av skuld eller för kontant betalning. Tredje man, med vilken samfälligheten har ingått rätts-handling eller i förhållande till vilken samfälligheten annars är betalnings-skyldig, har enligt huvudregeln inte något anspråk på att tillgodogöra sig uttaxerade medel framför övriga borgenärer. I vissa fall har tredje man emellertid enligt kommittén ett intresse av att få garantier för att medlen verkligen kommer honom till godo och kan, om detta intresse inte blir beaktat, antas bli obenägen att bevilja kredit till samfälligheten. Detta gäller särskilt affärsbank, sparbank eller annat rättssubjekt, som enligt sär-skilda bestämmelser inte får bevilja kredit utan säkerhet av närmare an-given beskaffenhet. Ett rättsskydd för borgenären i detta hänseende är en-ligt kommittén oundgängligen erforderligt för att samfällighet skall få till-räckliga kreditmöjligheter, i första hand för att ta upp lån till anläggnings-kostnaden.

Att uppställa en regel, som på lämpligt sätt tillgodoser det uppställda syftet, är emellertid enligt kommittén förenat med svårigheter till följd av själva samfällighetskonstruktionen. Eftersom borgenären inte får trä-da i förbindelse med delägarna själva, behövs en anordning, varigenom borgenären kan påverka samfälligheten så att den vid utövandet av för-månsrätten och vid användningen av uttaxerade medel i första hand till-godoser borgenärens anspråk.

Kommittén anser det lämpligt att bygga rätten att göra förmånsrätt gäl-lande på innehavet av det av inskrivningsdomaren utfärdade beviset om anteckning enligt 2 §. Samfällighetens styrelse, som i egenskap av sökande i inskrivningsärendet är skyldig att lösa beviset, kan då antingen be-hålla beviset och aktualisera förmånsrätten på vanligt sätt eller överläm-na beviset till tredje man, som därigenom tillförsäkras uteslutande rätt att påverka utövningen av förmånsrätten. I sistnämnda situation är befogen-heten att göra förmånsrätt gällande således betagen styrelsen. Å andra sidan kan, som förut har berörts, befogenheten att utöva förmånsrätt inte tillkomma någon utanför samfälligheten själv. En framkomlig väg är en-ligt kommittén att förbehålla befogenheten åt särskild syssloman. Sysslo-man skall enligt kommittéförslaget i visst fall kunna, oberoende av frågan om förmånsrätt, på borgenärs yrkande utses av länsstyrelsen att utdebite-ra och ta ut bidragsbelopp. Sådan syssloman bör enligt kommittén äga be-hörighet att göra förmånsrätt gällande för borgenären tillkommande ford-ringsbelopp. Att försummelse är för handen bör emellertid inte uppställas som någon ovillkorlig förutsättning, och syssloman med nämnda uppgift bör kunna utses också i andra fall. Även om styrelsen i vederbörlig ordning företar uttaxering, är det därför inte säkert, att influerna medel överläm-nas till den borgenär om vilkens förnöjande det är fråga. Stadgandet i 26 § kompletteras med anledning därav med en föreskrift, att syssloman

kan förordnas även om försummelse från styrelsens sida inte föreligger. Ett villkor för detta är emellertid, att förordnandet är erforderligt för åtnjutande av förmånsrätt för gäldens belopp på sätt stadgas i förmånsrättslagen.

Förevarande paragraf avser således den situation då samfälligheten vill ta upp lån eller annars ikläda sig förbindelse och styrelsen till borgenären överlämnar bevis om anteckning enligt 2 §. Har så skett, får förmånsrätt i vad avser förbindelsens belopp därefter göras gällande endast av syssloman, som enligt särskilda bestämmelser på borgenärens begäran har förordnats att utdebitera medel till betalning av klar och förfallen gäld.

