

Nr 1

Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående ändring i lagen den 17 juni 1932 (nr 223) med särskilda bestämmelser om delning av jord å landet inom vissa delar av Kopparbergs län, m. m., dels motioner om förenkling av lantmåteriförrättningar, dels o c k motion om vissa ändringar i jorddelningslagen.

Genom en den 3 november 1967 dagtecknad proposition, nr 167, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet, har Kungl. Maj:t under återopande av utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen fogade förslag till

1) lag angående ändring i lagen den 17 juni 1932 (nr 223) med särskilda bestämmelser om delning av jord å landet inom vissa delar av Kopparbergs län,

2) lag angående ändrad lydelse av 4 och 11 §§ lagen den 17 juni 1932 (nr 226) med särskilda bestämmelser om lagfart inom vissa delar av Kopparbergs län,

3) lag angående ändring i lagen den 18 juni 1926 (nr 326) om delning av jord å landet,

4) lag angående ändrad lydelse av 5 kap. 2 § lagen den 12 maj 1917 (nr 269) om fastighetsbildning i stad.

I utlåtande nr 63 år 1967 har utskottet föreslagit riksdagen dels att antaga de under 1) och 2) angivna lagförslagen, dels att till vårsessionen med 1968 års riksdag uppskjuta behandlingen av de under 3) och 4) angivna förslagen.

Riksdagen har bifallit utskottets hemställan (rskr. 406).

I anledning av vad sålunda förekommit begränsar utskottet den följande framställningen till ändringarna i lagen den 18 juni 1926 om delning av jord å landet och lagen den 12 maj 1917 om fastighetsbildning i stad.

Propositionens huvudsakliga innehåll såvitt nu är i fråga

I propositionen föreslås lagändringar för att möjliggöra ett mera rationellt förfarande i två avseenden vid fastighetsbildning. Det ena förslaget innebär att avstyckning i enkla fall skall få handläggas utan sammanträde. Det andra avser fastighetsägarnas rätt att vid ägoutbyte eller laga skifte träffa överenskommelse om s. k. ägokravsjämkning, dvs. om minskning av en fastighet och motsvarande ökning av en annan. Sådan överenskommelse får f. n. inte avse större minskning av fastighets uppskattningsinnehåll än 10 %. Nu föreslås att denna procentgräns slopas. Möjligheterna att genom ägoutbyte eller vid laga skifte överföra mark från en fastighet till en annan mot ersättning i pengar ökar härigenom starkt. Metoden är avsedd att användas i stället för köp, avstyckning och sammanläggning när fastighet skall utvidgas med del av annan fastighet.

Lagförslagen

De lagförslag, varom nu är fråga, är av följande lydelse.

Förslag

till

Lag

angående ändring i lagen den 18 juni 1926 (nr 326) om delning av
jord å landet

Härigenom förordnas, *dels* att 8 kap. 4 §, 13 kap. 2 a § och 19 kap. 9 § lagen den 18 juni 1926 om delning av jord å landet¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges, *dels* att i lagen skall införas tre nya paragrafer, nämligen i 8 kap. 4 a §, i 13 kap. 2 b § och i 19 kap. 8 §, av nedan angiven lydelse.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

8 KAP.

4 §.

Vid laga skifte må, utöver vad som följer av vad förut i detta kapitel stadgas, ägoutbyte på sätt i 1 § sägs äga rum, *såframt* samtliga delägare å ömse sidor träffa förening därom eller de ägor, vilkas utbytande ifrågasättes, äro i en ägares hand. *Ägoutbyte må dock ej ske, om utbytet skulle medföra försämrad fastighetsindelning eller försvåra fastighetsindelningens genomförande enligt plan, som omförmåles i 1 a §. Ej heller må ägoutbyte äga rum, om skillnaden i uppskattningsinnehåll emellan de till utbyte ifrågasatta ägorna överstiger tio procent av den fastighets uppskattningsinnehåll, från vilken ägovidd med det högre uppskattningsinnehållet är avsedd att tagas, eller, där ägovidden är avsedd att tagas från område samfällt för flera ägotlotter, av ägotlot-*

Vid laga skifte må, utöver vad som följer av vad förut i detta kapitel stadgas, ägoutbyte på sätt i 1 § sägs äga rum, *om*

1. samtliga delägare å ömse sidor träffa förening därom eller de ägor, vilkas utbytande ifrågasättes, äro i en ägares hand;

2. *fastighetsindelningen förbättras;*

3. fastighetsindelningens genomförande enligt *sådan* plan som *angives* i 1 a § *ej försvåras; och*

4. skillnaden i uppskattningsinnehåll emellan de till utbyte ifrågasatta ägorna *ej* överstiger tio procent av den fastighets uppskattningsinnehåll, från vilken ägovidd med det högre uppskattningsinnehållet är avsedd att tagas, eller, där ägovidden är avsedd att tagas från område samfällt för flera ägotlotter,

¹ Senaste lydelse av 8 kap. 4 § se 1951:356 och av 19 kap. 9 § se 1937:164. 13 kap. 2 a § tillagd genom 1955:288. Tidigare 19 kap. 8 § har upphört att gälla enligt 1951:356.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

ternas sammanlagda uppskattnings-
innehåll.av ägolotternas sammanlagda upp-
skattningsinnehåll.

Hör äga — — — — — till skada.

4 a §.

Ägoutbyte enligt 4 § får äga rum även om det medför större minskning av fastighet eller samfällt område än som är tillåten enligt 4 § första stycket 4 under förutsättning att följande särskilda bestämmelser iakttagas.

I fråga om delägares rätt att träffa förening om eller samtycka till minskning enligt föregående stycke gälla samma villkor som för avhändelse av fast egendom.

Är jord, som frångår fastighet, upplåten på arrende enligt skriftligt avtal, och har arrendatorn tillträtt jorden, får minskningen ske endast om arrendatorn lämnar medgivande därtill eller det är uppenbart, att åtgärden icke kan lända honom till skada.

Avser minskningen fastighet som på grund av inteckning eller eljest häftar för fordran gemensamt med fastighet som ej ingår i ägoutbytet, får minskningen ske endast om medgivande till denna lämnas av fastighetsägare och rättighetshavare vilkas samtycke skulle fordras vid dödning av inteckning, som i den fastighet som minskas meddelats eller kan komma att meddelas för fordringen, med förbehåll enligt 33 § förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom. Sådant medgivande fordras dock icke om det är uppenbart att minskningen icke kan skada fastighetsägaren eller rättighetshavaren.

Om fastighets uppskattningsinnehåll ökas väsentligt genom tillämpning av första stycket skola i lag eller annan författning föreskrivna inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom äga motsvarande tillämpning. Därvid skall, om tillstånd

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

eller annan prövning av myndighet skulle fordras vid förvärv av egendom som svarar mot ökningen, frågan om tillstånd till ökningen underställas myndigheten. Underställning med hänsyn till bestämmelserna i jordförvärvslagen den 14 maj 1965 (nr 290) behöves dock endast om den fastighet som ökas är avsedd för jordbruk eller skogsbruk och anledning finnes till antagande att ökningen kan med större fördel föras till annan fastighet eller att tillstånd kan vägras enligt 4 § jordförvärvslagen. Närmare föreskrifter för tillämpningen av dessa bestämmelser meddelas av Konungen.

13 KAP.

2 a §.

Utöver vad som följer av vad förut sagts må avsteg från stadgandet i 2 § första stycket äga rum, såframt det skriftligen medgives av därav berörda ägolotters ägare samt det ej medför försämrad fastighetsindelning. Det ägobelopp, som vid skiftet lägges till ägolott, må icke understiga det ägolotten enligt delningsgrund tillkommande ägobeloppet med mera än tio procent av sistnämnda ägobelopp eller, i fall som avses i 2 § andra stycket sista punkten, ägobelopp som där sägs.

Häftar fastighet ————— till skada.

Utöver vad som följer av vad förut sagts må avsteg från stadgandet i 2 § första stycket äga rum, om:

1. skriftligt medgivande lämnas av berörda ägolotters ägare;

2. fastighetsindelningen förbättras; och

3. ägobelopp, som vid skiftet lägges till ägolott, icke understiger det ägolotten enligt delningsgrund tillkommande ägobeloppet med mera än tio procent av sistnämnda ägobelopp eller, i fall som avses i 2 § andra stycket sista punkten, ägobelopp som där sägs.

2 b §.

Avsteg enligt 2 a § får äga rum även om det ägobelopp som enligt 2 a § första stycket 3 minst skall läggas till ägolott underskrides, under förutsättning att följande särskilda bestämmelser iakttagas.

I fråga om delägares rätt att medgiva underskridande gälla samma villkor som för avhändelse av fast egendom.

Är jord, som frångår fastighet,

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

upplåten på arrende enligt skriftligt avtal, och har arrendatorn tillträtt jorden, får underskridandet ske endast om arrendatorn lämnar medgivande därtill eller det är uppenbart, att åtgärden icke kan lända honom till skada.

Avser underskridandet fastighet som på grund av inteckning eller eljest häftar för fordran gemensamt med annan fastighet, får underskridandet ske endast om medgivande till detta lämnas av fastighetsägare och rättighetshavare vilkas samtycke skulle fordras vid dödning av inteckning, som i den fastighet som underskridandet avser meddelats eller kan komma att meddelas för fordringen, med förbehåll enligt 33 § förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom. Sådant medgivande fordras dock icke om det är uppenbart att underskridandet icke kan skada fastighetsägaren eller rättighetshavaren.

Om ägobelopp som lägges till ägolott genom tillämpning av första stycket väsentligt överstiger det ägolotten enligt delningsgrund tillkommande ägobeloppet skola i lag eller annan författning föreskrivna inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom äga motsvarande tillämpning. Därvid skall, om tillstånd eller annan prövning av myndighet skulle fordras vid förvärv av egendom som svarar mot ökningen, frågan om tillstånd till ökningen underställas myndigheten. Underställning med hänsyn till bestämmelserna i jordförvärvslagen behöves dock endast om den fastighet som ökas är avsedd för jordbruk eller skogsbruk och anledning finnes till antagande att ökningen kan med större fördel föras till annan fastighet eller att tillstånd kan vägras enligt 4 § jordförvärvslagen. Närmare föreskrifter om tillämpningen av dessa bestämmelser meddelas av Konungen.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

19 KAP.

8 §.

Avstyckning får handläggas utan sammanträde, om stridiga intressen ej förekomma i ärendet. Vid avstyckning utan sammanträde skola följande särskilda bestämmelser iakttagas.

Föreskrifterna om tillkännagivande av att förrättning skall äga rum och om skriftlig förening mellan sakägare gälla ej.

Jäv mot förrättningsman anmäles första gången sakägaren för talan i avstyckningsärendet sedan han fick kännedom om att förrättningsmannen tjänstgör eller att jävsanledning föreligger.

När förrättning avslutats sändes underrättelse därom till varje sakägare, som inte samtidigt tillsändes ett exemplar av förrättningshandlingarna. Underrättelsen skall innehålla fullföljdshänvisning och erinran om vem som utsetts att mottaga förrättningshandlingarna.

9 §.

Lantmätaren skall föra protokoll över allt som förekommer vid förrättningen.

Har ägovidd ————— särskilt angivas.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1968. Äldre lag gäller i fråga om den fortsatta prövningen av laga skifte eller ägoutbyte som avslutats dessförrinnan.

Förslag

till

Lag**angående ändrad lydelse av 5 kap. 2 § lagen den 12 maj 1917 (nr 269)
om fastighetsbildning i stad**

Härigenom förordnas, att 5 kap. 2 § lagen den 12 maj 1917 om fastighetsbildning i stad¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

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

5 KAP.

2 §.

Avstyckning skall ————— skäligt prövas.

Avstyckning företages ————— nu sagts.

Förrättningsmannen har ————— till slut.

Vid förrättningen skola föreskrifterna i 2 och 3 kap., 6 kap. 1 och 3 §§, 18 kap. 3 § första stycket samt 19 kap. 27 § i lagen om delning av jord å landet äga motsvarande tillämpning, så vitt icke i denna lag är annorlunda stadgat.

Vid förrättningen skola föreskrifterna i 2 och 3 kap., 6 kap. 1 och 3 §§, 18 kap. 3 § första stycket samt 19 kap. 8 och 27 §§ i lagen om delning av jord å landet äga motsvarande tillämpning, så vitt icke i denna lag är annorlunda stadgat.

Är förrättningsman ————— särskild förrättningsman.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1968.

Motionsyrkanden

Utskottet har i samband med propositionen behandlat följande under den allmänna motionstiden väckta motioner, nämligen

A. de likalydande motionerna I: 486 av herr *Andersson, Torsten, m. fl.* och II: 613 av herr *Larsson* i Norderön *m. fl.*, i vilka motioner hemställes

»att riksdagen i samband med behandlingen av Kungl. Maj:ts proposition nr 167/1967 måtte uttala, att åtgärder snarast bör vidtagas i syfte att — under förutsättning att sakägarnas rättsskydd tillgodoses — ytterligare förenkla förrättningsförfarandet inom mättningsväsendet, samt

¹ Senaste lydelse av 5 kap. 2 § se 1931: 143.

att riksdagen måtte besluta att 19 kap. 9 § jorddelningslagen erhåller följande lydelse: 'Protokoll skall föras över allt som förekommer vid förrättningen';

B. motionen II: 527 av herr *Tobé*, vari hemställes

»att riksdagen måtte besluta att för sin del antaga följande ändringar i jorddelningslagen.

Häri genom förordnas

dels att i lagen skall införas en ny paragraf 3 a i 16 kap.,
dels att till 21 kap. 46 § lägges ett andra stycke.

16 KAP.

3 a §.

Har fastighet minskats med tillämpning av 8 kap. 4 a § eller 13 kap. 2 b § skall lantmätaren lämna inskrivningsdomaren meddelande härom ofördröjligen efter det att förrättningen avslutats. Inskrivningsdomaren skall på nästa inskrivningsdag anteckna förhållandet i fastighets- eller inteckningsboken.

21 KAP.

46 §.

Har vid — — — inteckningsboken.

När förrättning, som avses i 16 kap. 3 a §, blivit genom laga kraft ägande beslut fastställd skall ägodelningsdomaren eller överlantmätaren ofördröjligen underrätta inskrivningsdomaren. Denne skall på nästa inskrivningsdag avföra anteckning, som gjorts i fastighets- eller inteckningsboken med anledning av bestämmelserna i nyss angivna paragraf. Motsvarande gäller i fall då förrättning som här avses blivit undanröjd.»

