

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

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

Ur protokollet:

Stig Granqvist

1) Förslag
till
Lag
om vissa gemensamhetsanläggningar

Härigenom förordnas som följer.

Allmänna bestämmelser

1 §.

Enligt denna lag får inrättas parkeringsanläggning, förbindelseled, gårdsutrymme, lekplats, anordning till skydd mot grundvatten, ledning, värmeanläggning, tvättstuga eller därmed jämförlig anläggning av stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter.

Lagen gäller ej anläggning för vattenförsörjning eller avlopp och ej heller annan anläggning som enligt särskilda bestämmelser får inrättas gemensamt för fastigheter efter domstols eller annan myndighets prövning.

Lagens bestämmelser om fastighet äga motsvarande tillämpning på tomt-rätt 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 och annan som utan vederlag besitter fastighet på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer någon anses vid lagens tillämpning som fastighetens ägare.

2 §.

Är anläggningen av synnerlig vikt för ändamålsenligt utnyttjande av fastighet inom stadsplan eller byggnadsplan, skall fastigheten även utan ägarens samtycke anslutas till anläggningen, om ägaren till annan fastighet som skall anslutas begär det eller biträder förslag därom.

Kan anläggning ej utan avsevärd merkostnad eller olägenhet utbyggas annat än i ett sammanhang, skall på begäran av ägaren till fastighet som skall anslutas eller på förslag som biträdes av ägaren till sådan fastighet anslutas även annan fastighet inom stadsplan eller byggnadsplan än som avses i första stycket, om anläggningen kan antagas inom nära förestående tid bli av synnerlig vikt för fastighetens ändamålsenliga utnyttjande eller om det är uppenbart att anslutning senare blir av synnerlig vikt för fastigheten och kostnaden med anledning därav ej är oskäligt betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft.

Om anslutning i annat fall än som avses i första eller andra stycket meddelas bestämmelser i 17 §.

3 §.

Det utrymme som behöves för anläggning skall upplåtas i fastighet för vilken anläggningen är avsedd eller annan fastighet, om betydande olägenhet för fastigheten ej kan antagas uppkomma därigenom. Utrymmet får tagas i anspråk utan hinder av den rätt till fastigheten som kan tillkomma annan. Mot fastighetsägarens bestridande får utrymme ej tagas i anspråk i vidare mån än som fordras för fastighet vilken kan anslutas enligt 2 §.

Även om betydande olägenhet kan antagas uppkomma för fastigheten, får utrymme tagas i anspråk utan fastighetsägarens medgivande, om anläggningen fordras för bebyggelse av större omfattning eller annan bebyggelse av väsentlig betydelse från allmän synpunkt samt anläggningen icke kan utföras på annat sätt utan att kostnaden ökas avsevärt.

4 §.

Ägaren till fastighet, i vilken utrymme för anläggning upplåtes, är berättigad till ersättning för upplåtelsen och för annat intrång, som orsakas fastigheten genom anläggningens utförande eller begagnande. Även annan skada som genom upplåtelsen uppkommer för ägaren skall ersättas. På ersättningsbelopp skall utgå sex procent årlig ränta från den dag då utrymmet togs i anspråk till dess betalning sker.

Samma rätt till ersättning och ränta tillkommer innehavare av annan särskild rätt till fastigheten än för fordran.

5 §.

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

6 §.

Kostnaderna för anläggningens utförande, underhåll och drift fördelas mellan ägarna till de fastigheter som äro anslutna till anläggningen efter vad som är skäligt med hänsyn till fastigheternas behov av anläggningen. Kan genom mätning eller på liknande sätt bestämmas i vilken omfattning anläggningen under viss tid utnyttjats för varje fastighet, får dock underhålls- och driftskostnad som belöper på nämnda tid, i den mån det är lämpligt, fördelas efter varje fastighets utnyttjande av anläggningen.

Bidrag till kostnader som avses i första stycket kunna, enligt vad som anges i lagen den 1966 (nr 000) om förmånsrätt för fordringar enligt denna lag, utgå ur de anslutna fastigheterna med förmånsrätt. 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 som anläggningen med sedvanligt underhåll kan antagas bevara sitt värde väsentligen oförminskat.

Övergår fastighet till ny ägare, svarar denne med det undantag som följer av 26 § andra stycket icke för bidrag som förfallit till betalning innan han skall tillträda fastigheten eller, om han inropat fastigheten på exekutiv auktion, före försäljningsdagen.

7 §.

Anläggning skall brukas i överensstämmelse med sitt ändamål och de närmare föreskrifter som meddelas för att vinna detta. Om utnyttjandet av anläggningen måste begränsas, skall detta ske efter fastigheternas beräknade behov av anläggningen.

Förrättning

8 §.

Fråga huruvida anläggning får inrättas enligt denna lag prövas vid förrättning.

Förrättning sker efter ansökan av ägaren till fastighet, som uppges vara i behov av anläggningen, eller av byggnadsnämnden.

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

9 §.

Ansökan om förrättning göres skriftligen hos länsstyrelsen i det län där fastighet som anläggningen avser är belägen.

Sökanden skall i ansökningen ange den anläggning han önskar få till stånd.

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

10 §.

Avvisas ej ansökan 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.

11 §.

I den mån 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 eller ägodelningsnämndemän eller till gode män vid förrättningar för fastighetsbildning. Gode män skola dock ej delta i handläggningen beträffande fråga av förberedande natur eller åtgärd under förrättningen för vilken deras medverkan uppenbart saknar betydelse.

Bestämmelserna i det följande om förrättningsman äga motsvarande tillämpning på gode männen, om annat ej framgår.

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

12 §.

Förrättningen sker vid sammanträde med sakägarna. Utan sammanträde få dock åtgärder av förberedande art vidtagas och beslut meddelas. 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.

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

13 §.

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

14 §.

Förrättningsmannen skall utreda förutsättningarna för att inrätta den sökta anläggningen och därvid i lämplig omfattning överlägga med sakägarna.

Möter mot anläggningens inrättande hinder enligt bestämmelserna i det föregående eller i 17 §, skall förrättningen inställas så snart det kan ske. I annat fall skall förrättningsmannen hänskjuta ärendet till byggnadsnämnden för prövning enligt 15 § och därvid lämna förslag till anläggningens anordnande. Förslaget skall innehålla 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 bedömning. Förrättningsmannen äger dock underlåta att lämna sådant förslag, om han anser att förutsättningar saknas för byggnadsnämndens medgivande.

15 §.

Strider anläggningen icke mot fastställd plan eller bestämmelser för markens bebyggande och föranleder den ej heller i övrigt bebyggelse eller markanvändning som är olämplig från allmän synpunkt, skall byggnadsnämnden 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 avvikelser från planen eller bestämmelserna enligt vad som i allmänhet gäller.

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

16 §.

Har medgivande enligt 15 § helt eller delvis vägrats, skall förrättningsmannen inställa förrättningen eller lämna nytt förslag till byggnadsnämnden.

Har medgivande enligt 15 § lämnats, skall förrättningsmannen slutligt pröva, om anläggningen får inrättas. I beslut om anläggningens inrättande (anläggningsbeslut) skall anges

1. anläggningens läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt;
2. de fastigheter som anslutas till anläggningen;
3. utrymme som upplåtes för anläggningen;
4. ersättning för upplåtelse av utrymme och för annat intrång som ge-

nom anläggningens utförande eller begagnande orsakas fastighet, i vilken upplåtelse sker;

5. ersättning för annan skada som genom upplåtelsen uppkommer för ägaren till fastigheten eller innehavare av annan särskild rätt till denna än för fordran;

6. den andel som motsvarar varje deltagande fastighets beräknade behov av anläggningen (andelstal);

7. det högsta belopp för vilket förmånsrätt enligt lagen om förmånsrätt för fordringar enligt denna lag får åtnjutas i varje fastighet och den längsta 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 anläggningen ej skall vara utförd inom fem år efter det att beslutet vinner laga kraft, den tid inom vilken anläggningen skall utföras.

I anläggningsbeslutet skola föreskrifter meddelas om tillämpningen av sådan begränsning av anläggningens utnyttjande som avses i 7 §, om skäl föreligga.

17 §.

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.

Träffas överenskommelse, skall den läggas till grund för anläggningsbeslutet, om den ej strider mot medgivande enligt 15 § eller innebär att förmånsrätt får åtnjutas för högre belopp eller längre tid än som anges i 6 § andra stycket. Berör överenskommelsen fastighet, som häftar för fordran eller annan rättighet, får överenskommelsen ej läggas till grund för anläggningsbeslutet utan att innehavaren av sådan fordran eller rättighet godkänt överenskommelsen eller denna är väsentligen utan betydelse för hans rätt.

Fastighetsägare äger få sin fastighet ansluten till anläggningen, om anslutningen ej kan antagas medföra ökad kostnad eller annan olägenhet av betydelse för övriga fastigheter som skola anslutas. Bestämmelserna i andra stycket om överenskommelse äga motsvarande tillämpning på sådan anslutning.

18 §.

Förrättningsmannen och särskilt tillkallad sakkunnig äga erhålla skäligen ersättning för sitt uppdrag och ersättning för sina kostnader. Ersättningen bestämmes vid förrättningen. Gode män erhålla ersättning enligt de bestämmelser som gälla för gode män vid förrättningar för fastighetsbildning.

Ersättningen utom arvode till förrättningsmannen skall utges av sökanden i förskott när det påfordras.

Förrättningskostnader som avses i första stycket skola i samband med anläggningsbeslut fördelas mellan ägarna till anslutna fastigheter i förhållande till varje fastighets andelstal. Inställes förrättning, skola uppkomna kostnader betalas av sökanden eller, om byggnadsnämnden påkallat förrättningen, av kommunen. När det finnes skäligen på grund av särskilda omständigheter, får förrättningskostnad dock fördelas på annat sätt.

19 §.

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. Bestämmelsen i 3 kap. 4 § fjärde stycket nämnda lag om verkan av sökandens utevaror från första sammanträdet gäller dock ej.

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. Beslutet skall innehålla underrättelse om vad som skall iakttagas för fullföljd av talan mot beslutet. Detsamma gäller beslut, som meddelas i samband med avgörande som nu sagts, och beslut, mot vilket talan föres särskilt.

20 §.

Talan mot beslut som meddelats av förrättningsman föres genom besvär hos ägodelningsrätten. Om fastigheterna ligga inom flera domkretsar, föres talan hos den ägodelningsrätt som förrättningsmannen angivit i meddelad fullföljdshänvisning. Klagande skall inge besvärslaga till ägodelningsdomaren inom trettio dagar från den dag då anläggningsbeslutet meddelades eller förrättningen inställdes eller, när särskilt beslut meddelats om ogillande av jäv mot förrättningsman eller tillkallande av sakkunnig eller i fråga om förskjutande av ersättning till förrättningsman eller sakkunnig, då beslutet meddelades.

Byggnadsnämnd äger föra talan mot anläggningsbeslut under åberopande av att beslutet strider mot avgörande i fråga som avses i 15 § liksom mot beslut varigenom kommunen ålagts skyldighet att ersätta kostnad för inställd förrättning som påkallats av nämnden.

I fråga om förfarandet i målet och talan mot beslut som meddelas i detta gälla i tillämpliga delar bestämmelserna om klagan över avslutat laga skifte. Avse besvären beslut om ogillande av jäv mot förrättningsmannen, äga bestämmelserna i 21 kap. 29 § andra stycket och 50 § lagen om delning av jord å landet motsvarande tillämpning. Mot ägodelningsrätts beslut i dit fullföljd fråga om tillkallande av sakkunnig får talan ej föras.

Samfällighet

21 §.

De fastigheter för vilka anläggning skall vara gemensam utgöra en samfällighet för anläggningens utförande, underhåll och drift samt för ombesörjande av övriga angelägenheter som röra anläggningen.

Varje fastighets delaktighet i samfälligheten är förenad med äganderätten till fastigheten och får ej överlätas för sig. Anläggningen hör till fastigheterna.

22 §.

Samfälligheten förvaltas av fastighetsägarna efter vad de gemensamt bestämma. Om de fastigheter som ingå i samfälligheten ej äro i samma ägares hand, skall dock på fastighetsägares begäran styrelse utses för handhavande av samfällighetens angelägenheter. För sådant fall gälla bestämmelserna nedan i denna paragraf och i 23—34 §§.

Styrelsen består av en eller flera ledamöter och utses av fastighetsägarna på samfällighetsstämma. Fastighetsägarna äga skilja styrelseledamot från hans uppdrag före utgången av den tid för vilken han blivit utsedd.

När styrelse utses första gången, skola fastighetsägarna bestämman den firma under vilken verksamheten skall bedrivas. Firman skall uttrycka samfällighetens ändamål och vara lämplig i övrigt samt tydligt skilja sig från andra förut anmälda eller registrerade firmor.

23 §.

Anmälan om styrelseval skall göras till länsstyrelsen i det län där samfällighetens styrelse enligt beslut på samfällighetsstämma skall ha sitt säte. Styrelsen får ej ha sitt säte utanför det län där fastigheterna eller större delen av dem är belägen. Vid anmälan skall fogas styrkt avskrift av anläggningsbeslutet jämte bevis, att beslutet vunnit laga kraft, samt av stämprotokoll utvisande vem eller vilka som utsetts till styrelse, den ort där styrelsen skall ha sitt säte och samfällighetens firma. Sker ändring i något av dessa förhållanden, skall detta anmälas på samma sätt.

Sedan anmälan om styrelseval enligt första stycket skett första gången, äger endast styrelsen företräda samfälligheten i förhållande till tredje man. Styrelsen äger utse särskild firmatecknare, om ej fastighetsägarna beslutat annat på samfällighetsstämma. 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 fastighetsägar-

na 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 stämman 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. Bidrag som utgått med förmånsrätt ingår ej bland samfällighetens tillgångar, om förmånsrätten kunnat göras gällande på borgenärens föranstaltande. Syssloman äger av samfälligheten uppbära arvode, som bestämmes av länsstyrelsen.

26 §.

Anser fastighetsägare att den uttaxering eller fördelning som verkställts enligt 25 § 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 förordnat annat, får debiterat och till betalning förfallet belopp uttagas enligt utsökningslagens bestämmelser om fordran för vilken betalningsskyldighet ålagts genom dom som äger laga kraft.

Kan bidrag som påförts fastighetsägare enligt debiteringslängd ej uttagas hos honom, fördelas bristen mellan övriga fastighetsägare i förhållande till deras inbördes bidragsskyldighet. Brist från fastighet som övergått på ny ägare annorledes än genom försäljning på exekutiv auktion får dock uttagas hos övriga fastighetsägare endast om den ej kan uttagas hos den nye ägaren samt avser bidrag som förfallit inom ett år innan denne skolat tillträda fastigheten och ej får utgå med förmånsrätt i fastigheten enligt lagen om förmånsrätt för fordringar enligt denna lag. Inbetalas bidraget helt eller delvis från den fastighet vars ägare det påförts i debiteringslängden, skall det influtna beloppet tillgodoräknas ägarna till de fastigheter, från vilka bristen täckts, i förhållande till vad som utgått från varje fastighet.

27 §.

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

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

Fastighetsägare eller annan får icke, själv eller genom ombud eller som ombud, delta 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 på de ärenden som skola behandlas, hos styrelsen påfordrar att stämman hållas, 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 stämman. Beslut som fattas därvid gäller dock endast under förutsättning att anläggningsbeslutet vinner laga kraft eller ändå kan verkställas.

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, om ej fastighetsägarna för visst fall 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 ordföranden.

Över beslut som fattas på stämman 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 av annat skäl 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 på annat sätt 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, likvidator eller annan som ägt företräda samfälligheten eller revisor eller fastighetsägare att ersätta ska-

da, som vållats 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 icke beslutför ändå, 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 företräda 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 eller annan vilkens rätt är beroende därav förordna syssloman att omhänderha förvaltningen. Sådant förordnande får meddelas endast om sökanden 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. Under samma förutsättning äger utmätningsmannen på framställning av syssloman meddela erforderlig handräckning.

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 laga-kraftvunnen dom.

Ha besvär anförts mot anläggningsbeslut i fråga om upplåtelse av utrymme för anläggningen eller om ersättning för sådan upplåtelse, äger ägodelningsrätten förordna, att beslutet skall lända till omedelbar efterrättelse utom beträffande ersättningen. Sådant förordnande får meddelas endast på yrkande av någon som förbinder sig att dels förskjuta den ersättning som kan komma att bestämmas för upplåtelsen jämte ränta och dels vid bifall till anförda besvär ersätta skada till följd av att beslutet verkställts samt därjämte ställer betryggande säkerhet för förskottet och ersättningen för skada. Om den som kan äga rätt till ersättning medger det, får dock utrymme tagas i anspråk utan hinder av att förbindelse ej lämnas för honom tillkommande ersättning.

Förordnande enligt andra stycket får meddelas utan huvudförhandling. Innan förordnandet meddelas, skola sakägarna erbålla tillfälle att yttra sig. Ägodelningsrätten skall i samband med målets avgörande pröva, om förordnandet alltjämt skall bestå. Talan mot ägodelningsrättens beslut under

rättegången i fråga som avses här föres särskilt. Mot hovrättens beslut i frågan får talan ej föras.

36 §.

Ersättning enligt 4 § jämte ränta skall erläggas inom tre månader efter det att anläggningsbeslutet vunnit laga kraft och utges till den ersättningsberättigade, om annat ej följer av andra stycket nedan.

Häftar fastighet på vilken anläggningen skall inrättas 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 ersättningens 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 att den vilkens rätt beröres lämnat medgivande därtill eller förordnande meddelats enligt 35 § andra stycket.

37 §.

Har ersättning för upplåtet utrymme ej erlagts i föreskriven ordning inom ett år efter det att anläggningsbeslutet vunnit laga kraft, är beslutet förfallet.

Anläggningsbeslut 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. Har ersättning enligt 4 § erlagts, behöver den ej återbetalas på den grund att anläggningsbeslutet sålunda förfaller. 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.

38 §.

Angående anläggningsbeslut, som vunnit laga kraft eller som ändå får verkställas, skall på anmälan göras anteckning 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 med iakttagande av bestämmelserna i det följande upptagas till prövning 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 ned-sättning av fastigheten åvilande bidragsskyldighet. För ändring, som icke påverkar bebyggelsens utformning eller markanvändningen i övrigt, fordras ej byggnadsnämndens medgivande enligt 15 §.

40 §.

Beslutas ändring angående vilka fastigheter som skola ingå i samfällig-heten, skall vid den nya förrättningen prövas, om samfälligheten skall bestå med den beslutade ändringen eller om den skall upplösas och ny samfällig-het bildas.

41 §.

Skall i samfälligheten ingå fastighet som icke deltagit förut, är fastig-hetens ägare skyldig att i förhållande till övriga fastighetsägare bidra med en efter fastighetens andelstal bestämd del av värdet av anläggningen och tillgångarna i samfälligheten, om annat ej överenskommits. Anläggningens värde skall därvid uppskattas med hänsyn till kostnaden för anläggningens utförande efter skäligt avdrag för förslitning och minskad användbarhet.

Fastigheten svarar intill beloppet av bidraget enligt första stycket för de förbindelser som åvila samfälligheten. Beloppet av fastighetens ansvarighet skall fastställas vid förrättningen. Är bidragsbeloppet större än förbindelser-na, skall fastighetens ägare utge tillskott till övriga fastighetsägare med överskjutande belopp.

42 §.

Skall i annat fall än som avses i 43 § fastighet ej längre vara ansluten till anläggningen, prövar förrättningsmannen med hänsyn till omständig-heterna huruvida och med vilket belopp tillskott, som uppburits från fastig-heten, skall återbäras till dess ägare. Har överenskommelse om återbärings-skyldigheten träffats, skall den läggas till grund för beslutet. I övrigt får återbärings-skyldigheten icke fastställas till högre belopp än som motsvarar vad som belöper på fastigheten av anläggningens värde enligt 41 § och av tillgångarna i samfälligheten efter avdrag av fastigheten i första hand åvilande förbindelser.

Fastighet, som utträtt ur samfälligheten, svarar fortfarande för de för-bindelser som uppkommit för samfälligheten under den tid då fastigheten varit ansluten till anläggningen i den mån dessa ej avräknas till följd av första stycket. Sker uttaxering för sådan förbindelse, skall ägaren kallas till stämman vid vilken debiteringslängden framlägges för fastighetsägarna. Be-träffande honom gälla bestämmelserna om ägare till fastighet som är an-sluten till anläggningen i fråga om behörighet att klandra uttaxeringen och förpliktelse att erlägga debiterat belopp.

43 §.

Samfällighet får ej upplösas, innan all dess skuld blivit betald eller de medel som fordras för betalningen blivit nedsatta i förvar hos länsstyrelsen. Om vid samfällighetens upplösning tillgångarna överstiga skulderna och överenskommelse om fördelningen av överskottet ej träffats, skall över-skottet fördelas mellan fastighetsägarna efter vad som är skäligt.

Skiftas samfällighets tillgångar, innan all skuld blivit betald eller nedsätt-

ning enligt första stycket 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 upplösning skett, 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 juli 1966.

Vid tillämpning av 2 § jämställas avstyckningsplan med byggnadsplan.

2) Förslag

till

Lag

om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

För bidrag, som på grund av uttaxering enligt 25 § lagen den 1966 (nr 000) om vissa gemensamhetsanläggningar skall utges av delägare i samfällighet, äger denna på de villkor som föreskrivas i det följande samma förmånsrätt i delägarens fastighet som enligt 17 kap. 6 § handelsbalken tillkommer enskild ränteägare för avgäld av fast egendom.

Förmånsrätten gäller i varje fastighet intill belopp som fastställts i anläggningsbeslut enligt nämnda lag och får ej göras gällande senare än i samband med utmätning som sker eller i konkurs som begäres inom den i anläggningsbeslutet angivna tid under vilken förmånsrätten längst får åtnjutas.

2 §.

Vill samfällighet åtnjuta förmånsrätt, skall styrelsen inom sex månader från det anläggningsbeslutet vunnit laga kraft anmäla detta till inskrivningsdomaren eller, om fastigheterna äro belägna i två eller flera inskrivningsdomares områden, inskrivningsdomarna och därvid förete beslutet jämte lagakraftbevis. Anmälan som avser utnyttjande av förmånsrätt endast till viss del får ej godtagas, utan att den önskade förmånsrätten står i samma förhållande till den i anläggningsbeslutet medgivna omfattningen i var och en av fastigheterna. Har anmälan gjorts i föreskriven ordning, skall i fastighetsboken för varje fastighet antecknas till vilket belopp och under hur lång tid förmånsrätt får åtnjutas i fastigheten. Innan sådan anteckning skett för varje fastighet, får förmånsrätten ej göras gällande.

3 §.

Har samfälligheten upptagit lån eller eljest iklätt sig förbindelse, skall borgenären på yrkande antecknas som innehavare av fordringen i fastig-

hetsboken för varje i samfälligheten ingående fastighet. Därefter får såvitt avser förbindelsens belopp förmånsrätt göras gällande endast av sysselman, som enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar på borgenärens begäran förordnats att utdebitera medel till betalning av klar och förfallen skuld. Borgenären äger dock medge undantag från denna bestämmelse.

4 §.

Häftar fastighet för bidrag för vilket förmånsrätt åtnjutes och säljes fastigheten på exekutiv auktion som vinner laga kraft, minskas det belopp intill vilket förmånsrätt gäller i fastigheten med bidragets belopp. Efter anmälan från auktionsförrättaren skall inskrivningsdomaren göra anteckning därom i fastighetsboken.

Har samfällighetens styrelse beslutat, att förmånsrättsbeloppet skall minskas med lika stor del, minst en femtedel, av det ursprungliga beloppet i var och en av fastigheterna och har den som är antecknad i fastighetsboken som borgenär samtyckt till åtgärden, skall inskrivningsdomaren på anmälan av styrelsen göra anteckning om beslutet i fastighetsboken.

5 §.

Bestämmelserna om fastighet i denna lag 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 juli 1966.

Fastighetsbildningskommitténs förslag till Lag om vissa gemensamhetsanläggningar

Härigenom förordnas som följer.

Allmänna bestämmelser

1 §.

Gemensamt för två eller flera fastigheter må enligt vad i denna lag stadgas inrättas parkeringsanläggning, trafikled, gårdsutrymme, lekplats, anordning till skydd mot grundvatten, ledning, värmeanläggning, tvättstuga eller liknande anläggning av stadigvarande betydelse för fastigheterna.

Lagen gäller ej anläggning för vattenförsörjning eller avlopp och ej heller annan anläggning, som enligt vad särskilt är stadgat må efter myndighets eller domstols prövning inrättas gemensamt för fastigheter.

Är fastighet upplåten med inskriven tomträtt eller är fråga om sådan rätt med avseende å ofri tomt i stad, som anses utgöra fast egendom, skall vad om fastighet och dess ägare i denna lag stadgas äga motsvarande tillämpning å rättigheten och dess innehavare. Lika med fastighet skall, såvitt gäller upplåtelse av utrymme för anläggning och ersättning med anledning därav, anses område, som ej ingår i fastighetsindelningen. Den, som innehar fastighet med fideikommissrätt eller eljest utan vederlag besitter fastighet på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer annan, skall vid lagens tillämpning anses såsom fastighetens ägare.

2 §.

Är anläggning, som avses i denna lag, av synnerlig vikt för ändamålsenligt utnyttjande av fastighet inom stadsplan eller byggnadsplan, skall fastigheten anslutas till anläggningen ändå att fastighetens ägare ej samtyckt därtill.

Kan anläggning icke utan avsevärd merkostnad eller olägenhet utbyggas annorledes än i ett sammanhang, skall jämte fastighet, varom stadgas i första stycket, anslutas även annan inom stadsplan eller byggnadsplan belägen fastighet, därest anläggningen förväntas inom nära förestående tid bliva av synnerlig vikt för fastighetens ändamålsenliga utnyttjande eller ock ett omedelbart deltagande i företaget eljest är till uppenbar fördel för fastigheten samt därav föranledd kostnad icke framstår som oskäligt tungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft.

Fastighet må ej anslutas enligt vad nu sagts, utan att förslag därom framställts eller biträts av ägare till fastighet, som skall ingå i företaget.

Om anslutning i andra fall än som avses i denna paragraf meddelas bestämmelser i 17 §.

3 §.

För anläggning skall utrymme i erforderlig omfattning upplåtas med skyldighet för ägare till fastighet, varifrån upplåtelsen sker, och innehavare

av annan rätt med avseende å fastigheten att tåla rivning eller förändring av befintlig bebyggelse så ock andra åtgärder, som påkallas av anläggningens utförande och företagens verksamhet i övrigt.

Utrymme må ej så upplåtas, att därigenom kan antagas uppkomma betydande olägenhet för fastighet, som avses med upplåtelsen, med mindre företaget provas erforderligt för bebyggelse av större omfattning eller eljest av betydelse från allmän synpunkt. För upplåtelse i sådant fall fordras tillika, att anläggningen icke kan utan avsevärd ökning av kostnaderna utföras på sätt, som medför mindre olägenhet än nu sagts.

4 §.

För upplåtelse av utrymme till anläggning så ock för annat intrång, som orsakas fastighet av anläggningens utförande eller begagnande, är fastighetens ägare berättigad till ersättning. Uppkommer eljest genom upplåtelsen skada för ägaren, skall ersättning även därför utgivas. Å ersättning skall utgå sex procent årlig ränta från den dag, då utrymmet togs i anspråk.

Enahanda rätt till ersättning jämte ränta tillkommer innehavare av nyttjanderätt eller annan särskild rätt med avseende å fastigheten.

5 §.

Anläggning skall förläggas och utföras på sådant sätt, att ändamålet med densamma kan utan oskäligen kostnad vinnas med minsta intrång och olägenhet. Därvid må jämväl vidtagas åtgärd till underlättande av framtida tillbyggnad eller ökat utnyttjande av anläggningen, om av åtgärden föranledd merkostnad är allenast ringa.

6 §.

Ägarna till de fastigheter, vilka äro anslutna till anläggningen, skola gemensamt bidra till de med företaget förenade kostnaderna.