Av bestämmelsens lydelse framgår, att innehavet av det av inskrivningsdomaren utfärdade beviset utgör villkor för att utöva förmånsrätten antingen beviset finns hos styrelsen eller hos en för ändamålet utsedd syssloman. Å andra sidan finner kommittén inte anledning att konstruera beviset som ett s. k. presentationspapper och det fordras således inte, att handlingen företes. En dylik konstruktion skulle nödvändiggöra en tämligen vidlyftig reglering motsvarande vad som gäller beträffande vissa fordringsbevis, vilkas företeende utgör villkor för rätt till betalning. Exempelvis skulle det bli nödvändigt att anordna ett särskilt dödningsförfarande för att skydda innehavaren mot förlust genom att handlingen förekommer. Det är således enligt förslaget möjligt för den som åberopar förmånsrätten att även på annat sätt än genom att förete beviset styrka att han innehar handlingen. Har handlingen förekommit, är det tillräckligt att den som gör rättigheten gällande visar att han har fått handlingen i sin besittning och att den inte har lämnats vidare. Kommittén finner en mera utförlig reglering i förevarande hänseende kunna undvaras så mycket hellre som förmånsrätten i första hand är avsedd att täcka bidrag till anläggningskostnaden och att man åtminstone inte sedan bidragsskyldigheten blivit slutligen fullgjord i denna del torde behöva räkna med att ett bevis av detta slag i större utsträckning byter innehavare. Å andra sidan framhåller kommittén att hinder inte föreligger att bevis, sedan det har återställts till samfälligheten, efter det att lånet har infriats, på nytt utges vid upptagande av annan förbindelse. Har bidrag på den förre borgenärens föranstaltande utgått med förmånsrätt, skall förmånsrättens belopp reduceras enligt 4 §, och detta skall även antecknas i fastighetsboken. Kommittén finner med hänsyn därtill inte anledning att lämna föreskrift även om att beviset skall förses med påskrift om reduktionen.

Som har berörts i annat sammanhang, är det enligt förslaget möjligt att beträffande samma fastigheter få flera originalbevis avseende skilda belopp. Denna möjlighet torde komma att utnyttjas främst i sådana fall då samfälligheten lånar upp medel till anläggningskostnaden på flera

håll. Varje borgenär kan då betinga sig särskilt bevis beträffande sin fordran hos samfälligheten. Självfallet möter inte hinder att, om flera borgenärers fordringar förfaller ungefär samtidigt, samma person utses till syssloman och detta oavsett om det sker genom ett eller flera förordnanden.

Även om borgenären genom innehav av beviset har fått garantier för att samfällighetens vanliga organ, styrelsen, inte kan göra förmånsrätten gällande till skada för borgenären, skulle det enligt kommitténs mening föra för långt om sysslomannaförordnande alltid skulle krävas för åtnjutande av förmånsrätt i det enskilda fallet. Med hänsyn därtill har i en andra punkt intagits stadgande om rätt för borgenären att medge undantag från föreskrifterna i paragrafen. Genom att vid exekution styrka sådant medgivande får styrelsen således befogenhet att själv göra förmånsrätten gällande utan hinder av att det av inskrivningsdomaren utfärdade beviset har överlämnats till borgenären.

Remissyttrandena. I fråga om de rättsverkningar som följer av innehavet av inskrivningsdomarens bevis om anteckning rörande förmånsrätten finner *Svea hovrätt* den föreslagna konstruktionen omöjlig att tillämpa, om beviset inte görs till ett verkligt presentationspapper. Den föreslagna förmånsrätten torde enligt hovrätten få sådan betydelse från kreditsynpunkt att rättsosäkerhet måste följa av de regler som kommittén förordar. Hovrätten motsätter sig därför bestämt att förslaget i denna del upphöjs till lag.

Inte heller *bankinspektionen* finner de ifrågavarande bevisen godtagbara.

Lagberedningen anser det uteslutet, att bevis tillskapas av det slag som kommittén har föreslagit och avstyrker bestämt hela arrangemanget. Det ligger enligt beredningen i öppen dag att en ny form av viktiga dokument inte kan införas på så lösa grunder som här har skett. Det slags dokument som kommittén skapat kräver ett nytt regelsystem för vad som skall gälla vid överlåtelse m. m. Hittills gällande system för skuldebrev o. l. passar inte. Med beredningens alternativ för förmånsrätt förfaller troligen hela frågan. Lämpligare torde vara, att fordringsägaren får möjlighet att anteckna sitt innehav av fordran i fastighetsboken. Beredningen hänvisar i detta sammanhang till 1934 års lag om anteckning om innehav av fordringshandling samt 30 kap. 21 § jordabalksförslaget. Beredningen anmärker vidare, att medan en vanlig fordringsinteckning vid exekutiv försäljning av fastigheten beaktas utan bevakning, bevakning måste ske beträffande fordran som åtnjuter förmånsrätt på grund av bevis som det här är fråga om. Riskerna för rättsförlust framstår enligt beredningen som uppenbara.