Gällande bestämmelser

Redogörelse för gällande bestämmelser om ägokravsjämkning vid laga skifte och ägoutbyte lämnas i propositionen på s. 42 f. De gällande reglerna om sammanträde vid förrättningar för fastighetsbildning redovisas på s. 71 ff i propositionen.

Utskottet hänvisar till dessa redogörelser.

Förslaget till fastighetsbildningslag

Redogörelser för förslagets innebörd i hithörande delar återfinns i propositionen s. 47 ff och 78 f.

Lantmäteristyrelsens framställning och remissyttrandena däröver

Utskottet hänvisar till i propositionen på s. 75 f och 79 ff intagna redogörelser.

Departementschefen vid lagrådsremissen

Departementschefen anförde vid lagrådsremissen i *den allmänna motiveringen* för lagförslaget bl. a. följande.

Samhällsutvecklingen gör att fastighetsbildningsorganen blir allt hårdare belastade. Jag torde inte i detta sammanhang behöva gå närmare in på orsakerna och verkningarna. Jag vill bara peka på storleksrationaliseringen beträffande mark för jord- eller skogsbruk, de snabba förändringarna i fråga om befolkningens bosättning, fritidsbebyggelsen och det alltmer framträdande behovet av samverkan mellan fastigheter. Den ökade belastningen har delvis kunnat mötas genom olika rationaliseringar av fastighetsbildningsverksamheten bl. a. genom delegering av arbetsuppgifter från högskoleutbildad personal till ingenjörs- och kontorspersonal. Gällande organisation och lagstiftning lägger emellertid vissa hinder i vägen för en fortsatt rationalisering. Beträffande organisationen har ett utredningsarbete inletts genom särskilda sakkunniga som tillkallats av chefen för jordbruksdepartementet enligt bemyndigande den 17 december 1965. I fråga om lagstiftningen är det grundläggande utredningsarbetet helt avslutat genom det förslag till lag om fastighetsbildning som lagts fram av fastighetsbildningskommittén.

I sin nu aktuella framställning har lantmäteristyrelsen tagit upp frågan om vissa partiella reformer inom fastighetsbildningslagstiftningens område. Styrelsen anser att de föreslagna reformerna har så stor rationaliseringseffekt att de bör genomföras trots det pågående arbetet med en ny fastighetsbildningslag. Förslagen avser ett slopande av dels sammanträdes tvånget vid avstyckning och vid förrättning enligt 20 kap. JDL, dels procentgränsen för frivillig ägokravsjämkning vid ägoutbyte och laga skifte.

Som jag framhållit i samband med mitt ställningstagande till lantmäteristyrelsens förslag till åtgärder i syfte att förenkla och påskynda skiftesarbetet i Kopparbergs län är det av stor vikt att fastighetsbildningsverksamheten kan drivas så effektivt som möjligt. I den mån gällande lagstiftning utgör hinder härför bör den ändras. Detta är också ett av huvudsyftena med den reform av fastighetsbildningslagstiftningen som nu förebreds. Av skäl som jag berört när det gäller ändringarna i dalalagen möter det emellertid vissa svårigheter att nu göra partiella reformer. I varje fall bör principiella ställningstaganden helst undvikas och lösningarna bör om möjligt avpassas

till dem som övervägs i samband med arbetet på den nya lagen om fastighetsbildning.

Vid en granskning av de nu aktuella förslagen mot denna bakgrund framgår det omedelbart att båda förslagen står i överensstämmelse med tankegångarna i förslaget till ny lag om fastighetsbildning. I övrigt är förslagen emellertid ganska olikartade. Ett slopande av sammanträdestvånget är en nyhet av övervägande formell natur och har begränsade principiella verkningar. Det möter därför inga större betänkligheter att genomföra förslaget i denna del. Förslaget om att slopa procentgränsen för frivillig ägokravsjämkning har däremot vittgående principiella konsekvenser och kräver betydande ingrepp i lagstiftningen. Det bör därför enligt min mening genomföras bara om det kan motiveras med betydande fördelar från rationaliseringssynpunkt.

Efter dessa inledande anmärkningar om hur lantmäteristyrelsens förslag enligt min mening bör bedömas övergår jag nu till att behandla de skilda förslagen.

Gällande bestämmelser om fastighetsbildningsförrättningar utgår i allmänhet från att dessa sker vid *s a m m a n t r ä d e*. Detta sammanhänger bl. a. med att de grundläggande reglerna om förfarandet vid fastighetsbildning är utformade med sikte på situationer där stridiga sakägarintressen i större eller mindre utsträckning gör sig gällande. För handläggning av sådana fall är sammanträdet enligt all erfarenhet en lämplig handläggningsform. Gällande bestämmelser innebär emellertid att förrättningsmannen måste kalla till sammanträde också i enkla fall, då sakägarna är eniga eller då bara en sakägare finns. Förrättning för legalisering av sämjedelning enligt legaliseringslagen, där enighet mellan delägarna utgör en förutsättning för legalisering, kan dock ske utan sammanträde, och vanlig sammanläggning som förutsätter att fastigheterna är i en ägares hand genomförs normalt som ett ansökningsärende utan sammanträde.

Kommittéförslaget till FBL, som nu bereds inom justitiedepartementet, upptar som huvudregel att fastighetsbildningsförrättning fortfarande skall handläggas vid sammanträde med sakägarna. Det innehåller emellertid vissa undantagsregler, som innebär bl. a. att förrättning skall kunna handläggas helt utan sammanträde om stridiga intressen inte förekommer i saken.

Lantmäteristyrelsen föreslår nu, som en partiell reform av gällande lagstiftning, att sammanträdestvånget slopas beträffande avstyckningar enligt JDL och 5 kap. FBLS samt ägoutbyten m. m. enligt 20 kap. JDL. Som motiv åberopas önskemålet att förenkla fastighetsbildningsverksamheten. Skyldigheten att hålla sammanträde vid varje förrättning utgör enligt styrelsens mening ett allvarligt hinder mot rationella arbetsformer.

Förslaget stöds nästan genomgående av remissinstanserna. Några vill begränsa reformen till avstyckningar eller vissa sådana, medan ett par andra remissinstanser vill utvidga reformen till tomtmätningar enligt 2 kap. FBLS.

Det måste uppenbarligen vara tyngande för verksamheten att sammanträde måste hållas också i fall då det redan i förväg står klart att sammanträde inte har någon reell funktion att fylla, t. ex. när det gäller en enkel fastighetsbildningsåtgärd med en eller ett par sakägare och det inte finns några delade meningar om hur åtgärden skall genomföras. Visserligen kan sammanträde numera, efter lagändring år 1953, ofta hållas t. ex. på förrättningsmannens expedition i stället för där jorden är belägen, och sakägares utevaro från sammanträde hindrar i regel inte att förrättningen företas, men om behörig sökande inte inställer sig vid första sammanträdet skall ansökningen anses återkallad. Vidare är det otillfredsställande att kallelse skall behöva utfärdas till sammanträde som utgör en ren formalitet, vilket f. ö. inte framgår omedelbart av kallelsen.

Jag är därför i sak positiv till tanken att lätta på skyldigheten att hålla sammanträde vid vissa fastighetsbildningsåtgärder. En sådan uppmjukning bör också kunna genomföras genom ändring av gällande lag utan olägenhet med hänsyn till den planerade större reformen av fastighetsbildningslagstiftningen, förutsatt att ändringen begränsas på lämpligt sätt.

Slopas sammanträdestvånget för vissa förrättningar medför detta rationalisering av förfarandet på flera sätt. Bl. a. faller en del onödiga resor bort, i vissa fall för förrättningsmannen, i andra fall för sakägarna. Dessutom kan arbetsuppgifterna fördelas på ett annat sätt mellan förrättningsmannen och dennes biträdespersonal, särskilt i fall då sammanträde på förrättningsstället inbesparas. För klarhetens skull bör kanske påpekas, att behovet av andra åtgärder på förrättningsstället, såsom undersökning av platsens beskaffenhet och belägenhet, informell överläggning med sakägare, mätning och gränsutmärkning, inte påverkas av att kravet på sammanträde slopas. Inte heller ändras förrättningsmannens formella ställning eller begränsas hans ansvar för i princip hela förrättningen. Att den närmare innebörden av förrättningsmannens och andra befattningshavares ansvar för olika förrättningsåtgärder är beroende av den faktiska arbetsfördelningen liksom av befattningshavarnas kompetens och av instruktion och arbetsordning är emellertid tydligt.

Mot bakgrunden av de nu redovisade övervägandena föreslår jag att sammanträdestvånget slopas men att reformen i detta sammanhang begränsas till avstyckningarna. Som förutsättning bör också gälla att stridiga intressen inte förekommer i ärendet. Även med dessa begränsningar torde reformen tillgodose det väsentligaste i önskemålen från lantmäteristyrelsen och remissinstanserna. Avstyckning är den avgjort vanligaste fastighetsbildningsåtgärden. Vid avstyckning finns normalt bara en sakägare om de till avstyckning avsedda området inte överlåtits, och har överlåtelse skett är sakägarna i allmänhet inte fler än två, nämligen köparen och säljaren, vilka sedan köpeavtalet träffats sällan torde ha några stridiga intressen. För ägo-utbyten och gränsbestämningar kan ett slopande av sammanträdestvånget

bedömas ge en förhållandevis obetydlig förenklingseffekt, eftersom antalet sådana förrättningar är mindre och förrättningarnas beskaffenhet oftast torde kräva sammanträde. Tomtmätningarna är visserligen nästan lika många som avstyckningarna, men olägenheterna av att behålla sammanträdestvånget är där mindre framträdande och lantmäteristyrelsen har heller inte föreslagit att tomtmätningarna skulle omfattas av reformen. Denna bör av nu berörda skäl inte inbegripa förrättningar enligt 20 kap. JDL eller 2 kap. FBLS. Eftersom alltså bl. a. gränsbestämning lämnas utanför bör inte heller avstyckningsförrättning vid vilken till följd av bestämmelserna i 19 kap. 10 § JDL eller 5 kap. 5 § FBLS gränsbestämning äger rum få ske utan sammanträde.

Villkoret att stridiga intressen inte skall förekomma är avsett att ha samma sakliga innebörd som i förslaget till FBL. Det är inte bara olika sakägarintressen som avses utan också förhållandet mellan sakägarintressena å ena sidan och allmänna intressen å andra sidan. Detta betyder att förrättningar där tillstånd till avstyckning vägras inte bör äga rum utan sammanträde. Huruvida det bör införas möjlighet att handlägga förrättning utan sammanträde i fall då det är uppenbart att fastighetsbildningen inte kan tillåtas, såsom enligt förslaget till FBL till vilket lantmäteristyrelsen i detta avseende hänvisar, torde få övervägas vid behandlingen av nämnda förslag.

Enligt gällande bestämmelser skall byggnadsnämnden underrättas viss tid i förväg om avstyckningar inom område där skyldighet föreligger att söka byggnadslov, vid avstyckning enligt FBLS också inom andra områden. Nämnden har då möjlighet att låta sig representeras vid sammanträdet och där framställa eventuella erinringar mot den begärda avstyckningen. Om sammanträde inte hålls bortfaller denna möjlighet. Skyldigheten att i förväg formellt underrätta byggnadsnämnden bör då också falla bort i sådana fall. En sådan ordning synes kunna genomföras utan olägenhet eftersom villkoret att stridiga intressen inte skall förekomma bör anses innefatta skyldighet för förrättningsmannen att på lämpligt sätt försäkra sig om att byggnadsnämnden inte har någon erinran mot avstyckningen. Formerna härför torde inte behöva anges i lagen.

Det skulle kunna övervägas att föreskriva skyldighet för förrättningsmannen att underrätta byggnadsnämnden om förrättningens avslutande i sådana fall då förrättningen sker utan sammanträde. Eftersom den nödvändiga kontakten med byggnadsnämnden bör ske på ett tidigare stadium av förrättningen torde en underrättelse om avslutandet emellertid sakna egentligt intresse för nämnden. I detta sammanhang är också att märka att det enligt gällande lantmäteriinstruktion åligger chef för organisationsenhet inom lantmäteriet att, om förrättning eller uppdrag berör annan myndighet, se till att samråd med denna myndighet kommer till stånd. Denna föreskrift om samråd fyller i huvudsak samma funktion som gällande regler angående

obligatorisk underrättelse till byggnadsnämnden om sammanträde för påbörjande av avstyckning. Föreskriften får ökad betydelse om sammanträdestvånget slopas och den i lagen angivna skyldigheten att underrätta byggnadsnämnden faller bort.

Det bör ankomma på förrättningsmannen att bestämma i vilka fall förrättning skall hållas utan sammanträde. Som allmän förutsättning bör därvid gälla att handläggning utan sammanträde är en lämplig handläggningsform i det särskilda fallet. Exempel på fall då det i allmänhet torde vara olämpligt att hålla förrättning utan sammanträde utgör förrättningar där mera invecklade frågor skall behandlas, där gode män eller sakkunnig skall medverka, där förening mellan sakägare skall träffas eller där sakägare framställt befogat önskemål om sammanträde. Det nu berörda lämplighetsvillkoret behöver inte komma till direkt uttryck i lagen om denna utformas så, att det framgår att möjlighet men inte skyldighet föreligger att handlägga förrättning utan sammanträde i fall då de i lagen angivna villkoren är uppfyllda.

Med anledning av ett yttrande vid remissbehandlingen vill jag framhålla att sammanträdet inte bör slopas i fall då risker för missförstånd och därav föranledda rättsförluster för enskild part bedöms föreligga. I okomplicerade avstyckningsärenden torde det emellertid normalt vara möjligt att förebygga risker för missförstånd genom en lämplig uppläggning av utredningsarbetet och redovisningen i förrättningsakten.

Sparbanksföreningen har vid remissbehandlingen påpekat att den rådgivning i lagfarts-, intecknings-, byggnadslovs- och andra liknande frågor som förrättningslantmätaren mycket ofta ger sakägare just vid sammanträdet är värdefull och uppskattad. Föreningen befarar att den service allmänheten sålunda får kan försämrats om sammanträdestvånget slopas. Sådana synpunkter måste emellertid vägas mot andra intressen och enligt min mening är det nu mest angeläget att förenkla förrättningsförfarandet genom att rensa ut onödigt tygande arbetsformer. De vinster som uppnås på detta sätt innebär också en form av ökad service eftersom snabbheten i fastighetsbildningsproceduren ökar.