Skyldighet, som nu avses, skall mellan fastigheterna fördelas efter vad med hänsyn till deras beräknade behov av anläggningen provas skäligt. Kan genom mätning eller på liknande sätt bestämmas i vilken omfattning anläggningen under viss tid utnyttjats för varje fastighet, må dock å nämnda tid belöpande underhålls- och driftskostnad i den mån så finnes lämpligt täckas genom särskilda bidrag motsvarande varje fastighets sålunda bestämda utnyttjande av anläggningen.

Överlåtes fastighet annorledes än genom inrop å exekutiv auktion, svarar nye ägaren, där ej annat följer av 27 § andra stycket, icke för bidrag, som förfallit till betalning innan han skall tillträda fastigheten.

7 §.

Anläggning skall brukas i överensstämmelse med sitt ändamål och de närmare föreskrifter, som meddelas för att vinna detta. I den mån så anses erforderligt må anläggningens utnyttjande för varje ansluten fastighet begränsas efter vad med hänsyn till fastighetens beräknade behov av anläggningen provas skäligt.

Om förrättning

8 §.

Fråga, huruvida anläggning skall inrättas enligt denna lag, provas vid förrättning i den ordning här nedan stadgas.

Förrättning må påkallas av ägare till fastighet, som uppgives vara i behov av anläggningen, så ock av byggnadsnämnden.

Rätt att föra talan vid förrättningen tillkommer ägare till fastighet, som saken kan angå. Såvitt avser fastighet, vari anläggningen kan komma att inrymmas, må ock innehavare av nyttjanderätt eller annan särskild rätt med avseende å sådan fastighet föra talan i vad rättigheten beröres.

9 §.

Ansökan om förrättning göres skriftligen hos länsstyrelsen i det län, där fastighet som anläggningen avser är belägen.

Sökanden skall i ansökningen ange den anläggning han önskar få till stånd.

Finnes uppenbart, att ansökningen icke kan upptagas till prövning, skall densamma omedelbart avvisas.

10 §.

Där ansökan om förrättning ej avvisas, skall länsstyrelsen förordna förrättningsman.

Till förrättningsman utses sådan person, lantmätare eller annan, som finnes äga erforderlig kunskap och erfarenhet samt jämväl i övrigt vara till uppdraget lämplig.

Har byggnadsnämnden föreslagit viss förrättningsman, skall han förordnas, om ej enligt andra stycket eller eljest hinder däremot möter eller särskilda skäl annat föranleda.

11 §.

I den mån det av förrättningsmannen finnes erforderligt eller av sakägare påkallas och oskäligt dröjsmål icke föranledes därav skall förrättningsmannen biträdas av två gode män, som av honom utses bland dem, vilka äro valda att tjänstgöra såsom gode män vid förrättningar avseende fastighetsbildning. Medverkan av gode män må dock ej av sakägare påfordras i vad avser handläggning av frågor av förberedande natur eller vidtagande av sådan åtgärd under förrättningen, för vilken deras medverkan eljest uppenbarligen skulle sakna betydelse.

Vad nedan i denna lag stadgas om förrättningsman skall, då gode män deltaga, äga motsvarande tillämpning jämväl å dem.

Bestämmes, att gode män skola medverka, rubbas icke därigenom vad dessförrinnan under förrättningen beslutats eller verkställt.

12 §.

Förrättningen skall handläggas vid sammanträde med sakägarna. Utan samband med sammanträde må dock åtgärder av förberedande art vidtagas samt sådan handläggning företagas, som allenast innefattar meddelande av beslut. Förekomma ej i saken stridiga intressen, må förrättningen helt handläggas utan sammanträde. Finnes uppenbart, att företaget icke kan tillåtas, är sammanträde ej heller erforderligt.

Vid sammanträde skola sakägarna erhålla tillfälle att anföra vad de akta nödigt samt att förebringa utredning, som är av betydelse för de vid sammanträdet behandlade frågorna.

Sammanträde skall hållas där de fastigheter företaget avser äro belägna, såframt icke förrättningsmannen finner det utan olägenhet kunna hållas annorstädes.

13 §.

Förrättningsmannen skall utreda vilka som äro sakägare samt verkställa erforderliga anteckningar om dessa och om de förhållanden, på vilka deras ställning som sakägare grundas. Såsom ägare till fastighet må vid förrättningen den anses, som senast erhållit lagfart å fastigheten, såvida ej visas att denna tillhör annan.

För utseende av god man att bevaka bortovarande sakägares rätt skall förrättningsmannen göra sådan anmälan, som avses i 18 kap. 4 § föräldrabalken.

14 §.

Förrättningsmannen skall efter överläggning med sakägarna utreda förutsättningarna för inrättande av den sökta anläggningen.

Föreligger ej i avseende, varom ovan är stadgat, hinder mot företaget, har förrättningsmannen att hänskjuta ärendet till byggnadsnämnden för inhämtande av medgivande jämlikt 15 § och att därvid överlämna förslag till företagets anordnande. Förslaget skall innehålla uppgift å 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. Förrättningsmannen må dock, där förutsättningar för byggnadsnämndens medgivande enligt hans mening saknas, underlåta att uppgöra särskilt förslag.

15 §.

Finnes anläggningens inrättande icke strida mot fastställd plan eller bestämmelser, som gälla med avseende å markens bebyggande, och ej heller eljest föranleda från allmän synpunkt olämplig bebyggelse eller markanvändning i övrigt, skall byggnadsnämnden lämna medgivande till företaget. Om företaget strider mot plan eller bestämmelser som nu sagts, må sådant medgivande dock lämnas, då särskilda skäl äro därtill.

Har byggnadsnämnden vägrat medgivande till företaget eller vid sådant medgivande fogat villkor, som innefattar avvikelser från förrättningsmannens förslag, må talan mot beslutet föras genom besvär hos länsstyrelsen. I den mån överklagade beslutet grundats därå, att företaget skulle strida mot fastställd generalplan eller stadsplan, må länsstyrelsen ej med frångående av byggnadsnämndens mening medgiva företaget.

16 §.

Har medgivande jämlikt 15 § blivit helt eller delvis vägrat, må förrättningsmannen efter omständigheterna inställa förrättningen eller till byggnadsnämnden överlämna nytt förslag till företagets anordnande. Möter eljest hinder mot företaget, skall förrättningen så snart ske kan inställas.

Finnes anläggningen böra komma till stånd, har förrättningsmannen att på grundval av medgivande jämlikt 15 § företaga slutligt bedömande av uppkommande frågor samt meddela beslut om anläggningens inrättande (anläggningsbeslut). Detta skall angiva

anläggningens läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt;
de fastigheter, vilka anslutas till anläggningen;

utrymme, som upplåtes för anläggningen, samt ersättning med anledning av upplåtelsen, därvid gottgörelse för personlig skada och annan ersättning skola upptagas för sig;

den andel, som skall anses motsvara varje deltagande fastighets beräknade behov av anläggningen (andelstal); samt

det högsta belopp och den längsta tid, för vilka förmånsrätt enligt vad därom är särskilt stadgat må åtnjutas i varje fastighet.

Där så finnes påkallat, äger förrättningsmannen i anläggningsbeslutet meddela föreskrifter angående tillämpningen av sådan begränsning av anläggningens utnyttjande, varom stadgas i 7 §.

17 §.

Förrättningsmannen skall söka åstadkomma överenskommelse mellan sakägarna. Då i viss fråga sådan överenskommelse träffas, skall den antecknas i förrättningsprotokollet eller i annan handling, som underskrives av förrättningsmannen och bilägges övriga handlingar.

Överenskommelse som nu sagts skall läggas till grund för anläggningsbeslutet utom då densamma prövas strida mot beslut, som avses i 15 §. Berör överenskommelsen fastighet, som på grund av inteckning eller eljest häftar för fordran eller annan rättighet, må överenskommelsen ej heller läggas till grund för anläggningsbeslutet, såvida icke innehavaren av sådan fordran eller rättighet godkänt överenskommelsen eller denna är väsentligen utan betydelse för hans säkerhet.

Om ägare till fastighet, som icke jämlikt 2 § skall anslutas till företaget, likväl förklarar sig vilja deltaga däri, skall fastigheten anslutas, därest anslutningen icke för övriga fastigheter, för vilka anläggningen skall inrättas, kan antagas medföra ökad bidragsskyldighet eller annan olägenhet av betydelse. Jämväl vad i nästföregående stycke stadgas om överenskommelse skall äga motsvarande tillämpning å anslutning, varom nu är fråga.

18 §.

Den av länsstyrelsen utsedde förrättningsmannen är, liksom särskilt tillkallad sakkunnig, berättigad till skäligen ersättning för sitt uppdrag; sådan ersättning bestämmes vid förrättningen. Gode män ersättas i enlighet med vad för gode män vid förrättningar avseende fastighetsbildning stadgas.

Ersättning, som avses i första stycket och ej utgör arvode till den av länsstyrelsen utsedde förrättningsmannen, samt kostnader för kallelser eller annat, som erfordras för förrättningen, skola där så påkallas förskjutas av sökanden.

Förrättningskostnad, som sägs i denna paragraf, skall i samband med beslut om anläggnings inrättande fördelas mellan ägarna till de fastigheter, som anslutits till anläggningen, i förhållande till varje fastighets andelstal. Inställes förrättning, skola uppkomna kostnader gäldas av sökanden eller, då byggnadsnämnden påkallat förrättningen, av kommunen. Där det på grund av särskilda omständigheter finnes skäligen, må dock skyldighet att gälda förrättningskostnad bestämmas på annat sätt än sålunda stadgats.

19 §.

Bestämmelserna i 2 kap. 2 § första stycket, 4 §, 8 §, 9 § och 11 §, 3 kap. 1 §, 2 § första stycket och andra stycket första punkten, 3 §, 4 §, 6 § första stycket, 8 §, 9 § och 13 §, 16 kap. 2 § samt 18 kap. 3 § lagen om delning av jord å landet skola äga motsvarande tillämpning å förrättning enligt denna lag. Vad i 3 kap. 4 § fjärde stycket nämnda lag stadgas om verkan av sökandens utvearo från första sammanträdet skall dock ej gälla.

Utöver den rätt, som enligt 2 kap. 11 § förutnämnda lag tillkommer för-

rättningsmän och sakkunniga, äga dessa i erforderlig omfattning vinna tillträde till byggnader, som beröras av förrättningen.

Anläggningsbeslut och beslut om förrättningens inställande skola meddelas å sammanträde eller annorledes å dag, som angivits vid sammanträde eller om vilken sakägarna underrättats skriftligen eller i annan, vid sammanträde beslutad ordning. Beslutet skall innehålla underrättelse om vad som skall iakttagas för fullföljd av talan däremot.

20 §.

Mot beslut, som meddelats av förrättningsman, föres talan genom besvär hos ägodelningsrätten i den domkrets, där de fastigheter som saken angår äro belägna eller, om fastigheterna ligga inom flera domkretsar, hos ägodelningsrätten i den av dessa, som av förrättningsmannen angivits i meddelad fullföljshänvisning. Klaganden har att till ägodelningsdomaren inkomma med besvärslaga inom trettio dagar från den dag, då anläggningsbeslutet meddelades eller förrättningen inställdes. Mot beslut om ogillande av jäv mot förrättningsman eller tillkallande av sakkunnig eller i fråga om förskjutande av ersättning till förrättningsman eller sakkunnig skall besvärstiden dock i stället räknas från den dag, då beslutet meddelades.

Av byggnadsnämnd må klagan föras över anläggningsbeslut under åberopande av att beslutet strider mot avgörande i fråga, som avses i 15 §, så ock över beslut, varigenom kommunen ålagts skyldighet att ersätta kostnad för inställd förrättning, som påkallats av nämnden.

I fråga om förfarandet i målet och talan mot däri meddelade beslut skall i tillämpliga delar gälla vad angående klagan över avslutat laga skifte är stadgat. Avse besvärens beslut om ogillande av jäv mot förrättningsmannen, skola bestämmelserna i 21 kap. 29 § andra stycket och 50 § lagen om delning av jord å landet äga motsvarande tillämpning. Mot ägodelningsrätts beslut i dit fullföljd fråga om tillkallande av sakkunnig må klagan ej föras.

Om huvudman

21 §.

Hava ägarna till de fastigheter, som beröras av anläggningen, vid förrättningen träffat avtal om att ägaren till en av fastigheterna skall såsom anläggningens huvudman och ägare på de villkor avtalet innehåller ombesörja anläggningens utförande, underhåll och drift samt tillhandahålla anslutna fastigheter den med anläggningen avsedda nyttigheten, skall förrättningsmannen under de i 17 § andra stycket sista punkten stadgade förutsättningarna i anläggningsbeslutet fastställa avtalet. Där utrymme för anläggningen upplåtes från annan fastighet än sådan som skall vara ansluten till företaget, erfordras ej att fastighetens ägare biträtt avtalet, med mindre han skall vara huvudman.

Rätten till den med anläggningen avsedda nyttigheten och plikten att bidra till företaget äro, sedan fastställelse jämlikt första stycket skett, förenade med äganderätten till varje fastighet, för vilken anläggningen inrättats, och må ej för sig överlåtas. Anläggningen skall efter fastställelsen anses utgöra tillbehör till huvudmannens fastighet.

Där företagets angelägenheter handhas på sådant sätt att anläggningen icke kan utnyttjas i den omfattning anläggningsbeslutet angiver, äger

överexekutor på begäran av ansluten fastighets ägare förordna syssloman att omhänderhava förvaltningen. Underlåter huvudmannen åtgärd, som erfordras för undvikande av betydande skada eller olägenhet, och är saken av brådskande beskaffenhet, må utmätningsmannen på framställning av syssloman meddela erforderlig handräckning. Sysslomannen äger av huvudmannen uppbära arvode, vilket bestämmes av överexekutor.

Om samfällighet

22 §.

De fastigheter, för vilka anläggning skall vara inrättad, utgöra, där ej annat följer av 21 §, en samfällighet för anläggningens utförande, underhåll och drift ävensom för ombesörjande av företagets angelägenheter i övrigt.

Varje fastighets delaktighet i samfälligheten är förenad med äganderätten till fastigheten och må ej för sig överlåtas.

23 §.

Samfällighetens förvaltning må ombesörjas av delägarna på sätt dessa kunna överenskomma. På delägars begäran skall dock, där ej de i samfälligheten ingående fastigheterna äro i samme ägares hand, utses styrelse för handhavande av samfällighetens angelägenheter; och skall för sådant fall tillika gälla vad nedan i denna paragraf samt i 24—34 §§ stadgas.

Styrelse skall utses av delägarna å stämman och bestå av en eller flera ledamöter. Ändå att den tid, för vilken styrelseledamot blivit utsedd, ej gått till ända, må han av delägarna skiljas från uppdraget.

I samband med att styrelse första gången utses skola delägarna bestämma den firma, under vilken verksamheten skall bedrivas. Firman skall uttrycka samfällighetens ändamål och vara i övrigt lämplig samt tydligt skilja sig från andra förut anmälda eller registrerade firmor.

24 §.

Anmälan om styrelseval skall göras till länsstyrelsen samt vara åtföljd av anläggningsbeslut jämte bevis, att beslutet vunnit laga kraft, samt av stämmoprotokoll utvisande vem eller vilka som utsetts till styrelse ävensom samfällighetens firma. Om ändring i fråga, som nu sagts, skall på enahanda sätt anmälan göras.

Sedan anmälan om styrelseval behörigen skett, äger allenast styrelsen i förhållande till tredje man företräda samfälligheten.

25 §.

Styrelsen åligger att i överensstämmelse med antagna stadgar och andra beslut av delägarna, i den mån vad sålunda bestämts icke finnes stridande mot lag eller mot anläggningsbeslutet, utöva de befogenheter, som tillkomma samfälligheten i förhållande till delägarna, ombesörja arbete, som erfordras för samfälligheten, tillse att de förmåner, som samfälligheten har till uppgift att bereda delägarna, komma dessa till godo utan att någon delägare missgynnas, uttaga delägarnas bidrag, låta föra samfällighetens räkenskaper på sätt om bokföring är i allmänhet stadgat och i övrigt handhava samfällighetens angelägenheter.

Såsom styrelsens beslut gäller den mening, om vilken vid sammanträde

de flesta röstande förena sig. Äro rösttalen lika, avgöres val genom lottning; i andra frågor gäller den mening, som biträdes av ordföranden vid sammanträdet.

Styrelseledamot må icke taga befattning med angelägenhet, vari han företräder ett intresse, som väsentligt strider mot samfällighetens.

26 §.

Uttaxering av delägarnas bidrag skall, där ej delägarna annorledes beslutat, verkställas sålunda att styrelsen årligen upprättar och å stämma för granskning framlägger debiteringslängd, upptagande det belopp som skall uttaxeras, vad därav belöper å varje delägare samt tiden för inbetalningen.

Finnas tillgängliga medel ej förslå till betalning av klar och förfallen gäld, för vilken samfälligheten svarar, åligger styrelsen att ofördröjligen upprätta och för granskning å stämma framlägga särskild debiteringslängd samt att omedelbart uttaga vad som erfordras.

Prövas i fall som avses i andra stycket försummelse ligga styrelsens ledamöter till last, äro de en för alla och alla för en betalningsskyldiga för gälden. Är försummelsen uppenbar, skall länsstyrelsen på borgenärens yrkande förordna syssloman att utdebitera och uttaga erforderligt belopp. Ändå att försummelse ej föreligger, skall syssloman förordnas enligt vad nu sagts, där det provas erforderligt för åtnjutande av förmånsrätt för gäldens belopp på sätt stadgas i lagen om förmånsrätt för fordringar enligt denna lag. Syslomanen äger av samfälligheten uppbära arvode, som bestämmes av länsstyrelsen.

27 §.

Anser delägare att den uttaxering eller fördelning, som verkställts enligt 26 §, icke överensstämmer med anläggningsbeslutet, äger han väcka talan om rättelse inom sex veckor sedan debiteringslängden framlades å stämma. Angående uttagandet av utdebiterat och till betalning förfallet bidrag gäller, om ej rätten i samband med talan som nu sagts förordnat annat, vad i utsökningslagen är stadgat i fråga om fordran, för vilken betalningsskyldighet ålagts genom dom som äger laga kraft.

Kan ej bidrag, som enligt debiteringslängd påförts delägare, uttagas hos honom, skall bristen fördelas mellan övriga delägare i förhållande till deras inbördes bidragsskyldighet. Har den försumlige delägarens fastighet överlåtits annorledes än genom inrop å exekutiv auktion, skall dock vad nu sagts gälla endast om bidraget icke heller kunnat uttagas hos nye ägaren, där det förfallit till betalning inom ett år innan denne skolat tillträda fastigheten och där det ej må utgå med förmånsrätt i fastigheten enligt vad därom är särskilt stadgat. Belopp, som inbetalats till täckande av brist, skall, i den mån den försumlige fullgör sin bidragsskyldighet, tillgodoräknas delägare, som gjort inbetalningen.

28 §.

Delägares rätt att deltaga i handhavandet av samfällighetens angelägenheter utövas å stämma.

Den, som underlåtit att i rätt tid fullgöra sin bidragsskyldighet, må deltaga i förhandlingarna men äger ej rösträtt, innan vad sålunda eftersatts blivit fullgjort.

Ej må någon, själv eller genom ombud eller såsom ombud för annan,

deltaga i behandling av angelägenhet, vari han företräder ett intresse, som väsentligt strider mot samfällighetens.

29 §.

Styrelsen skall kalla delägarna till stämma. I kallelsen skola angivas vilka ärenden som skola behandlas å stämman jämte tid och plats för stämman's hållande. Kallelse skall ske i så god tid före stämman, att delägarna erhålla skäligt rådrom.

Finnes ej styrelse eller underlåter styrelsen att utfärda kallelse till stämma i enlighet med vad därom må hava bestämts, har länsstyrelsen att på anmälan av delägare utlysa stämman. Vad nu sagts skall även eljest gälla, om styrelsen underlåter att utfärda kallelse inom en vecka efter det att minst en femtedel av samtliga röstberättigade delägare, med uppgift å de ärenden som skola behandlas, hos styrelsen påfordrat hållande av stämma.

På delägars begäran har förrättningsmannen att i samband med förrättningsens slutförande hålla sammanträde med delägare för utseende av styrelse. Sammanträde, som nu sagts, skall anses såsom stämma. Av delägarna därvid fattat beslut är dock gällande endast under förutsättning att anläggningsbeslutet vinner laga kraft eller eljest kan verkställas.

30 §.

Envar röstberättigad delägare, som själv eller genom ombud är närvarande å stämma, äger därvid rösträtt i förhållande till det för hans fastighet bestämda andelstalet. Dock må ej någons rösttal överstiga en femtedel av det sammanlagda rösttalet för samtliga å stämman närvarande röstberättigade delägare.

Som stämmans beslut gäller, om ej delägarna för vissa fall bestämt annat, den mening, som erhållit det högsta rösttalet. Äro rösttalen lika, avgöres val genom lottning; i andra frågor gäller den mening, som biträts av de flesta röstande eller, vid lika antal röstande, av ordföranden.

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

31 §.

I den mån det av delägare begäres är styrelsen skyldig att å stämma lämna de upplysningar angående samfällighetens verksamhet, som kunna vara av betydelse för delägarna.

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

32 §.

Anser delägare, att beslut som fattats å stämma icke tillkommit i behörig ordning eller eljest kränker hans rätt såsom delägare i samfälligheten, äger han föra talan mot beslutet. Talan skall väckas inom sex veckor från beslutets dag vid påföljd att beslutet eljest är gällande.

Då talan väckts, äger rätten förordna att beslutet tills vidare ej må verkställas.

Dom, varigenom stämmobeslut upphävs eller ändrats, gäller även för delägare, som ej fört talan.

33 §.

Skall styrelse utses men har så ej skett eller har styrelseledamot avgått eller hans uppdrag eljest upphört och är styrelsen ej ändock beslutförför, äger länsstyrelsen på yrkande av delägare förordna syssloman att antingen ensam eller jämte de styrelseledamöter, som må finnas, handhava samfällighetens angelägenheter och såsom styrelse företräda denna.

Där företagens angelägenheter handhavas på sådant sätt att anläggningen icke kan utnyttjas i den omfattning anläggningsbeslutet angiver, äger överexekutor på delägares begäran förordna syssloman att omhändervha förvaltningen. Förordnande, som nu sagts, må dock ej meddelas, med mindre sökanden visar att stämmobeslut påkallats i syfte att åstadkomma rättelse utan att sådan likväl kommit till stånd inom skäligen tid. Underlåtes åtgärd, som erfordras för undvikande av betydande skada eller olägenhet, må likväl, där med hänsyn till sakens brådskande beskaffenhet stämmobeslut ej kan avvaktas, syssloman förordnas omedelbart. Under enahanda förutsättning äger utmätningsmannen på framställning av syssloman meddela erforderlig handräckning.

Syssloman, som avses i denna paragraf, äger av samfälligheten uppbära arvode, vilket bestämmes av den myndighet, som förordnat sysslomannen.

34 §.

Kallelse och annat meddelande skall anses hava kommit till delägares kännedom, om handlingen avlämnats i hans hemvist eller å posten i betalt brev, ställt till delägarens vanliga adress, eller, om annan adress ej är känd, till hans fastighet.

Om verkställighet m. m.

35 §.

Beslut, som meddelats av förrättningsman och som vunnit laga kraft, må med iakttagande av vad nedan i denna lag stadgas verkställas såsom lagakraftvunnen dom.

Har mot anläggningsbeslut besvär anförts i fråga om upplåtelse av utrymme för anläggningen eller om ersättning för sådan upplåtelse, äger ägodelningsrätten förordna, att beslutet utom i vad avser ersättningen må lända till omedelbar efterrättelse. Sådant förordnande må meddelas endast då yrkande därom framställts av någon, som förbinder sig såväl att förskjuta den ersättning, vilken kan komma att bestämmas, jämte ränta som att vid bifall till besvären gottgöra skada till följd av att beslutet verkställts samt tillika ställer betryggande säkerhet för utgivande av förskott och gottgörelse som nu sagts. Dock må efter medgivande av den, vilkens rätt därav beröres, utrymme tagas i anspråk utan hinder av att sådan förbindelse ej lämnats i vad avser honom tillkommande ersättning.

Då förordnande jämlikt andra stycket meddelats, skall ägodelningsrätten i samband med målets avgörande pröva, om förordnandet alltjämt skall lända till efterrättelse.

36 §.

Ersättning enligt 4 § jämte ränta skall gäldas inom tre månader efter det att anläggningsbeslutet vunnit laga kraft och, där ej annat följer av vad nedan sägs, utgivas till den ersättningsberättigade.

Häftar fastighet, vari anläggningen skall inrymmas, på grund av in-teck-

ning eller eljest för fordran, skall förrättningsmannen eller, då anläggningsbeslutet meddelats av domstol, denna, såvida icke ersättningens utbetalande till den därtill berättigade medgivits av samtliga fordringshavare eller är väsentligen utan betydelse för dem, förordna att ersättning, som icke utgör gottgörelse för personlig skada, jämte ränta skall gäldas genom beloppets nedsättande hos länsstyrelsen för fördelning. I fråga om ordningen för och verkan av fördelningen skall vad angående expropriationsersättning är stadgat äga motsvarande tillämpning. Har förordnande meddelats men fördelning ännu ej skett, må förordnandet ej utgöra hinder mot utbetalning till den ersättningsberättigade, om medgivanden från fordringsinnehavarna företetts hos länsstyrelsen.

Innan ersättning till fullo guldits i den ordning sålunda föreskrivits, må, utom i fall som avses i 35 § andra stycket, upplåtet utrymme ej tillträdas med mindre den, vilkens rätt därav beröres, lämnat medgivande därtill.

37 §.

Har ersättning för upplåtet utrymme ej i föreskriven ordning guldits inom ett år efter det att anläggningsbeslutet vunnit laga kraft, är beslutet förfallet.

Anläggningsbeslut är likaledes förfallet, om anläggningen ej kommit till utförande inom fem år, sedan beslutet vunnit laga kraft, eller inom den längre tid, som bestämts vid anläggningsbeslutets meddelande; skyldighet att återgälda uppbyren ersättning jämlikt 4 § föreligger därvid ej. Vid förrättning, som begärts före tidens utgång, må dock medgivas anstånd med anläggningens utförande på ytterligare högst fem år. Tid för talan mot beslut i fråga, som här avses, räknas från dagen för beslutet.

38 §.

Rörande anläggningsbeslut, som vunnit laga kraft eller eljest må verkställas, skall efter anmälan enligt vad därom är särskilt stadgat anteckning göras i fastighetsboken för varje av beslutet berörd fastighet.

Om 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, må frågan med iakttagande av vad nedan stadgas upptagas till prövning vid ny förrättning. Avses allenast ändring eller upphävande av avtal, som fastställts jämlikt 21 §, må omprövning dock ej ske med mindre förutsättningarna för avtalet väsentligt rubbats till följd av omständighet, som vid avtalets ingående icke rimligen bort förutses.

Vid den nya förrättningen må 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 hava skett i syfte att erhålla utträde eller nedsättning av fastigheten åvilande bidragsskyldighet. Avses allenast ändring, som icke påverkar bebyggelsens utformning eller markanvändningen i övrigt, erfordras ej att byggnadsnämndens medgivande jämlikt 15 § inhämtas.

40 §.

Beslutas ändring rörande vilka fastigheter som skola ingå i samfällighet, skall vid den nya förrättningen prövas, huruvida ny samfällighet skall bildas och den äldre upplösas eller ock sistnämnda samfällighet skall äga bestånd med den beslutade ändringen.

41 §.

Skall i samfällighet ingå fastighet, vilken förut icke deltagit i företaget, är fastighetens ägare, där ej annat överenskommit, skyldig att i förhållande till övriga delägare bidra med en efter fastighetens andelstal bestämd del av värdet å tillgångarna i samfälligheten. Anläggningens värde skall därvid uppskattas till kostnaden för anläggningens utförande efter skäligt avdrag för förslitning och minskad användbarhet.

I enlighet med vad nu sagts skall vid förrättningen fastställas i vad mån fastigheten skall svara för förbindelser, som åvila samfälligheten, så ock huruvida och med vilket belopp fastighetens ägare därutöver har att utgiva tillskott till övriga delägare.

42 §.