Departementschefen. Med hänsyn till att samfällighetens borgenärer inte har möjlighet att själva träda i kontakt med fastighetsägarna behövs särskilda regler för att säkerställa att medel, som samfälligheten tar ut un-

der åberopande av den särskilda förmånsrätten, verkligen kommer borgenären till godo. Säkerhet för att så sker kommer självfallet ofta att betingas som ett villkor för kredit till samfälligheten och nödvändiggörs även av att lagstiftningen i fråga om banker och vissa andra kreditinrättningar uppställer krav på säkerhet av viss beskaffenhet. Enligt reglerna i förevarande paragraf i kommitténs förslag kan borgenären under vissa förutsättningar utverka förordnande för syssloman att vid uttaxering för samfällighetens räkning åberopa förmånsrätten och överlämna influtna medel till borgenären. Samfällighetens vanliga organ är då i motsvarande mån förhindrade att göra förmånsrätten gällande. Som förutsättning har uppställts att samfälligheten till borgenären har överlämnat av inskrivningsdomaren utfärdade bevis om den anteckning som enligt 2 § förmånsrättslagen skall ske om samfällighetens önskan att åtnjuta förmånsrätten. Beviset har dock inte konstruerats som en bärare av rättighet och dess företeende utgör således inte villkor för att borgenären skall äga ensam föranstalta om att förmånsrätten görs gällande. Detta innebär att borgenären även på annat sätt kan visa att beviset har överlämnats.

Enighet synes råda om behovet av att borgenär i vissa fall får garanti för att medel, som vid exekution har härflutit ur fastighet med utnyttjande av den särskilda förmånsrätten, verkligen kommer honom till godo. Den kritik som i några yttranden har riktats mot att borgenärens rätt att råda över förmånsrättens utövning görs beroende av att det av inskrivningsdomaren utfärdade beviset överlämnas till honom visar emellertid att den av kommittén föreslagna ordningen inte är lämplig för att skapa sådan garanti. Med hänsyn till förmånsrättens betydelse från ekonomisk synpunkt är det nämligen nödvändigt att, om befogenheten att föranstalta om rättighetens utövning skall knytas till viss handling, dennas verkningar i olika hänseenden regleras uttömmande. Detta kräver dock att det införs särskilda regler, som skulle komplicera lagstiftningen avsevärt. Vidare kan med visst fog göras gällande, att det med hänsyn till de av inskrivningsdomaren utfärdade bevisens primära funktion ter sig egendomligt, att dessa bevis förlänas de rättsverkningar som kommittén åsyftar. Dessa rättsverkningar skulle inte heller komma att framgå av bevisens lydelse. Detta kan ge upphov till rättsosäkerhet.

Det anförda föranleder mig att undersöka möjligheterna att på annat sätt åstadkomma en motsvarande garanti för borgenären. Som en utväg erbjuder sig härvid den i ett yttrande framförda tanken att låta en på borgenärens yrkande gjord anteckning i fastighetsboken om fordringsinnehavet vara avgörande för rådigheten över förmånsrätten. Att på detta sätt göra rådigheten beroende av myndighets anteckning kan visserligen medföra viss tungroddhet. Den ökade belastningen av fastighetsböckerna måste i och för sig också betraktas som en nackdel. Dessa olägenheter bör emellertid enligt min mening få vika för den ökade klarhet om reglernas innebörd som

vinns genom anordningen. Jag förordar därför sådan ändring av paragrafen att åsyftad rättsverkan knyts till att borgenären på yrkande blivit antecknad som innehavare av fordringen i fastighetsboken för varje i samfälligheten ingående fastighet. I övrigt synes den av kommittén föreslagna anordningen kunna godtas. I fråga om rättsverkningarna kan i detta sammanhang erinras om den av mig förordade kompletteringen av 25 § tredje stycket i förslaget till lag om vissa gemensamhetsanläggningar med en bestämmelse av innehåll att bidrag som har utgått med förmånsrätt i förevarande situation inte ingår bland samfällighetens tillgångar.