Vid förrättning utan sammanträde bör så långt möjligt samma regler gälla som vid förrättning med sammanträde. Vissa avvikelser blir emellertid nödvändiga. Till dessa återkommer jag i det följande. Jag övergår nu till att behandla den andra huvudfrågan i lantmäteristyrelsens framställning.

Vid ägoutbyte gäller som huvudprincip att de ägor som byts mot varandra skall vara av lika uppskattningsinnehåll. Vid laga skifte skall på motsvarande sätt fastighet erhålla mark enligt den vid skiftet gällande delningsgrunden. I båda fallen tillåts emellertid i viss utsträckning att uppskattningsinnehållet av fastighets marktilldelning avviker från fastighetens ägokrav, varvid skillnaden i princip utjämnas med pengar. Gränserna för sådan ä g o k r a v s j ä m k n i n g är ganska snäva. Under vissa

tämligen stränga villkor av bl. a. jordpolitisk art får ägoutbyte som innefattar ägokravsjämkning resp. ägokravsjämkning vid laga skifte ske utan stöd av enskilda rättsägares medgivande. I dessa tvångsfall får jämknigen inte medföra att deltagande fastighets uppskattningsinnehåll minskas med mera än i allmänhet 5 % och i vissa särskilda fall 25 %. Om villkoren för tvångsjämkning inte är uppfyllda kan ägokravsjämkning ske efter överenskommelse mellan de berörda fastighetsägarna. I dessa fall får deltagande fastighets uppskattningsinnehåll inte minskas med mera än 10 %. I princip skall då även andra berörda rättsägare än fastighetsägarna medge åtgärden. De jordpolitiska villkoren för ägokravsjämkning är lindrigare i frivilligfallen än i tvångsfallen. Vid laga skifte krävs sålunda bara att ägokravsjämknigen inte medför försämrad fastighetsindelning och vid frivilligt ägoutbyte gäller att åtgärden inte får medföra försämrad fastighetsindelning eller försvåra fastighetsindelningens genomförande enligt fastställd stadsplan eller vissa andra byggnadsreglerande planer.

Bestämmelser om ägokravsjämkning vid frivilligt ägoutbyte infördes genom lagändring år 1951. Dessförinnan gällde att frivilligt ägoutbyte fick ske om bekvämare ägoanordning därigenom kunde vinnas och de till utbyte ifrågasatta ägorna hade väsentligen lika uppskattningsinnehåll. Syftet med 1951 års reform — som också gällde tvångsfallen — var främst att underlätta jordbrukets yttre rationalisering. Den nytillkomna jämkningsgränsen 10 % avsåg att göra det frivilliga ägoutbytet användbart bl. a. för storleksrationalisering. Gränsen markerar samtidigt skiljelinjen mot transaktioner, som bör ske under iakttagande av reglerna för fastighetsköp.

Möjligheten till frivillig ägokravsjämkning vid laga skifte infördes genom lagändring år 1965 enligt samma principer som 1951 års ändringar för ägoutbyte.

Enligt förslaget till FBL skall ett nytt fastighetsbildningsinstitut benämnt fastighetsreglering införas och ersätta bl. a. ägoutbyte och sådant laga skifte som innebär omreglering av befintliga fastigheter. Med fastighetsreglering förstås ombildning av fastigheter i syfte att inom ett område åstadkomma så lämpliga fastighetsförhållanden som omständigheterna medger eller att i visst begränsat avseende förbättra fastighetsbeståndet. I själva begreppet ligger alltså en positiv målsättning. Fastighetsreglering skall kunna avse bl. a. ensidig eller dubbelsidig marköverföring mellan fastigheter. De storleksförändringar som enligt förslaget kan företas utan stöd av medgivande är visserligen i huvudsak inte större än de som medges enligt gällande regler om ägokravsjämkning tvångsvis. Men med samtycke av berörda rättsägare skall möjligheterna till frivilliga storleksförändringar bli i princip obegränsade, förutsatt att vissa grundläggande villkor för fastighetsreglering och för fastighetsbildning i allmänhet är uppfyllda. Dessa villkor innefattar bl. a. krav på att den nya fastighetsindelningen skall uppfylla vissa lämplighetskrav eller, om detta inte är fallet, åtminstone inne-

bära en förbättring av den dittills rådande indelningen. För ägares samtycke till större minskning av fastighet än som medges i tvångsfallen skall gällande villkor för avhändelse, dvs. i första hand försäljning, av fast egendom äga tillämpning. Vissa formkrav som svarar mot formkraven vid avhändelse skall också iakttas.

Lantmäteristyrelsens nu aktuella framställning går ut på att en fastighet skall kunna minskas utöver vad som nu kan ske genom överenskommelse vid ägoutbyte eller laga skifte. Styrelsen anser att de lagändringar som är nödvändiga för detta ändamål enklast kan genomföras på det sättet att de nuvarande bestämmelserna om viss gräns för frivillig ägokravsjämkning helt utgår. Syftet med framställningen är rationalisering av fastighetsbildningsverksamheten. Styrelsen framhåller att en ändring som innebär att fastighet genom överenskommelse får minskas utöver nu tillåten gräns utan tvekan skulle få en väsentlig arbetsrationaliserande effekt. Denna skulle komma samhällsbyggnadsprocessen till godo, inte minst för ett snabbt genomförande av stadsplan och byggnadsplan. Också verksamheten för rationalisering av jordbruk och skogsbruk skulle i hög grad underlättas.

I fråga om ägoutbyte önskar lantmäteristyrelsen vidare att det skall klargöras, att också ensidigt ägoutbyte, dvs. ägoutbyte utan markvederlag, i princip är tillåtet, förutsatt att åtgärden inte medför större minskning av fastighet än som är eller kan bli medgiven för vanligt dubbelsidigt ägoutbyte. Styrelsen menar att ensidiga ägoutbyten kan vara ett väsentligt arbetsbesparande medel att uppnå en önskad ändring i fastighetsindelningen.

Den föreslagna reformen har väsentligen den praktiska innebörden att utökning av fastigheter — tillskottsförvärv — i fall då sakägarna är eniga om utökningen kommer att kunna ske genom ägokravsjämkning vid ägoutbyte eller laga skifte, alltså sammanfattningsvis genom marköverföring, i stället för genom köp jämte avstyckning, sammanläggning och lagfart. Det nya förfarandet kan få praktisk användning vid fastighetsbildning för många olika ändamål och i större såväl som mindre sammanhang. I fall då omreglering av fastigheter pågår, antingen det gäller genomförande av plan enligt byggnadslagen eller jord- och skogsrationalisering, innebär vidgad möjlighet till ensidig marköverföring att storleksförändringar av fastigheter som ingår i omregleringen kan genomföras som ett led i den pågående förrättningen. Därigenom bortfaller behovet av avstyckningar — som annars vanligen torde få ske fristående före eller efter omregleringen — och av sammanläggningar. Om en fastighet skall utökas med område av annan fastighet utan samband med omregleringsförrättning leder vidgad marköverföringsmöjlighet — dvs. vidgad jämningsgräns i förening med godtagande av ensidiga ägoutbyten — till att utökningen kan ske genom en förrättning för ägoutbyte i stället för genom köp, avstyckning, sammanläggning och lagfart. Också i sådana fall torde marköverföringsmetoden i allmänhet medföra avsevärd förenkling.

Genomförs vidgad möjlighet till ägokravsjämkning vid ägoutbyte enligt JDL, blir de nya bestämmelserna automatiskt tillämpliga också vid ägoutbyte enligt FBLS. Den föreslagna reformens räckvidd blir därför sådan att marköverföring kan ersätta köp inte bara i sådana fall då köpet annars legaliseras genom avstyckning enligt JDL — då avstyckningen normalt torde ske under villkor om sammanläggning — utan också i sådana fall då köp fullföljs genom åtgärd enligt FBLS, dvs. genom avstyckningsförrättning enligt 5 kap. eller tomtodelsavstyckning enligt 1 kap. samt, i båda fallen, fristående sammanläggningsåtgärd. Detta innebär också att man kan undanröja de olägenheter som från jordpolitisk synpunkt är förenade med att avstyckning enligt FBLS inte kan ske under villkor om sammanläggning.

Fördelarna med den föreslagna reformen ligger som redan antytts inte bara inom fastighetsbildningsmyndigheternas område. Även inskrivningsväsendet skulle besparas arbete. Beträffande lagfartsproceduren — som helt bortfaller — är att märka att denna vid köp och avstyckning för sammanläggning måste ske i två omgångar, nämligen vilande lagfart före och fullföljd efter sammanläggningen. Också vissa inteckningsåtgärder kan undgås. Svarar fastighet, som minskas genom avstyckning, för fordran eller annan rättighet behövs f. n. vanligen särskilda åtgärder för relaxation. Vid marköverföring torde behovet av formliga relaxationsåtgärder falla bort, vilket visserligen inte innebär att inteckningshavarnas intressen får åsidosättas men ger möjlighet till enklare handläggning.

Sammanfattningsvis ligger fördelarna hos marköverföringsmetoden i jämförelse med köpmetoden främst i följande. Vid tillämpning av köpmetoden vidtas en hel serie skilda åtgärder från sakägare och olika myndigheter. Dessa åtgärder måste företas efter varandra i bestämd ordning, vilket med nödvändighet medför att förfarandet blir tungrott och tidskrävande. Vid marköverföring kan alla dessa moment samordnas inom ramen för en förrättning hos en enda myndighet. Detta ger väsentliga förenklingsmöjligheter, till fördel både för myndigheterna och för sakägarna. De möjligheter att avsevärt nedbringa tidsåtgången vid fastighetsbildning i vissa fall som härigenom erbjuder sig blir av värde bl. a. för bostadsbyggandet och jordbruksrationaliseringen. Särskilt påtagliga tidsvinster kan uppnås i sådana fall, då successiva ändringar i fastighetsindelningen måste genomföras i tämligen snabb följd, något som blir allt vanligare vid markexploatering och i andra sammanhang.

På anförda grunder bedömer jag för min del att den föreslagna reformen har en avsevärd betydelse för rationalisering av fastighetsbildningen.

Vad jag nu har anförat visar att den föreslagna reformen skulle medföra väsentliga fördelar och att den står i överensstämmelse med de tankegångar som ligger bakom förslaget till den nya fastighetsbildningslagstiftning som håller på att utarbetas inom departementet. Trots de betänkligheter som kan anföras mot att genomföra reformen — som otvivelaktigt innebär en

principiell nyhet i förhållande till gällande rätt — anser jag därför att lantmäteristyrelsens förslag bör genomföras. Det är emellertid uppenbart att detta kräver kompletteringar av de regler som f. n. gäller för att ägokravsjämknings skall få äga rum.

Att en rätt till obegränsad ägokravsjämknings kräver särskilda regler sammanhänger med att en sådan rätt öppnar möjlighet till transaktioner med samma reella innebörd som överlåtelse av fast egendom. En av anledningarna till att man ställt upp den nu gällande gränsen på 10 % är som redan antytts önskemålet att markera gränsen mot köp eller andra former av överlåtelse. I förslaget till FBL har fastighetsbildningskommittén dragit konsekvenserna av nyssnämnda förhållande. Detta kommer tydligast till uttryck genom att man uppställt samma formkrav för överenskommelse som innebär ägokravsjämknings som för överlåtelse av fast egendom. Den obegränsade möjligheten att överföra mark har emellertid också på andra sätt satt sina spår i lagförslaget. Det återstår nu att pröva i vad mån motsvarande lösningar bör eller kan tillgripas vid den nu avsedda reformen inom i första hand jorddelningslagens ram.

Överlåtelse av delar av fastigheter fullföljs i regel genom avstyckning, eventuellt i förening med sammanläggning. Avstyckning får inte ske om inte vissa ganska stränga jordpolitiska villkor är uppfyllda. När det gäller frivilligt ägoutbyte och frivillig ägokravsjämknings vid laga skifte uppställer jorddelningslagen däremot inte annat krav än att fastighetsindelningen inte får försämrats. Eftersom det varken ställts något lämplighetskrav på de berörda fastigheterna eller föreskrivs att fastighetsindelningen skall förbättras är det angivna villkoret till sin praktiska innebörd liberalalt i förhållande till både gällande fastighetsbildningsrätt i övrigt och förslaget till FBL. Om möjligheterna till ändring i fastighetsindelningen genom frivilliga åtgärder nu skall avsevärt vidgas torde gällande jordpolitiska villkor böra skärpas. Lämpligt synes vara att uppställa som huvudvillkor att fastighetsindelningen skall förbättras. Detta villkor bör därvid avse inte bara åtgärder som innebär marköverföring utöver nu gällande procentgräns utan alla ägoutbyten och ägokravsjämknings som sker enligt reglerna för frivilliga åtgärder. Ett sådant förbättringsvillkor innebär inte exakt överensstämmelse med förslaget till FBL. Full överensstämmelse kan av lagtekniska skäl inte gärna nås i detta begränsade sammanhang. Det angivna villkoret stämmer emellertid överens med grunderna för förslaget till FBL och torde i de flesta fall leda till samma resultat.

Den skisserade skärpningen innebär i förhållande till gällande rätt praktiskt sett inte så mycket som kanske i förstone vill synas. I flertalet fall, då sakägare är ense om en regleringsåtgärd, torde anledningen till att åtgärden kommer till stånd vara att den innebär en förbättring av fastighetsindelningen. Skärpningen hindrar emellertid sådana mera undantagsvis förekommande fall, då denna förutsättning inte föreligger.

Förutom nu angivna villkor bör liksom f. n. som förutsättning för frivilligt ägoutbyte gälla att åtgärden inte får försvåra fastighetsindelningens genomförande enligt fastställd stadsplan eller vissa andra planer enligt byggnadslagen.

Av skäl som jag redan har berört bör gällande villkor om avhändelse av fast egendom iaktas för att en fastighet genom frivilligt ägoutbyte eller frivillig ägokravsjämkning vid laga skifte skall få minskas mera än de nuvarande bestämmelserna medger. En särskild föreskrift härom behövs. Uppgiften att vaka över efterföljden av denna föreskrift kommer att vila på förrättningsmannen eller i förekommande fall förrättningsmännen. Anordningen innebär i stora drag att förrättningsmannen prövar överenskommelse om minskning av fastighet på motsvarande sätt som inskrivningsdomaren vid ansökan om lagfart kontrollerar att gällande villkor för avhändelse är uppfyllda. Minskning mot penningersättning — som är det normala — är därvid att jämställa med försäljning, medan minskning när överenskommelsen innebär att ersättning inte skall utgå är att jämställa med gåva. Innebär överenskommelse större minskning än nuvarande procentgräns medger torde hela minskningen, inte bara vad som överstiger 10 %, böra utgöra föremål för prövningen.