Skall i annat fall än som avses i 43 § fastighet ej längre vara ansluten till anläggning, har förrättningsmannen att med hänsyn till omständigheterna pröva, huruvida och med vilket belopp tillskott, som uppburits från fastigheten, skall återbäras till dess ägare. Återbäringsskyldighet skall dock, där överenskommelse träffats, bestämmas i enlighet med denna och må eljest icke fastställas till högre belopp än som motsvarar vad å fastigheten belöper av anläggningens jämlikt 41 § uppskattade värde eller, om samfällighet bildats, av tillgångarna i denna efter avdrag av fastigheten i första hand åvilande förbindelser.

Fastighet, som utträder ur samfällighet, svarar därefter i oförändrad omfattning för samfällighetens förbindelser, i den mån dessa ej skola gå i avräkning jämlikt första stycket. Sker fördenskull uttaxering å fastigheten, skall ägaren kallas till den stämma, vid vilken debiteringslängden framlägges för granskning; och skall beträffande honom med avseende å behörighet att klandra uttaxeringen och förpliktelse att erlægga debiterat belopp gälla vad om delägare är stadgat.

43 §.

Skall samfällighet upplösas, må kallelse sökas å dess okända borgenärer, därvid de i förordningen om tioårig preskription och om kallelse å okända borgenärer rörande dylik kallelse meddelade bestämmelserna skola äga motsvarande tillämpning.

Ej må samfälligheten upplösas, innan all dess gäld blivit till fullo gulden eller de för betalningen erforderliga medlen blivit nedsatta i förvar hos länsstyrelsen.

Därest vid samfällighetens upplösning tillgångarna överstiga skulderna, skall överskottet, om ej de som vid tiden för upplösningen äro delägare träffat överenskommelse därom, mellan dem fördelas efter vad som prövas skäligt.

44 §.

Uptages fråga angående omprövning av avtal enligt 21 § och kan överenskommelse i frågan ej uppnås eller kan ingången överenskommelse icke fastställas, har förrättningsmannen att, där så kan ske utan oskälig försämring för sakägare, förordna om fortsatt giltighet av det tidigare avtalet med den

jämkning, som kan föränledas av de ändrade förhållandena. I annat fall skall han upphäva avtalet och förordna att anläggningen skall övertagas av samfällighet.

Då anläggning skall övertagas av samfällighet eller av annan fastighets ägare såsom huvudman än den, vartill anläggningen tidigare hört, åligger det, om ej annat överenskommits, samfälligheten eller den nye huvudmannen att ersätta den förre anläggningens jämlikt 41 § uppskattade värde, där ej ersättningen finnes böra skäligen jämkas med hänsyn främst till de bidrag, som må hava utgivits till täckande av kostnad för anläggningens utförande.

Ej må ägare till fastighet, som tidigare icke varit ansluten till anläggningen, förpliktas utgiva bidrag till infriande av samfällighet åvilande ersättningsskyldighet jämlikt andra stycket.

Denna lag träder i kraft den

Avstyckningsplan skall vid tillämpning av 2 § jämsställas med byggnadsplan.

Fastighetsbildningskommitténs förslag till

Lag om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

För tillskott, som på grund av uttaxering jämlikt 26 § lagen om vissa gemensamhetsanläggningar skall utgivas av delägare i samfällighet, äger denna på de villkor här nedan stadgas enahanda förmånsrätt i delägarens fastighet som den, vilken enligt 17 kap. 6 § handelsbalken tillkommer enskild ränteägare för avgäld av fast egendom.

Förmånsrätt, som här avses, må i varje särskild fastighet åtnjutas till belopp, som angivits i meddelat anläggningsbeslut och befunnits motsvara vad å fastigheten belöper av den beräknade kostnaden för anläggningens utförande. Ej må förmånsrätt göras gällande längre än den genom beslutet fastställda tid, varunder anläggningen med sedvanligt underhåll kan antagas bevara sitt värde väsentligen oförminskat.

2 §.

Om samfällighet önskar komma i åtnjutande av förmånsrätt enligt denna lag, har styrelsen att inom sex månader från det anläggningsbeslutet vunnit laga kraft göra anmälan därom hos inskrivningsdomaren i den domkrets, där de i företaget ingående fastigheterna äro belägna, och därvid förete beslutet jämte lagakraftbevis. Anmälan, vilken avser utnyttjande av förmånsrätt alenast till viss del, må ej godtagas, med mindre den önskade förmånsrätten i var och en av fastigheterna står i samma förhållande till den i anläggningsbeslutet medgivna omfattningen. Har anmälan rätteligen gjorts, skall i fas-

tighetsboken för varje fastighet antecknas i vad mån förmånsrätt må åtnjutas i fastigheten. Innan anteckning sålunda skett, må förmånsrätten ej göras gällande.

3 §.

Vill samfälligheten upptaga lån eller eljest ikläda sig förbindelse och överlämnar styrelsen till borgenären erhållet bevis om anteckning jämlikt 2 §, må förmånsrätt i vad avser förbindelsens belopp därefter göras gällande allenast av syssloman, som enligt vad särskilt stadgats på borgenärens begäran förordnats att utdebitera medel till betalning av klar och förfallen gäld. Borgenären äger dock medgiva undantag från vad sålunda föreskrivits.

4 §.

Där vid exekutiv auktion, som vunnit laga kraft, bidrag utgått med förmånsrätt enligt vad nu sagts, skall beloppet av den förmånsrätt, som må åtnjutas i fastigheten, minskas i motsvarande mån. Efter anmälan från auktionsförrättaren har inskrivningsdomaren att i fastighetsboken göra anteckning härom.

5 §.

Är fastighet upplåten med inskriven tomträtt eller är fråga om sådan rätt med avseende å ofri tomt i stad, som anses utgöra fast egendom, skall vad om fastighet i denna lag stadgas äga motsvarande tillämpning å rättigheten. Såvitt angår tomträtt skall dock förmånsrätt, som här avses, åtnjutas efter den jordägaren tillkommande förmånsrätten för avgäld.

Denna lag träder i kraft den

Utdrag av protokollet över finansärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 13 maj 1966.

N ä r v a r a n d e:

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

Chefen för finansdepartementet, statsrådet Sträng, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *regler för lån från sparbanker och jordbrukets kreditkassor mot säkerhet av företagsinteckning* och anför.

Inledning

Efter förslag i prop. 1966: 23 har riksdagen (L³U 28, rskr 146) beslutat lag om företagsinteckning. Lagen är avsedd att träda i kraft den 1 januari 1967 och ersätta bl. a. förordningen den 13 april 1883 (nr 16 s. 1) angående förlagsinteckning och lagen den 3 juni 1932 (nr 171) om inteckning i jordbruksinventarier. Enligt en övergångsbestämmelse gäller föreskrift i annan författning om förlagsinteckning eller inteckning i jordbruksinventarier även i fråga om företagsinteckning, om inte annat föreskrivs eller framgår av omständigheterna.

Lagen grundas på förlagsinteckningskommitténs betänkande »Företagsinteckning» (SOU 1964: 10). Utan att framlägga särskilt förslag påtalade kommittén att de nya reglerna om företagsinteckning kräver ändring av 37 § lagen den 25 maj 1956 (nr 216) om jordbrukskasserörelsen (JL). I propositionen (s. 135) framhåller föredragande departementschefen att eftersom bestämmelserna i 37 § JL över huvud inte kan tillämpas på företagsinteckning en lagändring är nödvändig i samband med reformen av förlagsinteckningsinstitutet. Vidare sägs att chefen för finansdepartementet ämnar senare anmäla denna fråga.

Inom finansdepartementet har gjorts en *promemoria* (stencil Fi 1966: 3) med förslag till ändrad lydelse av 37 § JL till följd av de nya reglerna om företagsinteckning.

Över promemorian har efter remiss *yttranden* avgetts av bankinspektionen, fullmäktige i riksbanken, fullmäktige i riksgäldskontoret, kreditinsti-

tututredningen, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen och Sveriges jordbrukskassaförbund.

Samtidigt med sitt remissyttrande över nyssnämnda promemoria har Svenska sparbanksföreningen i framställning till Kungl. Maj:t hemställt om sådan ändring av 28 § lagen den 3 juni 1955 (nr 416) om sparbanks (SpL) att sparbank skall kunna lämna kredit mot säkerhet av enbart företagsinteckning.

Gällande ordning

Första stycket i 37 § JL stadgar i första punkten att kreditkassa inte får bevilja kredit utan att säkerhet, som av kassan prövas betryggande, ställs antingen i fast eller lös egendom eller också i fordringsrätt även mot annan än den åt vilken krediten beviljas. Kredit får enligt andra punkten inte beviljas mot inteckning i jordbruksinventarier, men kassa har rätt att ta emot sådan säkerhet tillsammans med annan i och för sig fullgod säkerhet. Enligt tredje punkten slutligen får jordbrukskassa bevilja kredit mot förlagsinteckning bara om annan i och för sig fullgod säkerhet ställs eller centralkassan i varje särskilt fall lämnat medgivande. I övrigt finns i 37 § JL ytterligare bestämmelser om säkerheter vilka emellertid saknar intresse i förvarande sammanhang.

Enligt 28 § tredje stycket SpL får sparbank lämna ut lån till visst belopp utan särskild säkerhet. I övrigt måste sparbank — jämlikt fjärde stycket i samma paragraf — för beviljad kredit betinga sig säkerhet i form av pant eller borgen. Vidare stadgas i sistnämnda stycke att lån inte får lämnas ut mot bl. a. förlagsinteckning eller inteckning i jordbruksinventarier. Det står dock sparbank fritt att motta sådan säkerhet tillsammans med annan i och för sig fullgod säkerhet.

Promemorian

Det påpekas i promemorian att det nya institutet företagsinteckning kommer att ersätta både förlagsinteckningsinstitutet och institutet inteckning i jordbruksinventarier. Det nya institutet sägs innebära förbättringar i skilda hänseenden av inteckningshavarens ställning jämfört med nuvarande förhållanden. Sålunda avses företagsinteckning bl. a. medföra förmånsrätt inte bara i näringsidkarens konkurs utan också vid utmätning. Det antas emellertid att inteckningssäkerheten ter sig mycket olika beroende på vad slags objekt inteckningen omfattar i det särskilda fallet.

Att principiellt diskvalificera företagsinteckningssäkerheten som sådan genom att — vid sidan om det generella kravet på att kreditgivningen skall grundas på fullgod säkerhet — uppställa särregler för belåning av företags-

inteckning är mindre tilltalande, framhålls det i promemorian. Å andra sidan, heter det vidare, kan sägas att den nu uppkomna säkerhetsfrågan bör avgöras provisoriskt i avvaktan på kreditinstitututredningens överväganden i denna del och att provisoriska regler inte bör utformas på ett sätt som alltför starkt avviker från nuvarande bestämmelser. Den sistnämnda synpunkten förefaller enligt promemorian mindre tungt vägande.

I promemorian förordas en lösning för jordbrukets kreditkassor enligt vilken andra och tredje punkterna i 37 § första stycket JL upphävs med verkan fr. o. m. den 1 januari 1967, alltså samtidigt med att de nya reglerna om företagsinteckning träder i kraft. Enligt denna lösning kommer det sålunda inte att finnas något lagligt hinder för kreditkassa att lämna lån mot säkerhet av företagsinteckning.

I promemorian berörs även motsvarande regler i 28 § SpL. Det framhålls dock att ändring av SpL inte fordras som konsekvens av förslaget till lag om företagsinteckning, eftersom förlagsinteckning och inteckning i jordbruksinventarier behandlas lika i SpL. Den synpunkten framförs att det med hänsyn till de nya reglerna om företagsinteckningens rättsliga ställning kan synas naturligt att ompröva säkerhetsbestämmelserna i 28 § fjärde stycket SpL. Frågan bör emellertid enligt promemorian först prövas av kreditinstitututredningen.

Svenska sparbanksföreningens framställning

Sparbanksföreningen erinrar inledningsvis om gällande bestämmelser i 28 § SpL som stadgar förbud för sparbank att lämna ut lån mot säkerhet av enbart förlagsinteckning eller inteckning i jordbruksinventarier. Föreningen påpekar att det nya företagsintekningsinstitutet kommer att ge intekningshavaren väsentligt förbättrad ställning. Särskilt betydelsefullt är, framhålls det, att företagsinteckningen avses medföra förmånsrätt även vid utmätning. Ett visst skydd har också skapats för intekningshavaren vid överlåtelse av den verksamhet som berörs av företagsinteckningen. Föreningen åberopar slutligen innehållet i den departementspromemoria som är aktuell i förevarande sammanhang.

Remissyttrandena över promemorian

Den i promemorian föreslagna lösningen för jordbrukets kreditkassor har tillstyrkts eller lämnats utan erinran vid remissbehandlingen. Vissa allmänna synpunkter framhålls av ett par remissinstanser.

Bankinspektionen hänvisar till att inspektionen i samband med remissbehandlingen av JL föreslog att kredit mot förlagsinteckning som enda säkerhet inte skulle få lämnas av jordbrukskassa utan medgivande för varje sär-

skilt fall av centralkassans styrelse bl. a. av det skälet att prövningen av förlagsintecknings värde som kreditsäkerhet ofta inrymde juridiskt-tekniska överbäganden, som inte gärna kunde anförtros en jordbrukskassa. Sedan inspektionen avgav detta yttrande — i april 1955 — har emellertid jordbrukskassorna utvecklats snabbt och varit föremål för en omfattande teknisk och personell upprustning. Härtill kommer att värdet av det nya institutet företagsinteckning som säkerhet för kredit generellt sett kommer att vara större än av den nuvarande förlagsinteckningen genom förbättringar i olika avseenden. Flertalet kassor torde i dagens läge enligt inspektionen ha goda förutsättningar att ta det större ansvar i fråga om kreditprövning, som utlåning mot säkerhet av företagsinteckning ställer. Bankinspektionen tillstyrker på grund härav att de nuvarande begränsningarna i rätten att belåna förlagsinteckning och inteckning i jordbruksinventarier utgår samt att 37 § JL får den lydelse som föreslagits i promemorian. Inspektionen förutsätter emellertid att de större krav, som måste ställas i fråga om prövningen av lånesökandens kreditvärdighet vid utlåning mot företagsinteckning som enda säkerhet, kommer till uttryck i de av riksorganisationen meddelade utlåningsbestämmelserna. Inspektionen anser det vara lämpligt att föreskrifter meddelas, som under en övergångstid tills närmare erfarenheter vunnits av det nya institutet lägger den faktiska prövningen på vederbörande centralkassa. I sådana föreskrifter bör också framhållas vikten av att kredittagarens verksamhet noga följs under lånets löptid. *Riksbanksfullmäktige* anför att fullmäktige vill ansluta sig till förslaget även om den i promemorian föreslagna ändringen är vidsträcktare än vad som i och för sig motiveras av den direkta anledningen till densamma. Förslaget sägs vara ägnat att minska den formella detaljbundenhet i kreditprövningsärenden som knappast fyller ett sakligt ändamål.

Några remissinstanser berör även företagsinteckningens ställning som säkerhet för lån från sparbank. Att *Svenska sparbanksföreningen* tar upp frågan är naturligt. Föreningen hänvisar till sin särskilda framställning i ämnet. *Kreditinstitututredningen* framhåller att utredningen med hänsyn till företagsinteckningens rättsliga ställning anser det naturligt att säkerhetsbestämmelserna i 28 § SpL omprövas. Utredningen föreslår att fjärde stycket i nämnda paragraf ändras så att nuvarande särbestämmelser om sparbanks rätt att lämna ut lån mot pant av förlagsinteckning och inteckning i jordbruksinventarier utgår ur SpL. Enligt *bankinspektionens* mening föreligger inga sakliga motiv för att behandla frågan om företagsinteckningens värde som säkerhet för kredit på annat sätt i sparbankslagstiftningen än i jordbrukskasselagstiftningen.

Departementschefen

Av min redogörelse framgår att den reform av förlagsinteckningsinstitutet som avses träda i kraft den 1 januari 1967 nödvändiggör ändrade regler för utlämnande av lån mot säkerhet för jordbrukets kreditkassor. I den promemoria som upprättats inom finansdepartementet föreslås att kreditkassa skall fritt få bedöma om den nya säkerheten företagsinteckning, som kan meddelas i näringsverksamhet av olika slag och således även i jordbruk, utgör betryggande säkerhet i det särskilda fallet. Förslaget har i princip godtagits av samtliga remissinstanser. Bankinspektionen har emellertid förutsett att Sveriges jordbrukskassoförbund kommer att meddela särskilda bestämmelser av innehåll att centralkassorna under en övergångstid intill dess närmare erfarenheter vunnits får behålla den faktiska prövningen. Jag ansluter mig till inspektionens uppfattning. Med anledning av inspektionens uttalande vill jag härjämte understryka att den i promemorian föreslagna lösningen lägger ett större ansvar i kreditprövningshänseende på kreditkassorna. Företagsinteckning i jordbruk kan lika litet som företagsinteckning i annan näringsverksamhet utan vidare godtas som fullgod säkerhet. Dess värde som säkerhet kan uppenbarligen komma att starkt variera med arten och omfattningen av den intecknade egendomen. Värdet måste därför avgöras efter en noggrann prövning av omständigheterna i det särskilda fallet. Vidare torde det i många fall bli erforderligt att i någon form fortlöpande följa den näringsverksamhet som avses med inteckningen.

De för jordbrukets kreditkassor föreslagna reglerna om belåning av företagsinteckning bör — som Svenska sparbanksföreningen begärt — göras tillämpliga även på sparbankerna. Detta innebär i förhållande till kreditkassorna ett något större avsteg från de principer som f. n. gäller. Emellertid har såväl bankinspektionen som kreditinstitututredningen tagit upp denna fråga i sina remissyttranden över departementspromemorian och förbehållslöst uttalat sig mot ett förbud för belåning av företagsinteckning. Författningsmässigt kan frågan lösas så att orden »eller förlagsinteckning eller inteckning i jordbruksinventarier» i andra punkten i 28 § fjärde stycket SpL får utgå. Därmed torde, med hänsyn till paragrafens konstruktion, lagligt hinder inte möta för sparbank att lämna lån mot säkerhet av företagsinteckning. Även för sparbankerna gäller dock givetvis vad jag nyss anfört om det större ansvar i kreditprövningshänseende som de nya bestämmelserna kommer att medföra. För sparbankerna finns inte något organ som motsvarar Sveriges jordbrukskassoförbund och som skulle kunna meddela särskilda bestämmelser om tillämpningen av företagsinteckningsinstitutet i säkerhetskänseende. Det tillkommer emellertid bankinspektionen som tillsynsmyndighet att se till att sparbankerna inte ägnar sig åt kreditgivning som äventyrar deras säkerhet.

I enlighet med vad i det föregående anförts har inom finansdepartementet upprättats förslag till

1) lag angående ändrad lydelse av 28 § lagen den 3 juni 1955 (nr 416) om sparbanker;

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

Författningsförslagen torde som *bilaga*¹ få fogas vid statsrådsprotokollet i detta ärende.

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

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

Ur protokollet:

Bo Josephson

¹ Bilagan har uteslutits här. Där i upptagna ändringsförslag är likalydande med de ändringar i 28 § fjärde stycket SpL och 37 § första stycket JL som upptagits i de vid propositionen fogade förslagen.

Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 6 maj 1966.

Närvarande:

justitierådet	EDLING,
regeringsrådet	HEGRELIUS,
justitierådet	PETRÉN,
justitierådet	JOACHIMSSON.

Enligt lagrådet den 9 februari 1966 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitiedepartementens ärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 17 december 1965, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet inhämtas över upprättade 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* samt 5) *lag angående ändrad lydelse av 37 § lagen den 25 maj 1956 (nr 216) om jordbrukskasserörelsen*.

Förslagen, som finns bilagda detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av extra rådmannen Anders Hedström.

Lagförslagen föranledde följande *lagrådets* yttrande:

Förslaget till lag om vissa gemensamhetsanläggningar

Det institut, som upptages i lagförslaget, avser anläggning som skall vara gemensam för två eller flera fastigheter. Enligt de huvudprinciper, på vilka förslaget vilar, avses att inrättande av anläggning skall kunna i första hand grundas på överenskommelse mellan de berörda fastighetsägarna. Kan enighet ej uppnås, föreligger viss möjlighet till tvångsätgärder. Genom att byggnadsnämnden inkopplas skall säkerställas, att planpolitiska synpunkter beaktas. Anläggningen skall vara sakrättsligt knuten till de fastigheter, för vilka den är gemensam, och den skall, liksom de rättigheter och skyldigheter som följer med den, vara oupplösligt förbunden med fastigheterna, så länge anläggningen består. Bidrag till anläggningen kan utgå ur fastigheterna med förmånsrätt före in-teckningar. För att ombesörja anläggningens utförande, underhåll och drift skall de deltagande fastigheterna utgöra en samfällighet, vilken kan ges sådan organisation att den utgör en juridisk person. Fråga om inrättande av gemensamhetsanläggning prövas enligt för-

slaget vid särskild förrättning, och det vid denna fattade beslutet utgör grunden för åtskilliga av de rättsverkningar som följer med en gemensamhetsanläggning.

De huvudprinciper på vilka förslaget sålunda vilar är enligt lagrådets mening godtagbara; i vissa icke oväsentliga hänseenden kommer dock jämkningar att föreslås. Det sätt på vilket förslaget grunder kommit till uttryck i den remitterade lagtexten kan icke anses helt tillfredsställande. De tre första avdelningarna i lagen avser allmänna bestämmelser, förrättning och samfällighet. Grundläggande regler återfinnes inom ett vart av dessa avsnitt. Så kan nämnas, att läsaren först i avsnittet om förrättning erhåller upplysning om betydelsen av träffade överenskommelser och därmed om den dispositionsfrihet som tillkommer fastighetsägarna. Regler om tvångsamverkan upptages främst i 2 § under allmänna bestämmelser men för visst fall i 17 § tredje stycket bland reglerna om förrättningsförfarandet. Grundsatsen om att planpolitiska intressen skall beaktas behandlas bland bestämmelserna om formen för byggnadsnämndens medverkan. I de allmänna bestämmelserna ges ej någon klar regel om det sakrättsliga sambandet mellan anläggningen och de deltagande fastigheterna. Bestämmelse i detta ämne återfinnes först i 21 § i avdelningen om samfällighet. Genom att den regel, enligt vilken frågan om anläggnings inrättande skall prövas vid förrättning, meddelas först i avdelningen om förrättning saknas möjlighet att i de skilda bestämmelserna i första avdelningen ange, om sådan bestämmelse skall kunna tillämpas blott vid förrättningen eller om den inefattar föreskrift om vad fastighetsägarna skall kunna besluta på egen hand. Med hänsyn till de förhållanden som nu antytts måste den föreslagna lagen och särskilt dess första avdelning anses tämligen svårtillgänglig. Enligt lagrådets mening skulle förslaget bli väsentligt tydligare och mera lättförståeligt, om samtliga de grundläggande bestämmelserna upptoges i första avdelningen. De ändringar från dispositionssynpunkt lagrådet vill förorda kan sammanfattas sålunda.

Stadgandet i 1 § första stycket bör endast upptaga bestämmelser om vilka anläggningar lagstiftningen avser.

I 2 § upptages reglerna om rätt och skyldighet att delta i anläggning. Därvid bör av stadgandet framgå, att fastighetsägarna kan frivilligt samverka. Även det fall av samverkan som behandlas i 17 § tredje stycket av det remitterade förslaget bör upptagas i 2 §. Till denna kan också överflyttas regeln i 8 § att fråga om inrättande av gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning.

Reglerna i 3 § utbygges så att det av dem klart framgår, att det är genom förrättningsbeslutet som upplåtelse av utrymme för anläggningen kommer till stånd.

Efter 4 §, vars räckvidd bibehålles oförändrad, inskjutes en paragraf -- betecknad 5 § och närmast motsvarande 21 § i förslaget -- vilken anger, att

de deltagande fastigheterna utgör en samfällighet, samt fastslår den sakrättsliga ställning som skall tillkomma anläggningen och den därmed för-
enade rätten i samfälligheten.

Som ett nytt stycke fogas till det remitterade förslagets 5 § — vilken er-
håller beteckningen 6 § — regler om vad som är att iakta med hänsyn till
planpolitiska intressen. Viss motsvarighet till reglerna finns i förslagets 15 §.

Stadgandena i förslagets 6 och 7 §§ bibehålles med oförändrad räckvidd
och erhåller beteckningarna 7 och 8 §§.

Härefter upptages ett som 9 § betecknat stadgande, vari regleras i vad
mån träffade överenskommelser och gjorda medgivanden skall ligga till
grund för avgörandet vid förrättningen. Bestämmelsen motsvarar i väsent-
liga avseenden 17 § andra stycket och tredje stycket sista punkten i det re-
mitterade förslaget.

Med det vidgade innehåll första avdelningen i lagen vid bifall till lagrådets
förslag erhåller synes överskriften till avdelningen lämpligen kunna ändras
till »Grundläggande bestämmelser».

Avdelningen om förrättning kommer att omfatta de i förslaget under
8—20 §§ behandlade reglerna, i den mån de ej överflyttats till den första
avdelningen. Reglerna kan uppdelas på paragrafer med beteckningarna
10—21 §§. Sålunda bör förslagets stadganden i 8—11 §§ upptagas i 10—13 §§
och reglerna i förslagets 12 och 13 §§, vilka av skäl nedan anføres bör byta
plats, i 14 och 15 §§. Vad som efter överflyttningen till första avdelningen
återstår av förslagets 17 §, nämligen anmaningen till förrättningsmannen
att verka för överenskommelser och föreskrifterna om formen för dessa, kan
lämpligen införas i 16 §. Reglerna om sättet för byggnadsnämndens med-
verkan — i förslaget behandlat i 14 och 15 §§ — kan upptagas i 17 §. I detta
avsnitt återstående paragrafer i förslaget, nämligen 16 § och 18—20 §§, bör
få sin motsvarighet i 18—21 §§.

Vad som upptagits i det remitterade förslagets 21 §, den första i avdel-
ningen om samfällighet, har föreslagits överflyttat till första avdelningen.
Avdelningen om samfällighet kommer alltså att börja med 22 § i förslaget,
vilket stadgande bibehåller sin beteckning.

De närmare uttalanden som föranledes av de skilda stadgandenas utform-
ning kommer att göras vid de särskilda paragraferna i enlighet med disposi-
tionen och nummerordningen i det remitterade förslaget.

Den lydelse av lagförslagets två första avdelningar lagrådet förordar fram-
går av en till detta protokoll fogad *Bilaga*. Utöver de ändringar i förhållande
till det remitterade förslaget som är direkt berörda i lagrådets uttalanden
har vidtagits vissa jämkningar av redaktionell natur.

1 §.

Bestämmelsen i första stycket synes ge vid handen, att området för lagens
tillämpning begränsats till anläggningar, som är av stadigvarande betydelse

för två eller flera fastigheter och därjämte kan hänföras till eller är jämförliga med de typer som anges i uppräkningsen. Av motiven till lagrummet framgår emellertid, att även anläggningar, som enligt vanligt språkbruk knappast kan anses jämförliga med de uppräknade, skulle kunna komma i fråga. Lagrådet har icke någon invändning i sak mot den åsyftade omfattningen. För att samtliga avsedda anläggningar skall inrymmas under lagrummet, synes detta böra få en sådan utformning, att förutsättningen »stadigvarande betydelse för fastigheterna» blir det egentliga rekvisitet medan uppräkningsen upptages såsom en exemplifiering, avsedd att närmare belysa innebörden av detta. Visserligen blir tillämpningsområdet därigenom måhända något vidsträcktare än motiven ger anledning till, men detta torde ej behöva inge några betänkligheter, särskilt som förslaget för tvångsanslutning uppställer det skärpta kravet, att anläggningen skall vara av synnerlig vikt för ändamålsenligt utnyttjande av fastigheten.

I texten synes även benämningen gemensamhetsanläggning böra införas.

2 §.

I överensstämmelse med vad lagrådet anfört vid lagens rubrik förordar lagrådet, att paragrafen måtte inledas med ett första stycke, däri anges att gemensamhetsanläggning må efter prövning vid förrättning inrättas för fastigheter, vilkas ägare är ense därom eller för vilka skyldighet att deltaga följer av bestämmelserna nedan i paragrafen.