Som påpekas i ett remissyttrande kräver åtnjutande av förmånsrätten bevakning vid exekution. Sådan bevakning är emellertid en förutsättning för utövandet av samtliga rättigheter enligt 17 kap. 6 § handelsbalken. Någon anledning att för det här aktuella fallet införa en avvikande ordning föreligger enligt min mening inte.

4 §.

Paragrafen innehåller vissa bestämmelser angående minskning av förmånsrättsbeloppet.

Kommittén. Uttrycklig lagreglering påkallas enligt kommittén i första hand av frågan om verkan av att tillskott utgått med förmånsrätt. Därvid erinrar kommittén om att rättigheten enligt allmänna regler kan realiseras endast genom fastighets försäljning i den ordning utsökningslagen stadgar. Den utmättningsvis sålda fastigheten blir i köparens hand — sedan denne har fullgjort sin betalningsskyldighet — fri från bidrag, som har förfallit till betalning före försäljningsdagen. Det följer av 134 § utsökningslagen. Dessutom krävs emellertid att ställning tas till frågan, om förmånsrätt skall få åtnjutas till oförminskat belopp även för framdeles förfallande bidrag.

Med den förmånsrättsliga reglering som gällande rätt tillhandahåller på vissa angränsande områden torde, uttalar kommittén, anledning där saknas att begränsa möjligheterna att åtnjuta förmånsrätt i framtiden på den grund att visst bidrag redan har utgått med företråde framför andra fordringar. Förmånsrätt för vägsamfällighets bidragsfordringar är sålunda inte inskränkt till visst belopp men blir å andra sidan gällande endast ett år efter förfallodagen. Enligt kommitténs förslag kan förmånsrätt i allmänhet tas i anspråk under avsevärd tid och begränsningen till visst belopp, i regel motsvarande vad som belöper på fastighet av den beräknade anläggningskostnaden, skulle uppenbarligen bli utan värde som spärregel för den händelse samfälligheten skulle vid flera tillfällen äga göra förmånsrätt gällande intill maximibeloppet. Det är följaktligen, med den konstruktion förmånsrätten har fått i förslaget, ofrånkomligt att reducera beloppet i samma mån som rättigheten tas i anspråk. Detta kommer också till uttryck i paragrafens första punkt.

Paragrafen innehåller vidare en bestämmelse om anteckning i fastighetsbok om sådan reduktion som här avses. Efter anmälan från auktionsförrätaren skall sålunda inskrivningsdomaren enligt förslaget i fastighetsboken göra anteckning därom. Kommittén finner däremot inte anledning att meddela föreskrift om att anteckning om förmånsrätt skall avföras ur boken i det fall då fastighet efter utträde ur samfälligheten eller efter dennas upplösning inte vidare skall häfta för bidrag till samfälligheten.

Remissyttrandena. Lagberedningen uttalar i huvudsak följande. Regeln i 134 § utsökningslagen torde normalt medföra, att fastigheten — oavsett om köpeskillingen har räckt till betalning för det bevakade beloppet eller inte — därefter inte belastas till den del bevakning har kunnat ske. Enligt 4 § förmånsrättslagen skall dock — som en följd av att samfälligheten förfogar över förmånsrätten under hela dess löptid i den mån betalning inte har skett efter exekutiv försäljning — inskränkning i beloppet av den förmånsrätt som får åtnjutas i fastigheten ske bara i den mån bidrag har utgått genom den exekutiva auktionen. En sådan konstruktion är främmande för utsökningslagens metodik. Det bör påpekas, att det inte torde vara realistiskt att räkna med att vid försäljning av fast egendom i konkurs fordringar med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § handelsbalken kan bli utan betalning, t. ex. efter tillämpning av den anslutningsrätt som enligt 114 § utsökningslagen i konkurs tillkommer bl. a. borgenärer med förmånsrätt enligt 17 kap. 4 § handelsbalken. Risken för att sådana förmånsberättigade tränger ut borgenärer med sämre förmånsrätt har ofta påvisats. I en av beredningen nyligen företagen enquete rörande reformbehovet i fråga om förmånsrättsordningen har saken ytterligare påtalats från flera håll. Om man i stället anser, att hela förmånsrättsbeloppet bör bevakas, oavsett hur mycket som är förfallet, uppstår andra svårigheter. I den mån bevakning har skett torde enligt reglerna i 134 § utsökningslagen vid utebliven likvid förmånsrätten i motsvarande mån böra upphöra. I den mån däremot betalning erhålls står det i vida fältet, vartill betalningen skall användas i den mån den inte för stunden motsvaras av någon gäld som skall likvideras. Kommittén torde avse, att en bevakning av sådan omfattning inte behövs, eftersom förmånsrätten skall kvarstå oförändrad i den mån reglerna i 4 § förmånsrättslagen inte föranleder annat. I viss utsträckning kan självfallet vid auktionen sådana upplysningar beträffande samfälligheten lämnas av auktionsförrätaren att ovissheten om förmånsrättens reella belastningsvärde minskas. Det förefaller dock inte sannolikt, att därigenom nackdelarna av förmånsrättens säregna konstruktion skall kunna elimineras. Beredningen anser att, om förmånsrätt skall finnas intill ett visst kapitalbelopp, detta belopp bör vid exekutiv auktion vara fixt och utgå i sin helhet. En köpare måste försiktigtvis räkna med belastning intill kapitalbeloppet och detta kommer därför under alla omständigheter att dra ned köpeskillingen. Det synes vara att