Överenskommelse om ägobyte skall enligt gällande bestämmelser träffas genom förening, dvs. en skriftlig avhandling som undertecknas av berörda fastighetsägare, bestyrks av gode männen eller, om sådana inte biträder, av lantmätaren samt biläggs förrättningsprotokollet. Tillämpning av reglerna om frivillig ägokravsjämkning vid laga skifte förutsätter skriftligt medgivande av berörda ägare, dvs. skriftlig förklaring av delägare som avstår eller erhåller mark. Sådan förklaring torde i likhet med förening biläggas förrättningsprotokollet.

Förening och förklaring enligt nu angivna regler torde, tillsammans med vad som i övrigt förekommer vid förrättningen, ge minst samma garantier som en köpehandling eller motsvarande handling för att äganderättsförhållandena blir klara och otvetydiga och att föryttring av fast egendom inte sker utan moget övervägande. Det finns därför inte anledning att nu ställa upp något särskilt formkrav för överenskommelse om sådan minskning av fastighet som är att jämställa med avhändelse.

I anslutning till villkor för avhändelse av fast egendom finns bestämmelser om påföljd av att sådant villkor inte iaktas. Så t. ex. är avhändelse, som sker utan erforderligt samtycke av make, ogiltig om maken väcker klander inom viss tid (6 kap. 4 § andra stycket giftermålsbalken). Dessa påföljdsbestämmelser bör inte gälla vid ägokravsjämkning. Överenskommelse om marköverföring innebär inte att marken överläts utan överenskommelsen är ett led i en officiell förrättning och kan närmast jämföras med en rättegångshandling. Det erforderliga skyddet för t. ex. make ligger i första hand i förrättningsmannens prövning och i andra hand i utvägen att anlita extraordinära rättsmedel.

Obegränsade möjligheter till ägokravsjämkning aktualiserar också frågan om regler till skydd för inteckningshavarnas intressen. För frivilligt ägoutbyte och för minskning av fastighet genom frivillig ägokravsjämkning vid laga skifte krävs nu medgivande från innehavarna av fordringar och andra rättigheter, för vilka fastigheterna i fråga häftar på grund av inteckning eller eljest. Om det är uppenbart att åtgärden inte kan lända innehavare av sådan fordran eller rättighet till skada, behöver dock medgivande inte inhämtas. Dessa regler bör gälla också vid åtgärder enligt de bestämmelser som nu föreslås.

Beträffande innebörden av det oskadlighetskriterium, som skall vara uppfyllt för att rättighetshavares medgivande skall kunna undvaras, vill jag hänvisa till de uttalanden som gjordes åren 1951 och 1955 när nuvarande regler om frivilligt ägoutbyte resp. frivillig ägokravsjämkning vid laga skifte tillkom. Oskadlighetsvillkoret bör sålunda inte anses uppfyllt om det föreligger den ringaste tveksamhet därom hos den prövande myndigheten (prop. 1951: 159 s. 93) och denna bör alltså iaktta den största försiktighet (prop. 1955: 89 s. 34). Det kan tilläggas att det nu avsedda sloandet av gränsen för frivillig minskning av fastighet inte ger någon ökad räckvidd åt oskadlighetsvillkoret i fall då fastighet är mera avsevärt belastad av inteckningar eller andra rättigheter. I sådana fall är ju nämligen redan en minskning av 10 % i allmänhet för stor för att kunna anses uppenbart oskadlig. Vidare bör uppmärksammas, att oskadlighetsvillkoret innefattar beaktande av förändring inte bara i fråga om uppskattningsinnehåll utan också beträffande andra värdefaktorer.

Gällande regler om inteckningshavarskyddet beaktar inte inteckningar i andra fastigheter än dem som ingår i ägoutbyte eller minskas genom ägokravsjämkning vid laga skifte. Emellertid kan sådana ändringar i fastighetsindelningen i vissa fall vara av betydelse för inteckningar i andra fastigheter. Om nämligen fastighet, som ingår i ägoutbyte eller minskas genom ägokravsjämkning vid laga skifte, är gemensamt intecknad med annan fastighet kan innehavare av särinteckning i sistnämnda fastighet, gällande med lika rätt som eller sämre rätt än den gemensamma inteckningen, få sin säkerhet försämrad genom att den särintecknade fastighetens ansvar för den gemensamma inteckningen ökar till följd av ägoutbyte eller laga skiftet. Förändringen kan ha betydelse inte bara för särinteckningens innehavare utan också för den särintecknade fastighetens ägare, om denne är en annan än ägaren till den fastighet som ingår i ägoutbytet eller minskas genom laga skiftet.

Det här berörda förhållandet kan få praktisk betydelse i fall då fastighets uppskattningsinnehåll minskas utöver nu gällande jämningsgräns. Problemet bör därför nu lösas för dessa fall. Lösningen kan, som en av remissinstanserna antytt, lämpligen nås genom att man uppställer krav på motsvarande medgivanden av fastighetsägare och inteckningshavare

som krävs när gemensam inteckning skall dödas i någon av de intecknade fastigheterna med förbehåll enligt 33 § inteckningsförordningen, dvs. förbehåll att inteckningshavaren får hålla sig till de övriga gemensamt intecknade fastigheterna (relaxation). I fall då samtliga de gemensamt intecknade fastigheterna är primäransvariga innebär detta att medgivande behövs från dessa fastigheters ägare och från innehavare av fordran eller annan rättighet, om rättigheten gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än den gemensamma inteckningen. Om det är uppenbart att rättighetshavarnas intressen inte kan skadas, bör förrättningsmannen dock ha rätt att underlåta infordra samtycke, dvs. samtycke bör kunna ersättas av oskadlighetsprövning enligt samma principer som i gällande rätt. Jag vill emellertid framhålla att förekomsten av gemensamma inteckningar ofta gör det svårt att bedöma ansvarsfördelningen mellan de berörda fastigheterna.

De regler som begränsar möjligheterna till frivillig ägokravsjämkning anknyter till minskningen i uppskattningsinnehåll men inte till den ökning av annan eller andra fastigheters uppskattningsinnehåll, som utgör den andra sidan av jämkningen. Indirekt leder emellertid begränsningen av minusavvikelsen till att också plusavvikelsen blir begränsad, nämligen till samma belopp som minskningen. Även om den totala plusavvikelsen vid en förrättning som berör flera fastigheter inte behöver falla procentuellt lika på de fastigheter som ökas är det dock tydligt att gällande regler i stort sett inte gör det möjligt att väsentligt öka fastighets uppskattningsinnehåll. Gällande lagregler om inskränkning i rätten att förvärva fast egendom avser i överensstämmelse härmed inte marköverföring genom ägokravsjämkning eller över huvud taget genom omreglerande fastighetsbildning. Om möjligheterna till frivillig ägokravsjämkning nu vidgas kommer fastigheter att kunna utökas väsentligt. Fråga uppstår då om detta medför behov av särskilda bestämmelser med hänsyn till gällande inskränkningar i förvävrätten.

Bland de förvärvsinskränkningar som avses kan i första hand nämnas jordförvärvslagen den 14 maj 1965 (nr 290). Huvudregeln beträffande fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet är att den inte får förvärvas utan tillstånd av lantbruksnämnd. Utlänningars rätt att förvärva fast egendom regleras av lagen den 30 maj 1916 (nr 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag (1916 års lag). Tillstånd att förvärva fast egendom lämnas enligt denna lag av Kungl. Maj:t eller i vissa fall av länsstyrelsen. Det finns vidare vissa inskränkningar med mera begränsad räckvidd. Sålunda är bankers och andra krediträttingars rätt att förvärva fast egendom begränsad genom vissa bestämmelser i banklagstiftningen och enligt 24 § lagen den 19 juni 1919 (nr 426) om flottning i allmän flottled skall flottningsföreningars rätt att förvärva fast egendom prövas av länsstyrelsen.

Uttrycket förvärv av fast egendom, vilket används i flertalet av de be-

rörda bestämmelserna, innefattar köp och byte m. fl. fång men däremot inte marköverföring genom ägoutbyte, laga skifte eller liknande åtgärd. I jordförvärvslagen anges uttryckligen vilka slag av förvärv lagen avser, och därvid nämns inte marköverföring. Både jordförvärvslagen och 1916 års lag innehåller uttryckliga regler som innebär att tillståndspliktiga fång blir ogiltiga om tillstånd inte söks inom föreskriven tid eller ansökan avslås.

Vid tillskottsförvärv som avser del av fastighet och alltså föranleder avstyckning och sammanläggning samordnas fastighetsbildningen och jordförvärvsprövningen genom särskilda bestämmelser i jordförvärvslagen (3 §). Dessa innebär i stort sett att förvärvaren inte behöver söka förvärvstillstånd och att lantmätaren skall underställa lantbruksnämnden frågan om förvärvstillstånd i fall då avslagsanledning kan antas föreligga. Eftersom tillskottsförvärv normalt leder till en förbättrad fastighetsindelning är sådana förvärv i regel inte beroende av tillstånd.

Utvidgning av fastighet genom marköverföring enligt de regler om frivillig ägokravsjämkning som nu föreslås bör i förevarande sammanhang i princip jämföras med utvidgning genom köp som föranleder avstyckning och sammanläggning, även om förutsättningarna är något olika med hänsyn till att de jordpolitiska villkoren inte är desamma. Jordförvärvslagen bör alltså beaktas vid marköverföring enligt den av mig förordade ordningen i samma utsträckning som vid avstyckning och sammanläggning. Detta torde inte kunna ske utan särskilda regler. Dessa regler kan placeras antingen i jordförvärvslagen eller i fastighetsbildningslagstiftningen. Eftersom frågan om behovet av regler i ämnet samt reglernas innehåll, räckvidd och placering torde få tas upp från nya utgångspunkter vid beredningen av förslaget till FBL bör frågan nu lösas provisoriskt på enklast möjliga sätt. Jag föreslår därför att man i JDL tar in en regel som innebär att fastighets uppskattningssinne håll inte får ökas väsentligt genom ägokravsjämkning enligt de nya reglerna om syftet med jordförvärvslagen därigenom skulle motverkas. I tveksamma fall bör samråd ske med lantbruksnämnden. Erforderliga föreskrifter om samråd bör meddelas av Kungl. Maj:t. Reglerna i 3 § jordförvärvslagen kan tjäna som vägledning både sakligt och förfarandemässigt. Jag vill erinra om att överlantmätaren ingår som ledamot i lantbruksnämndens strukturdelegation, som har att i första hand avgöra ärenden av detta slag. Det föreligger alltså goda förutsättningar för en samordning mellan lantbruksnämndens och lantmåteriets prövning av hithörande frågor.

1916 års lag innebär att utländska rättssubjekt samt svenska rättssubjekt, vari utländska intressen kan göra sig gällande, inte får förvärva fast egendom här i riket utan tillstånd för varje särskilt fall. I vissa fall som är tämligen noggrant specificerade i lagen meddelas tillstånd eller visst därmed jämförligt beslut av länsstyrelsen. I övriga fall, för vilka lagen inte lämnar några närmare bestämmelser, är Kungl. Maj:t koncessionsmyndig-

het. Några regler som motsvarar 3 § jordförvärvslagen och alltså samordnar tillståndsprövningen med den prövning som sker vid avstyckning och sammanläggning finns inte.

Marköverföring enligt de nya reglerna bör inte få ske i strid mot syftet med 1916 års lag. Om den förut skisserade nya bestämmelsen, enligt vilken syftet med jordförvärvslagen inte får motverkas, utformas så att den avser inte bara jordförvärvslagen utan all lagstiftning om inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom, kommer den att omfatta också 1916 års lag samt övriga förut berörda förvärvsförbud. En sådan anordning som är lagtekniskt lämplig under nuvarande förutsättningar står i god överensstämmelse med förslaget till FBL (5 kap. 19 §). Behövliga samrådsföreskrifter bör meddelas av Kungl. Maj:t. I marköverföringssituationer, som motsvarar förvärvsfall där Kungl. Maj:t är tillståndsmyndighet, bör förrättningsmännen hänvisas att samråda med länsstyrelsen som i vissa fall torde få underställa Kungl. Maj:t frågan.

När samrådsmyndighet yttrar sig i fråga huruvida marköverföring skulle motverka syftet med jordförvärvslagen resp. 1916 års lag eller annan legal inskränkning i förvärvsrätten bör detta yttrande vara utslagsgivande för förrättningsmannens bedömning av samma fråga. En särskild regel härom synes inte nödvändig. Skulle marköverföring ske i strid mot yttrande från vederbörande myndighet, torde bestämmelserna i 21 kap. 43 § JDL medföra att överlantmätaren hänskjuter fastställelsefrågan till ägodelningsrätten.

Finner förrättningsmannen att den regel varom nu är fråga lägger hinder i vägen för viss marköverföring blir följdén givetvis att marköverföring inte kommer till stånd. Det behövs alltså inte någon regel om ogiltighet, såsom vid förvärv i strid mot bl. a. jordförvärvslagen.

Innan jag går in på frågan hur de nya reglerna om ägokravsjämkning lagtekniskt skall genomföras vill jag något beröra den av lantmäteristyrelsen upptagna frågan om tillåtligheten av ensidiga ägoutbyten. Jag begränsar mig därvid till ägoutbyten enligt 8 kap. 4 § JDL, dvs. frivilliga ägoutbyten.

Enligt min mening finns det inte några sakliga skäl att vid frivilligt ägoutbyte kräva att vederlag i första hand bör utgå i form av mark eller att ens någon del av vederlaget skall bestå av mark. Det bör räcka med att de i lagen angivna villkoren för ägoutbyte är uppfyllda. Enligt nuvarande regler skall alltså bl. a. iakttas att fastighets uppskattningsinnehåll inte får minskas mera än 10 %. Ensidiga ägoutbyten bör emellertid vara tillåtna även om denna procentgräns slopas. Från språklig synpunkt skulle det vara önskvärt att samtidigt ändra lagens terminologi och ersätta uttrycket ägoutbyte med t. ex. marköverföring, i enlighet med förslaget till FBL. En sådan ändring kan emellertid inte inpassas i gällande lag i samband med den nu aktuella partiella reformen.

I *specialmotiveringen* till ändringen i 19 kap. 9 § jorddelningslagen anförde departementschefen följande.