Enligt första stycket i det remitterade förslaget gäller, att tvångsanslutning får påkallas icke blott av ägare till fastighet, som kan bli tvångsansluten, utan även av fastighetsägare, som på egen önskan äger få sin fastighet ansluten enligt 17 § tredje stycket. Förutsättning för anslutning i sistnämnda fall är, att anslutningen icke kan antagas medföra ökad kostnad eller annan olägenhet av betydelse för övriga fastigheter som skall ingå i företaget. Intet krav ställes på att anläggningen skall vara av synnerlig vikt för ändamålsenligt utnyttjande av fastigheten; det räcker att anläggningen är av sådan betydelse för denna som avses i 1 § första stycket. Ej heller fordras att fastigheten är belägen inom område med stadsplan eller byggnadsplan. Av första stycket i förevarande paragraf synes vidare framgå, att gemensamhetsanläggning kan komma till stånd även om endast en av fastigheterna kan tvångsanslutas. Den angivna regleringen medför, att fastighetsägare, som vill få en gemensamhetsanläggning till stånd med anslutning av hans fastighet, ehuru anläggningen icke är av synnerlig vikt för denna, kan vinna sitt syfte, så snart någon enda fastighet finns som kan tvångsanslutas enligt denna paragraf. En sådan ordning är icke tillfredsställande. För en fastighet, som kan anslutas enligt 17 § tredje stycket, kan behovet av anläggningen vara förhållandevis ringa, och på grund härav och med hänsyn till de i 6 § föreslagna reglerna om skyldighet att deltaga i kostnaderna för anläggningens utförande, underhåll

och drift kan ägaren i många fall deltaga utan risk att belastas med kända kostnader. Den tvångsanslutna fastighetens ägare kan då tvingas ensam svara för huvudparten av kostnaderna. Det skydd för denne fastighetsägare, som ligger i kravet att anläggningen skall vara av synnerlig vikt för hans fastighet, synes i detta fall icke tillräckligt. Den föreslagna regleringen torde för övrigt icke vara nödvändig. Det torde sällan förekomma, att en gemensamhetsanläggning är särskilt angelägen, om den är av synnerlig vikt för blott en fastighet. Och är anläggningen av sådan vikt för två eller flera fastigheter, torde i regel kunna påräknas, att yrkande om tvångsanslutning framställs av ägare till fastighet, som kan tvångsanslutas. Lagrådet förordar på grund härav, att gemensamhetsanläggning icke skall kunna komma till stånd tvångsvis, om icke minst två fastigheter kan tvångsanslutas, samt att behörighet att påkalla tvångsanslutning icke skall tillkomma annan än den, vilkens egen fastighet kan tvångsanslutas.

Vid bifall till vad lagrådet sålunda hemställt kan förslagets bestämmelser i första stycket upptagas i ett nytt andra stycke med innehåll att fastighet inom område med stadsplan eller byggnadsplan är skyldig att deltaga i gemensamhetsanläggning, om ägaren till annan fastighet inom sådant område yrkar det samt anläggningen är av synnerlig vikt för ändamålsenligt utnyttjande av vardera fastigheten.

Förslaget uppställer jämförelsevis stränga villkor för tvångsanslutning av fastighet; det kräves att anläggningen skall vara av synnerlig vikt för ändamålsenligt utnyttjande av fastigheten. Helt naturligt gäller som huvudregel, att detta villkor skall vara uppfyllt redan vid tidpunkten för anläggningens tillkomst. Från denna regel stadgar emellertid förslaget vissa undantag. Sålunda skall i vissa fall, då en överdimensionering av anläggningen anses önskvärd för att tillgodose ett för vissa fastigheter förutsett men ännu ej inträtt behov av anläggningen, anslutning av sådan fastighet kunna framtvängas, fastän anläggningen först framdeles blir av synnerlig vikt för fastigheten. Förslaget ger härvid skilda regler för det fall att villkoret om synnerlig vikt kan antagas bli uppfyllt inom nära förestående tid och det fall att så först senare blir förhållandet.

Det är naturligtvis från ekonomisk synpunkt ofta önskvärt, att en gemensamhetsanläggning redan från början kan dimensioneras så, att den utan tillbyggnad förmår betjäna även de fastigheter, vilka med en större grad av säkerhet kan antagas framdeles få behov av anläggningen. Om ägaren till sådan fastighet själv anser det med sina intressen förenligt att omedelbart ansluta fastigheten till anläggningen, bör därför hinder häremot ej uppställas. En regel om tvångsanslutning i dylika fall synes däremot förenad med stora vanskligheter. Förslaget bygger ju på den principen, att en anslutning till företaget skall medföra en förmån för fastigheten av minst sådan storlek att den uppväger de kostnader för företaget som kommer att åvila fastigheten. Emellertid kan, åtminstone för en tid, belastningen på fas-

tigheten bli större än värdeökningen, om fastigheten ingår i företaget, ehuru den ännu ej har något behov av anläggningen. Då kostnaderna ej till fullo motsvaras av någon ökning av belåningsunderlaget, kan särskilda svårigheter uppstå att finansiera den på fastigheten belöpande kostnaden för anläggningens utförande. Den möjligheten kan ej heller uteslutas, att anläggningen ej såsom antagits kommer att bli av synnerlig vikt för fastighetens ändamålsenliga utnyttjande; på sätt i ett remissyttrande framhållits kan så tänkas bli fallet särskilt i tider med en snabb teknisk utveckling. Anslutningen till anläggningen skulle i sådant fall kunna medföra en avsevärd förlust för fastighetens ägare och innebära risk för in-teckningshavarna. Och vad särskilt angår driftskostnaderna för anläggningen måste det som regel framstå som obilligt att belasta en fastighet därmed för en längre tid, under vilken den ej har någon nytta av anläggningen.

De vanskligheter som sålunda är förbundna med en tvångsanslutning av fastighet innan något behov av anläggningen inträtt för fastigheten är självfallet större ju mer avlägsen tidpunkten härför beräknas vara. Enligt lagrådets mening är dessa vanskligheter i de fall, när anslutningen ej ens inom en nära förestående tid kan antagas bli av synnerlig vikt för fastigheten, så betydande att mot fastighetsägarens vilja en anslutning ej bör kunna framtvingas. Tvekan kan däremot råda beträffande de fall, när anslutningen kan antagas bli av synnerlig vikt inom den närmaste framtiden. Försiktigheten synes dock bjuda, att ej heller i dessa fall framtvinga en anslutning — som ju kan bli till skada för fastighetens ägare — med mindre behovet är så aktuellt att fastigheten redan i och med anläggningens inrättande kan sägas ha avsedd nytta av densamma. För sist angivna fall — vilka att döma av förslagens motivering ansetts hänförliga under undantagsstadgandet i paragrafens andra stycke — fordras emellertid icke någon särregel. I dessa fall får huvudregeln i första stycket anses tillämplig; denna måste nämligen anses ha den innebörden att, om behov att utnyttja anläggningen visserligen ännu icke inträtt men är att förvänta inom kort, anläggningen redan vid sin tillkomst är av synnerlig vikt för fastigheten och anslutnings-skyldighet således föreligger.

Med hänsyn till det anförda förordar lagrådet, att andra stycket i det remitterade förslaget utgår.

I ett tredje stycke i paragrafen bör såsom angivits vid lagens rubrik upptagas en motsvarighet till regeln i 17 § tredje stycket första punkten i det remitterade förslaget om förutsättningarna för att en fastighet på önskan av dess ägare skall vinna anslutning till en anläggning.

3 §.

På sätt angivits vid lagens rubrik bör av paragrafen framgå, att upplåtelse av utrymme för anläggning kommer till stånd genom förrättningsbeslutet. Önskvärd klarhet synes vinnas, om detta och upplåtelsens verkan med

avseende på andra särskilda rättigheter till fastigheten regleras i ett första stycke, medan i ett andra stycke upptages de bestämmelser som begränsar möjligheterna att besluta om upplåtelse. Det förslag till utformning av paragrafen som lagrådet förordar innebär i sak avvikelser från det remitterade förslaget endast såvitt gäller frågan om begränsning i möjligheten att göra upplåtelse med hänsyn till tidigare upplåtna särskilda rättigheter till fastigheten.

I sistnämnda hänseende må anföras att, när tvångsupplåtelse skall ske mot fastighetsägaren, den utan vidare skall gälla även mot innehavare av särskild rätt till fastigheten. Förutom fastighetens ägare kan då innehavare av särskild rätt till fastigheten, dock ej innehavare av rätt för fordran, enligt 8 § föra talan vid förrättningen och därvid göra gällande exempelvis att förutsättning för tvångsupplåtelse ej föreligger. Fastighetsägaren och, med angivna undantag, innehavare av särskild rätt till fastigheten är således likställda. Är åter fråga om frivillig upplåtelse, synes enligt 3 § medgivande krävas blott av fastighetsägaren. Kommer överenskommelse med denne om upplåtelse till stånd, får det med stöd härav tillkomna förrättningsbeslutet verkan även mot innehavare av annan särskild rätt till fastigheten än rätt för fordran. Innehavare av sådan rätt torde vid förrättningen väl äga föra talan om ersättning, men han kan ej förhindra en av fastighetsägaren medgiven upplåtelse. Detta skall gälla, även om de eljest stadgade villkoren för tvångsupplåtelse ej föreligger. Enligt lagrådets mening är det otillfredsställande, att innehavare av annan särskild rätt till fastigheten än rätt för fordran sålunda göres beroende av fastighetsägarens förfogande. Lagrådet hemställer därför, att förevarande paragraf ges sådan avfattning att därav framgår, att frivillig upplåtelse förutsätter medgivande av, utom fastighetsägaren, även innehavare av annan särskild rätt till fastigheten än rätt för fordran.

Enligt vad departementschefen uttalar vid 1 § avses med termen fastighet registerfastighet. I uttalanden vid förevarande paragraf samt 4 § framhåller han, att fastighetsbegreppet i dessa sammanhang kan fattas något mera vidsträckt än annars. I och för sig är mindre tillfredsställande, att ett och samma uttryck har olika innebörd på skilda ställen i samma lag. Med hänsyn till den växlande innebörd uttrycket fastighet redan har inom gällande lagstiftning med expropriationsrättsligt innehåll synes emellertid vanskligt, att i en lag inom nämnda rättsområde genomföra en strikt terminologi. Den mindre tillfredsställande ordningen torde därför få godtagas.

Om i förevarande paragraf begreppet fastighet skall kunna omfatta ej blott registerfastighet utan även med denna sambrukade fastigheter, torde möjligheterna till ianspråktagande som regel bli större än vad eljest skulle bli fallet; vad som är en betydande olägenhet för en registerfastighet kan vara av relativt begränsad vikt för ett fastighetskomplex, vari registerfastigheten ingår. Enligt lagrådets mening bör i dylikt fall det ifrågasatta in-

greppets betydelse kunna bedömas mot bakgrunden av hela komplexet endast såframt det framstår som praktiskt taget uteslutet, att registerfastigheten, däri ingreppet skall göras, skulle kunna brytas ut ur komplexet och bli en brukningsenhet för sig.

4 §.

Av skäl som lagrådet anför vid 36 § bör bestämmelsen om ränta icke upptagas här. Den omformulering i övrigt av paragrafen lagrådet föreslår är av redaktionell natur.

Angående utformningen av 5 § enligt lagrådets paragrafföljd hänvisas till vad som anföres vid 21 §.

5 §.

Till förevarande paragraf — vilken av skäl som anförts vid lagens rubrik bör erhålla numret 6 — torde böra fogas ett andra stycke upptagande det av lagrådet vid 14 och 15 §§ förordade stadgandet om beaktande av planpolitiska synpunkter.

6 §.

Fördelningen av kostnaderna för anläggning avses enligt förslaget skola som regel ske efter det andelstal, som jämlikt 16 § skall vid förrättningen fastställas efter varje deltagande fastighets beräknade behov av anläggningen. Detta torde komma till tydligare uttryck, om i första punkten av förevarande paragraf anges, att fördelningen skall ske efter vad som är skäligt med hänsyn till det behov, som beräknas bli genom anläggningen tillgodosett för varje fastighet, och termen andelstal införes redan i detta sammanhang. Med hänsyn till den av lagrådet föreslagna dispositionen i övrigt bör här även intagas föreskriften att andelstalet för varje fastighet skall fastställas vid förrättningen.

Beträffande underhålls- och driftskostnaderna bör av skäl som framgår av motiven till förslaget möjlighet finnas att fördela dessa efter anläggningens utnyttjande för varje fastighet. Under förutsättning att det genom mätning eller på liknande sätt kan avgöras i vilken omfattning utnyttjandet under viss tid ägt rum, bör denna fördelningsgrund få användas, så snart särskilda skäl inte föranleder till annat. Det bör uttryckligen anges, att samfälligheten själv äger besluta när så skall ske. Andra punkten av första stycket torde böra utformas i enlighet härmed.

Vad gäller bestämmelserna i andra stycket hänvisas till vad lagrådet anför vid förmånsrättslagen. De av lagrådet förordade jämkningarna i andra och tredje styckena är av formell natur. Paragrafen erhåller enligt lagrådets förslag beteckningen 7 §.

7 §.

Med hänsyn till att begreppet andelstal föreslagits bli infört i nästföregående paragraf och efter viss jämkning av redaktionell art torde andra punk-

ten av förevarande paragraf — betecknad 8 § enligt lagrådets förslag — kunna ges lydelsen, att om anläggning ej helt kan tillgodose de anslutna fastigheternas behov, begränsning av deras rätt att utnyttja anläggningen skall bestämmas efter andelstalen.

Enligt vad som framgår av 16 § sista stycket i det remitterade förslaget skall närmare föreskrifter om hur begränsningen skall genomföras kunna meddelas vid förrättningen och intagas i anläggningsbeslutet. Sker det, lär verkan vara, att ändring av ransoneringsreglerna ej kan komma till stånd utan att ny förrättning företages vid vilken anläggningsbeslutet jämkas. Att upptaga dylika regler i anläggningsbeslutet synes medföra en bindning, som utom i något undantagsfall är hårdare än vad som kan anses lämpligt. Lagrådet förordar därför, att den i 16 § sista stycket upptagna regeln utgår. Detta hindrar ej, att förrättningsmannen under förrättningen klarlägger förhållanden av betydelse för hur begränsningen skall genomföras. Själva avgörandet i ransoneringsfrågan, vilket enligt det remitterade förslaget ansetts som regel skola ankomma på delägarna, får med denna lösning städse vila på dem.

Lagrrådet hänvisar beträffande 9 § enligt lagrådets paragrafföljd till vad som anföres vid 17 §.

8 §.

Föreskriften i första stycket av förevarande paragraf bör såsom förordats vid lagens rubrik flyttas till 2 §. Föreslagna jämkningar i paragrafen i övrigt — motsvarande 10 § i lagrådets förslag — är av redaktionell art.

10 §.

Denna paragraf motsvaras av 12 § enligt lagrådets paragrafföljd.

De avgöranden, som vid delade meningar mellan sakägarna skall träffas vid förrättningen, kan vara synnerligen maktpåliggande och verkningarna för den enskilde betydande. Det kan gälla till en början skyldigheten att deltaga i en gemensamhetsanläggning, vidare skyldigheten att avstå utrymme för anläggningen och än vidare frågan om ersättning i anledning av beslutad upplåtelse. En och samma fastighetsägare kan på envar av dessa punkter ha ett från annan fastighetsägare avvikande intresse och utgången kan självfallet gå honom emot i dem alla. Med hänsyn till den betydelse avgörandet kan ha är av vikt, att förrättningsmannen intager en fri ställning och kan omfattas med förtroende från alla håll. Man kan inte bortse från risken, att ibland förrättningsmannen ej komme att åtnjuta ett odelat förtroende, om till förrättningsman vid en förrättning, som berör kommun tillhörig fastighet, skulle utses en hos kommunen anställd befattningshavare. Anledning saknas emellertid att ifrågasätta annat än att länsstyrelsen vid utfärdande av förordnande kommer att beakta spörsmål av nu antydd art.

11 §.

Enligt förevarande paragraf — i lagrådets paragrafföljd 13 § — skall i vissa fall gode män medverka vid förrättning. Till god man skall kunna utses bl. a. den som är vald till god man vid förrättningar för fastighetsbildning. Härmed torde avses gode män, som valts enligt 6 kap. 4 § lagen om fastighetsbildning i stad eller 2 kap. 6 § lagen om delning av jord å landet. I 18 § första stycket innehåller det remitterade förslaget bl. a., att gode män skall erhålla ersättning enligt de bestämmelser som gäller för gode män vid förrättningar för fastighetsbildning. Vad som härmed åsyftas torde vara bestämmelserna i kungörelsen den 30 november 1962 angående ersättning till gode män vid lantmåteriförrättningar. Lagrådet hemställer med hänsyn till det anförda, att uttrycket förrättningar för fastighetsbildning i förevarande paragraf utbytes mot ordet lantmåteriförrättningar. Motsvarande ändring bör göras i 18 §.

I första stycket sista punkten sägs, att gode män icke skall deltaga i handläggningen beträffande fråga av förberedande natur eller åtgärd under förrättningen, för vilken deras medverkan uppenbart saknar betydelse. Avfattningen kan anses giva vid handen, att hinder skall föreligga mot gode mäns deltagande i sådan handläggning och att gode män, som biträder vid ett sammanträde, alltså skall avträda, om handläggning av sagda slag skulle äga rum. Detta torde ej vara avsett. Lagrådet hemställer, att ordet skola ersättes med behöva.

Lagrådet föreslår härutöver vissa redaktionella jämkningar.

12 och 13 §§.

Förslagets bestämmelser i 13 § om förrättningsmannens utredning till fastställande av vilka som är sakägare torde lämpligen böra placeras före 12 §, vars innehåll förutsätter att sakägarna är kända och kallade till sammanträde. Lagrådet förordar därför, att dessa paragrafer byter plats, varvid de erhåller beteckningarna 14 och 15 §§ i lagrådets paragrafföljd.

Såsom anges vid 17 § bör reglerna i dess första stycke överflyttas till en särskild paragraf med beteckningen 16 §.

14 och 15 §§.

I 14 § första stycket stadgas, att förrättningsmannen skall utreda förutsättningarna för den sökta anläggningen och därvid i lämplig omfattning överlägga med sakägarna. Att detta skall gälla torde vara klart även utan uttrycklig bestämmelse. Sakägarnas rätt att yttra sig i samband med förrättningsmannens utredning torde för övrigt framgå redan av 12 § andra stycket i förslaget. Lagrådet hemställer, att första stycket i 14 § utgår.

Vad i 14 § andra stycket upptages om inställande av förrättning bör överflyttas till 16 § — enligt lagrådets paragrafföljd 18 § — vilken reglerar förrättnings avslutande i övriga fall.

Genom förevarande båda lagrum har byggnadsnämnden tillagts befogenhet att med bindande verkan för förrättningsmannen bestämma, att gemensamhetsanläggning ej må inrättas. Som förutsättning för denna byggnadsnämndens vetorätt gäller, att byggnadsnämnden finner anläggningen strida mot fastställd plan eller bestämmelser för markens bebyggande eller i övrigt föranleda bebyggelse eller markanvändning som är olämplig från allmän synpunkt. Förslaget i denna del innebär — utom att prövningen från viss synpunkt utbrytes till behandling i särskild ordning — att när fråga är om gemensamhetsanläggning planmyndigheternas prövningsrätt utsträcker sig utöver vad som eljest gäller enligt byggnadslagstiftningen. Sålunda skall enligt förslaget även anläggning inom sådana områden på landsbygden, där byggnadslov eljest som regel ej kräves, inordnas under planmyndigheternas kontroll. Vidare skall prövningsrätten omfatta jämväl sådana anläggningar som ej är hänförliga till byggnader i byggnadslagstiftningens mening. Och slutligen innebär förslaget, att byggnadsnämnden ges befogenhet att avgöra frågan om en gemensamhetsanläggnings inrättande ej endast från de synpunkter nämnden har att anlägga enligt byggnadslagstiftningen utan även från ett mera allmänt betraktelsesätt eller mot bakgrunden av — som det heter i lagtexten — huruvida anläggningen föranleder bebyggelse eller markanvändning som är olämplig från allmän synpunkt.

Vad sålunda i remissen förordats överensstämmer i allt väsentligt med fastighetsbildningskommitténs förslag i ämnet. Till stöd för sitt förslag framhöll kommittén egentligen endast, att byggnadsnämnden såsom företrädare för det allmännas intresse med avseende å markens användning borde tillerkännas ett avgörande inflytande på frågor om gemensamhetsanläggningars inrättande. Förutom allmänna uttalanden av denna innebörd anförde kommittén icke några särskilda skäl för att i fråga om just gemensamhetsanläggningar byggnadsnämndens prövningsrätt borde få ett mer vidsträckt tillämpningsområde och vara mer vittsyftande än enligt byggnadslagstiftningen. Även föredragande departementschefen betonar vikten av att byggnadsnämnden erhåller ett starkt inflytande på prövningen av frågor om gemensamhetsanläggningar samt framhåller, att denna prövning icke alltid uppbyres av samma syfte som byggnadslagstiftningens bestämmelser, varför särskilda regler vid sidan av dessa vore erforderliga. Några skäl i sak för den föreslagna, i förhållande till byggnadslagstiftningen mera vidsträckta prövningsrätten lämnas dock ej. Några sådana skäl torde det också vara svårt att finna. Ett sådant skäl skulle kunna tänkas vara, att en gemensamhetsanläggning skulle i högre grad än en för en enda fastighet avsedd anläggning öva inflytande på blivande markanvändning och bebyggelse. Bärkraften av detta skäl, som under förarbetena icke närmare belysts, är dock enligt lagrådets åsikt icke sådan att den motiverar den föreslagna särbehandlingen av gemensamhetsanläggningar. Har förslaget däremot sin grund i att den markpolitiska kontrollen över huvud anses behöva skärpas, bör därför erforderliga bestämmelser införas i byggnads-

lagstiftningen och ej i en speciallagstiftning för ett särskilt slag av byggnadsföretag. Härtill kommer, att byggnadsnämndens prövningsrätt, i den mån den går utöver byggnadslagstiftningens regler, i förslagets lagtext är mycket vagt utformad. Någon säker ledning för prövningsrättens närmare innebörd lämnas ej heller i motiven. Departementschefen anför, att det 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». I ett annat sammanhang antydes, att nämnden bör tillse att anläggningen är försvarlig från samhällsekonomisk synpunkt. Även efter dessa och övriga uttalanden av departementschefen kvarstår intrycket, att lagregeln är oklar till sin innebörd och därmed ägnad att föranleda rättsosäkerhet.

Såsom förut nämnts innebär förslaget vidare, att den byggnadsnämnden anförtrodda prövningen skall ingå som ett led i förrättningsförfarandet. Skälet till denna ordning är, att den planpolitiska kontrollen skall kunna ske på ett så tidigt stadium som möjligt, så att kostnader och arbete icke nedlägges på ett projekt, som senare visar sig från plansynpunkt icke kunna genomföras. Detta skäl är beaktansvärt; det bör självfallet i görligaste mån undvikas, att en myndighet vid sin prövning finner ett företag böra komma till stånd, medan en annan myndighet senare finner hinder mot genomförande möta. Allvarliga olägenheter är emellertid förbundna med den föreslagna samordningen av den judiciella och den planpolitiska prövningen. Till en början märkes, att det måste bli mycket svårt att draga en klar skiljelinje mellan förrättningsmannens och byggnadsnämndens kompetens. Som exempel må nämnas, att förrättningsmannen har att pröva förutsättningen för tvångsanslutning av fastighet — huruvida gemensamhetsanläggningen är av synnerlig vikt för ändamålsenligt utnyttjande av fastigheten — men att frågan om en gemensamhetsanläggningens betydelse för en fastighet självfallet måste komma under bedömning även vid avgörandet av anläggningens tillåtlighet från plansynpunkt. Vidare må framhållas, att den särskilda prövningen av byggnadsnämnden är ägnad att föranleda betydande omgång och tidsutdräkt; under tiden innan frågan om gemensamhetsanläggningens tillåtlighet avgjorts genom beslut som vunnit laga kraft måste förrättningen vila. Beslut av byggnadsnämnden kan överklagas till länsstyrelsen och därifrån till Kungl. Maj:t. Motsvarande olägenheter inträffar ånyo, om talan mot förrättningen fullföljes, vilket kan ske i första hand till ägodelningsrätten och därifrån till hovrätten och högsta domstolen. Kompetenskonflikterna avser då domstolen och byggnadsnämnden. Och för domstolen gäller samma regler som för förrättningsmannen i fråga om skyldighet att underställa ärendet byggnadsnämndens prövning. Detta innebär, att domstol — eller efter återförvisning förrättningsmannen — i många fall är förhindrad att vidtaga ändring i meddelat anläggnings-

beslut utan att frågan ånyo prövas av byggnadsnämnden och eventuellt av högre instanser. Om en fastighetsägare söker ändring i ett anläggningsbeslut med yrkande att hans fastighet ej skall tvångsanslutas till anläggningen, torde sålunda hans talan — frånsett det fall att domstolen finner någon anläggning över huvud ej böra komma till stånd — ej kunna vinna bifall med mindre nämnden i nytt beslut lämnat samtycke till den genom fastighetens uteslutning ändrade anläggningen samt detta beslut vunnit laga kraft. Och motsvarande torde gälla, om ägare av viss fastighet fullföljer talan med yrkande att annan fastighet skall tvångsanslutas. Ett förslag, som innebär en sådan processuell oformlighet, anser sig lagrådet icke kunna tillstyrka.

Självfallet bör eljest tillämpad planpolitisk kontroll gälla även i fråga om gemensamhetsanläggningar. Om man ej, på grund av därmed förenade olägenheter, vill låta med prövningen från plansynpunkt helt anstå till dess byggnadslov sökes, synes icke någon annan utväg stå till buds än att efter mönster av jorddelningslagstiftningen låta frågan om anläggningens tillåtlighet från plansynpunkt i första hand prövas av de organ som handhar prövningen i övrigt av frågan om anläggningens inrättande. Denna väg har anvisats av lantmäteristyrelsen och ett flertal andra remissinstanser. Någon fara för att planmyndigheternas synpunkter med en sådan ordning icke skulle bli i tillbörlig grad beaktade synes ej föreligga. Naturligtvis skulle det åligga förrättningsmannen att före ärendets avgörande inhämta yttrande från byggnadsnämnden, och det kan förutsättas att detta endast i undantagsfall komme att frångås. Vidare skulle nämnden ha behörighet att överklaga beslut om gemensamhetsanläggningens inrättande. Och självfallet skulle avgörandet vid den judiciella prövningen ej vara formellt bindande för den slutliga bedömningen vid sökande av byggnadslov i enlighet med bestämmelserna i byggnadslagen. Genom en lösning efter dessa linjer skulle enligt lagrådets mening i stort sett vinnas samma fördelar som enligt det remitterade förslaget, medan de med det senare förbundna olägenheterna väsentligen skulle undvikas.

På grund av det anförda får lagrådet föreslå, att bland de grundläggande bestämmelserna upptages ett stadgande av innebörd att gemensamhetsanläggning icke må inrättas utan planpolitisk prövning. Denna prövning bör — i anslutning till vad som gäller enligt 15 § av förslaget — i första hand gå ut på att gemensamhetsanläggning ej får inrättas i strid mot fastställd plan eller bestämmelser för markens bebyggande. Men vidare bör prövningen taga sikte på att anläggningen ej försvårar en ändamålsenlig bebyggelse eller lämplig planläggning; i princip överensstämmer en sådan prövning med vad som gäller enligt 19 kap. 13 § jorddelningslagen. Stadgandet, som torde infogas i 6 § enligt lagrådets paragrafföljd, bör alltså upptaga, att gemensamhetsanläggning ej må inrättas i strid mot fastställd plan eller bestämmelser för markens bebyggande eller så att ändamålsenlig be-

byggelse eller lämplig planläggning försvåras. Vidare bör i en särskild paragraf, lämpligen 17 § enligt lagrådets paragrafföljd, stadgas skyldighet för förrättningsmannen att inhämta yttrande från byggnadsnämnden. Sådan skyldighet bör finnas, när från andra än planpolitiska synpunkter förutsättningar föreligger för att inrätta en anläggning. I samma paragraf bör föreskrifter, nära anslutande sig till dem som upptages i 14 § i det remitterade förslaget, meddelas om de uppgifter förrättningsmannen har att lämna byggnadsnämnden, när yttrande inhämtas. Slutligen bör i den paragraf som reglerar rätten att föra talan mot förrättningsmannens beslut — 21 § i lagrådets paragrafföljd — stadgas rätt för byggnadsnämnden att föra talan mot anläggningsbeslut för prövning av frågan huruvida reglerna om planpolitisk kontroll iakttagits.