föredra, att hela beloppet tas upp i borgenärsförteckningen och får utgå konstant i avräkning på fastighetens andel i samfällighetens skuld, om köparen inte får överta betalningsansvaret. För att genomföra ett sådant system måste emellertid utsökningslagen omarbetas och ändringar vidtas i kommitténs huvudförslag. Kommittén har inte beaktat det fallet att ersättning utfaller vid expropriation eller liknande förfarande som rör ansluten fastighet. Det är svårt att se, hur man här skall kunna åstadkomma någon rationell ordning med kommitténs förslag. Om förmånsrätten tillkommer samfälligheten frågar man sig sålunda, hur pengarna skall användas. Spörsmålen bör klargöras.

Av vad som anförts i det föregående framgår, att några remissorgan uttrycker önskemål om kompletterande bestämmelser, enligt vilka anteckning om förmånsrätt kan avföras ur fastighetsboken.

Departementschefen. I likhet med kommittén anser jag att de föreslagna begränsningarna i fråga om förmånsrättens utövning gör det nödvändigt med en kompletterande regel enligt vilken förmånsrättsbeloppet skall minskas i samma mån som bidrag utgår med förmånsrätt. Bestämmelsen i 134 § utsökningslagen — enligt vilken fastighet i köparens hand blir fri från bidrag, som har förfallit till betalning före försäljningsdagen — innebär emellertid, att verkan av exekutionen inträder oavsett om bevakning har skett eller inte. Förmånsrättsbeloppet bör därför minskas med det förfallna bidragets storlek även när bevakning har underlåtitits och bidraget därför inte har utgått ur fastigheten. Jag vill således förordna sådan jämkning av lagtexten att den ifrågavarande minskningen görs beroende endast av att fastighet, som häftar för förmånsberättigat bidrag, har sålts på exekutiv auktion som har vunnit laga kraft. Härav följer också, att jag inte är beredd att tillmötesgå lagberedningens önskemål om att förmånsrätten genom exekution skall upphöra även till den del den inte motsvarar förfallet bidrag till samfälligheten.

Vad angår spörsmålet om vilken inverkan tvångsförvärv av fastighet får på förmånsrätt i fastigheten kan hänvisas till bestämmelse i 49 § andra stycket expropriationslagen. Enligt denna förändras inte fastighets ansvar för fordringar med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § första stycket handelsbalken genom expropriationen. På grund av hänvisningar gäller nämnda regel i expropriationslagen även tvångsförvärv enligt viss annan lagstiftning.

Jag är ense med kommittén om att problemet om att avföra förmånsrättsanteckning ur fastighetsboken inte bör tas upp i detta sammanhang såvitt gäller situationer, där förmånsrätten upphör efter fastighets utträde eller samfällighets upplösning. Frågan om anteckningens horttagande får emellertid avsevärt större räckvidd om man — utanför exekutionsfallens ram — godtar tanken på att förmånsrättsbeloppet skall kunna

nedbringas redan med anledning av att samfällighetens behov av ifrågasvarande säkerhet minskas och delägarnas behov av större kreditutrymme för annat ändamål ökas. Av vad jag har anfört i den allmänna motiveringen framgår att de olägenheter som kan uppkomma för den händelse förmänsrättsbeloppet består oförändrat under förmänsrättens hela giltighetstid enligt min mening bör undanröjas genom att ge samfälligheten möjlighet att få till stånd en reduktion av förmänsrättens belopp. Jag förordar, att bestämmelser i detta ämne tas upp i ett andra stycke av förevarande paragraf.