Paragrafen, som f. n. innehåller vissa föreskrifter om vad som skall tas in i protokollet, har kompletterats med en föreskrift om att protokoll skall föras vid avstyckning.

Vid avstyckning enligt JDL gäller att lantmätaren skall föra protokoll över allt som förekommer vid varje sammanträde under förrättningen. Vid avstyckning enligt FBLS skall förrättningsmannen föra protokoll över allt som förekommer vid förrättningen. I praktiken torde protokollen i båda fallen innehålla ungefär detsamma, nämligen i huvudsak en redovisning anknuten till sammanträdena. Protokoll bör emellertid lämpligen föras också i fall då förrättning enligt de avsedda nya reglerna handläggs helt utan sammanträde. Regeln i FBLS är därvid redan så utformad att den inte behöver ändras. I JDL behövs emellertid en ny föreskrift, som klargör att protokollet vid avstyckning utan sammanträde skall avse förrättningen. Denna föreskrift har placerats i 9 §. Placeringen innebär att föreskriften kommer att avse också avstyckning som handläggs med sammanträde. Detta medför en lagteknisk förenkling vid utformningen av hänvisningen i FBLS, och dessutom vinnns full överensstämmelse mellan reglerna om protokoll vid avstyckning enligt 5 kap. FBLS och 19 kap. JDL.

Lagrådsgranskningen

Lagrådet har ansett sig kunna godta slopandet av sammanträdestvånget och i denna del endast föreslagit några jämkningar i lagtexten. Dessa har beaktats vid den slutliga utformningen av lagförslaget.

Vid gäller slopandet av nuvarande procentgräns vid ägouthyte och laga skifte har lagrådet hemställt att det remitterade förslaget icke upphöjs till lag.

Lagrådet har anfört bl. a. följande.

Såsom framhålls i remissprotokollet betonades i samband med att gällande procentgräns för ägokravsjämkning uppdrogs att gränsen markerade skiljelinjen mot transaktioner som borde ske under iakttagande av reglerna för fastighetsköp. Beträffande sådan marköverföring som nu förordas skola tillåtas ovanför denna gräns, konstateras ock i överensstämmelse härmed att den i verkligheten är av den art för vilken hittillsdags enbart de privaträttsliga instituten köp och gåva stått till buds. Förslaget går emellertid ut på att marköverföringen skall kunna äga rum utan att de nämnda privaträttsliga instituten anlitas; marköverföringen skall ju åstadkommas genom själva ägouthytet respektive laga skiftet. Härav måste i sin tur följa

det avsteget från verkningarna av köp och gåva att den överförda marken — liksom i fall av ägokravsjämkning enligt nuvarande regler om ägoutbyte och laga skift — tillförs den mottagande parten i princip fri från alla slags gravationer. Nämnade båda förhållanden har utgjort grundvalen för den närmare konstruktionen av de föreslagna bestämmelserna om ifrågavarande utvidgade möjlighet till marköverföring medelst ägoutbyte och laga skifte. I stället för den överlåtelseform som föreskrivits beträffande de privaträttsliga instituten köp och gåva skall träda förening (vid laga skifte förklaring), bestyrkt av förrättningsmannen (-män), varemot de för köp och gåva uppställda materiella betingelserna i princip skall iakttas såväl i vad de hänför sig till avhändelsebefogenheten som i vad de rör förvärvsrätten. Den överförda markens befriande från gravationer skall ernås på grundval av medgivanden till befrielsen från deras sida vilkas samtycke skulle vara nödvändigt vid partiell dödning enligt inteckningsförordningen; häftar marken för fordran gemensamt med annan fastighet, skall medgivanden krävas i enlighet med vad därom föreskrivs uti inteckningsförordningens stadganden om gemensam intecknings partiella dödande under förbehåll om bibehållen förmåns- och betalningsrätt, s. k. relaxation. Är det uppenbart att marköverföringen inte kan lända vederbörande intressent till skada, skall gravationernas avlastande dock kunna ske utan att sådana medgivanden föreligger. Förhandenvaron av de sålunda angivna rekvisiten för avhändelsen/förvärvet och gravationsbefrielsen skall prövas av förrättningsmannen.

Redan den omständigheten att en rättslig disposition som reellt har samma innebörd som köp eller gåva av fast egendom skall kunna försiggå med åsidosättande av formkraven för dylika transaktioner är ägnad framkalla tvekan. Kungl. Maj:ts till lagrådet remitterade förslag till ny jordabalk kan inte sägas innefatta något egentligt avkall på rådande formkrav. Helt vid sidan av de uppmärksammade överväganden angående fastighetsöverlåtelsens form vilka anställts inom ramen för jordabalksarbetet föreslås nu en överlåtelseyp, frigjord både från kravet på dubbla vittnen och från skyldigheten att söka lagfart samt inbjudande till flitigt utnyttjande. Det angelägna i att ett kringgående av vedertagna civilrättsliga former inte skall leda till en försvagning av deras rättsskydd för vilka formerna tillskapats uppfordrar alltid till försiktighet.

Som förut nämnts innebär förslaget att de rörande köp och gåva uppställda materiella betingelserna skall i princip iakttas beträffande marköverföringen, något som avser transaktionen både såsom avhändelse betraktad och i dess betydelse av förvärv. I det förra hänseendet uttrycks beroendeförhållandet till reglerna för de privaträttsliga instituten så, att i fråga om delägares rätt att träffa förening angående marköverföring skall gälla samma villkor som för avhändelse av fast egendom. Denna regel, vilken enligt remissprotokollet grundas på förutsättningen att förrättningsmannen skall ombesörja motsvarande prövning som vid köp och gåva ankommer på in-

skrivningsdomaren, synes inte kunna undgå att vålla bekymmer vid tillämpningen.

Till en början bör betonas att de granskningsuppgifter som läggs på förrättningsmannen är både vidsträckta och mångskiftande. Sedan förrättningsmannen undersökt om den avhändande parten kan styrka sin laga åtkomst har han att konstatera huruvida i övrigt förutsättningarna för avhändelsens giltighet är för handen. Härvid är att främst beakta de omständigheter av varierande slag vilka enligt lag kan göra avhändelsen ogiltig, vare sig dessa omständigheter förläna avhändelsen en ofrånkomlig ogiltighet (s. k. nullitetsgrunder, t. ex. att omyndig avhänder sig fast egendom utan förmyndarens och förmynderskapsdomstolens samtycke) eller de skapar ogiltighet endast försåvitt avhändelsen klandras under förloppet av viss preklusionsfrist (s. k. klandergrunder, t. ex. avsaknaden av makes samtycke). Beträffande avhändare som är juridisk person kommer ytterligare i åtanke sådana eventuellt förefintliga hinder mot avhändelse vilka vid sidan av de legala ogiltighetsgrunderna må vara föreskrivna i bolagsordningar, föreningsstadgar, stiftelsereglementen etc.

Det torde kunna hävdas att vissa av de granskningsuppgifter som nu antytts förutsätter mera ingående juridiska insikter än som bibringats lantmätaren under hans utbildning för yrket. Vidare är väl oomtvistligt att inskrivningsdomaren redan till följd av de rent organisatoriska förhållandena är bättre rustad att fullgöra motsvarande uppgifter; han har ju omedelbar tillgång till det material som är av central betydelse för granskningens utförande (fastighetsböcker, dagböcker). Än mer beaktansvärt i sammanhanget är emellertid att förrättningsmannen är faktiskt urståndsatt att slutgiltigt ta ställning till huruvida de i förslaget åsyftade avhändelsevillkoren är för handen. Detta ställningstagande måste hänföra sig till den tidpunkt då avhändelsen verkligen kommer till stånd. Härvidlag är att märka att föreningen ingalunda har den verkan att äganderättsövergången sker genom densamma. Föreningen har rättslig betydelse enbart såsom förtida samtycke till den äganderättsförändring som kommer att ske genom fastighetsindelingsförändringen. Viss osäkerhet kan måhända sägas ha varit rådande i svensk rätt angående när en fastighetsindelingsförändring skall anses ha inträtt (jämför SOU 1963:68 s. 133 ff och 782). Tidigare tidpunkt än dagen för jorddelningsförrättnings fastställande synes dock aldrig ha ifrågasatts; valet har närmast stått mellan fastställensedagen och registreringsdagen. I själva verket torde nog numera föreligga enighet om att fastighetsindelingsförändringen inträder vid fastställelse-tidpunkten (i fastighetsbildningskommitténs förslag till ny fastighetsbildningslagstiftning, SOU 1963:68, föreslås registreringstidpunkten bli den relevanta). All den granskning varom i det föregående varit tal skall fördenskull hänföras till förhållandena å dagen för ägoutbytets respektive laga skiftets fastställande. Granskningsuppgifterna kommer med andra ord att

åvila fastställelsemyndigheten (alltså normalt överlantmätaren). Denna myndighet kan inte förlita sig på att förhållandena vid fastställelsetidpunkten är överensstämmande med dem som rådde när förrättningsmannen verkställde sin prövning. Under mellantiden kan läget ha hunnit bli helt förändrat; exempelvis torde ingenting hindra att fastighetsägaren som underskriver föreningen sedermera genom privaträttslig överlåtelse avhånt sig sin fastighet och att förvärvaren vid fastställelsetidpunkten står som lagfaren ägare. Det säger sig självt att de vid förrättningen konstaterade förutsättningarna för marköverföringen därmed kommit att falla. Remissprotokollet som över huvud taget inte beaktat spörsmålet om till vilken tidpunkt ifrågasvarande granskning skall hänföra sig behandlar inte en komplikation som den nyss nämnda. Hur den skall kunna bemästras torde inte vara lätt att anvisa.

Med marköverföringen betraktad såsom avhändelse är också förbundna vissa frågeställningar av mera speciell beskaffenhet. Det måste vara önskvärt för att inte säga nödvändigt att marköverföringen inte sker medan betingelserna för avhändelsens giltighet ännu ter sig oklara. Uppenbarligen med hänsyftning härpå har i remissprotokollet berörts den i 6 kap. 4 § andra stycket giftermålsbalken upptagna bestämmelsen om makes rätt till klander utav avhändelse som andra maken gjort utan erforderligt samtycke. Det uttalas att en bestämmelse sådan som den nyss omförmälda inte bör kunna åberopas sedan marköverföring genom ägokravsjämkning ägt rum. Överenskommelse om marköverföring innebär nämligen, sägs det, inte att marken överläts utan överenskommelsen är ett led i en officiell förrättning och kan närmast jämföras med en rättegångshandling. Och det tilläggs att erforderligt skydd för t. ex. make ligger i första hand i förrättningsmannens prövning och i andra hand i utvägen att anlita extraordinära rättsmedel. Det synes tveksamt huruvida den ståndpunkt som kommit till uttryck i det nu återgivna uttalandet står i god överensstämmelse med den föreslagna lagtextens förbehållslösa lydelse, nämligen att i fråga om delägares rätt att träffa förening om eller samtycke till marköverföringen skall gälla samma villkor som för avhändelse av fast egendom. För att skänka full tydlighet rörande den i remissprotokollet anvisade tillämpningen borde lagtexten egentligen förses med ett tillägg, utvisande att förekommande civilrättsliga bestämmelser om rätt att under viss tidsfrist efter avhändelsen angripa denna med klander inte får åberopas beträffande marköverföring som genomförts medelst ägokravsjämkning. Även om ett lagstadgande med sist antydda avfattning meddelas, förefaller det emellertid som att därmed inte vore ovillkorligen sörjt för att frågan om avhändelsens giltighet skulle efter marköverföringens verkställande kunna aktualiseras enbart genom besvär mot förrättningen. Så ter det sig ovisst huruvida förrättningen och dess fastställande skulle förmå bota ogiltighet som är av nullitetsförlänande natur. Det torde ha ansetts nödvändigt att söka undvika den brist i överensstäm-

melse mellan fastighetsbildningen och äganderättsförhållandena som kunde uppkomma om talan mot avhändelsen som sådan skulle vara möjlig vid sidan av talan mot förrättningen. Man har utgått från att det ligger en trygghet i att avhändelsen granskas vid förrättningen och fastställelseprövningen. Emellertid skulle den sålunda angivna ordningen, åtminstone om den skall inbegripa även nullitetsgrunder, i jämförelse med vad som gäller om köp och gåva medföra att skyddet mot otillbörliga förfoganden minskas, eftersom möjligheten att påtala misstag i förrättningen är tämligen begränsad. Det kan i detta sammanhang påpekas att extraordinära rättsmedel torde kunna anlitas endast i mindre omfattning. Ehuru här är fråga om undantagsfall, finner lagrådet dock föga tillfredsställande att de transaktioner i form av ägokravsjämkning vilka, såsom i remissprotokollet påpekas, har samma reella innebörd som överlåtelser av fast egendom skall vara förknippade med i vissa hänseenden mindre betryggande skyddsregler.