16 §.

Lagrådet får, bl. a. under hänvisning till vad som anförts vid 14 och 15 §§, förorda, att i ett första stycke av förevarande paragraf — vilken enligt lagrådets paragrafföljd erhåller beteckningen 18 § — stadgas att, om hinder möter mot anläggningens inrättande, förrättningsmannen så snart det kan ske skall besluta att inställa förrättningen samt att, om förutsättningar föreligger för att inrätta anläggningen, saken skall avgöras genom anläggningsbeslut.

I ett andra stycke bör föreskrivas vad som skall anges i anläggningsbeslutet. Med hänsyn till lagrådets uttalanden vid 7 § förordas, att den i det remitterade förslagets sista stycke upptagna regeln får utgå. De jämkningar lagrådet i övrigt förordar beträffande reglerna om anläggningsbeslutets innehåll är av redaktionell art.

17 §.

Förslaget utgår från att frivillig samverkan som regel skall kunna uppnås mellan fastigheternas ägare och att, när så skett, anläggningsbeslutet skall grundas på den träffade överenskommelsen. Denna princip har kommit till uttryck i förevarande paragraf.

Det är självfallet önskvärt, att överenskommelse träffas mellan alla sakägarna och alltså anläggningen kommer till stånd helt på frivillighetens väg. En sådan överenskommelse berör emellertid, åtminstone när den gäller en anläggning av någon betydelse, en mångfald skiftande spörsmål. I första hand märkes frågan om kretsen av de fastigheter, för vilka anläggningen skall inrättas, och den närmare utformningen av anläggningen. Men hit hör även frågor om upplåtelse av erforderligt utrymme för anläggningen och ersättningen därför. Vidare kan pekas på spörsmålet om fördelningen mellan de deltagande fastigheterna av kostnaderna för anläggningen. Det måste säkerligen mången gång bli svårt att uppnå enighet rörande samtliga de spörsmål som här uppstår, varför åtskilligt måste över-

lämnas till förrättningsmannens avgörande. Men även en överenskommelse rörande en viss begränsad fråga eller en viss del av ett frågekomplex är självfallet av värde och bör läggas till grund för anläggningsbeslutet. Enighet kan tänkas ha uppnåtts i fråga om vilka fastigheter som skall anslutas men däremot icke om kostnadsfördelningen. Och ägaren av den fastighet, som avses skola tagas i anspråk för upplåtelse av utrymme till anläggningen, kan medgiva upplåtelsen och godtaga den erbjudna ersättningen utan att överenskommelse träffas i övriga frågor rörande anläggningen. En annan sak är, att de olika frågorna ofta kan vara så sammanvävda att en överenskommelse i viss del förutsätter att enighet uppnås också i annan. Även om en överenskommelse i en särskild fråga icke kan anses ingången mellan alla intressenter å ömse sidor, bör dock ett medgivande i frågan av sakägare på ena sidan kunna läggas till grund för avgörandet. Detta bör framgå av lagtexten.

Såsom i remissen framhålles bör ägaren av fastighet, vilken häftar för fordran eller annan rättighet, ej kunna förfoga över fastigheten till förfång för innehavaren av fordringen eller rättigheten; åtgärden i fråga bör, om den icke väsentligen är utan betydelse för hans rätt, godkännas av honom. Till förtydligande av vad härom anföres i remissprotokollet må framhållas, att vad nu sagts äger tillämpning bl. a. såväl i fråga om själva anslutningen av en fastighet till en gemensamhetsanläggning och kostnaders fördelning som beträffande upplåtelse av utrymme i fastighet och ersättningen härför.

Lagrådet föreslår, att stadganden i ovan angivna hänseenden upptages såsom 9 § bland de grundläggande bestämmelserna. Den närmare utformningen av lagtexten framgår av bilagan.

De instruktionsmässiga reglerna i första stycket torde böra upptagas såsom en särskild paragraf med beteckningen 16 §. Regeln i tredje styckets första punkt bör, såsom angivits vid lagens rubrik och vid 2 §, överflyttas till detta lagrum.

18 §.

Jämlikt 3 § kan under vissa förutsättningar för gemensamhetsanläggning erforderligt utrymme tagas i anspråk emot ägarens vilja. Enligt expropriationslagstiftningen gäller, att den som tvingas avstå mark är berättigad att, åtminstone i första instans, erhålla gottgörelse för sina kostnader för tillvaratagande av sin rätt till ersättning för marken. Den föreslagna tvångsrätten för tillgodoseende av gemensamhetsanläggnings behov av utrymme är snarlik rätten till ianspråktagande enligt expropriationslagstiftningen. Tillräcklig anledning att låta den mot vilken tvångsrätten riktas i kostnadshänseende intaga en helt annan ställning än expropriat torde ej föreligga; avgörande betydelse torde icke kunna tillerkännas det förhållandet att förrättningsmannen ex officio skall söka införskaffa utredning i ären-

det. I fråga om gemensamhetsanläggningar avgöres emellertid, i motsats till vad som är fallet vid expropriation enligt expropriationslagen, frågan om tvångsrätt över huvud får tillgripas vid samma förfarande som spörsmålet om ersättningens storlek. Då det torde vara svårt att särskilja kostnaderna för de båda frågorna, torde rätten till gottgörelse för kostnader böra avse båda leden. Vidare måste den, mot vilken anspråk på upplåtelse av utrymme riktas utan att anspråket vinner bifall, likställas med den som ålägges att upplåta utrymme. Vad nu sagts bör gälla även när fråga är om upplåtelse av utrymme i fastighet som skall ingå i anläggningen; ersättningen bör dock självfallet ej avse andra kostnader än sådana som hänföra sig till själva ianspråktagandet.

Enligt remissprotokollet skulle det förefalla inkonsekvent, att nu avsedda sakägare skulle äga rätt till kostnadsersättning men icke den som bleve föremål för anspråk på tvångsanslutning till anläggningen. En viss principiell skillnad förefinnes dock mellan de båda grupperna; de förra utgöres ju av sakägare som i egenskap av upplåtare står utanför den intressegemenskap som anläggningen skall tjäna.

På grund av det anförda får lagrådet föreslå en regel av innehåll att sakägare, mot vilken riktas anspråk på upplåtelse av utrymme för anläggning, är i den mån ej annat föranledes av vad i 18 kap. 6 och 8 §§ rättegångsbalken stadgas berättigad till ersättning för sina kostnader i anledning härav.

Den förrättningsmannen och särskilt tillkallad sakkunnig enligt paragrafens första stycke tillkommande rätten till ersättning för kostnader bör lämpligen begränsas till att avse behövliga kostnader. Beträffande ersättning till gode män bör av skäl, som angivits under 11 §, gälla bestämmelserna om ersättning till gode män vid lantmäteriförrättningar. I andra stycket av paragrafen har arvode till förrättningsmannen undantagits från ersättning, som kan utgå i förskott. Avfattningen av första stycket bör jämkas så att därav framgår, att i ersättningarna till förrättningsmannen och särskilt tillkallad sakkunnig ingår arvode.

I paragrafen föreskrivs, att sökanden skall vara skyldig att utgiva förskott och skall kunna åläggas att betala förrättningskostnad. Av vad föredragande departementschefen anført i anslutning till vissa uttalanden i det till grund för förslaget liggande betänkandet framgår, att begreppet sökande här har en vidsträcktare innebörd än eljest och att exempelvis sakägare, som fört självständig talan som går ut på en mera omfattande gemenskap än vad den ursprunglige initiativtagaren begärt, betraktas som sökande. Om begreppet skall ha denna innebörd, bör det framgå av lagtexten. Emellertid torde det icke finnas tillräcklig anledning att i angiven omfattning vidga kretsen av dem, som skall vara skyldiga att utgiva förskott. Att med sökande bör likställas den, som biträtt den ursprunglige initiativtagarens talan, torde vara uppenbart. När det däremot gäller slutlig betalningsskyldighet bör kunna komma i fråga att även annan än sökanden och den som

instämmer med honom göres ansvarig. Detta kan ske med stöd av den i slutet av paragrafen föreslagna jämningsregeln, vid vars tillämpning kan beaktas även vad departementschefen anfört. Lagrådet anser sig därför icke böra föreslå någon ändring av lagtexten i nu förevarande avseende.

Ersättning till förrättningsmannen och särskilt tillkallad sakkunnig skall enligt förevarande paragraf bestämmas vid förrättningen. Vidare framgår, att i samband med anläggningsbeslut förrättningskostnaderna skall fördelas på närmare angivet sätt. Inga bestämmelser ges här rörande ordningen för meddelande av beslut om förskott eller om ersättning till gode män eller om fördelning av förrättningskostnaderna när förrättningen inställes. Förrättningsmannen synes sålunda i vissa fall vara oförhindrad att avgöra ersättningsfråga genom särskilt beslut, dvs. beslut som meddelas utan samband med anläggningsbeslut eller beslut om förrättningens inställande. Med dessa bestämmelser bör jämföras föreskrifterna i 19 § tredje stycket och 20 § med avseende å fullföljd av talan mot förrättningsmannens beslut. Här om synes skola gälla, att talan får föras bl. a. mot beslut, som meddelas i samband med anläggningsbeslut eller beslut om förrättningens inställande, ävensom mot särskilt beslut i vissa angivna fall, bland dem beslut om förskott å ersättning. Däremot ges inga regler beträffande fullföljd av talan mot särskilt beslut om ersättning i andra fall. Enligt den föreslagna ordningen synes alltså kunna inträffa, att beslut om ersättning meddelas särskilt utan att särskild talan kan föras mot beslutet. Detta lär icke vara avsett. Behov av särskilt beslut i ersättningsfrågor torde, fränsett när fråga är om förskott, icke föreligga annat än möjligen beträffande ersättning till sakkunnig. Med hänsyn till sakkunnigs rätt till förskott torde dock möjlighet till särskilt beslut om själva ersättningen kunna undvaras. Det synes på grund av det anförda lämpligast, att förevarande paragraf avfattas så att därav framgår att annat beslut beträffande ersättning än beslut om förskott skall meddelas i samband med anläggningsbeslut eller beslut om förrättningens inställande.

Förevarande paragraf, i lagrådets paragrafföljd med beteckningen 19 §, har avfattats i enlighet med det anförda, varjämte vissa redaktionella jämnningar vidtagits.

19 §.

Enligt första stycket första punkten i förevarande paragraf — enligt lagrådets paragrafföljd 20 § — skall på förrättning tillämpas ett antal bestämmelser i jorddelningslagen, däribland 3 kap. 4 §. I andra punkten undantas dock från tillämpning en bestämmelse i nämnda paragraf. Det gäller ett med avseende på laga skifte givet stadgande av innehåll att om sökande, utan att ha anmält laga förfall, uteblir från första sammanträdet och icke någon sakägare påyrkar förrättningens företagande, ansökningen om skiftet skall anses återkallad och sökanden skall vara skyldig ersätta alla i ären-

det uppkomna kostnader. Om den beskrivna situationen inträffar vid en förrättning enligt förslaget, kan saken med hänsyn till förslagets regler i övrigt icke gärna behandlas på annat sätt än det angivna. Lagrådet förordar därför, att undantagsbestämmelsen utgår. Därmed har ställning icke tagits till frågan när en ansökning eljest skall anses återkallad eller verkan därav.

I jorddelningslagen är stadgat att, om laga skifte eller avstyckning äger rum inom ort där skyldighet föreligger att söka byggnadslov, förrättningsmannen skall viss tid förut underrätta byggnadsnämnden om tid och ställe för första sammanträdet eller förrättningen. Något motsvarande skall icke gälla enligt förslaget. Enligt lagrådets mening bör skyldighet att underrätta byggnadsnämnden ej heller föreligga för den händelse vad lagrådet föreslagit om nämndens ställning blir iakttaget. Däremot bör i sådant fall förrättningsmannen ha att omedelbart underrätta nämnden om anläggningsbeslutet. En föreskrift härom kan lämpligen införas i slutet av förevarande paragraf.

20 §.

Paragrafen, motsvarande 21 § enligt lagrådets paragrafföljd, inledes med ett stadgande enligt vilket talan mot förrättningsmannens beslut föres hos ägodelningsrätten. I lagtexten bör utsägas, att den ägodelningsrätt avses inom vars domkrets fastigheterna är belägna. I fall fastigheterna ligger inom skilda domkretsar, lämnas enligt förslaget åt förrättningsmannen att bestämma vilken ägodelningsrätt som är behörig. Detta synes icke vara lämpligt. I nära anslutning till 10 kap. 10 § andra stycket rättegångsbalken bör gälla, att talan föres hos den av ägodelningsrätterna under vilken huvuddelen av fastigheterna ligger.

Stadgandet att talan föres hos ägodelningsrätten är undantagslöst. Om talan avser beslut om ogillande av jäv mot förrättningsman, skall emellertid enligt sista stycket i paragrafen bestämmelserna i 21 kap. 29 § andra stycket och 50 § lagen om delning av jord å landet äga motsvarande tillämpning. Dessa bestämmelser avser förfarandet då i jorddelningsmål talan föres mot beslut, varigenom jäv mot förrättningsman ogillats. Enligt det förstnämnda stadgandet skall ägodelningsdomaren meddela beslut angående sådan talan, och enligt 50 § får talan mot ägodelningsdomarens beslut ej föras. Uppenbarligen är i förslaget avsett att talan mot beslut om ogillande av jäv mot förrättningsman skall föras hos ägodelningsdomaren. Ett stadgande, varav detta undantag från huvudregeln om ägodelningsrätts kompetens framgår, bör intagas i paragrafen.

Bifalles vad lagrådet under 14 och 15 §§ hemställt beträffande byggnadsnämndens ställning, bör nämndens rätt att föra talan mot anläggningsbeslut avse det fall, att nämnden vill vinna prövning huruvida 6 § andra stycket i lagrådets förslag åsidosatts.

I andra stycket har upptagits en regel om talerätt mot beslut, varigenom kommunen ålagts skyldighet att ersätta kostnad för inställd förrättning som påkallats av byggnadsnämnden. I detta fall torde emellertid kommunen vara att anse som sakägare med avseende på kostnaderna och således ha talerätt enligt de allmänna bestämmelserna i första stycket. Med hänsyn härtill och då tillräckliga skäl icke åberopats att här reglera frågan om vilket organ som äger föra talan för kommunen förordas, att stadgandet utgår.

Enligt tredje stycket första punkten skall i fråga om förfarandet i målet vid ägodelningsrätten och talan mot beslut som meddelats i detta i tillämpliga delar gälla bestämmelserna om avslutat laga skifte. Det synes vara lämpligare att i nära anslutning till vad som för motsvarande fall stadgas i 16 § andra stycket lagen den 18 april 1952 om sammanföring av samfällid vägmark och av järnvägsmark med angränsande fastighet m. m. hänvisa till vad som är föreskrivet beträffande avslutad jorddelningsförrättning.

21 §.

Det för gemensamhetsanläggning i sakrättsligt hänseende i första hand utmärkande är, att rätten till det för anläggningen bestämda utrymmet samt den däri uppförda anläggningen skall vara knuten till de fastigheter för vilka anläggningen är gemensam. Detsamma skall visserligen gälla också beträffande den till anläggningen knutna samfälligheten med vad däri kan inläggas för skilda fall. Men rätten till utrymmet och själva anläggningen får anses vara det primära. Det synes därför mindre följdriktigt att, såsom sker i andra stycket, behandla samfällighetens sakrättsliga ställning först och låta anläggningen komma i andra hand. Det torde även kunna vara ägnat att föränleda missförstånd, att helt olika uttryckssätt användes för att ange det sakrättsliga sambandet för anläggningen och för samfälligheten, ehuru någon reell skillnad icke torde vara avsedd. Enligt lagrådets mening skulle vad som åsyftas komma till klarare uttryck, om andra stycket erhåller den lydelsen att envar fastighet tillkommande rätt till anläggningen, rätten i samfälligheten däri inbegripen, hör till fastigheten. Vid 22 och 23 §§ i förslaget skall innebörden av uttrycket rätten i samfälligheten något beröras. Det synes icke erforderligt att i lagtexten ange att anläggningens egenskap av tillbehör till fastigheterna ej kan upphöra på annat sätt än genom att själva anläggningsbeslutet rubbas.

Såsom lagrådet framhållit vid lagens rubrik bör stadgandena i denna paragraf överflyttas till första avdelningen och där upptagas som 5 §. Härvid synes sista ledet i första stycket såsom obehövt kunna uteslutas.

22 och 23 §§.

Enligt vad som framgår av departementschefens uttalanden skall samfälligheten kunna vara en juridisk person men också kunna sakna sådan egenskap. Denna skillnad är av avgörande betydelse för den rättsliga ställ-

ning som tillkommer för anläggningen tillskjutna medel samt anskaffade, men i anläggningen ännu ej anbragta föremål. Är samfälligheten en juridisk person, äges de av denna. Genom att varje fastighets andel i samfälligheten är tillbehör till fastigheten är det värde medlen och föremålen representerar bundet till fastigheten och oåtkomligt för fastighetsägarens borgenärer, om de icke vänder sig mot själva fastigheten. Om däremot samfälligheten saknar egenskap av juridisk person, får de medel och föremål, som nyss nämndes, anses tillhöra fastighetsägarna och kunna direkt tagas i anspråk av deras borgenärer. Trygghet att i detta fall medlen och föremålen kommer fastigheten till godo saknas. Med hänsyn till att den särskilda förmånsrätt som föreslås kan föreligga endast när samfälligheten är juridisk person, synes emellertid berörda förhållanden icke innebära någon ökad risk för inteckningshavarna. Den ordning som kommer att gälla, när samfälligheten är juridisk person, måste anses äga större stadga än den som eljest skall tillämpas. Anledning saknas att icke öppna möjlighet att även i det fall att samtliga de anslutna fastigheterna är i en ägares hand skapa den bättre ordning som råder, då samfälligheten är juridisk person. Det häremot stridande, i 22 § upptagna villkoret bör enligt lagrådets mening utgå.

Lagtexten i det remitterade förslaget anger ej med den tydlighet som är önskvärd att samfällighet kan antingen vara eller icke vara juridisk person. Lagrådet föreslår sådan omdisposition av bestämmelserna att det klart anges, under vilka betingelser och vid vilken tidpunkt samfälligheten kan få egenskapen av juridisk person. I anslutning härtill må anmärkas, att verkan av anmälan till länsstyrelsen bör inträda icke blott då anläggningsbeslutet vunnit laga kraft utan även då förordnande meddelats om förtida verkställighet enligt 35 §.

Lagrådet föreslår, att 22 och 23 §§ gives följande lydelse:

22 §. Samfällighet förvaltas av fastighetsägarna efter vad de gemensamt bestämma.

När fastighetsägare det begär, skola fastighetsägarna genom beslut på sådan samfällighetsstämma varom nedan sägs 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 ändock skall lända till efterrättelse. Sedan anmälan behörigen skett, kan samfälligheten förvärva rättighe-

ter 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 jämväl anmälas till länsstyrelsen.

Styrelsen äger utse särskild firmatecknare, om ej fastighetsägarna 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.

25 §.

Av skäl som anföres vid lagen om förmånsrätt för fordringar enligt förevarande lag avstyrker lagrådet förslaget att förmånsrätt skulle kunna reserveras för en viss samfällighetens borgenär. I överensstämmelse härmed förordar lagrådet, att de med nämnda förslag sammanhängande bestämmelserna i tredje styckets tredje och fjärde punkter utgår.

26 §.

Den i andra stycket förutsatta skyldigheten för ny ägare till en fastighet att i vissa fall svara för brist, som uppkommit genom att tidigare ägare till fastigheten underlåtit fullgöra sitt betalningsåliggande, bör uttryckligen angivas. Fördelning av brist bör ske genom ett nytt debiteringsbeslut. Härigenom beredes de subsidiärt ansvariga fastighetsägarna otvetydig möjlighet att klandra ett beslut som innefattar oriktigt påförande. Nytt debiteringsbeslut synes även erforderligt för att exekutionstitel säkert skall föreligga beträffande dem som är betalningsskyldiga för bristen.

Om andra stycket ges det innehåll nu sagts, blir innehållet sådant att reglerna i första stycket bör äga tillämpning även beträffande de förhållanden som regleras i andra stycket. Reglerna i första stycket bör därför placeras efter bestämmelserna i andra stycket, varjämte de lämpligen bör fördelas på två stycken.

Lagrådet, som tillika föreslår vissa formella jämkningar, förordar att paragrafen får följande lydelse:

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. Har fastigheten övergått till ny ägare anorledes än genom försäljning på exekutiv auktion, är dock den nye ägaren före ägarna till övriga fastigheter ansvarig för sådant bidrag, som förfallit till betalning inom ett år före den bestämda tillträdesdagen och som 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 stämma.

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

33 §.

Behörighet att begära förordnande av syssloman, om gemensamhetsanläggning omhänderhas på otillfredsställande sätt, har enligt andra stycket tillagts dels ägare av ansluten fastighet och dels, utan motsvarighet i kommitténs förslag, annan vilkens rätt är beroende därav. Av remissprotokollet framgår icke tydligt vilka rättsägare som avses härmed. Ett faktiskt intresse av att anläggningen icke vansköts kan visserligen föreligga även för någon som icke är fastighetsägare. Så kan vara fallet för innehavare av särskild rätt till ansluten fastighet och för samfällighetens borgenärer men knappast för andra personer. Innehavare av särskild rätt torde dock vanligtvis icke åtnjuta rättsligt skydd mot annan än fastighetens ägare, och samfällighetens borgenärer torde lika litet som borgenärer i allmänhet kunna grunda någon rätt enbart på det förhållandet att gäldenären försummar förvaltningen av sin egendom. Ett uttryckligt villkor för att syssloman skall utses är för övrigt, frånsett visst undantagsfall, att stämmobeslut påkallats i syfte att åstadkomma rättelse utan att sådan likväl kommit till stånd inom skälig tid. Möjlighet att påkalla sådant stämmobeslut lär icke föreligga för annan än fastighetsägare. På grund av det anförda bör orden »eller annan vilkens rätt är beroende därav» utgå samt ordet »sökanden» i nästföljande mening utbytas mot »fastighetsägaren».

Stadgandet i slutet av andra stycket att utmättningsman på begäran av syssloman skall äga meddela handräckning synes ha motiverats med att sysslomannen kan behöva biträde för att bryta motstånd från styrelsen mot att låta sysslomannen komma i besittning av anläggningen eller annat under styrelsens förvaltning. Detta skäl synes icke vara tillräckligt för att införa en särregel av ifrågavarande slag. Lagrådet hemställer därför, att bestämmelsen utgår. I vart fall bör den förtydligas så, att det klart framgår att handräckning blott kan meddelas mot styrelsen.

35 §.

Helt naturligt bör en gemensamhetsanläggning icke komma till utförande, innan alla de rättsliga frågor av vilka anläggningen är beroende blivit slutgiltigt avgjorda. Stora värden skulle kunna gå till spillo, om sedan en anläggning påbörjats eller fullbordats, de rättsliga förutsättningarna för anläggningen skulle befinnas ej vara för handen. Huvudregeln bör alltså såsom enligt förslaget vara, att anläggningsbeslut ej får verkställas innan det tagit åt sig laga kraft.

Det kan emellertid ej bortses från att i vissa fall olägenheter kan vara förbundna med en ordning, som undantagslöst kräver att anläggningsbeslutet skall till alla delar ha vunnit laga kraft innan det får verkställas. Härigenom kan en önskvärd gemensamhetsanläggning avsevärt fördröjas. Ett avsteg från huvudregeln synes utan alltför stora olägenheter kunna genomföras i fall, då ett anläggningsbeslut överklagats endast i en viss avgränsad fråga, vars avgörande regelmässigt icke påverkar huvudspörsmålet om själva anläggningen skall få komma till stånd; i en sådan situation synes nämligen faran för att tillstånd till anläggningen icke slutligen erhålles som ganska ringa. Som en sådan från anläggningsbeslutet i övrigt isolerad fråga framstår i första hand spørsmålet om upplåtelse av utrymme för anläggningen och ersättningen därför. Lagrådet anser, att den omständigheten att dessa frågor av upplåtaren överklagats till högre rätt under vissa bestämda förutsättningar icke bör förhindra anläggningsbeslutets genomförande. Den reglering förslaget innehåller i detta hänseende finner lagrådet emellertid icke tillfredsställande.

Enligt förslaget skall på yrkande av sakägare, som ställer erforderlig säkerhet, kunna meddelas förordnande om förtida verkställighet, så snart anläggningsbeslutet överklagats i fråga om upplåtelse av utrymme för anläggningen eller om ersättning för sådan upplåtelse. Överklagas ett anläggningsbeslut endast i någon annan fråga, t. ex. rörande vilka fastigheter som skall vara anslutna till anläggningen, skulle däremot icke föreligga möjlighet att förordna om sådan verkställighet. Detta innebär, att medan vid separat överklagande såvitt angår fråga av sist angivet slag möjlighet till förtida verkställighet icke står till buds, motsatsen blir fallet i och med att beslutet därjämte överklagas såvitt angår upplåtelsen eller ersättningen därför och detta oavsett huruvida överklagandet i sist angiven del föres av upplåtaren eller ägare till ansluten fastighet. En sådan processuell ordning är självfallet icke tillfredsställande. I sak kan mot förslaget anmärkas, att det innefattar alltför svag garanti mot att ett anläggningsbeslut sättes i verket och att de rättsliga förutsättningarna sedermera finnes brista. För att tillbörlig säkerhet i detta hänseende skall föreligga torde åtminstone böra krävas, att enighet om anläggningens utförande är för handen på anläggningsidan och att alltså icke någon ägare till fastighet, som anslutits till anläggningen eller vars anslutning ifrågasätts, överklagat anläggningsbe-

slutet; är beslutet överklagat även av sådan fastighetsägare, synes som regel frågan om anläggningens tillblivelse så pass tveksam att det ej bör komma i fråga att på förhand taga annans egendom i anspråk. Enighet på anläggarsidan bör även sträcka sig därhän att fastighetsägarna är överens om att taga de risker som är förbundna med att anläggningsbeslutet länder till efterrättelse trots att beslutet blivit överklagat i fråga om upplåtelse av utrymme för anläggningen eller ersättningen därför.

Genom de nu uppställda kraven skulle vissa garantier skapas för att en fastighetsägare icke skulle behöva låta sin fastighet tagas i anspråk för ett företag som sedermera visade sig icke kunna äga bestånd. Därmed torde emellertid fastighetsägarens berättigade intressen icke vara tillgodosedda. Som ytterligare villkor bör uppställas, att fastighetsägaren samtidigt med att han nödgas upplåta utrymme i sin fastighet erhåller visst belopp i avräkning på den ersättning som slutgiltigt kan bli bestämd. Fastighetsägaren är icke betjänt av att först framdeles få sin gottgörelse jämte ränta utan bör sättas i stånd att omedelbart skaffa motsvarighet till vad som upplåtits; genom upplåtelsen kan t. ex., såsom i ett remissyttrande framhållits, fastighetsägaren ha berövats sin bostad eller sin verkstadslokal. Vad i remissen anförts till stöd för att — i strid mot vad som i regel gäller inom expropriationsrättslig lagstiftning — i fråga om gemensamhetsanläggningar en annan ordning skulle tillämpas kan lagrådet icke finna övertygande. Vål skulle en ordning, enligt vilken ersättningen skulle utges i två omgångar kunna föranleda flera nedsättningsförfaranden. Några olägenheter av ett sådant system har emellertid icke försports vid expropriationslagens tillämpning. I ett nyligen för riksdagen framlagt förslag till ändringar i denna lag föreslås för övrigt, att expropriaten vid mera än ett tillfälle under processens gång skall kunna utfå belopp i avräkning på den ersättning som slutgiltigt kan bli bestämd. Som ett avgörande skäl för det remitterade förslaget torde ej heller kunna åberopas, att en regel om förskottsbetalning förutsätter förbud mot återkrav av guldets belopp; att det belopp anläggarna måste betala för att i eget intresse, innan den rättsliga grundvalen för anläggningen blivit fastställd, få taga annans egendom i anspråk i vissa situationer kan gå förloret är en risk som dessa få taga och står i överensstämmelse med annan liknande lagstiftning.