I den mån samfällighetens styrelse gör anmälan därom skall inskrivningsdomaren enligt förslaget sålunda i fastighetsboken anteckna beslut som styrelsen fattat om minskning av förmänsrättsbeloppet i de olika fastigheterna. Eftersom samfälligheten inte rimligen bör kunna åstadkomma sådan minskning till skada för borgenär, som enligt 3 § har tillerkänts rådighet över förmänsrättens utövning, förutsätter inskrivningsdomarens anteckning att borgenären har samtyckt till åtgärden. Förslaget innebär att samfällighetens beslut i princip skall vara avgörande för den omfattning i vilken reduktionen skall ske. För att undvika att inskrivningsdomarens medverkan påkallas för mindre väsentliga jämkningar uppställs krav på att nedsättningen skall avse minst en femtedel av det ursprungliga förmänsrättsbeloppet i varje fastighet. Vidare fordras att minskningen berör samtliga fastigheter likformigt i den meningen att den står i samma förhållande till det ursprungliga beloppet i var och en av fastigheterna. Härigenom erhålls en motsvarighet till det krav på likformighet som enligt 2 § andra punkten gäller anmälan om utnyttjande av förmänsrätt. Hänsyn skall vid beräkningen inte tas till reduktion enligt paragrafens första stycke på annat sätt än att förmänsrättsbeloppet efter minskning enligt andra stycket självfallet aldrig kan överstiga vad som återstår efter reduktion av förstnämnda slag.

5 §.

Enligt denna paragraf likställs bl. a. tomträtt i princip med fastighet vid tillämpning av förevarande lagförslag.

Kommittén. Har i fastighet upplåtits tomträtt som blivit inskriven eller är det fråga om sådan rätt till ofri tomt i stad som anses utgöra fast egendom, skall enligt 1 § tredje stycket i den föreslagna lagen om vissa gemensamhetsanläggningar vad som föreskrivs i lagen om fastighet äga motsvarande tillämpning på rättigheten. För att uppnå överensstämmelse i detta hänseende mellan huvudförslaget och förslaget till förmänsrättslag har kommittén i en första punkt av förevarande paragraf tagit upp en bestämmelse, som såvitt avser förmänsrättens objekt likställer de nyssnämnda särskilda rättigheterna med fastighet.

Andra punkten föranleds av den konkurrenssituation som uppkommer genom att såväl bidrag till samfälligheten som tomträttsavgäld till

fastighetsägaren utgår med samma förmånsrätt. Eftersom avgälden ingår i tomträtts innehåll och för övrigt underlåtenhet att betala avgälden inte får utgöra anledning för ägaren att häva tomträttsavtalet, bör avgälden enligt kommitténs mening utgå framför övriga anspråk av hithörande karaktär. Kommittén föreslår därför, att samfälligheten skall åtnjuta förmånsrätt efter den jordägaren tillkommande förmånsrätten för avgäld.

Departementschefen. Mot innehållet i kommitténs förslag i denna del finner jag inte anledning till erinran. Vissa redaktionella jämkningar har gjorts.