Antagligt är ändock att de mest bekymmersamma komplikationerna skulle alstras vid kontrollen av att det föreligger vederbörliga medgivanden till den gravationsavlastning som marköverföringen utlöser. I det stora hela anmäler sig här samma invändningar som i det föregående framställts beträffande kontrollen av själva avhändelseförutsättningarna. En skillnad är emellertid att invändningarna gör sig ännu mera allvarligt gällande i vad de hänför sig till den tilltänkta ordningen för nu ifrågavarande granskning. Detta konstaterande har sin grund inte minst i det rörliga läge som av naturliga skäl präglar bilden på gravationssidan och i synnerhet beträffande panträttsbelastningarna. De uppgifter som i förevarande hänseende avses skola åvila förrättningsmannen inskränker sig för övrigt inte till den rent kontrollerande funktionen. Som framgått ingår ibland en skönsmässig värdering i prövningen. I så måtto sträcker sig denna följaktligen rentav längre än inskrivningsdomarens prövning i jämförliga situationer. Också bortsett härifrån skulle förrättningsmannen, särskilt när bedömningen kommer att inbegripa gemensamma inteckningar, dvs. i lägen motsvarande de av inskrivningsdomaren handlagda relaxationsärendena, kunna ställas inför frågor där hans hittillsvarande utbildning måhända inte skulle ge honom säker vägledning. Förrättningsmannens förut berörda svårigheter till följd av att de organisatoriska förhållandena är vida mindre gynnsamma för hans del än för inskrivningsdomaren blir dessutom särskilt besvärande för honom i nu ifrågavarande avseende. Aktgivandet på de oupphörliga skiftningarna i gravationsläget kräver i speciellt hög grad en ständig och omedelbar tillgång till fastighetsböckerna och likartade upplysningskällor. Från inskrivningsdomaren införskaffade gravationsbevis utgör härvidlag knappast något betryggande hjälpmedel, eftersom gravationsbevis sällan kan ha aktualitet ens när det när mottagaren. Slutligen tillkommer så den ovan framförda erinringen att äganderättsförändringen — och i och med den gravationsavlastningen — inte inträder under den tid förrättningsmannen har ären-

det i sin hand utan först vid fastställsetidpunkten. Kontrollen av att erforderliga medgivanden till gravationsbefrielsen förefinns måste därför på samma sätt som kontrollen av själva avhändelseförutsättningarna ytterst falla på fastställelsemyndigheten. Såvitt angår gravationsläget får fastställelsemyndighetens egen kontrollfunktion påtaglig vikt med tanke på att upprepade skiftningar på detta område som sagt är normala företeelser och att vissa förändringar följaktligen nästan måste vara att räkna med under tidsförloppet mellan förrättningens avslutande och fastställsedagen, åtminstone om marköverföringen berör gemensamma inteckningar av mera vidlyftig beskaffenhet. Utan vidare torde förstås att ett dylikt, i förslaget inte förutsatt övervältrande på fastställelsemyndigheten av kontrolluppgifter som avsetts skola vila på förrättningsmannen reser starka tvivel på att reformen är genomförbar. Tveksamheten får ytterligare näring av en specifikt teknisk omständighet. Vad beträffar fordringsinteckningshavare lämnas de medgivanden som erfordras i ett av inskrivningsdomaren handlagt dödningssärende så gott som uteslutande i den formen att inteckningshandlingen inges till inskrivningsdomaren. Denna ordning är betingad av att fordringsinteckningarna regelmässigt har den rättsliga beskaffenheten av innehavarpapper. När det gäller att i förevarande marköverföringssammanhang tillhandahålla de medgivanden som där blir behövliga, synes en motsvarande ordning ofrånkomlig. Innehavarna av berörda fordringsinteckningar skulle alltså ha att avlämna dessa till förrättningsmannen som till sitt förfogande borde ha betryggande förvaringsutrymmen (kassavalv). I och för sig kan det vålla olägenheter att förrättningsmannen under måhända jämförelsevis lång tid skulle komma att behålla inteckningshandlingarna i sitt förvar (inskrivningsdomaren behöver i allmänhet inte ha tillgång till handlingarna längre än ett par veckor). De olägliga verkningarna härav skall dock inte överdrivas. Värre är att förrättningsmannen efter förrättningens avslutande inte skulle kunna återställa inteckningshandlingarna till vederbörande. Eftersom handlingarna måste stå fastställelsemyndigheten till buds för den slutgiltiga och avgörande medgivandekontrollen, skulle det åligga förrättningsmannen att vidarebefordra dem till sagda myndighet. I händelse överlantmätaren inte skulle kunna fastställa förrättningen, skulle han ha att i sin tur föra inteckningshandlingarna vidare till ägodelningsrätten osv. Under sådana förhållanden skulle olägenheterna av att rättighetshavarna undandras sina värdehandlingar bli så påfallande att de inte längre skulle kunna godtas av dem.

Såsom en allmän reflexion må framhållas att den i vissa lägen påkallade samordningen mellan civilrättsliga omgestaltningar och förändringar i fastighetsindelningen nödvändigtvis måste skapa ömtåliga problem och att det hittills knappast ansetts görligt att lösa dessa på annat sätt än genom att inkoppla inskrivningsväsendet i proceduren. Ett närliggande exempel erbjuder förhållandena vid avstyckning i och för sammanläggning. Nödvändigheten

att bringa sammanläggningskomponenterna i överensstämmelse med varandra såväl i lagfarts- som i gravationshänseende har där beaktas genom ett nära samspel mellan inskrivningsdomaren och ägodelningsdomaren. Det är svårt att se hur en likvärdig samordning skulle kunna arrangeras helt utan inskrivningsväsendets omedelbara medverkan.

Till kategorin rättighetshavare vilkas medgivande till marköverföringen inte erfordras hör sådana nyttjanderättshavare som inte förskaffat sig inteckning till säkerhet för sin rätt. Här kommer i betraktande inte minst den av allt att döma stora grupp jordbruksarrendatorer utan intecknings-skydd. I förslaget till ny fastighetsbildningslagstiftning har med avseende å en jämförbar marköverföring upptagits bestämmelser ägnade att trygga nyttjanderättshavarens ställning. Bestämmelserna möjliggör att nyttjanderättshavaren får sig nytt område anvisat för nyttjanderättens utövning, därest genom marköverföringen det ursprungliga nyttjanderättsobjektet frångår upplåtarens fastighet (se 5 kap. 32 § i nämnda förslag). Någon motsvarande anordning till nyttjanderättshavarens säkerställande möter inte i nu förevarande förslag. Inte heller kan det i 2 kap. 27 § första stycket lagen om nyttjanderätt till fast egendom inrymda stadgandet skänka nyttjanderättshavaren tillräcklig gottgörelse för den förlust som må drabba honom genom marköverföring av nu föreslagen räckvidd. Å det sistnämnda stadgandet, som närmast synes vara avpassat med hänsyn till mindre jämkningar av upplåtarens ägovälde, kan nyttjanderättshavaren grunda endast anspråk på nedsättning av arrendeavgiften, alternativt uppsägningsrätt. Följden av att nyttjanderättsobjektet genom marköverföringen går helt förlorat för nyttjanderättshavaren förefaller alltså att inte vara tillräckligt uppmärksammat. Att nyttjanderättshavaren i en sådan belägenhet skulle stå utan varje kompensation ter sig inte rimligt. Skulle marköverföringen ha skett genom privaträttslig överlåtelse, hade den jordbruksarrendator som dessförinnan tillträtt marken haft sin rätt tryggad gentemot den nye ägaren.

Måhända skulle kunna göras gällande att den kritik som nu framförts mot förslaget i viss mån kan riktas också mot de anordningar för ägokravsjämkning vilka JDL redan för närvarande tillhandahåller. Sant är att jämväl nuvarande möjligheter till frivillig ägokravsjämkning innebär en marköverföring och att även därvidlag uppgiften att granska förutsättningarna för överföringen är i sin helhet lagd på fastighetsbildningsorganen. Härav följer dock inte att de svagheter som enligt lagrådets mening vidlåder det föreslagna regelsystemet för ägokravsjämkning skulle häfta även vid det nuvarande. Väsentliga skiljaktigheter framkommer nämligen vid en jämförelse mellan systemen, och däri har man att finna förklaringen till att den redan gällande regleringen på området, ehuru också den måste erkännas innefatta vissa svaga moment, inte föranleder samma invändningar som den föreslagna. Till en början måste beaktas att nuvarande

utrymme för ägokravsjämkning fått sin snäva begränsning just för att därmed skulle förhindras att under beteckning av ägokravsjämkning sker transaktioner som reellt har rättsnaturen av köp eller gåva. Att den enligt gällande regler verkställda marköverföringen inte har angivna rättsnatur ger sin prägel åt fastighetsägarens medgivande till åtgärden. Detta medgivande behöver inte uppfylla de materiellrättsliga villkor som uppställs för köp eller gåva av fast egendom. Medgivandet är i stället att betrakta som en helt ordinär, av part (sakägare) i den rättegång lantmäteriförrättningen kan sägas utgöra företagen processhandling (jämför sakägares medgivande i t. ex. gränsbestämmelser- och likvidsammanhang), och tvekan råder inte om att medgivandet binder efterträdare i äganderätten, oavsett om äganderättsövergången sker före fastställsetidpunkten eller inte (jämför 3 kap. 13 § JDL). Sammanfattningsvis kan alltså beträffande nuvarande ägokravsjämkning sägas dels att prövningen av fastighetsägarens medgivande ingalunda har den räckvidd och vidlyftighet som betingas av det föreslagna nya systemet dels att en under tiden mellan medgivandets lämnande och fastställsemyndighetens granskning inträdd förändring i äganderätten till fastigheten inte kullkastar förutsättningarna för ägokravsjämknings genomförande. Att enligt den föreslagna ordningen konsekvensen av en äganderättssuccession som inträffar efter det fastighetsägaren lämnat sitt medgivande blir en helt annan beror, såsom tidigare utvecklats, på att medgivandet, låt vara underkastat de villkor som gäller för privaträttslig överlåtelse eftersom marköverföringen reellt har karaktär av sådan överlåtelse, inte i sig har konstitutiv verkan såsom överlåtelse utan är att uppfatta enbart som ett förtida samtycke till den först genom fastställelsen inträdda äganderättsövergången. Mot dylik bakgrund är det — såsom framhållits — ofrånkomligt att en före fastställsetidpunkten genom privaträttslig överlåtelse verkställd succession i äganderätten, åtminstone om den före samma tidpunkt lagfarits (eller varit föremål för lagfartsansökan), förtar varje verkan av fastighetsägarmedgivandet; det rättsförvärv som grundats på den privaträttsliga överlåtelsen vinner enligt vanliga konkurrensnormer företräde framför det förvärv som var avsett att ske genom förrättningens fastställande (jämför 17 kap. 1 § i Kungl. Maj:ts till lagrådet remitterade förslag till ny jordabalk). — Överflyttas här efter uppmärksamheten till prövningen av betingelserna för själva gravationsavlastningen, må vitsordas att jämförelsen mellan den nuvarande regleringen och den föreslagna ur viss synvinkel kan sägas uppvisa större likheter mellan systemen. De medgivanden som i detta sammanhang är nödvändiga avfordras enligt bådaddera systemen företrädesvis rättssubjekt utanför kretsen av sakägare i förrättningen. Medgivandena kan fördenskull inte ens vad angår nuvarande ordning karakteriseras som processhandlingar. Inte heller utgör de sådana dispositioner som i sig utlöser en rättsförändring. De har i stället enligt såväl gällande som föreslagna bestäm-

melser — liksom förslaget nyss behandlade fastighetsägarmedgivanden till marköverföringen — beskaffenheten av förtida samtycke till den rättsförändring som skall åvägbringas genom fastighetsindelingsförändringen. Prövningen av att vederbörliga medgivanden är för handen måste alltså såvitt gäller gravationsavlastningen också enligt gällande rätt hänföras till fastställesetidpunkten och sålunda ytterst ankomma på fastställelsemyndigheten. Det undandrar sig lagrådets bedömande huruvida detta förhållande är tillräckligt beaktat i den praktiska tillämpningen. En skillnad mellan den nuvarande ordningen och den föreslagna är emellertid uppenbar jämväl i detta hänseende, oaktat den härstädes huvudsakligen är av faktisk natur. Med den föreslagna, av varje procentgräns obundna ägokravsjämknings jämkningen blir prövningen av att förutsättningarna för gravationsavlastningen föreligger — en prövning vilken i detta fall skall beakta också sådan inteckningsgemenskap som inbegriper fastigheter utanför förrättningens ram — så mycket mera angelägen från rättssäkerhetssynpunkt och därför så mycket mera maktpåliggande. Prövningen måste under sådana omständigheter oundgängligen bedrivas i full överensstämmelse med de principer som är iaktta vid inskrivningsdomarens motsvarande prövning. Den blir som betonats ofta av komplicerad natur, och avkall kan inte ges från grundsatsen att den skall avse läget vid den relevanta tidpunkten, dagen för fastighetsindelingsförändringens inträdande.

Lagrådet framställde även vissa erinringar mot de särskilda lagrummen i förslaget. I denna del hänvisas till propositionen s. 138 ff.

Departementschefen i anledning av lagrådets uttalanden

Vid anmälan av lagrådets utlåtande anförde departementschefen bl. a. följande.

Marköverföring enligt de föreslagna nya reglerna om ägokravsjämknings jämkning är avsedd att kunna ersätta fastighetsköp i förening med avstyckning och sammanläggning och därmed förenade lagfarts- och inteckningsåtgärder. I fråga om förfarande och verkningar är marköverföringen anordnad på helt annat sätt än fastighetsköpet, nämligen som en omreglerande fastighetsbildningsåtgärd. Även om vissa regler från det rent privaträttsliga köpregelsystemet måste ges tillämplighet är det reglerna i fastighetsbildningslagstiftningen som utgör stomme. Ett motsvarande förhållande som mellan köp och marköverföring enligt de nya reglerna råder i gällande rätt mellan byte enligt jordabalken, s. k. jordabyte, och ägoutbyte. Dessa båda rättsfigurer ger också möjlighet att nå visst avsett resultat i fråga om fastighetsindelningen på två olika vägar. Vardera metoden har sina bestämda fördelar.

Eftersom den nya marköverföringsmetoden är avsedd att erbjuda just de fördelar, som med avseende på förfarande och verkningar är förenade med

reglerna om ägoutbyte och andra omreglerande fastighetsbildningsåtgärder, bör det för sådana åtgärder gällande regelsystemet i största möjliga utsträckning följas. Man bör om möjligt undvika att tillskapa en rättsfigur som avsevärt skulle skilja sig från båda de aktuella regelsystemen och alltså stå någonstans mitt emellan dessa.

Verkan av marköverföring enligt de nya reglerna är därför i princip densamma som verkan av annan omreglerande åtgärd enligt jorddelningslagen. Sådan åtgärd innebär i princip att berörd fastighet ändras i fråga om läge eller omfattning men behåller sin rättsliga identitet. Såväl fastighetsbildningsreglerna som principerna för inskrivningsväsendet bygger på att äganderätten därvid följer fastighetsindividen oavsett de ändringar som fastigheten undergår. I fråga om mark som överförs får alltså äganderätt, som grundar sig på fång till den fastighet som avstår mark, vika för äganderätt som avser den fastighet som erhåller marken. Marköverföringen torde få anses ske när förrättningen vinner laga kraft, dvs. vanligen genom fastställelsen. Växlingar i äganderätten till någon av de berörda fastigheterna, som sker före eller efter nämnda tidpunkt, orsakar inga komplikationer när det gäller förrättningsresultatet, eftersom ny fastighetsägare enligt 3 kap. 13 § JDL inte kan rubba eller klandra vad förre ägaren medgett eller godkänt. Komplikationer torde emellertid kunna uppkomma vid vissa avvikelser från normala förhållanden, t. ex. om marköverföringen grundats på medgivande från annan än den som ägde den överförda marken. I sådant fall kan det tänkas att ett visst förhållande föreligger i fråga om fastighetsindelningen och ett annat i fråga om äganderätten. Beträffande en speciell form av marköverföring, nämligen sammanföring av samfällid vägmark med angränsande fastighet, har dock föreskrivits att sedan sammanföring skett talan om bättre rätt till den sammanförda vägmarken inte får föras (18 § andra stycket sammanföringslagen).