Enligt expropriationslagen skall, då domstol medger förtida tillträde av egendom, domstolen bestämma storleken av den preliminära ersättning som skall omedelbart utgå. En motsvarande ordning synes emellertid icke böra tillämpas enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. I enlighet med vad tidigare anförts bör nämligen för att utrymme skall få tagas i anspråk innan anläggningsbeslutet vunnit laga kraft fordras, att sådan enighet om anläggningens utförande föreligger på anläggarsidan att beslutet av dem lämnats oklandrat. När rätten har att ta ställning till frågan om förtida verkställighet, föreligger alltså städse ett av lägre in-

stans meddelat beslut om ersättning, som högre rätt icke utan ändring av beslutet om själva upplåtelsen kan sänka, och det synes då naturligt att det är detta belopp som skall utges för att anläggningsbeslutet skall få sättas i verket.

För att utrymme skall få tagas i anspråk i förtid bör vidare i enlighet med gängse regler krävas, att de som framställt yrkande härom ställer säkerhet för den ytterligare ersättning som kan bli bestämd samt för skada, som kan tillfogas upplåtaren genom att anläggningsbeslutet eljest ändras. Därjämte bör uppställas det villkoret att tillträde ej får ske innan upplåtaren erhållit skäligen rådsum.

Den nu föreslagna möjligheten att meddela förordnande om anläggningsbesluts verkställbarhet bör föreligga ej endast, då sakägare som avses i 3 eller 4 § för talan mot beslut meddelat av förrättningsman, utan även då av lägre rätt meddelat anläggningsbeslut på grund av sådan sakägares talan kommer under högre rätts prövning.

På grund av det anförda föreslår lagrådet, att andra och tredje styckena erhåller följande lydelse:

Har sakägare som avses i 3 eller 4 § anført besvär mot anläggningsbeslut, medan ägarna till de enligt beslutet till anläggningen anslutna fastigheterna låtit detta vinna laga kraft mot sig, äger rätten att, när skäl äro därtill, på yrkande av de sistnämnda förordna, att beslutet utan hinder av den däremot förda talan skall lända till efterrättelse från dag, som rätten bestämmer med iakttagande av att förstnämnda sakägare få skäligen rådsum. Sådant förordnande får meddelas endast om de som begära förordnandet dessförinnan ställa betryggande säkerhet för den ersättning, som kan komma att bestämmas utöver vad anläggningsbeslutet föreskriver, så ock för det skadestånd, som de kunna bli skyldiga att utgiva, om beslutet på annat sätt ändras.

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 om förordnande enligt andra stycket får talan ej föras.

36 §.

Som följd av vad lagrådet förordnat beträffande 35 § bör första och tredje styckena i 36 § omarbetas på sätt framgår av nedan föreslagna lagtext.

Enligt 4 § i förslaget skall ränta å ersättning för upplåtet utrymme utgå från den dag, då utrymmet togs i anspråk. Redan dessförinnan kan emellertid enligt första stycket i förevarande paragraf föreligga skyldighet att utgiva ersättningen. Med hänsyn härtill bör, på sätt även gäller enligt expropriationslagen, rätten till ränta avse tiden från den dag då utbetalning

skolat ske eller, om tillträde skett dessförinnan, från tillträdesdagen. Regeln om ränta torde böra upptagas i förevarande paragraf.

Enligt andra stycket behöver nedsättning icke äga rum, om ersättningens utbetalande till den därtill berättigade är väsentligen utan betydelse för fordringshavarna. Departementschefen har i anslutning till denna regel uttalat, att beslut om nedsättning skulle meddelas sedan det beträffande skuldbelastad fastighet hade konstaterats att upplåtelsen medförde risk för att fastighetens kreditvärde försämrades. Enligt lagrådets mening är med detta uttalande icke uttömmande angivet i vilka fall nedsättning skall ske. Lagrådet anser, att den angivna regeln bör givas den innebörden att nedsättning skall äga rum ej endast när utredningen ger vid handen att risk av betydelse för inteckningshavarna föreligger utan även när det icke blivit klarlagt att någon sådan risk ej föreligger.

Första och tredje styckena bör lyda som följer:

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 förd talan, skall den däri bestämda ersättningen erläggas inom tre månader efter det att förordnandet vann laga kraft; varder sedermera ersättningen slutligt bestämd till högre belopp, gäller om erläggande av det överskjutande beloppet vad i första punkten här ovan är föreskrivet. Erlägges ersättning efter tid som nu angivits eller, om tillträde skett tidigare, efter tiden här- för, 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.

Innan ersättning till fullo erlagts i föreskriven ordning, får upplåtet utrymme ej tillträdas utan att den vilkens rätt beröres lämnat medgivande därtill. Har enligt 35 § andra stycket förordnats, att anläggningsbeslut skall lända till efterrättelse utan hinder av förd talan, fordras för tillträde att ersättningen till det belopp som bestämts i detta beslut erläggas; och må vad sålunda erlagts sedermera ej återkrävas.

37 §.

Innebörden av stadgandet i paragrafens första stycke torde vara, att anläggningsbeslutet förfaller, om ersättning för upplåtet utrymme icke blivit erlagd inom den angivna tiden, oavsett huruvida detta berott på samfälligheten eller den ersättningsberättigade. Det kan emellertid icke anses skäligt att låta påföljden inträda även i fall, då den ersättningsberättigade begärt verkställighet av beslutet i vad det angår honom men verkställigheten icke hunnit slutföras inom året. Såsom ytterligare förutsättning för att beslutet skall förfalla bör därför i första stycket anges, att ej heller någon

som i beslutet tillerkänts här avsedd ersättning har före årets utgång begärt verkställighet av beslutet i denna del.

Den i andra punkten av andra stycket stadgade befrielsen från skyldighet att återbetala mottagen ersättning bör uppenbarligen avse även fall, då beslut förfallit av anledning, som anges i första stycket. Stadgandet bör därför lämpligen upptagas för sig i ett tredje stycke av paragrafen.

39 §.

Fråga, som avgjorts genom lagakraftvunnet anläggningsbeslut, skall enligt förslaget kunna upptagas till ny prövning endast om det inträtt ändrade förhållanden av beskaffenhet att i väsentlig mån inverka på frågan. Departementschefen har inte närmare utvecklat spörsmålet om vilka ändringar som avses skola kunna åberopas som grund för ny prövning, men kommittén har framhållit, att det skall gälla nya eller ändrade förhållanden av rent faktisk natur och således ej blott ett annat bedömande av redan tidigare föreliggande fakta. Även med beaktande av fastighetsägarnas intresse av trygghet mot att bestående rättsförhållanden rubbas, synes dock en sådan begränsning i vissa situationer vara alltför snäv. Det torde nämligen ej sällan bli obilligt att inte medge ny prövning i fall, då föreliggande fakta tidigare bedömts felaktigt, t. ex. när kostnaderna för anläggnings utförande visar sig bli avsevärt högre än man räknat med vid tiden för anläggningsbeslutet. Likaså synes i regel tillräcklig anledning saknas att vägra ny prövning, då samtliga fastighetsägare är ense om att anläggningen bör nedläggas eller över huvud icke komma till utförande, i synnerhet om anläggningsbeslutet grundats på frivillig överenskommelse mellan dem. Åt förevarande stadgande torde därför böra givas en något mer vidsträckt tolkning än vad motiven ger vid handen.

Vid den nya förrättningen skall enligt vad departementschefen uttalat i princip vanliga regler komma till användning. Sålunda skall enligt uttalandet prövas, huruvida förutsättningar för anslutning enligt 2 § alltjämt är för handen och skall även övriga materiella regler tillämpas så som om något tidigare anläggningsbeslut ej hade meddelats. Innebörden av uttalandet synes vara, att man i princip skall bortse från det läge som uppkommit genom det tidigare anläggningsbeslutet; avgörandet skall träffas som om det ej funnits något sådant beslut och, i konsekvens därmed, ej heller någon på grund av beslutet inrättad anläggning. Åt förslaget torde dock icke undantagslöst kunna givas en sådan tolkning. Har exempelvis en anläggning bestått under längre tid och tillgodoser den fortfarande de anslutna fastigheternas behov nöjaktigt, synes det icke kunna komma i fråga att helt bortse från det sålunda rådande läget.

I andra stycket sista punkten upptages en särregel i fråga om skyldigheten att inhämta medgivande från byggnadsnämnden. Med hänsyn till vad lagrådet vid 14 och 15 §§ föreslagit om den ordning i vilken byggnadsnämnden

den må göra sitt inflytande gällande måste särregeln omarbetas. Lagrådet förordar, att en regel upptages — lämpligen såsom ett nytt tredje stycke — av innehåll, att om vid den nya förrättningen allenast är fråga om ändring, som icke påverkar bebyggelsens utformning eller markanvändningen i övrigt, frågan må avgöras utan att yttrande inhämtas från byggnadsnämnden.

40 §.

Enligt 21 § i förslaget utgör de fastigheter för vilka anläggningen skall vara gemensam en samfällighet för anläggningens underhåll och drift m. m. Vad lagrådet tidigare anfört innefattar ej rubbning härav. Med denna uppbyggnad måste ändring beträffande kretsen som deltagar i anläggningen avse frågan om vilka fastigheter som skall vara anslutna; ändring i angivna hänseende får automatiskt den verkan att motsvarande ändring sker i fråga om samfälligheten. Frågan huruvida ändringen beträffande samfälligheten betraktas såsom en ändring av den tidigare bestående samfälligheten eller såsom upplösning av denna och skapande av en helt ny synes vara utan betydelse, så länge det gäller samfällighet, som icke är juridisk person. Till samfällighet som saknar rättssubjektivitet synes nämligen enligt förslaget icke vara knutna några särskilda rättsverkningar; inbördes kräves enhällighet mellan samtliga delägare och i förhållande till tredje man svarar envar delägare direkt. Annorlunda ställer sig däremot spörsmålet, därest samfälligheten är juridisk person och följaktligen har både rättigheter och skyldigheter såväl i förhållande till delägarna som till tredje man. Skäl kan anföras för att i detta fall vid den nya förrättningen beslutas, huruvida den juridiska personen skall bestå eller om den skall upplösas med påföljd att en ny kan bildas.

Det praktiska behovet av att förordna om upplösning av den tidigare juridiska personen framstår emellertid för lagrådet som ringa. Ett fall då det stundom torde kunna vara lämpligt att göra så är, när samfällighetens skulder överstiger värdet av anläggningen och tillgångarna i samfälligheten och när därför — på sätt lagrådet berör vid 41 och 42 §§ — skilda bidrag skall utgå från skilda grupper fastigheter. I så fall får den tidigare juridiska personen reda upp de äldre skulderna, medan den nya juridiska personen slipper taga befattning därmed. En annan sak är, att det vid större ändringar kan vara lämpligt att förklara den tidigare anläggningen skola upphöra och en ny bildas, som övertager den tidigare utrymme med vad därtill hör. Den tidigare anläggningen kan då, om överenskommelse ej nås, bli skyldig att enligt 3 § avstå sin rätt till utrymmet mot ersättning jämlikt 4 §. Ett sådant förfarande innefattar emellertid ej någon tillämpning av förevarande paragraf.

Bestämmes, att den förutvarande juridiska personen skall upplösas, måste den likvideras. Likvidationen kan komma att taga avsevärd tid i anspråk

— rättegång kan exempelvis pågå om betalningsskyldighet i visst hänseende — och en slutlig upplösning kan kanske komma till stånd först efter åtskilliga år. Det är tydligt, att detta ej kan få utgöra hinder för att en ny juridisk person bildas och omedelbart får tillträda förvaltningen av själva anläggningen. Ordningen medför, att samtidigt två juridiska personer är verksamma med anknytning till en och samma anläggning och att båda äger utdebitera bidrag. De vanskligheter som kan följa med en sådan ordning torde ej vara större än att den får anses godtagbar.

Det innehåll förevarande paragraf sålunda synes böra ha torde komma till nöjaktigt uttryck om paragrafen erhåller följande lydelse:

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

41 §.

När en fastighet anslutes till en redan befintlig anläggning, bör från fastigheten utgå gottgörelse för vad som genom anslutningen tillföres den. Mot det remitterade förslagets grundsats att gottgörelsen skall motsvara fastighetens efter andelstal bestämda del av värdet av anläggningen och tillgångarna i samfälligheten är enligt lagrådets mening i och för sig intet att erinra. Vad de föreslagna bestämmelserna i detalj innebär synes emellertid i viss mån oklart.

Gottgörelsen skall enligt lagförslaget i första hand presteras därigenom att fastigheten skall intill beloppet av gottgörelsen svara för de förbindelser som åvilar samfälligheten. Vad som åsyftas är uppenbarligen, att fastigheten skall åläggas skyldighet att intill beloppet av gottgörelsen utgiva bidrag till samfälligheten för betalning av dess förbindelser. Oklart är emellertid om denna primära bidragsskyldighet skall avse hela gottgörelsens belopp eller — något som väl är tänkbart därest samfällighetens förbindelser understiger värdet av anläggningen och samfällighetstillgångarna — endast den på fastigheten efter andelstal belöpande delen av förbindelserna. Ordalagen i den förut omnämnda lagregeln liksom bestämmelsen att beloppet av fastighetens ansvarighet skall fastställas vid förrättningen tyder närmast på att det förstnämnda alternativet avses. Syftet torde emellertid vara, att den inträdande fastigheten skall, så långt det är möjligt, bli jämställd med övriga fastigheter. Detta talar för det senare alternativet. En sådan ordning torde också vara den som minst komplicerar administrationen inom samfälligheten. Lagrådet förordar, att det senare alternativet skall vinna tillämpning. Det är att märka, att om så blir fallet, beloppet av fastighetens primära bidragsskyldighet ej kan anges i förrättningsbeslutet. Ansvarigheten skall ju då anknyta till beloppet av samfällighetens förbindelser den dag anslutning-

en blir gällande och detta belopp — vilket i regel torde vara ett annat än det som föreligger då förrättningsbeslutet meddelas — kan klarläggas endast genom ett per nämnda dag upprättat bokslut. I förrättningsbeslutet kan alltså blott anges de grunder efter vilka fastighetens primära bidragsskyldighet är att beräkna.

Det nyss omnämnda stadgandet synes vidare ge vid handen, att när beloppet av gottgörelsen till fullo erlagts av den inträdande fastigheten, vidare anspråk ej skulle kunna riktas mot fastigheten på grund av själva vinnandet av anslutningen till anläggningen. Emellertid framhåller departementschefen, att på fastighetens ägare skall vila ett subsidiärt solidariskt ansvar för uppkommande brist. Det kan antagas vara åsyftat, att detta subsidiärt solidariska ansvar i vart fall skall sträcka sig så långt som att avse de anslutna fastigheternas bidragsskyldighet till samfälligheten för betalning av de samfällighetens förbindelser som ligger till grund för beräkningen av den nyanslutna fastighetens primära bidragsskyldighet. Med denna innebörd av den subsidiära ansvarigheten kan tydligen inträffa, att om brist uppstår hos annan fastighet, vad den nyanslutna fastigheten får betala överstiger beloppet av gottgörelsen. Lagrådet är berett förorda den nu angivna ordningen. Den synes emellertid ej vara förenlig med det förut angivna stadgandet så som det utformats i lagtexten.

Om beloppet av samfällighetens förbindelser överstiger värdet av anläggningen och samfällighetens tillgångar, kan någon primär bidragsskyldighet svarande mot det överskjutande beloppet icke vara avsedd att läggas på den nyanslutna fastigheten. Det måste antagas vara åsyftat, att bidragsskyldigheten beträffande detta överskjutande belopp skall vila på de tidigare anslutna fastigheterna. Detta innebär, att olika bidrag skall utgå ur olika grupper av fastigheter och att följaktligen skilda debiteringslängder får upprättas för de olika bidragen. Denna ordning får anses godtagbar. Konsekvensen synes bjuda, att fastighet ej skall ha något subsidiärt ansvar beträffande bidrag, som avser förbindelse för vilken fastigheten ej har att till någon del primärt svara. Subsidiärt ansvar bör alltså ej åvila den nyanslutna fastigheten för bidrag, som avser samfällighetens förbindelser i den mån dessa överstiger värdet av anläggningen och samfällighetens tillgångar. Detta bör klart framgå av lagtexten.

Om den gottgörelse, som skall presteras från den nyanslutna fastigheten, överstiger den på fastigheten vilande skyldigheten att primärt bidraga till betalning av förbindelsen, uppkommer en skillnad, som skall tillgodoföras övriga fastighetsägare. Från praktisk synpunkt synes knappast vara möjligt att tillämpa annan ordning än att skillnaden erlägges utan beaktande av den subsidiära ansvarigheten, dvs. redan innan det är klart huruvida brist uppstår hos annan fastighet. Detta innebär, att om den subsidiära ansvarigheten senare verkligen aktualiseras, den inträdande fastigheten kommer att få i bidrag till betalning av gäld och i kontantersättning erlägga be-

lopp överstigande gottgörelsen. Detta resultat måste — ehuru i och för sig mindre tillfredsställande — godtagas såsom en följd av vad i det föregående förordats.

Med den utformning lagrådet föreslagit av bestämmelserna i 9 § enligt lagrådets paragrafföljd blir, utan att särskild regel därom behöver upptagas i denna paragraf, en träffad överenskommelse om gottgörelsen i princip avgörande för förrättningsbeslutet. Om någon av fastigheterna häftar för fordran eller annan rättighet, skall emellertid till följd av 9 § oskadlighetsprövning ske, och vad nyss sagts komma att gälla endast, såframt resultatet av nämnda prövning ej lägger hinder i vägen därför. Sträng följdriktighet skulle bjuda, att även i dessa fall möjlighet skulle finnas att nedsätta kon-
tantbeloppet hos länsstyrelsen för fördelning mellan inteckningshavarna i stället för att utbetala det till fastighetsägaren. Det praktiska behovet av denna möjlighet kan dock antagas vara ringa, och man torde därför kunna avstå från den och därigenom undgå åtskilliga komplikationer.

När andelstalen för en förut ansluten fastighet höjes, föreligger problem av alldeles samma slag, som när en fastighet, vilken ej förut deltagit i anläggningen, anslutes till denna. Vad förut angivits bör vinna tillämpning även i det nu åsyftade fallet. Det ligger i sakens natur, att därvid såsom fastighetens andelstal skall anses endast den del av fastighetens andelstal som innefattar höjningen.

Vad sålunda förordats synes kunna komma till uttryck genom en lagtext av följande lydelse:

41 §. Anslutes fastighet till befintlig anläggning, är fastighetens ägare enligt vad vid förrättningen bestämmes 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 utgiva på fastigheten belöpande andel av skillnaden. Vid prövning varom nu sagts skall anläggningens värde uppskattas med hänsyn till kostnaden för anläggningens utförande efter skäligt avdrag för förslitning och minskad användbarhet.

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

42 §.

Ägaren till utträdande fastighet kan enligt det remitterade förslaget knappast sägas vara tillförsäkrad gottgörelse för det värde från vilket han genom utträdet avstår till förmån för övriga fastighetsägare. I överensstämmelse med vad som föreslagits vid 41 § synes grundsatsen i förevarande fall böra vara att utträdande fastighet skall erhålla vederlag för den på fastigheten efter andelstal belöpande delen av anläggningens värde och tillgång-

arna i samfälligheten. Även om spørsmålet synes svårt att till alla delar överblicka, framstår dock som möjligt att utträde av en fastighet kan medföra rubbning av den ekonomiska grundvalen för anläggningen. En skyldighet för de kvarstående fastigheterna att utgiva vederlag till den utträdande kan i sådant fall framstå som omotiverad. Med dylika situationer synes man emellertid kunna komma till rätta utan att därför behöva frångå den förut nämnda, principiellt riktiga grundsatsen. Är sådant fall som nyss angivits för handen, torde de svårigheter utträdet medför ofta vara ett bevis på att värdet på anläggningen ej kan vara särskilt högt; grunden för vederlagsanspråket är då väsentligt reducerad. Skulle exempelvis det fallet föreligga, att efter en fastighets utträde anläggningen, kanske en värmecentral, är väsentligt överdimensionerad för de kvarstående fastigheterna och därmed skulle komma att innebära en belastning för dem, finns möjligheten att förklara, att den gamla anläggningen skall upphöra och att de fastigheter, som skall fortsättningsvis begagna värmecentralen, bildar en ny anläggning, som för ett billigt pris övertager värmecentralen från den tidigare anläggningen. Såvitt lagrådet kan bedöma synes övervägande skäl tala för att låta ifrågavarande stadgande bygga på den förut angivna grundsatsen.

Med utgångspunkt från den nu angivna uppfattningen kan bestämmelserna i förevarande paragraf väsentligen utformas som en spegelbild av reglerna i nästföregående paragraf. Därmed undvikes också åtskilliga oklarheter, som vidlåder paragrafen i dess utformning enligt remissen.

Sålunda må anmärkas att — medan frågan om den utträdande fastighetens skyldighet att bidra till betalningen av samfällighetens skulder, i förslaget behandlad i andra stycket, är det spørsmål som måste lösas först — paragrafen i sitt första stycke behandlar hur det skall förfaras med en eventuellt förefintlig skillnad mellan tillgångar och skulder; detta stycke blir härigenom mindre lättillgängligt. — Vid beräkning av värdet av anläggningen för bestämmande av återbäringsskyldigheten hänvisar stadgandet till 41 §. Enligt vad denna bestämmelse avses innefatta skall hänsyn tagas till penningvärdets fall. Med den utveckling som är tänkbar beträffande penningvärdet framstår som icke uteslutet, att värdet vid tidpunkten för en fastighets utträde överstiger anläggningskostnaden. Enligt denna regel skulle då kunna »återbäras» mera än vad som tillskjutits. Detta synes oförenligt med den i paragrafen också upptagna regeln att tillskott skall återbäras. — Med den utformning andra stycket erhållit synes, väl mot vad som är meningen, ansvar för bidrag, vilka fastigheten enligt 41 § är skyldig att utgiva, ej vila på fastigheten efter utträdet.

Vad gäller den närmare utformning som bör ges åt stadgandet synes de av lagrådet vid nästföregående paragraf gjorda uttalandena vara tillräckligt vägledande. I ett hänseende synes dock ett tillägg vara påkallat. Stadgandet

bör sålunda uttryckligen ange i vilka hänseenden skyldighet att bidra till betalning av samfällighetens förbindelser skall åvila fastigheten, när den ej längre är ansluten till anläggningen. Vad som skall häfta vid fastigheten bör vara dels primärt och subsidiärt ansvar för bidrag till betalning av samfällighetens förbindelser i den mån de överstiga värdet av anläggningen och tillgångarna i samfälligheten och dels subsidiärt ansvar för bidrag till betalning av samfällighetens förbindelser inom nämnda värde. I anslutning till vad det remitterade förslaget innehåller bör upptagas regler som säkerställer att den ej längre anslutna fastighetens ägare får möjlighet att klandra gjord utdebitering och som förpliktar honom att erlagga debiterat belopp. Den utformning lagrådet förordat beträffande 26 §, innebärande att brist skall fördelas genom ny utdebiteringslängd, säkerställer att ägare till ej längre ansluten fastighet får möjlighet att klandra beslut, varigenom samfälligheten ålagt honom betalningsskyldighet till infriande av subsidiärt ansvar.

Den nu förordade ordningen bör gälla icke blott då fastighet upphör att vara ansluten till en anläggning utan även när en kvarstående fastighets andelstal sänkes.

Under återopande av det anförda förordar lagrådet, att förevarande paragraf erhåller följande lydelse:

42 §. Förklaras fastighet ej längre skola vara ansluten till anläggning, skall fastighetens ägare enligt vad vid förrättningen bestämmes befrias från skyldighet att samman 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 bidrag 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 prövning varom nu sagts 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 stämma 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 §.

Av paragrafen bör framgå i vilka fall upplösning av samfällighet kan komma i fråga. Detta kan anges i ett särskilt första stycke, som då kommer att avse alla slag av samfälligheter. Försättningen av paragrafen kommer att gälla blott samfällighet, som är juridisk person. För tydlighets skull bör detta utmärkas i lagtexten.

I motsvarighet till vad som tillämpas i andra liknande fall bör beslut om skifte av överskott fattas å samfällighetsstämma. Det synes lämpligt, att en erinran härom intas i lagtexten.

Vid beaktande av det anförda kan paragrafen givas följande lydelse:

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

Samfällighet, som är sådan att den kan förvärva rättigheter och iklåda sig skyldigheter, får ej upplösas, innan all dess skuld blivit betald eller de medel som erfordras för betalningen blivit nedsatta i förvar hos länsstyrelsen. Om vid samfällighetens upplösning tillgångarna överstiga skulderna, 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 upplösning skett av samfällighet som avses i andra stycket, skall fastighetsägare eller annan som haft att ombesörja skifte anmäla detta till länsstyrelsen och lämna denna styrkt avskrift av skifteshandlingen.

Övergångsbestämmelser

Vid genomförandet av byggnadslagstiftningen år 1947 framhölls, att avstyckningsplaner — liksom för övrigt byggnadsplaner som tillkommit under den dittills gällande lagstiftningen — ej sällan vore starkt överdimensionerade. Avstyckningsplan kan alltså ej utgöra övertygande bevis för att tätbebyggelse är nära förestående.

Då skyldighet att underkasta sig tvångsanslutning är avsedd att vinna tillämpning endast inom tätbebyggelseområden, kan skäl anföras mot att i det hänseende varom nu är fråga jämställa avstyckningsplan med byggnadsplan. Emellertid är antagligt, att med tillämpning av avstyckningsplan uppkommit åtskillig tätbebyggelse, och när så är fallet bör skyldighet att underkasta sig tvångsanslutning föreligga. I lagstiftningsärendet lämnas ej någon belysning av hur det i dag, snart 20 år efter byggnadslagstiftningens

ikraftträdande, förhåller sig med avstyckningsplanerna. Denna ovisshet borde rätteligen leda till att övergångsbestämmelsen, som jämställer avstyckningsplan med byggnadsplan, skulle utgå. Särskilt med hänsyn till att de äldre byggnadsplanerna — med vilka avstyckningsplanerna i det hänseende varom nu är fråga företer likhet — omfattas av 2 § i lagen, synes dock övervägande skäl tala för att den åsyftade bestämmelsen får godtagas.

Vid fråga om tvångsanslutning inom sådant område, som väl omfattas av avstyckningsplan eller äldre byggnadsplan men där tätbebyggelse i själva verket knappast är att förvänta, kommer de omständigheter som här berörts att medföra att kravet på att anläggningen skall vara av synnerlig vikt sällan kan anses vara uppfyllt.

Förslaget till lag om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning kan uppenbarligen icke sällan komma att draga betydande kostnader, och det är därför angeläget att skapa möjlighet att lånevägen skaffa nödiga medel framför allt till kostnaderna för anläggningens utförande. För att tvångsanslutning skall få förekomma synes det i själva verket vara ofrånkomligt, att sistnämnda kostnader skall kunna bestridas utan att ägaren till tvångsansluten fastighet omedelbart betungas med bidrag därtill. Likaså torde det med hänsyn till delägarnas inbördes förhållande vara påkallat, att godtagbar säkerhet finnes för att bidrag kan uttagas från varje ansluten fastighet.

I nu angivet syfte har enligt förslaget samfällighet tillerkänts förmånsrätt i delägares fastighet för bidrag, som på grund av uttaxering enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar skall utges av denne. Då förmånsrätten skall vara densamma som enligt 17 kap. 6 § första stycket handelsbalken tillkommer enskild ränteägare för avgäld av fast egendom, har för att in-teckningshavares rätt inte skall äventyras det belopp, för vilket förmånsrätt må åtnjutas, måst begränsas. Jämlikt 6 § nyssnämnda lag må sålunda förmånsrätten i varje till viss anläggning ansluten fastighet åtnjutas endast intill belopp, motsvarande den ökning i fastighetens värde, som anslutningen beräknas medföra, dock högst vad som belöper på fastigheten av den beräknade kostnaden för anläggningens utförande. Ökat kreditvärde ges åt förmånsrätten genom att i 3 § förmånsrättslagen den inskränkningen göres i samfällighetens befogenheter, att förmånsrätten, sedan borgenär i fastighetsboken antecknats som innehavare av viss fordran, såvitt avser fordringens belopp ej får utan borgenärens medgivande göras gällande av annan än särskilt utsedd syssloman.