3)—5) Förslag till följändringar i lagstiftningen om vissa kreditinstitut

Kommittén. Den föreslagna särskilda förmånsrättskonstruktionen utgör enligt kommitténs mening i och för sig tillräcklig säkerhet för samfälligheten och därmed i flertalet fall även när det gäller dess möjligheter att erhålla kredit. På grund av speciella föreskrifter i annan lagstiftning är dock rätten att bevilja lån inskränkt beträffande vissa kreditinstitut. Dessa inskränkningar kan enligt vad kommittén påpekar verka i två riktningar. Enligt åtskilliga bestämmelser får lån över huvud inte beviljas utan att säkerhet av konventionellt slag — in-teckning eller borgen — ställs. I andra fall finns tämligen restriktiva regler om längsta lånetid och om skyldighet för långivaren att vid lämnande av långfristiga lån göra förbehåll om rätt att uppsäga lånet före lånetidens utgång. Dessa inskränkningar skulle komma att drabba även samfälligheter av här ifrågavarande slag och föranleda att dessa blev betagna möjligheterna att utnyttja huvuddelen av lånemarknaden. En svårighet uppkommer genom att den panträtt som enligt den föreslagna förmånsrättslagen skall gälla i de avslutna fastigheterna inte tillkommer borgenären utan samfälligheten, låt vara att rättigheten är avsedd att i praktiken säkerställa även borgenären. Emellertid anvisar 3 § förmånsrättslagen en metod, genom vilken borgenären kan tillförsäkras ensamrätt att få till stånd uttaxering av samfällighets bidragsfordran med åtnjutande av förmånsrätten. Denna anordning synes utgöra ett minst lika starkt skydd för borgenären som en säkerhet av konventionellt slag. Kommittén föreslår därför komplettering av den för vissa kreditinstitut gällande lagstiftningen med regler, enligt vilka det angivna tillvägagångssättet likställs med säkerhet av gängse beskaffenhet.

Remissyttrandena. Förslaget föranleder i dessa delar inte några erinringar.

Hyresgästernas riksförbund framhåller, att de föreslagna ändringarna angående kreditinstituten innebär en nödvändig anpassning till en pågående utveckling så att instituten även framgent kan fylla sina uppgifter som kreditgivare till bostadsbyggandet.

Departementschefen. Av vad jag har anfört i anslutning till 3 § i den särskilda förmånsrättslagen framgår, att samfällighets borgenärer enligt min mening bör genom att i fastighetsboken bli antecknade som fordringshavare få möjlighet att avgöra huruvida samfällighetens förmånsrätt skall kunna göras gällande eller inte. Den av mig föreslagna kompletteringen i 25 § tredje stycket i förslaget till lag om vissa gemensamhetsanläggningar innebär, att borgenär som skyddat sig genom sådan anteckning kan förhindra att belopp som uttaxerats för betalning av hans fordran och som tas ut ur fastigheten med förmånsrätt tillfaller övriga borgenärer. De garantier som bereds borgenär härigenom får anses erbjuda minst samma skydd som säkerhet på grund av inteckning. Såvitt angår de inskränkningar som för affärsbanker, sparbanker och vissa andra kreditinstitut gäller beträffande rätten att bevilja lån utan säkerhet anser jag därför det av kommittén föreslagna tillvägagångssättet höra likställas med ställande av säkerhet av konventionellt slag. Jag ansluter mig således till kommitténs ståndpunkt i detta hänseende. De av kommittén föreslagna ändringarna i sparbankslagstiftningen kräver viss omarbetning med anledning av att bestämmelserna för sparbanker om pantsäkerhet som förutsättning för beviljande av lån med längre uppsägningstid än sex månader har ändrats. Förslagen till ändringar beträffande hypoteksinstitutet behöver inte tas upp nu, eftersom lagrådsgranskning inte är erforderlig i denna del. Jag har för avsikt att närmare behandla de frågor som uppkommer beträffande de avsedda hypoteksinstitutet i samband med att jag anmäler lagrådets utlåtande i ärendet.

Hemställan

I enlighet med vad som anförts i det föregående har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

- 1) lag om vissa gemensamhetsanläggningar;
- 2) lag om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar;
- 3) lag angående ändrad lydelse av 56 § lagen den 31 mars 1955 (nr 183) om bankrörelse;
- 4) lag angående ändrad lydelse av 28 § lagen den 3 juni 1955 (nr 416) om sparbanker;
- 5) lag angående ändrad lydelse av 37 § lagen den 25 maj 1956 (nr 216) om jordbrukskasserörelsen.

Förslagen torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende som bilaga 1¹.

¹ Ur bilagan har uteslutits förslagen under 3) — 5). Ändringsförslaget under 3) är likalydande med det vid propositionen fogade förslaget. Ändringarna i förslagen under 4) och 5) är likalydande med de ändringar i 28 § tredje stycket lagen om sparbanker och 37 § tredje stycket lagen om jordbrukskasserörelsen som upptagits i de vid propositionen fogade förslagen. Vissa redaktionella jämkningar har dock företagits.