Lagstiftningen om förhållandet mellan äganderätt som grundas på marköverföring och rättigheter som före marköverföringen gällde i den mark som överförs är för närvarande ofullständig. Förhållandet har uppmärksamats under arbetet på den nya jordabalken. Vid remissen till lagrådet den 11 februari 1966 av förslaget till ny jordabalk uttalade jag (s. 404 f) att frågan om det allmänna samspelet mellan fastighetsbildning och bl. a. nyttjanderätt och servitut torde få ägnas uppmärksamhet i samband med den pågående beredningen av förslaget till lag om fastighetsbildning.

Även om rättsläget alltså är osäkert i åtskilliga hänseenden får dock vissa principer anses gälla. En sådan är att panträttens objekt ändras vid ändring i fastighetsindelningen genom omreglerande åtgärd. Också andra rättigheter som upplåtits i fastighet torde i första hand få antas följa samma princip. I varje fall kan det inte antas att sådan rättighet ligger kvar i område som frångått fastighet genom t. ex. ägoutbyte, om rättigheten därigenom kan konkurrera ut den nye ägarens genom ägoutbyte konstituerade

äganderätt. En sådan ordning skulle nämligen inte vara förenlig med grunderna för vare sig fastighetsbildningsreglerna eller inskrivningssystemet. I och för sig skulle det kunna tänkas att en upplåten rättighet ligger kvar med oförändrad lokalisering som en ny belastning för den fastighet till vilken marken övergått, men det saknas i gällande rätt regler om med vilket företräde rättigheten därvid skall gälla i förhållande till andra rättigheter i nämnda fastighet. Lokaliserade rättigheter som gäller med bästa rätt kan dock utan olägenhet ligga orubbade, vilket också torde få antas i allmänhet vara fallet.

Vid frivillig omreglerande åtgärd skyddas såväl fastighetsägarnas som rättighetshavarnas intressen — med undantag för ointecknade rättigheter — i första hand genom att deras medverkan i princip fordras för att åtgärden skall komma till stånd. Fastighetsägare skyddas i andra hand genom rätt till ersättning i pengar — jorddelningslikvid — om fastighets värde minskas genom omregleringen. Likvidfordran har förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § handelsbalken i den fastighet vars ägare skall betala likviden. I den mån andrahandskydd behövs för rättighetshavare — regler av detta slag saknas i stort sett i gällande rätt — kan olika former tänkas, i fråga om panträtt bl. a. rätt till betalning ur jorddelningslikviden. Men skyddet kan vid omreglerande åtgärd i princip inte tillgodoses i den formen att rättigheten tillåts konkurrera ut den nye markägarens rätt.

Frågan om skyddet för ägare och rättighetshavare måste i förevarande lagförslag lösas från de förutsättningar jag nu har skisserat. I förutsättningarna ingår också att den föreslagna reformen är partiell och provisorisk. Det torde vara ofrånkomligt att detta förhållande sätter sin prägel bl. a. på den reglering nyssnämnda fråga kan ges i förevarande sammanhang. En ny och systematiskt mer tillfredsställande reglering av skyddet för olika intressenter är avsedd att inflyta i den nya fastighetsbildningslagen.

Den brist som lagrådet främst anser vara förenad med det remitterade förslaget är risken för rättsförluster i samband med vissa transaktioner som företas sedan förrättning för ägoutbyte eller laga skifte avslutats men innan den nya fastighetsindelningen blivit slutligt gällande genom att förrättningen fastställts. Under denna tid kan fastighet överlätas, intecknad rättighet överlätas till ny innehavare samt ny rättighet upplåtas och intecknas. Eftersom förrättningsmannen i och med avslutandet skilt sig från ärendet saknar han möjlighet att beakta ändringar som sker därefter.

En avgörande utgångspunkt för lagrådet är att marköverföringen enligt de föreslagna nya reglerna har sådana likheter med köp och gåva att fastighetsägarens medgivande till åtgärden inte kan tillerkännas samma rättsverkningar som motsvarande medgivande enligt nu gällande regler om ägo-kravsjämkning. Av vad jag anfört om den principiella synen på marköverföringen som en omreglerande fastighetsåtgärd torde framgå att jag inte

delar lagrådets uppfattning i denna del. Medgivandet till marköverföringen skall enligt min mening betraktas på precis samma sätt och ges samma rättsverkningar som en överenskommelse om ägokravsjämkning enligt gällande rätt. Detta hindrar inte att man uppställer särskilda regler för att marköverföring skall få ske, regler som saknar motsvarighet i gällande rätt. Vissa sådana regler har också tagits upp i det remitterade förslaget och ytterligare några föreslås av lagrådet för den händelse förslaget skulle genomföras trots lagrådets avstyrkande.

Med denna inställning torde jag inte behöva gå närmare in på alla de frågor som lagrådet tagit upp. Beträffande några av dem vill jag emellertid göra vissa anmärkningar.

Av min principiella syn på marköverföringen enligt de nya reglerna följer att jag anser att bestämmelsen i 3 kap. 13 § JDL är fullt ut tillämplig. Detta framgår direkt av att jag inte har föreslagit något undantag. Ny ägare till fastighet som berörs av förrättningen blir alltså — oberoende av när överlåtelsen ägt rum — bunden av överenskommelsen om ägokravsjämkningsen på i princip samma sätt som f. n. En annan sak är att särskilda krav uppställs på fastighetsägarens medgivande, nämligen att det skall uppfylla samma krav som skulle gälla vid avhändelse av fastigheten. Att en ny ägare till fastigheten blir bunden av en tidigare ägares medgivande lär i regel inte behöva leda till några olägenheter. I stort sett torde kunna göras gällande att det är enbart i fall av otillbörliga transaktioner som några risker för rättsförluster uppkommer. Förvärvaren kan i dessa fall i regel åberopa avtalsrättsliga regler om svek och därmed göra avtalet ogiltigt. Om sådana regler inte är tillämpliga skyddas köparen oftast av andra allmänt erkända regler i fråga om köp av fast egendom. De medel som härvid står köparen till buds är hävning eller avdrag på köpeskillingen. Han kan dessutom ha rätt till skadestånd. Så länge förrättningen pågår ligger det naturligtvis också ett visst skydd i att förrättningsmannen torde vara skyldig att hålla sig underrättad om de ändringar som inträffar i fråga om äganderätten till de berörda fastigheterna. Ett ytterligare skydd ligger i att rätten till den jorddelningslikvid, som utgör ersättning för den överförda marken och som utgår med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § handelsbalken, torde tillkomma den nye ägaren i egenskap av ägare vid den tidpunkt då likviden förfaller till betalning i den mån annat inte avtalats.

När det gäller inteckningshavarens ställning är problemen något annorlunda men även i fråga om dessa gäller att de nya reglerna i princip inte ändrar rättsläget, och vad som nyss anförts om en ny ägares ställning gäller i tillämpliga delar även i fråga om nya rättighetshavare. Eftersom 3 kap. 13 § JDL inte avser inteckningshavare skyddas en ny innehavare genom att hans medgivande till marköverföringen krävs. Detsamma gäller ägaren till fastighet som är gemensamt intecknad med fastighet som ingår i förrätt-

ningen. Med anledning av vissa uttalanden av lagrådet vill jag också framhålla att det knappast kan med fog hävdas, att upprepade ombyten av innehavare skulle utgöra normala företeelser. Tvärtom torde det vanliga vara att en fastighets gravationsförhållanden är tämligen fasta, åtminstone under de ganska korta tidsperioder det här kan vara fråga om.

Som framgår av det sagda blir det vid tillämpning av de nya reglerna viktigt att förrättningsmännen under förrättningens fortgång från det att överenskommelse om ägokravsjämkning träffats och behövliga medgivanden lämnats fram till avslutandet noga bevakar ändringar i fråga om äganderätten till fastigheter som ingår i förrättningen eller berörs på grund av inteckningsförhållandena samt i fråga om rättigheter och innehavet av sådana. Vidare bör förfallodag för likvid i allmänhet anknytas till tidpunkten för förrättningens fastställande, t. ex. så att förfallodagen inträffar viss tid efter fastställandet. Förfallodagen kan därmed normalt också samordnas med tillträdet. I anslutning till vidräkning bör sakägarna på lämpligt sätt upplysas om att, om fastighet till vars ägare likvid skall utgå byter ägare före betalningsdagen, rätten till likviden tillkommer den nye ägaren, om annat inte avtalas vid överlåtelsen av fastigheten. I fråga om medgivanden från inteckningshavare m. fl. är viss form inte föreskriven, men från bevissynpunkt är det önskvärt att medgivandet är skriftligt. Det bör på betryggande sätt visas, att den som lämnar medgivande är behörig därtill både vid tidpunkten för medgivandet och vid förrättningens avslutande.

Vid fastställelseprövningen måste den myndighet som gör prövningen, dvs. vanligen överlantmätaren men ibland ägodelningsrätten, kontrollera att medgivandena från inteckningshavare m. fl. fortfarande är aktuella. Myndigheten måste alltså undersöka om några nya rättsinnehavare, vilkas medgivanden behövs, har tillkommit, och i förekommande fall inhämta nya medgivanden. Denna undersökning torde i huvudsak få grundas på fastighetsbokens uppgifter, men i fråga om fordringsinteckningar torde det därutöver vara ofrånkomligt att kontrollera vem som är aktuell innehavare. Visar fastighetsboken, att fastighet som ingår i förrättningen bytt ägare, torde kontakt böra tas med den nye ägaren och hans godkännande om möjligt inhämtas. Visserligen bör, som jag tidigare anfört, ny ägare anses bunden av vad förre ägaren medgett eller godkänt under förrättningen. Men kontakt med den nye ägaren ger möjlighet att kontrollera att inga komplikationer föreligger i rättsförhållandet mellan denne och förre ägaren.

Den utredningsplikt och skyldighet att inhämta vissa medgivanden, som sålunda kommer att vila på fastställelsemyndigheten, sammanhänger med beskaffenheten av de förrättningar det här är fråga om. Åliggandena får alltså, med hänsyn till gällande regelsystem för fastighetsbildning, anses följa av sakens natur. Jag vill tillfoga att det inte kan anses utgöra någon fullständig nyhet att t. ex. ägodelningsrätten vid sin prövning måste undersöka om några nya omständigheter tillkommit sedan förrättningen avslutats. En sådan skyldighet får anses föreligga i vissa fall även enligt gällande rätt.

I fall då talan får föras mot beslut att fastställa förrättning, vilket kan ske bara när ägodelningsrätten eller hovrätten meddelat beslutet, vinner detta inte genast laga kraft. Det är givetvis praktiskt ogörligt att i sådant fall anknyta prövningen till den tidpunkt då förrättningen vinner laga kraft.

Jag övergår härefter till att behandla lagrådets anmärkningar i övrigt.

I fråga om formkravet för överenskommelse om eller medgivande till ägokravsjämkning enligt de nya reglerna får jag hänvisa till vad jag anförde vid remissen till lagrådet.

Lagrådet har betonat att de granskningsuppgifter som läggs på förrättningsmännen är både vidsträckta och mångskiftande. Jag kan utan vidare vitsorda att så är fallet. Undersökningen av sakägares åtkomst är dock ingen ny uppgift, även om undersökningen får särskild vikt i fall som motsvarar avhändelse. Inte heller i övrigt innebär förslaget några stora nyheter när det gäller förrättningsmännens uppgifter. Jag vill i detta sammanhang framhålla att sådana förrättningar som det här är fråga om bör anförtros bara förrättningsman som har betydande erfarenhet. De behövliga garantierna för att valet av förrättningsman sker från denna utgångspunkt torde kunna skapas genom organisatoriska åtgärder.

Vad avser prövningen av frågan huruvida gällande villkor för avhändelse är uppfyllda nämner lagrådet, utöver exempel av sådant slag som jag tidigare har angett, hinder mot avhändelse som kan vara föreskrivna i bolagsordningar m. m. Det kan tilläggas, att i fall då sakägare företräds av ombud förrättningsmannen kan ha anledning att kontrollera att ombudet har rätt att lämna ett medgivande som i realiteten svarar mot en avhändelse.

När jag vid lagrådsremissen uttalade att civilrättsliga påföljder inte bör gälla vid ägokravsjämkning, ville jag ge uttryck för den uppfattningen att sådana påföljder inte bör anknytas till själva förrättningen. Att ett medgivande till minskning av fastighet enligt de nya reglerna är ogiltigt om medgivandet t. ex. lämnats av omyndig eller av förmyndare utan vederbörligt tillstånd är fullt klart. Det är alltså ingenting, som hindrar att ett medgivande i efterhand utan vidare anses ogiltigt eller att frågan om giltigheten blir föremål för tvist. Men från praktisk synpunkt är det givetvis i första hand förrättningen som bör angripas, i den mån detta är möjligt. Det kan därvid inte uteslutas att också en förrättning beroende på någon grundläggande brist kan vara en nullitet, men i första hand står, sedan en förrättning vunnit laga kraft, de extraordinära rättsmedlen till förfogande i fall då förrättningen befinns vara behäftad med fel. Jag vill erinra om att besvärstiden vid besvär över domvilla, i fall då någon som inte varit part i målet lider förfång, beräknas med utgångspunkt från den tidpunkt då klaganden fick kännedom om domen.

Lagrådet har anmärkt, att lagtexten för att skänka full tydlighet egentligen borde förse med ett tillägg, utvisande att förekommande civilrättsliga bestämmelser om rätt att under viss tidsfrist efter en avhändelse an-

gripa denna med klander inte får återopas beträffande marköverföring som genomförts medelst ägokravsjämkning. Anmärkningen är riktig. Bl. a. med hänsyn till den föreslagna lagstiftningens kortvariga och provisoriska karaktär anser jag det emellertid onödigt att nu belasta lagtexten med en sådan bestämmelse, som f. ö. inte har någon naturlig plats i jorddelningslagen.