Den sålunda föreslagna ordningen är till sina verkningar oklar i flera

hänseenden och skiljer sig väsentligt från det gängse förmånsrättsbegreppet.

Till en början må framhållas, att den begränsning, som enligt 17 kap. 6 § första stycket handelsbalken ligger däri, att förmånsrätten kan göras gällande endast under viss tid efter förfallodagen, saknas i förslaget. För länge sedan förfallna bidrag är således förenade med förmånsrätt, om de blott håller sig inom den angivna ramen. Även om en sådan ordning i och för sig kan godtagas — bl. a. på grund av det föreslagna publicitetskravet — kommer den dock att medföra komplikationer i det fall, då de oguldna bidragen stiger till så högt belopp, att ramen överskrides. Frågan om vilka av bidragen som då skall utgå med förmånsrätt har inte fått någon lösning i förslaget. Så länge samfälligheten själv innehar samtliga fordringar på bidrag, är frågan uppenbarligen av mindre intresse, eftersom samfälligheten då själv äger avgöra beträffande vilka bidrag förmånsrätten skall återopas. Annorlunda är emellertid läget, om någon av fordringarna innehas av annan, t. ex. därför att den har överlåtit av samfälligheten eller blivit utmätt för dess skuld. Närmast till hands synes ligga, att tidigare debiterat bidrag får företräde framför bidrag som påförts senare. Skulle ett äldre bidrag inbetalas frivilligt, blir följderna att den eller de närmast utanför ramen liggande fordringarna helt eller delvis rymmes inom denna och till motsvarande del blir omfattade av förmånsrätten. Möjligheten att få åtnjuta förmånsrätt kan således komma att tilläggas en fordran, som ursprungligen icke var förenad med sådan rätt. Detta innebär visserligen ett avsteg från utformningen av de nuvarande förmånsrätterna enligt 17 kap. 6 § handelsbalken, vilka kan göras gällande i fråga om alla anspråk av visst slag redan från deras uppkomst, men någon annan ordning synes med bibehållande av förslagets grundsatser knappast kunna komma i fråga.

I anslutning härtill må framhållas, att den nu förordade prioritetsregeln blir tillämplig också i det fall att till en anläggning är knuten en under avveckling varande samfällighet och en ny sådan samt konkurrens om förmånsrätten föreligger mellan anspråk på bidrag till de båda samfälligheterna.

Förslagets bestämmelser om möjlighet att helt eller delvis för viss borgenär reservera det belopp, för vilket samfällighet kan åtnjuta förmånsrätt i delägarnas fastigheter, medför också konsekvenser, som är diskutabla. Fastighetsägarna är subsidiärt solidariskt ansvariga för uttaxerade bidrag till samfälligheten. Då avhändelse av befogenheten att göra förmånsrätten gällande inte, såvitt framgår av förslaget, medför att denna ansvarighet på något sätt inskränkes, äger borgenären således i princip låta framställa anspråk på förmånsrätt i envar ansluten fastighet för hela sin fordran hos samfälligheten, i den mån den rymmes inom det för fastigheten bestämda förmånsrättsbeloppet. Vidare saknas bestämmelse om att det förmånsrättsbelopp som reserverats för borgenären vid delbetalning skall nedsättas med

belopp, motsvarande denna. Den reserverade förmånsrätten blir således till beloppet oförändrad ända tills borgenären erhållit full likvid för sin fordran. Samfälligheten blir därför, särskilt om antalet anslutna fastigheter är stort, i väsentligt större utsträckning än som erfordras för att säkerställa borgenärens rätt betagen möjligheten att själv göra förmånsrätt gällande. Endast i den mån borgenärens hela ursprungliga anspråk mot samfälligheten understiger förmånsrättstaket i en fastighet, torde samfälligheten själv till någon del kunna disponera över förmånsrätten i denna fastighet. Risken för att uttaxerat bidrag ej skall kunna uttagas ur fastigheten blir därför stor, och det kan lätt hända, att de övriga fastighetsägarnas subsidiära betalningsansvar måste tagas i anspråk. Av samma anledning blir möjligheten för en annan borgenär att tillförsäkra sig förmånsrätt avsevärt begränsad. Oreglerat är också spørsmålet vilken av flera borgenärer som skall få göra gällande förmånsrätt för och därmed åtnjuta utdelning ur det bidrag, om vars indrivning är fråga.

I det föregående har framhållits åtskilliga olägenheter, som är förenade med den föreslagna bestämmelsen om den för borgenär reserverade förmånsrätten, vars konstruktion är en nyhet för svensk rätt. Ytterligare olägenheter torde kunna påvisas. Det är måhända ej uteslutet att efter vidare utredning — vilken uppenbarligen ej kan ankomma på lagrådet — bestämmelsen kan givas en sådan innebörd och utformning, att en godtagbar ordning ernås. I sitt nuvarande skick bör dock förslaget i denna del ej upphöjas till lag.

Det synes emellertid uppenbart, att förmånsrätten även utan nämnda bestämmelse blir av avsevärd betydelse för säkerställande av borgenärs fordran, särskilt om den förut angivna regeln vid konkurrens mellan flera bidrag införes. Finnes säkerhet i annan form påkallad, må erinras om att fastighetsägarna personligen svarar för de på fastigheterna belöpande bidragen till samfälligheten och att borgensåtagande av dem därför inte medför någon ökad belastning.

1 §.

Under hänvisning till vad som anförts vid lagens rubrik föreslår lagrådet, att i förevarande paragraf införes en bestämmelse av innehåll, att om ägare av fastighet påförts flera bidrag och dessa sammanlagt överstiger det förmånsrättsbelopp, som fastställts i anläggningsbeslutet, tidigare påfört bidrag äger företrädare framför senare påfört. Eftersom förmånsrätt även skall kunna åtnjutas för belopp, som i anledning av att påfört bidrag ej kunnat uttagas hos viss fastighetsägare, fördelats mellan övriga, bör hänvisningen till lagen om vissa gemensamhetsanläggningar — särskilt efter den av lagrådet förordade jämkningen av 26 § i samma lag — omfatta även detta lagrum.

Biträdes vad lagrådet sålunda förordat, bör förevarande paragraf, sedan därjämte några formella jämkningar vidtagits däri, erhålla följande lydelse:

1 §. Har ägare till fastighet påförts bidrag till samfällighet enligt 25 eller 26 § lagen den 1966 (nr) om vissa gemensamhetsanläggningar, äger samfälligheten att ur fastigheten i vems hand den vara må 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. Härvid skall, om ägaren påförts flera bidrag och dessa sammanlagt överstiga nämnda belopp, tidigare påfört bidrag äga 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 §.

Den i förevarande stadgande föreslagna ordningen, att förmånsrätten skall vara beroende ej blott av anläggningsbeslutet utan även av att en anmälan göres av styrelsen hos inskrivningsdomaren, synes motiverad av att det är önskvärt att det belopp som skall kunna utgå med förmånsrätt ej är större än vad som är av behovet påkallat samt att detta behov ej kan slutligen bedömas förrän efter förrättningen. Sedan i 4 § i departementsförslaget upptagits regler om att det belopp som får utgå med förmånsrätt kan minskas genom ett enkelt anmälningsförfarande, synes det resultat som eftersträvas kunna nås utan det förfarande varom stadgas i förevarande paragraf. Ett slopande av detta innebär förenkling både för samfälligheten och inskrivningsdomaren. Det förordas, att förevarande paragraf utgår ur förslaget.

3 §.

Av skäl som anförts vid rubriken till lagen torde denna paragraf böra utgå.

4 §.

De bidrag till samfälligheten för vilka förmånsrätt kan åtnjutas måste anses vara av den karaktär att de omfattas av bestämmelsen i 134 § utskönlagslagen. Av bestämmelsen följer, att bidrag, som förfallit till betalning före dagen för den exekutiva försäljningen, icke därefter kan åtnjuta någon förmånsrätt i fastigheten.

Det belopp intill vilket förmånsrätt får åtnjutas har bestämts med utgångspunkt från den kapitalökning som genom anläggningen tillföres den anslutna fastigheten. Har den mot kapitalökningen svarande kostnaden en gång uttagits med förmånsrätt ur fastigheten, bör rimligen icke ifrågakomma, att ett motsvarande belopp åter skall utgå med förmånsrätt. Med de bidrag för vilka förmånsrätt begäres lär regelbundet avses att bestrida

ej blott avbetalningar å anläggningskostnaden utan även löpande utgifter. Reduktion av taket borde rätteligen endast ske, såvitt bidragen avser att skaffa medel för anläggningskostnaden. Att i detta sammanhang på dylik grund göra någon uppdelning av bidragen synes dock ej kunna komma i fråga. Reduktion måste därför ske med bidragens hela belopp. I och för sig kan skäl anföras för att nedsätta taket med hela det belopp, för vilket förmånsrätt skulle ha kunnat göras gällande vid den exekutiva auktionen. Det synes emellertid knappast görligt att ålägga auktionsförrättaren att spåra upp alla sådana bidrag; att vända sig till samfälligheten är ej till fyllest, då denna kan ha överlåtit fordringen på bidrag till någon tredje man. Nedsättningen bör därför inskränkas till sådana bidrag, för vilka yrkats förmånsrätt vid den exekutiva auktionen. För dylika bidrag bör nedsättning ske, oavsett om betalning erhållits eller om bidraget, därför att priset på fastigheten ej räckt till, blivit nödlidande.

På grund av det anförda föreslås, att första punkten i första stycket av förevarande paragraf — vilken vid bifall till vad som förordats vid 2 och 3 §§ erhåller numret 2 — måtte ange, att om vid försäljning av fastighet på exekutiv auktion yrkats betalning med förmånsrätt för bidrag, det belopp intill vilket förmånsrätt får åtnjutas i fastigheten skall, sedan auktionen vunnit laga kraft, minskas med bidragets belopp.

Därest lagrådets förslag om slopande av bestämmelserna om möjlighet för borgenär att anteckna sin fordran i fastighetsboken biträdes, erfordras omarbetning av de i andra stycket upptagna reglerna om minskning av förmånsrättsbeloppet på grund av beslut av styrelsen. Av allmänna rättsgrundsatser lär följa, att styrelsen ej bör kunna beröva ett debiterat och till tredje man överlåtet bidrag dess förmånsrättsställning. Nedsättningen bör därför begränsas att avse bidrag, som framdeles påföres fastighetsägarna. Det förordas, att andra stycket erhåller den lydelsen att samfällighetens styrelse äger 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, samt att, sedan anteckning om sådant beslut på begäran av styrelsen gjorts i fastighetsboken, minskningen gäller i fråga om bidrag som därefter påföres.

5 §.

Paragrafen bör vid bifall till vad som förordats under 2 och 3 §§ i det remitterade förslaget betecknas 3 §.

Övriga lagförslag

Därest såsom lagrådet förordat vid förslaget till lag om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar 3 § i lagen utgår, är frågan om ändring i förevarande lagar förfallen.

Bilaga

Grundläggande bestämmelser

1 §.

Denna lag avser 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 tomt-rätt, 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 §.

Gemensamhetsanläggning må efter prövning vid förrättning inrättas för fastigheter, vilkas ägare äro ense därom eller för vilka skyldighet att deltaga följer av bestämmelserna här nedan.

Fastighet inom område med stadsplan eller byggnadsplan är skyldig att deltaga i gemensamhetsanläggning, om ägaren till annan fastighet inom sådant område yrkar det samt anläggningen är av synnerlig vikt för ändamålsenligt utnyttjande av vardera fastigheten.

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

3 §.

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

Utan medgivande av fastighetsägaren och innehavare av annan särskild rätt till fastigheten än rätt för fordran må för anläggning annat utrymme ej bestämmas än som fordras med hänsyn till sådan fastighet som kan anslutas enligt 2 § andra stycket. Ej heller må utan sådant medgivande utrymme tagas i anspråk, om fastigheten därigenom skulle åsamkas betydande olägenhet, med mindre anläggningen behöves för bebyggelse, som är av större omfattning eller eljest av väsentlig betydelse från allmän synpunkt, samt anläggningen icke kan utföras på annat sätt utan att kostnaden ökas avsevärt.

4 §.

För upplåtelse i fastighet av utrymme till gemensamhetsanläggning samt för annat intrång, som orsakas fastigheten genom anläggningens utförande eller begagnande, skall utgå ersättning 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.

Envar 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 oskälig kostnad. Åtgärd för att underlätta framtida tillbyggnad eller ökat utnyttjande av anläggningen får vidtagas, om åtgärden föranleder endast ringa ökning av kostnaden.

Ej må anläggning inrättas i strid mot fastställd plan eller bestämmelser för markens bebyggande eller så att ändamålsenlig bebyggelse eller lämplig planläggning försvåras.

7 §.

Kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande, underhåll och drift skola mellan ägarna till de fastigheter, som äro anslutna till anläggningen, fördelas efter andelstal, bestämda enligt vad som är skäligt med hänsyn till det behov som genom anläggningen beräknas bli tillgodosett för varje fastighet. Andelstalet för varje fastighet fastställles vid förrättningen. Kan genom mätning eller på liknande sätt avgöras i vilken omfattning anläggningen under viss tid utnyttjats för varje fastighet, äger dock samfälligheten, om särskilda skäl icke föranleda till 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 varom stadgas i lagen den 1966 (nr) om förmånsrätt för fordringar enligt denna lag. Sådan förmånsrätt må 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 varom sägs 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 föreskrifter 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 härå. Vad nu sagts skall dock ej gälla i den mån bestämmelse i 6 § andra stycket eller 7 § andra stycket åsidosättes och ej heller i det fall att fastigheten häftar för fordran eller annan rättighet, såvida icke innehavare av sådan fordran eller rättighet 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 ock 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 verkställt 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 un-

dertecknas 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, inhämta yttrande från byggnadsnämnden huruvida med hänsyn till bestämmelserna i angivna lagrum hinder finnes mot anläggningens inrättande.

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.

18 §.

Möter 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 beskaffenhet 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 erhålla ersättning enligt de bestämmelser som gälla för gode män vid lantmäteriförrättningar. Ersättningarna utom arvode till förrättningsmannen skola när det påfordras utges i förskott av den som gjort framställning om förrättningen.

Sakägare, mot vilken riktas anspråk på upplåtelse av utrymme för anläggning, är i den mån ej annat föränledes av vad i 18 kap. 6 och 8 §§ rättegångsbalken stadgas berättigad till ersättning för sina kostnader i anledning härav.

Förrättningskostnaderna och kostnad som avses i andra stycket 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 finnes 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 förrättnings inställande. Beträffande förskott må 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 förrättningsens utförande, erhålla tillträde till byggnad, som beröres av förrättningen.

Om anläggningsbeslut eller beslut om förrättnings 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, som meddelas i samband med avgörande som nu sagts, och beslut, mot vilket talan skall föras särskilt. Beslut som avses här ovan skall innehålla underrättelse om vad som skall iakttagas för fullföljd av talan mot beslutet. 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 under vilken huvuddelen lyder. Mot beslut, varigenom jäv mot förrättningsman ogillats, skall dock talan föras hos ägodelningsdomaren. Klagande skall inkomma med besvärslaga till ägodelningsdomaren inom trettio dagar från den dag då anläggningsbeslutet eller beslutet om förrätt-

ningens inställande meddelades eller, när under förrättningen meddelats beslut, varigenom jäv mot förrättningsman ogillats eller sakkunnig tillkallats eller ock 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 bestämmelsen i 6 § andra stycket åsidosatts.

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.

Ur protokollet:

Per Bylén

Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 2 juni 1966.

N ä r v a r a n d e:

justitierådet	EDLING,
regeringsrådet	HEGRELIUS,
justitierådet	PETRÉN,
justitierådet	JOACHIMSSON.

Enligt lagrådet den 31 maj 1966 tillhandakommet utdrag av protokoll över finansärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 13 maj 1966, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet inhämtas över upprättade förslag till 1) *lag angående ändrad lydelse av 28 § lagen den 3 juni 1955 (nr 416) om sparbanker* och 2) *lag angående ändrad lydelse av 37 § lagen den 25 maj 1956 (nr 216) om jordbrukskasserörelsen*.

Förslagen, som finns bilagda detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av kanslirådet G. Wahlgren.

Lagrådet lämnade förslagen utan erinran.

Ur protokollet:

Stig Granqvist

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten, Hertigen av Halland, i statsrådet på Stockholms slott den 30 september 1966.

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.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter

dels lagrådets den 6 maj 1966 avgivna utlåtande över de till lagrådet den 17 december 1965 remitterade förslagen 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;

dels lagrådets den 2 juni 1966 avgivna utlåtande över de till lagrådet den 13 maj 1966 remitterade förslagen till

1) lag angående ändrad lydelse av 28 § lagen den 3 juni 1955 (nr 416) om sparbanker;

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

Föredraganden redogör för innehållet i lagrådets utlåtanden och anför.

Förslaget till lag om vissa gemensamhetsanläggningar

Lagrådet har föreslagit viss omdisposition av lagtexten i syfte att bättre klargöra sambandet mellan de materiella reglerna och de bestämmelser som gäller förfarandet och frågor av associationsrättslig natur. Enligt den av lagrådet förordade ordningen blir reglerna lättare att överblicka än enligt det remitterade förslaget, vilket i denna del utformats med lagen om enskilda

vågar som förebild. Lagrådets disposition bör därför följas. Rubriken till lagens första avdelning bör därvid ändras på sätt lagrådet föreslagit.

Den i 1 § av det remitterade förslaget gjorda begränsningen av tillämpningsområdet till anläggningar, som är jämförliga med de särskilt uppräknade typerna, åsyftar att utesluta anläggningar som inte är av mera central vikt för fastighets utnyttjande. Inte minst gäller detta sådana ännu inte aktuella typer beträffande vilka förslagets verkningar inte kan till fullo överblickas för närvarande. Jag vill dock hålla med lagrådet om att en säker gränsdragning här ter sig vansklig och att det knappast möter betänkligheter att ta bort nämnda begränsning. Avgörande vikt kommer därmed att fästas vid kravet på stadigvarande betydelse. En fördel kan vara att man därigenom får en närmare anknytning till servitutet, med vilket institut den föreslagna lagstiftningen har starka beröringspunkter. Jag förordar därför en jämkning av lagtexten i huvudsaklig överensstämmelse med lagrådets förslag. Enligt min mening bör dock bestämmelsen, att fråga om inrättande av gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning, flyttas till 1 §, så att 2 § kommer att reglera enbart vilka fastigheter som skall anslutas till anläggningen.

Som lagrådet förordat bör 2 § omfatta även fall av frivillig samverkan mellan fastighetsägare. Paragrafen torde börja inledas med en regel härom. Därefter bör regleras det fall av tvångsanslutning som innebär att en fastighet kan anslutas till anläggningen utan ägarens samtycke. Slutligen bör upptas det fallet att någon vill få sin fastighet ansluten oavsett om övriga deltagande fastigheters ägare går med på det. I fråga om möjligheterna till tvångsanslutning i förstnämnda fall har lagrådet förordat vissa begränsningar i förhållande till det remitterade förslaget. Jag delar lagrådets uppfattning, att en gemensamhetsanläggning sällan kan betraktas som särskilt angelägen, om den är av synnerlig vikt för bara en fastighet. Det av lagrådet förordade kravet på att anläggningen skall vara av sådan vikt för minst två fastigheter innebär ett något ökat skydd för den enskilde utan att förden skull verkligt önskvärda anläggningar torde behöva hindras. Det kan också vara ett rimligt krav att yrkande om fastighets tvångsanslutning får framställas endast av ägaren till sådan fastighet som kan anslutas tvångsvis. Huvudregeln om tvångsanslutning bör därför utformas i huvudsak enligt lagrådets förslag. Med denna ändrade avfattning bör införas en kompletterande föreskrift, som ger klart uttryck åt att, som jag anförde i lagrådsremissen, fastighet inom stadsplan eller byggnadsplan skall med ägarens samtycke kunna utan annan fastighetsägares medverkan anslutas, om anläggningen är av synnerlig vikt för fastighetens ändamålsenliga utnyttjande. Tillägsregeln torde kunna utformas så, att fastighet inom stadsplan eller byggnadsplan skall delta, om ägaren yrkar det och anläggningen är av synnerlig vikt för fastighetens ändamålsenliga utnyttjande.

När det gäller överdimensioneringsfallet bör reglerna utformas så att anläggna överdimensioneringar inte motverkas. I fråga om det fall då en anläggning inte blir av synnerlig vikt för en fastighet förrän efter avsevärd tid kan emellertid en tvångsanslutning av fastigheten stundom te sig vanskelig. Med hänsyn till vad lagrådet utvecklat härom anser jag mig kunna frånträda min tidigare intagna ståndpunkt i denna del. Blir kravet på synnerlig vikt uppfyllt för en fastighet inom den närmaste framtiden, är det däremot fullt rimligt att ansluta fastigheten redan från början, även om ägaren inte samtycker till åtgärden. Det torde här exempelvis bli fråga om fall, då ett flertal fastigheter skall exploateras i ett sammanhang men byggnaderna färdigställs i etapper inom några års förlopp. Även den fastighet som blir byggd sist bör då kunna tvångsanslutas till en anläggning, som är avsedd för samtliga fastigheter, redan i samband med att den första etappen färdigställs. Skyldigheten att redan från början bidra till åtminstone anläggningskostnaden uppvägs här av den särskilda besparing som vinnas genom att anläggningen på en gång byggs ut till hela sin kapacitet. Med hänsyn till att frågan huruvida synnerlig vikt föreligger måste bedömas inte enbart efter dagsläget utan på längre sikt anser jag det emellertid knappast behövt med en uttrycklig bestämmelse om anslutning i detta fall. Jag biträder därför lagrådets förslag att paragrafens andra stycke utgår.

Även 3 § torde böra omarbetas i huvudsaklig överensstämmelse med vad lagrådet föreslagit. Härigenom klarläggs, att frivillig upplåtelse av utrymme kan ske oavsett om betydande olägenhet för fastigheten kan antas uppkomma därigenom. Den av lagrådet förordade regeln, att frivillig upplåtelse förutsätter medgivande även av innehavare av annan särskild rätt till fastigheten än rätt för fordran, torde liksom regeln i 8 § tredje stycket om rätt att föra talan böra begränsas till sådana fall då den särskilda rättigheten berörs av upplåtelsen.

I anslutning till bestämmelsen i 10 § andra stycket — enligt lagrådets paragrafföljd 12 § andra stycket — har lagrådet framhållit vikten av att länsstyrelsen vid förordnande av förrättningsman beaktar att denne bör inta en fri ställning och omfattas med förtroende från alla håll. Lagrådet har därvid särskilt pekat på den risk som skulle uppkomma, om till förrättningsman vid en förrättning, som berör kommun tillhörig fastighet, skulle utses en hos kommunen anställd befattningshavare. Jag delar självfallet lagrådets principiella uppfattning att förrättningsmannen skall stå fri i förhållande till de skilda intressen som kan göra sig gällande. Att som lagrådet synes mena utesluta varje hos kommunen anställd tjänsteman från möjligheten att bli förordnad när det gäller förrättning, som kan beröra kommunen tillhörig fastighet, anser jag emellertid vara att gå för långt. När i andra sammanhang kommunal befattningshavare har att fullgöra liknande uppgifter, t. ex. förrättningar för fastighetsbildning, gäller inte någon mot-

svarande begränsning. Inom stadssamhälle torde det f. ö. oftast ligga närmast till hands att anlita just stadsingenjör eller liknande befattningshavare för förrättning enligt förevarande lag.

När det gäller de i 14 och 15 §§ upptagna bestämmelserna om byggnadsnämndens medverkan — enligt lagrådets paragrafföljd 17 § — har lagrådet kritiserat förslaget både på grund av att nämndens prövningsrätt utsträcks utöver vad som annars gäller enligt byggnadslagstiftningen och på grund av att olägenheter anses förbundna med den föreslagna samordningen av den judiciella och den planpolitiska prövningen.

Om jag till en början bortser från skillnaden mellan en formell beslutanderätt för byggnadsnämnden och en rätt för nämnden att enbart yttra sig kan jag inte se någon avgörande olikhet mellan det remitterade förslaget och den ordning som gäller t. ex. enligt 19 kap. 13 § lagen om delning av jord å landet eller 4 § andra stycket lagen om enskilda vägar. Den bevakning av planpolitiska synpunkter som byggnadsnämnden företar vid förrättning enligt sistnämnda lagar är sålunda inte heller begränsad till en hinderlös-hetsprövning av den art som den vilken föregår beviljande av byggnadslov, utan den har liksom här ett vidare syfte. Beträffande förutsättningarna för att en gemensamhetsanläggning skall tillåtas med hänsyn till allmänna intressen anser jag de i remissen gjorda uttalandena alltjämt vägledande. Att någon inskränkning ej skett till tätbebyggelse eller till anläggningar, som är att anse som byggnader i byggnadslagstiftningens mening, beror på angelägenheten av att inte en senare planläggning föregrips eller motverkas. Har en gemensamhetsbildning ägt rum, kan den erfarenhetsmässigt liksom servitutsbildning i många fall hindra eller försvåra genomförandet av en sådan planläggning och en lämplig tätbebyggelse. Den oklarhet som enligt lagrådet utmärker förslaget är enligt min mening i allt fall inte större än den som kan föreligga med avseende på motsvarande regler inom andra områden, t. ex. nyssnämnda bestämmelser i jorddelningslagen och lagen om enskilda vägar. Med hänsyn till de skiftande förhållandena torde det knappast vara möjligt att mera konkret än som skett i förslaget bestämma det område inom vilket det allmännas intresse skall tillgodoses. Att även samhällsekonomiska synpunkter skall beaktas vid överväganden i planfrågor anser jag uppenbart.

Som jag förut framhållit, är det angeläget, att byggnadsnämnden får ett starkt både reellt och formellt inflytande över det sätt på vilket gemensamhetsbildningar sker. En rätt för nämnden att framföra synpunkter vid förrättningen eller att avge yttrande till förrättningsmannen är enligt min mening inte till fyllest. De olägenheter som enligt lagrådet är för-enade med den föreslagna samordningen av den judiciella och den planpolitiska prövningen synes överdrivna. Någon egentlig kompetenskonflikt mellan förrättningsmannen och byggnadsnämnden behöver knappast ris-keras, eftersom vardera av dem har det avgörande inflytandet inom sitt

område. Att förrättningen får vila i avvaktan på byggnadsnämndens prövning torde normalt inte behöva medföra någon mera avsevärd tidsutdräkt. Risken för överklagande av nämndens avgöranden läser inte heller böra tillmätas alltför stor vikt i detta hänseende.

Av det anförda framgår, att jag i princip inte är beredd att frånga min tidigare intagna ståndpunkt i fråga om vetorätt för byggnadsnämnden. I själva verket kan denna anordning även för den enskilde fastighetsägaren bli mera fördelaktig än den av lagrådet förordade. Ett medgivande av nämnden får nämligen en stark faktisk verkan i det senare byggnadslovsärendet och torde i praktiken — såvitt gäller de förhållanden som prövats i det tidigare ärendet — innebära en garanti för att byggnadslov meddelas. Men framför allt ter sig vetorätten i förevarande situation som ett smidigare och för den enskilde mindre betungande medel för bebyggelsepolitisk kontroll än de mera omfattande nybyggnadsförbud som det allmänna säkerligen skulle anse sig böra tillgripa i annat fall. Jag vill emellertid inte motsätta mig lagrådets förslag att uttryckssättet i den materiella regeln om byggnadsnämndens prövning bringas i närmare överensstämmelse med vad som gäller i liknande sammanhang och att regeln förs över till det avsnitt som innehåller grundläggande bestämmelser, enligt lagrådets paragrafföljd 6 § andra stycket. Vid den omarbetning av lagtexten som blir nödvändig på grund härav bör vissa förenklingar kunna göras, särskilt genom att kravet på upprättande av ett formellt förslag av förrättningsmannen efterges. Även utan bestämmelser om sådant särskilt förslag och om befrielse i visst fall från skyldighet att upprätta detta torde man kunna räkna med att förrättningsmannen på lämpligt sätt konkretiserar frågeställningarna, när han hänskjuter ärendet till byggnadsnämnden. Som följd härav synes även den i 16 § första stycket i det remitterade förslaget föreskrivna valrätten för förrättningsmannen mellan att inställa förrättningen och att lämna nytt förslag till nämnden böra slopas.

Som lagrådet anført bör sakägares medgivande lika väl som en överenskommelse kunna läggas till grund för förrättningsavgörandet. Det kan som lagrådet förordat vara lämpligt att detta kommer till uttryck i lagtexten. Med medgivande bör i detta hänseende likställas yrkande om anslutning av egen fastighet. Bestämmelsen om verkan av en frivillig disposition — enligt lagrådets paragrafföljd upptagen i 9 § — får utformas med hänsyn till den bibehållna vetorätten för byggnadsnämnden.

Vad lagrådet i anslutning till 18 § i det remitterade förslaget — enligt lagrådets paragrafföljd 19 § — föreslagit om rätt för sakägare till ersättning för egna kostnader vid förrättningen kan jag inte biträda. Införandet av en sådan rätt ter sig mindre angeläget med hänsyn till förrättningens karaktär av officialförfarande och skulle, som jag förut påpekat, också leda till vissa inkonsekvenser. Man bör här följa den allmänna principen i förrättningssammanhang — även när det är fråga om tvångsförvärv av

rätt till mark — nämligen att sakägare inte har rätt till ersättning för sina kostnader.

Vad lagrådet i anslutning till 19 § — enligt lagrådets paragrafföljd 20 § — föreslagit om att förrättningsmannen skall underrätta byggnadsnämnden om anläggningsbeslut synes ändamålsenligt även med den ståndpunkt jag intagit till frågan om nämndens ställning. Jag förordar, att paragrafen kompletteras med en sådan föreskrift.

Byggnadsnämndens rätt att föra talan mot anläggningsbeslut enligt 20 § andra stycket bör begränsas till sådana situationer då beslutet strider mot avgörande som meddelats av nämnden eller, efter besvär över nämndens beslut, av länsstyrelsen eller Kungl. Maj:t. Att kommunen är berättigad att föra talan mot beslut, varigenom den ålagts skyldighet att ersätta kostnad för inställd förrättning som påkallats av byggnadsnämnden, torde följa av allmänna rättsgrundsatser. I enlighet med vad lagrådet anfört bör inte i detta sammanhang meddelas bestämmelse som reglerar frågan vilket organ som äger föra talan för kommunen. Jag förordar därför att, som lagrådet föreslagit, ifrågavarande bestämmelse i 20 § andra stycket i det remitterade förslaget utgår.

Bestämmelserna i 25 § tredje stycket tredje och fjärde punkterna sammanhänger med den i 3 § förmånsrättslagen givna möjligheten för viss samfällighetens borgenär att genom syssloman göra förmånsrätten gällande. Eftersom jag inte är beredd att som lagrådet föreslagit slopa denna möjlighet, bör inte heller förstnämnda bestämmelser utgå. Viss omformulering bör dock ske i fjärde punkten i syfte att bättre klargöra separationsrättens innebörd.

Vid bedömande av den i 35 § andra stycket reglerade frågan om verkställighet av anläggningsbeslut, som inte vunnit laga kraft, har jag ansett utgångspunkten böra vara att bestämmelser om sådan verkställighet utformas restriktivt. I enlighet härmed är regeln i det remitterade förslaget avsedd för de fall då ägaren till mark, som avses med upplåtelsen, eller annan därav berörd sakägare överklagat förrättningsavgörande såvitt avser frågorna om upplåtelse eller ersättning. När ingen av dessa överklagat utan de kan antas samtycka till att det i anläggningsbeslutet bestämda utrymmet får tillträdas, kan fastighetsägare, som är intresserad av att snabbt få i gång verksamheten, på egen risk förbereda denna utan att anläggningsbeslutet verkställs och därmed en samfällighet träder i funktion. När nu lagrådet funnit den föreslagna begränsningen inte vara tillfredsställande, vill jag dock inte motsätta mig att den slopas. Jag är emellertid inte beredd att godta det av lagrådet förordade kravet på enighet på anläggarsidan för att förtida verkställighet skall få ske. Om ett sådant krav uppställs, kan en fastighetsägare genom att överklaga anläggningsbeslutet enbart i någon detalj — t. ex. genom att yrka en obetydlig jämkning av andelstalet för sin fastighet — hindra igångsättandet av ett från allmän

och enskild synpunkt angeläget anläggningsföretag. Därigenom skulle lagbestämmelsen förlora mycket av sin betydelse. Enligt min mening bör ett förordnande om förtida verkställighet därför inte vara beroende av i vilket hänseende eller av vem besvär anförts mot anläggningsbeslutet. Lagrådets förslag går vidare ut på att beslutet skall verkställas även såtillvida att ersättning enligt 4 § utges. Som lagrådet anført talar beaktansvärda skäl för att vid förtida verkställighet den som enligt anläggningsbeslutet berättigats till sådan ersättning i vissa fall utfår beloppet utan att behöva vänta på att beslutet vinner laga kraft. Jag vill ansluta mig till en sådan ordning. Erlagt belopp bör som lagrådet anført inte kunna återkrävas för den händelse beslutet upphävs eller ändras. Eftersom förordnande om förtida verkställighet enligt min mening skall kunna meddelas även om enighet inte råder därom på anläggarsidan, bör en fastighetsägare, som inte tagit initiativ till åtgärden men som utgivit bidrag till samfälligheten, inte slutligt bära denna kostnad för den händelse den visar sig onödig på den grund att anläggningsbeslutet ändras. Den som begärt förordnandet och som är skyldig att ersätta skada till följd av verkställigheten bör också svara för kostnad som det nu är fråga om. Jag förordar, att förevarande lagrum omarbetas i enlighet med vad jag nu har anført och att erforderliga följdändringar görs i 36 §.

I anslutning till 39 § anförde jag vid remissen till lagrådet, att vid ny förrättning vanliga regler i princip skall komma till användning, att det således skall prövas huruvida förutsättningar för anslutning alltjämt är för handen och att även övriga materiella regler skall tillämpas så som om något tidigare anläggningsbeslut inte hade meddelats. Avsikten med sistnämnda uttalande har inte, såsom lagrådet antagit, varit att förrättningsmannen skall helt bortse från en anläggning, som sedan lång tid nöjaktigt tillgodoser vissa fastigheters behov. Meningen har endast varit att — närmast med anledning av vissa invändningar under remissbehandlingen — påpeka, att fastigheter inom en redan bildad samfällighet i princip inte bör få en mera gynnad ställning vid omprövningen än utomstående fastigheter. Framför allt får det äldre anläggningsbeslutet enligt min mening inte hindra, att frågan om inträde av nya fastigheter prövas efter allmänna anslutningsregler. Befinnes den äldre anläggningen vid förrättningen vara av synnerlig vikt även för en utomstående fastighet, skall denna således kunna anslutas, även om detta medför någon försämring för de andra. Naturligtvis får anslutningen inte åstadkomma, att ett krav på synnerlig vikt beträffande dessa inte längre blir uppfyllt. Skulle så bli fallet, får den fastighet om vars nyanslutning är fråga hänvisas att begära inrättande av en annan gemensamhetsanläggning.

Bestämmelsen i 39 § andra stycket sista punkten av det remitterade förslaget bör i anslutning till vad lagrådet anført upptas i ett nytt tredje stycke. Jag förordar endast en redaktionell jämkning.

I övrigt anser jag mig, frånsatt smärre avvikelser i lagtekniskt hänseende, kunna godta de ändringar lagrådet föreslagit. Vissa redaktionella jämkningar bör dessutom vidtas.

Förslaget till förmånsrättslag

I enlighet med vad lagrådet anfört bör 1 § kompletteras med en bestämmelse om företrädare för tidigare påfört bidrag framför senare påfört i den situation då bidragen sammanlagt överstiger det i anläggningsbeslutet angivna maximibeloppet. Jag vill förorda att paragrafen får den av lagrådet föreslagna lydelsen med ett tillägg som jag strax skall återkomma till.

För att förmånsrätt skall få åtnjutas bör fordras, att anläggningsbeslutet vunnit laga kraft. Att beslutet skall verkställas på grund av förordnande enligt 35 § andra stycket bör således inte vara tillräckligt. Kravet på laga kraft framgår i det remitterade förslaget av 2 §, enligt vilken anmälan till inskrivningsdomaren om att samfälligheten vill åtnjuta förmånsrätt skall göras inom sex månader från det anläggningsbeslutet vunnit laga kraft. Lagrådet har emellertid föreslagit att bestämmelserna i 2 § om anmälan till inskrivningsdomaren utgår. Jag kan biträda även detta förslag. Men då bör nyssnämnda krav på laga kraft i stället tas upp i 1 §. Till den av lagrådet föreslagna lydelsen av 1 § bör alltså fogas ett tillägg härom.

Om 2 § i det remitterade förslaget utgår enligt vad jag nyss nämnde, försvinner den där upptagna föreskriften om anteckning i fastighetsboken om det belopp och den tid för vilken förmånsrätt får åtnjutas i varje fastighet. Detta inverkar inte på publiciteten. Nödvändiga uppgifter kommer nämligen att framgå av den anteckning som enligt 38 § förslaget till lag om vissa gemensamhetsanläggningar skall göras om anläggningsbeslutet.

De invändningar lagrådet framfört mot 3 § avser vissa konkurrensfrågor, som enligt lagrådet lämnats olösta i det remitterade förslaget. Dessa frågor berör knappast förmånsrättslagens grundvalar och är enligt min mening i övrigt inte av den natur att de påkallar särskild utredning. Jag delar inte heller uppfattningen, att förslaget saknar bestämmelse om att det förmånsrättsbelopp som reserverats för viss antecknad borgenär skall vid delbetalning nedsättas med belopp som motsvarar denna. Att sådan nedsättning skall ske framgår nämligen av andra punkten, som innebär att den avsedda rättsverkan knyts till den aktuella fordringens belopp. I den mån det i fastighetsboken för viss borgenär antecknade beloppet inte längre motsvaras av någon fordran kan samfälligheten alltså göra förmånsrätten gällande vid uttagandet av andra bidrag. Däremot kan, som lagrådet påpekat, samfällighetens möjligheter att åberopa förmånsrätten för andra ändamål inskränkas genom att förmånsrätt görs gällande vid utkrävandet

av subsidiärt solidariskt ansvar för bidrag till täckande av en prioriterad borgenärs fordran. Det kan ifrågasättas om inte den i fastighetsboken antecknade borgenären härigenom får en alltför stark ställning i förhållande till andra borgenärer, vilka är hänvisade till de medel samfälligheten har uttaxerat i vanlig ordning. Det vill synas som om den prioriterade borgenären kan bli behörigen tillgodosedd, även om förmånsrätten får göras gällande för hans räkning i viss fastighet endast till så stor andel av det i anläggningsbeslutet medgivna beloppet som motsvarar vad som belöper primärt på fastigheten av det fordringsbelopp som alltjämt tillkommer borgenären. Jag förordar att i lagtexten upptas en begränsning i enlighet härmed. För inträde av de avsedda rättsverkningarna bör även fordras, att samfällighetens styrelse lämnat sitt samtycke till anteckningen i fastighetsboken. På grund av det anförda vill jag förorda, att 3 § i det remitterade förslaget behålls med vissa kompletteringar. Den får beteckningen 2 §.

Lagrådet har vidare påpekat, att frågan om företrädesrätt mellan flera i fastighetsboken antecknade borgenärer lämnats oreglerad. En bestämmelse härom förutsätter, att borgenärer skulle kunna antecknas för belopp, som tillhoppa överstiger de för de olika fastigheterna fastställda förmånsrättsbeloppen. Någon sådan möjlighet bör emellertid inte föreligga. Enligt min mening bör endast så många fordringar få antecknas som ryms inom de i anläggningsbeslutet bestämda gränserna och de fordringar som sålunda antecknats åtnjuta lika rätt. Även med en sådan ordning kan dock konkurrens uppkomma mellan flera borgenärer, nämligen för det fall att de på samma inskrivningsdag yrkar att bli antecknade för belopp som tillhoppa överstiger det förmånsrättsbelopp som medgivits eller som återstår, sedan annan borgenär redan antecknats. I detta läge torde de böra åtnjuta lika rätt och därför anteckningen böra göras så att de vidkänns reduktion efter förhållandet mellan fordringarnas storlek. På grund av det anförda vill jag förorda, att bestämmelsen i paragrafens första punkt kompletteras så att där avsedd anteckning kan ske högst till belopp, för vilket förmånsrätt får åtnjutas enligt 1 §. Vidare bör tillfogas ett andra stycke av innehåll att det för flera borgenärer inte får göras anteckning till högre sammanlagt belopp i varje fastighet än som fastställts i anläggningsbeslutet och att, om sådan anteckning ändå kommer till stånd därför att den yrkats samtidigt av flera borgenärer, dessa äger lika rätt. Har förmånsrättsbeloppet efter exekution eller avanmälan minskats, skall vad nu sagts om det i anläggningsbeslutet fastställda beloppet självfallet i stället avse det belopp till vilket minskning skett.

De ändringar lagrådet föreslagit i fråga om 4 § i det remitterade förslaget anser jag mig kunna godta utom i vad de sammanhänger med mitt ställningstagande till 3 § i samma förslag.

4 och 5 §§ bör betecknas 3 och 4 §§.

Härutöver bör vissa redaktionella jämkningar vidtas.

Övriga förslag

Med hänsyn till vad jag har anfört i anslutning till 3 § förmånsrättslagen bör de följdändringar i lagarna om bankrörelse, om sparbanker och om jordbrukskasserörelsen som upptagits i det den 17 december 1965 remitterade förslaget genomföras.

I remiss till lagrådet den 13 maj 1966 har i anslutning till den nya lagen om företagsinteckning föreslagits vissa ändringar i lagarna om sparbanker och om jordbrukskasserörelsen. Förslaget har lämnats utan erinran av lagrådet. Ändringarna avser samma paragrafer som nyssnämnda följdändringar i lagarna om sparbanker och om jordbrukskasserörelsen och avses träda i kraft samtidigt. Med hänsyn härtill förordar jag efter samråd med chefen för finansdepartementet, att de genomförs i detta sammanhang.

Enligt vad jag anförde vid remissen till lagrådet den 17 december 1965 vill jag nu också efter samråd med chefen för finansdepartementet ta upp till behandling de frågor som i anslutning till den föreslagna lagstiftningen om gemensamhetsanläggningar uppkommer beträffande hypoteksinstitutionen.

Förslagen till lag om vissa gemensamhetsanläggningar och lag om förmånsrätt för fordringar enligt nämnda lag berör hypoteksinstitutionernas möjligheter att bidra till finansieringen av gemensamhetsanläggningar. Vidare påverkas hypoteksinrättningarnas ställning såsom innehavare av in-teckningar i sådana fastigheter som är anslutna till en gemensamhetsanläggning.

Den förstnämnda frågan sammanhänger med att hypoteksinrättningarnas långivning enligt gällande regler i princip får ske endast mot säkerhet av in-teckning i fast egendom eller tomträtt. Härom finns bestämmelser i 21 och 28 §§ förordningen den 29 november 1963 (nr 573) om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar (SF), 21 och 28 §§ förordningen den 29 november 1963 (nr 575) om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar (BF) samt i 32 och 43 §§ förordningen den 4 mars 1955 (nr 110) om Sveriges allmänna hypoteksbank och om landshypoteksföreningar (LF). Fastighetsbildningskommittén föreslog ändringar i då gällande författningar angående stadshypoteks- och bostadskreditväsendet och i LF för att öppna möjlighet att lämna lån till samfällighet, som avses i förslaget till lag om vissa gemensamhetsanläggningar. Enligt kommitténs förslag skulle lån kunna lämnas till be-lopp för vilket förmånsrätt kunde åtnjutas i de till gemensamhetsanläggningen anslutna fastigheterna under förutsättning att förmånsrätten kunde göras gällande på långgivarens föranstaltande. Mot kommitténs förslag gjordes inga invändningar under remissbehandlingen.

Även enligt min mening bör den föreslagna förmånsrätten i princip få utnyttjas för lån hos hypoteksinrättningar på det sätt kommittén föreslagit. Från denna typ av låneverksamhet torde dock böra undantas landshypoteksväsendet. De fastigheter som kommer i fråga som säkerhet för lån från landshypoteksföreningarna är nämligen i allmänhet belägna utanför områden med stadsplan eller byggnadsplan och kommer därför inte i fråga för tvångsanslutning enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Här blir det i stället fråga om gemensamhetsanläggningar på frivillighetens väg och i fråga om sådana torde säkerhet i form av inteckningar komma att stå till buds i behövlig utsträckning.

För stadshypoteks- och bostadskreditväsendet finns däremot ett påtagligt behov av att kunna lämna lån mot den säkerhet som förmånsrätten erbjuder. Den av kommittén föreslagna utvidgningen av dessa hypoteksinstitutioners låneverksamhet till att omfatta även gemensamhetsanläggningar bör således genomföras. Kommittéförslaget bör dock modifieras i vissa hänseenden. För lån från hypoteksinstitutionerna ställs nämligen vissa krav på de fastigheter som utgör säkerhet för lånen. Enligt 28 § SF och 28 § BF, som sinsemellan är likalydande, skall sålunda vid meddelande av lån iaktas bl. a., att fastigheten är belägen inom den långivande föreningens verksamhetsområde och att det på fastigheten finns byggnad, som huvudsakligen är avsedd för bostadsändamål eller till affärslokaler. För lån till en gemensamhetsanläggning bör på motsvarande sätt krävas, att alla eller flertalet av de fastigheter för vilka anläggningen är avsedd uppfyller nu nämnda villkor.

I överensstämmelse med vad kommittén föreslagit bör lån för gemensamhetsanläggning på grundval av förmånsrätt få beviljas endast åt samfällighet som bildas av de fastigheter för vilka anläggningen inrättas. Som framgått av det föregående kan endast sådan samfällighet som är juridisk person åtnjuta förmånsrätt eller förfoga över förmånsrätten. SF och BF bygger på principen att låntagare hos stadshypoteks- eller bostadskreditförening skall vara medlem i föreningen (23 § SF, 23 § BF). Medlemskapet har betydelse därigenom att föreningens medlemmar är ansvariga för föreningens förbindelser i förhållande till sina lån hos föreningen (31 § SF, 31 § BF). Enligt nuvarande regler kan endast fastighetsägare eller tomträttshavare vara medlem. Som kommittén föreslagit bör ändring göras, så att även låntagande samfällighet kan vara medlem.

Vidare är att märka, att hypoteksväsendet är bundet av fasta lånegränser, så att en fastighet får belånas endast intill viss del av värdet. Dessa gränser är satta olika för primär- och sekundärlån. Beträffande primärlånen, som meddelas av stadshypoteksföreningarna, skall lånesäkerheten ligga inom hälften av det uppskattningsvärde som den långivande föreningen åsätter fastigheten eller, om kassastyrelsen medger det, inom 60 % av

uppskattningsvärdet. För sekundärlånen, som meddelas av bostadskreditföreningarna, är lånegränsen satt vid 75 % av uppskattningsvärdet. Vissa andra bestämmelser gäller dessutom.

Förslagen till lag om vissa gemensamhetsanläggningar och lag om förmånsrätt för fordringar enligt nämnda lag innebär att en anläggning kan finansieras genom lån mot säkerhet som har bättre rätt i de anslutna fastigheterna än fordringsinteckningar. Enligt förslaget till lag om vissa gemensamhetsanläggningar (7 § andra stycket) skall sålunda förmånsrätt kunna 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. Förslaget bygger alltså i denna del på den värdeökning som var och en av de anslutna fastigheterna undergår genom tillkomsten av gemensamhetsanläggningen. I princip är läget detsamma som i fråga om andra typer av förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § handelsbalken. Man torde dock inte kunna bortse från att förmånsrättsbeloppet i en fastighet undantagsvis kan komma att ha ett värde som är jämförelsevis högt i förhållande till fastighetens totala värde. Det kan därför finnas anledning att i detta sammanhang jämställa belåning mot den särskilda förmånsrätten med belåning mot inteckning med bästa rätt. Fastän det inte är sannolikt att förmånsrättsbeloppet i praktiken blir så högt att en belåning mot säkerhet av den särskilda förmånsrätten kan sägas komma i konflikt med nyssnämnda regler om fasta lånegränser för hypoteksinrättningarna torde det för säkerhets skull böra införas en bestämmelse som hindrar en belåning på grundval av förmånsrätten utanför dessa gränser.

Förslaget om den särskilda förmånsrätten bygger som jag förut har nämnt på den värdeökning som en gemensamhetsanläggning medför för var och en av de anslutna fastigheterna. En belåning med utnyttjande av den särskilda förmånsrätten kommer därför i regel inte att nämnvärt påverka den säkerhet som tillkommer innehavare av tidigare meddelade penninginteckningar i de anslutna fastigheterna. För hypoteksinrättningar, som är bundna till fixa lånegränser, blir läget dock i viss mån ett annat. En belåning med utnyttjande av den särskilda förmånsrätten kan nämligen sägas innebära, att inteckningar som ligger närmast lånegränserna förskjuts utanför dessa, om än obetydligt i de allra flesta fall. För att principen om fasta lånegränser inte skall genombrytas bör hypoteksinrättning vid meddelande av lån mot säkerhet av inteckning i fastighet, som är ansluten till gemensamhetsanläggning, få lämna lån högst intill belopp som tillsammans med förmånsrättsbeloppet ryms inom den föreskrivna belåningsgränsen, 60 resp. 75 % av uppskattningsvärdet. Vidare torde det böra skapas möjlighet till uppsägning av redan meddelat inteckningslån som till följd av den särskilda förmånsrätten kan komma att sakna betryggande pantunderlag.

Även i övrigt bör, där så är möjligt, införas bestämmelser för lån till

gemensamhetsanläggningar motsvarande dem som nu gäller för in-teckningslån.

Sålunda bör gemensamhetsanläggning, som helt eller delvis består av byggnad, vara nöjaktigt brandförsäkrad. Vidare bör, i analogi med vad som gäller om in-teckningslån, Kungl. Maj:t ha möjlighet att bestämma om eftergift av brandförsäkringskravet när kommunägd fastighet belånas.

Lån till gemensamhetsanläggning bör även liksom in-teckningslån få meddelas i form av byggnadskreditiv. Därvid bör bestämmelserna om förmånsrätt som underlag för lånet samt övriga förutsättningar för långivningen enligt vad jag förut anfört vara uppfyllda. Några krav på extra säkerhet, i likhet med vad som gäller byggnadskreditiv mot in-teckningssäkerhet enligt 28 § tredje stycket SF och 28 § tredje stycket BF, synes emellertid inte behöva uppställas.

Enligt 14 § SF och 14 § BF äger stadshypoteks- respektive bostadskreditkassan rätt att göra medel, som inflyter till kassan och som inte genast kan användas till infriande av förbindelse eller utlåning åt föreningarna, räntebärande genom placering på närmare angivna sätt, bl. a. genom utlåning mot fullgod säkerhet av in-teckning i fast egendom i stad eller tomt-rätt till i stad belägen fastighet. Med fullgod säkerhet av in-teckning bör jämnställas förmånsrätt som får göras gällande på vederbörande kassas för-anstaltande.

Vad jag nu har anfört föranleder vissa ändringar i SF och BF. De nya bestämmelser som fordras för att möjliggöra lån till gemensamhetsanläggning bör tas upp i en särskild paragraf, lämpligen närmast efter 30 § i respektive SF och BF och betecknad 30 a §. I denna synes också böra tas upp en bestämmelse om tillämpning på tomträtt motsvarande bestämmelsen i 4 § första punkten i förslaget till lag om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. För att förmånsrätt som avser tomträtt skall få utgöra underlag för belåning synes vidare i likhet med vad som f. n. gäller in-teckningssäkerhet böra krävas, att kassans styrelse godkänt det gällande tomträttsavtalet.

Vidare bör bestämmelserna i 21 § SF och 21 § BF om respektive föreningars ändamål ändras, så att det framgår att lån får lämnas även på grundval av sådan särskild förmånsrätt som avses här.

Bestämmelserna om medlemskap i 23 § SF och 23 § BF bör ändras i överensstämmelse med vad jag tidigare har anfört.

Av det föregående framgår, att hypoteksinrättning vid beviljande av lån mot in-teckningssäkerhet bör ta hänsyn till det förmånsrättsbelopp som fastställts för fastigheten. En bestämmelse härom bör meddelas i ett nytt sista stycke i 30 § SF respektive 30 § BF. Beträffande förenings möjlighet att säga upp krediter, som till följd av lån till samfällighet kommer att sakna betryggande pantunderlag, kan komma att fordras ändring av gällande reglementen för stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna. Sådan ändring kan göras av Kungl. Maj:t utan riksdagens medverkan.

De i 14 § SF och 14 § BF upptagna bestämmelserna om placering av medel som inflyter till kassa bör kompletteras i det hänseende som jag redan har berört.

Slutligen bör redaktionella ändringar göras i 12 § tredje stycket och 28 § första stycket SF samt i 12 § andra stycket och 28 § första stycket BF.

Tiden för ikraftträdandet torde böra sättas till den 1 januari 1967.

Föredraganden hemställer, att Kungl. Maj:t genom proposition föreslår riksdagen att antaga 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.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Kungl. Höghet Regenten att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Per Bylén

Innehållsförteckning

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslag	3
Förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar	3
Förslag till lag om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar	15
Förslag till lag angående ändrad lydelse av 56 § lagen den 31 mars 1955 (nr 183) om bankrörelse	17
Förslag till lag angående ändrad lydelse av 28 § lagen den 3 juni 1955 (nr 416) om sparbanker	17
Förslag till lag angående ändrad lydelse av 37 § lagen den 25 maj 1956 (nr 216) om jordbrukskasserörelsen	19
Förslag till förordning angående ändring i förordningen den 29 november 1963 (nr 573) om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar	20
Förslag till förordning angående ändring i förordningen den 29 november 1963 (nr 575) om Svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar	23
Utdrag av statsrådsprotokollet den 17 december 1965	27
Inledning	27
Möjligheter enligt gällande rätt att genomföra samverkan mellan fastigheter	30
Allmän motivering	37
Fastighetsbildningskommitténs förslag	37
Behovet av lagstiftning	38
Allmänna riktlinjer	44
Sakrättslig verkan	44
Krav på objektiv prövning	49
Behov av tvångsregler	52
Förvaltningsformer	54
Finansieringsfrågan	57
Lagteknisk utformning	60
Remissyttrandena	61
Allmänna synpunkter	61
Den sakrättsliga konstruktionen	71
Behovet av tvångsregler	74
Prövningsförfarandet	78
Förvaltningsformer	82
Kreditsäkerhet för finansieringen av gemensamhetsanläggning	85
Departementschefen	92
Allmänt	92
Den sakrättsliga konstruktionen	98
Behovet av tvångsregler	99
Prövningsförfarandet	101

Förvaltningsformer	103
Finansieringsfrågan	105
Specialmotivering	109
1) Förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar	109
Allmänna bestämmelser	109
Förrättning	166
Samfällighet	222
Verkställighet m. m.	254
Verkan av ändrade förhållanden	265
Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	285
2) Förslag till lag om förmånsrätt för fordringar enligt la- gen om vissa gemensamhetsanläggningar	286
3)—5) Förslag till följdändringar i lagstiftningen om vissa kre- ditinstitut	299
Hemställan	300
Bilaga 1. Till lagrådet remitterade lagförslag	302
Bilaga 2. Fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om vissa ge- mensamhetsanläggningar och lag om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanlägg- ningar	316
Utdrag av statsrådsprotokollet den 13 maj 1966	330
Inledning	330
Gällande ordning	331
Promemorian	331
Svenska sparbanksföreningens framställning	332
Remissyttrandena över promemorian	332
Departementschefen	334
Utdrag av lagrådets protokoll den 6 maj 1966	336
Utdrag av lagrådets protokoll den 2 juni 1966	382
Utdrag av statsrådsprotokollet den 30 september 1966	383