Även om den nya metoden för marköverföring erbjuder stora fördelar, nämligen i fråga om möjligheterna att snabbt genomföra ändringar i fastigheters storlek när berörda rättsägare är ense, är det givet att metoden också har nackdelar. En organisatorisk olägenhet är att förrättningsmannen, som vid tillämpning av de nya reglerna övertar vissa uppgifter som annars vilar på inskrivningsdomaren, inte har omedelbar tillgång till fastighetsboken m. m. Denna olägenhet torde vara ofrånkomlig, men den bör inte överdrivas. Jag vill i detta sammanhang tillägga, att jag föreställer mig att marköverföringsmetoden inte alltid kommer att leda snabbast till målet. Metoden med köp, avstyckning och sammanläggning kan ibland vara att föredra både från sakägarnas och fastighetsbildningsmyndigheternas synpunkt. En av de omständigheter som kan påverka valet av metod är t. ex. in-teckningsförhållandena.

Även om jag i flera hänseenden hyser stor förståelse för lagrådets synpunkter i fråga om förslaget att slopa den nuvarande procentgränsen för frivillig ägokravsjämkning vid ägoutbyte och laga skifte är jag mot bakgrunden av de överväganden som redovisats vid remissen till lagrådet och vad jag nyss anfört inte beredd att ta tillbaka förslaget. Det avgörande för mitt ställningstagande är särskilt följande omständighet. Ett genomförande av förslaget ger möjlighet till betydande vinster vid fastighetsbildningsverksamheten som f. n. starkt hämmas av lantmäteriets stora arbetsbörda. Vinsterna kommer även de enskilda till godo. Vidare är det möjligt att på ett sätt som visserligen inte är helt tillfredsställande men som dock i tillräcklig grad tillgodoser rättssäkerhetens krav lösa de svårigheter som lagrådet påpekat. Slutligen lägger jag viss vikt vid den omständigheten att det här rör sig om en provisorisk lagstiftning.

Utskottet hänvisar i övrigt till propositionen s. 151 f. Här må endast anmärkas att departementschefen funnit sig böra tillmötesgå lagrådets förslag att jordbruksarrendator som tillträtt arrendet skall hänföras till den grupp rättighetshavare vilkas medgivande fordras.

Motionerna

I motionerna I: 486 av herr Torsten Andersson och II: 613 av herr Larsson i Norderön berörs frågor som har samband med *slopan det av sammanträdestvånget*.

Motionärerna refererar till en början vissa uttalanden av Utredningen rörande fastighetsbildnings- och mätningväsendets organisation i skrivelse till lantmäteristyrelsen den 14 december 1966. I skrivelsen hemställer utredningen om styrelsens medverkan till delegering av uppgifter inom lantmäteriet till annan än lantmätare. Utredningen anför bl. a. att det skulle vara värdefullt om förutsättningar kunde skapas för att möjliggöra att det kan uppdras även åt annan än lantmätare att handlägga enklare förrättningar enligt jorddelningslagen. Motionärerna förklarar att förslaget att slopa sammanträdestvånget mot bakgrunden av vad utredningen anfört ter sig relativt begränsat. Förslaget utgör enligt deras mening i stort sett en kodifiering av en i betydande utsträckning tillämpad praxis.

Med beaktande av allmänhetens berättigade krav på väsentligt kortare väntetid i fråga om slutförande av lantmäteriförrättningar samt på kostnadsbesparande förrättningsmetodik kan det, anför motionärerna, ifrågasättas, om inte utredningens hemställan om åtgärder i förenklande syfte redan i detta sammanhang borde ha tillgodosetts i större utsträckning.

Motionärerna förklarar till slut att lagförslaget på en punkt synes motverka det allmänna syftet, nämligen vad gäller 19 kap. 9 § jorddelningslagen, vari föreslås att lantmätaren skall föra protokoll över allt som förekommer vid förrättningen. Då dylika protokoll ofta får en enkel utformning, torde det enligt motionärernas mening i många fall vara helt tillfyllest att lantmätaren delegerar även protokollförandet till den tjänsteman, som handlagt förrättningen. Lagrummet bör därför i stället innehålla en allmän bestämmelse om skyldigheten att föra protokoll.

I motionen II: 527 av herr Tobé berörs förslaget att slopa nuvarande procentgräns för minskning av fastighet genom *ägokravsjämkning vid ägoutbyte och laga skifte*.

Motionären anför bl. a. att det av departementschefen angivna förfarandet — som innebär bl. a. att vissa kontrollfunktioner ankommer på fastställelsemyndigheten — visserligen blir en smula tungrott men synes lösa de av lagrådet påpekade svårigheterna på ett sätt som i tillräcklig grad tillgodoser rättssäkerhetens krav. Det utesluter emellertid inte, säger motionären, att ytterligare förbättringar är möjliga inom ramen för gällande regelsystem. Som komplement till det nämnda kontrollförfarandet skulle man kunna införa regler, som ger publicitet i lämplig form åt förrättningsavgörandet under tiden mellan avslutandet och fastställandet av förrättning, vid vilken fastighet minskats med tillämpning av de i propositionen föreslagna bestämmelserna. Publiciteten skulle ha till syfte att nå presumtiva fastighetsköpare och inteckningshavare. Lämplig form därför synes vara anteckning i fastighetsboken. En sådan anteckning skulle fungera som en varningssignal. Det skulle inte vara nödvändigt att ge anteckningen någon rättsbildande betydelse. Anteckningen skulle lämpligen kunna införas i fastighetsboken när

förrättningen avslutas för att sedan avföras när förrättningen fastställs, eftersom den därefter skulle sakna betydelse. Det skulle också vara möjligt att föreskriva att det förhållande som anteckningen avser skall anmärkas i gravationsbevis när sådant utfärdas under den tid anteckningen kvarstår.

Ett tänkbart alternativ är, förklarar motionären, att anteckningsskyldigheten anknyts redan till det grundläggande beslutet om marköverföring. I fall då förrättningen avslutas senare än då beslutet tillkommer inflyter anteckningen därvid i fastighetsboken redan under pågående förrättning. Emellertid torde nyttan av anteckningen vara mindre under förrättningens handläggningsskede än efter avslutandet. Och vidare finns under handläggningsskedet inte någon fullt lika distinkt tidpunkt att anknyta till. Det grundläggande momentet är sakägarnas förening eller skriftliga förklaring, men denna kan i vissa fall tillkomma etappvis eller vara föremål för ändring, t. ex. jämkning i anledning av verkställd mätning.

Utskottet

I den del av propositionen som utskottet nu behandlar föreslås ändringar i två avseenden i lagstiftningen om fastighetsbildning. Ändringarna, som huvudsakligen berör jorddelningslagen, syftar till att möjliggöra ett mera rationellt förfarande vid vissa lantmåteriförrättningar. Det ena förslaget avser slopande av sammanträdestvånget vid avstyckning. Det andra gäller fastighetsägarnas rätt att vid ägoutbyte eller laga skifte träffa överenskommelse om s. k. ägokravsjämkning.

Avstyckning är f. n. den ojämförligt vanligaste fastighetsbildningsåtgärden. Det kan nämnas att år 1965 avslutades i landet cirka 18 600 avstyckningsförrättningar. Många av dessa förrättningar är tämligen enkla. Gällande bestämmelser innebär emellertid att förrättningsmannen måste kalla till sammanträde oavsett ärendets beskaffenhet i det särskilda fallet. Denna skyldighet har ansetts utgöra ett hinder mot rationella arbetsformer. I propositionen föreslås att avstyckning skall få handläggas utan sammanträde om stridiga intressen inte förekommer i ärendet. Reformen medför bl. a. att antalet förrättningsresor kan minskas.

Vissa av de regler som tillämpas vid handläggning med sammanträde kan inte tillämpas vid handläggning utan sammanträde. Reglerna om tillkännagivande av att förrättning skall äga rum föreslås sålunda inte gälla. Även skyldigheten att i förväg underrätta byggnadsnämnden om förrättning faller därvid bort. Vid avstyckning enligt jorddelningslagen gäller f. n. att lantmätaren skall föra protokoll över allt som förekommer vid varje sammanträde under förrättningen. Då protokoll bör föras också i fall då avstyckningsförrättning handläggs helt utan sammanträde, behövs en ny regel som klargör att protokoll skall föras också i sådant fall och då avse förrättningen.

Föreskriften har i propositionen utformats så att lantmätaren skall föra protokoll över allt som förekommer vid förrättningen.

I motionerna I: 486 av herr Torsten Andersson m. fl. och II: 613 av herr Larsson i Norderön m. fl. anförs bl. a. att möjligheter bör skapas att uppdra åt annan än lantmätare att handlägga enklare förrättningar enligt jorddelningslagen. Mot bakgrunden härav hemställes att riksdagen skall uttala att åtgärder snarast bör vidtas i syfte att — under förutsättning att sakägarnas rättsskydd tillgodoses — ytterligare förenkla förrättningsförfarandet inom mätningsväsendet. Vidare yrkas, i syfte att möjliggöra delegering till lägre personal av protokollföringen, att den nyssnämnda föreskriften angående protokollföring skall ha den lydelsen att protokoll skall föras över allt som förekommer vid förrättningen.

Som redan nämnts måste en stor mängd avstyckningsförrättningar anses vara av enkel beskaffenhet. Har det till avstyckning avsedda området inte överlåtits finns normalt bara en sakägare, och har överlåtelse skett är sakägarna i allmänhet inte fler än två, vilka sedan köpeavtalet träffats sällan torde ha några stridiga intressen. I den mån sakägarnas önskemål inte strider mot allmänna intressen torde sådana förrättningar inte erbjuda några svårare problem. Det sagda gäller i särskilt hög grad avstyckningar inom detaljplanerade områden, där i allt väsentligt ställning tagits till fastighetsbildningen redan i samband med planarbetet och där förrättningen nästan helt är av teknisk art. I dylika enkla fall har sammanträdena knappast någon funktion att fylla. Å andra sidan kan givetvis sägas att sammanträdena i många fall kan ges karaktären av en ren formalitet som inte föranleder någon större arbetsinsats, varför föga står att vinna genom deras slopande. Mot bakgrunden av den stora arbetsbalansen inom fastighetsbildningsväsendet är det emellertid angeläget att alla möjligheter att lätta arbetsbördan tillvaratas och förevarande förslag kan otvivelaktigt bidra härtill. Enligt utskottets mening kan det inte råda någon tvekan om att reformen bör genomföras.

Enligt lagförslaget behöver sammanträde inte hållas om stridiga intressen inte förekommer i ärendet. Formuleringen för närmast tanken till att härmed avses stridiga intressen mellan sakägarna. Departementschefen framhåller emellertid att villkoret också gäller förhållandet mellan sakägarintressena å ena sidan och allmänna intressen å andra sidan. I detta sammanhang bör uppmärksammas att förrättningsman får anses ha skyldighet att på lämpligt sätt försäkra sig om att byggnadsnämnden inte har någon erinran mot avstyckningen.

Förrättningar där tillstånd till avstyckning enligt sakägarens önskemål icke lämnas anses enligt propositionen, med hänsyn till vad nyss sagts angående allmänna intressen, inte böra äga rum utan sammanträde. Utskottet vill understryka denna synpunkt. Härutöver vill utskottet framhålla följande. Det är vid avstyckningar inte ovanligt att viss divergens föreligger mellan sakägarens önskemål rörande styckningslottens storlek och belägen-

het och förrättningsmannens bedömning av vad som kan tillåtas enligt gällande lagstiftning. Vanligen torde sakägaren i dylika fall inför möjligheten att avstyckning vägras låta sig nöja med vad förrättningsmannen anser sig kunna godta. Enligt propositionen förutsätts att ingenjörspersonal i största utsträckning skall anförtros handläggningen av avstyckningar på förrättningsstället. Utväljandet av de förrättningar, som avses skola handläggas utan sammanträde, bör dock ske med stor omsorg.

Vad gäller den i motionerna I: 486 och II: 613 berörda frågan om öppnande av möjligheter att uppdra åt ingenjörspersonal att självständigt handlägga enklare förrättningar må nämnas följande. I sitt år 1963 avgivna betänkande med förslag till lag om fastighetsbildning har 1954 års fastighetsbildningskommitté för sin del avvisat tanken på att personal utan högre teoretisk utbildning skulle tillåtas att helt på eget ansvar handlägga förrättningar. Vid remissbehandlingen har emellertid från några håll framförts förslag som i stort överensstämmer med motionärernas uppfattning. Frågan är f. n. beroende på Kungl. Maj:ts prövning. På bedömningen av densamma torde inverka bl. a. sådana förhållanden som utformningen av de materiella villkoren för fastighetsbildning och reglerna angående förfarandet. Även dessa frågor övervägs inom Kungl. Maj:ts kansli. Av betydelse för det slutliga ställningstagandet synes också kunna bli de resultat som utredningen rörande fastighetsbildnings- och mätningsväsendets organisation kommer fram till.

Det är givetvis viktigt att det inom lantmäteriet tillämpas en rationell arbetsfördelning, så att de olika personalkategoriernas kompetens och kapacitet blir tillvaratagna fullt ut. Utskottet kan sålunda helt instämma i motionernas syfte, som kan sägas vara att effektivisera fastighetsbildningsverksamheten. Hur detta syfte bäst skall uppnås är inte lätt att bedöma med ledning av föreliggande material men det synes inte vara uteslutet att en vidgad rätt att delegera arbetsuppgifter kan vara en utväg bland andra, som är värd att pröva. Med hänsyn till frågans läge anser utskottet emellertid att något uttalande från riksdagens sida f. n. inte bör göras.

Propositionens förslag angående protokollföring anknyter till gällande rätt med den ändring som betingas av att avstyckning skall kunna handläggas utan sammanträde. Protokollen över avstyckningsförrättningar har i det övervägande antalet fall en så schablonmässig avfattning att för deras uppsättande kan användas tryckta blanketter, vilka ifylles av biträdespersonal. Detta förfarande torde särskilt väl lämpa sig för protokollen i de enkla förrättningar det nu närmast är fråga om. Lantmätarens befattning med protokollen blir därför i regel föga betungande. Då protokollen innehåller förrättningsmannens beslut torde det dock vara naturligt, att han även är ansvarig för protokollföringen. Med hänsyn till vad nu sagts finner utskottet att propositionsförslaget bör godtas också vad gäller lantmätarens befattning med protokollen.

Motionerna I: 486 och II: 613 bör således inte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Utskottet övergår nu till spørsmålet om ägokravsjämkning.

Vid ägoutbyte gäller som huvudprincip att de ägor som byts mot varandra skall vara av lika uppskattningsinnehåll, dvs. ha samma värde. Vid laga skifte skall på motsvarande sätt fastighet erhålla mark enligt den vid skiftet gällande delningsgrunden. I viss utsträckning kan emellertid avsteg från vad nu sagts ske genom s. k. ägokravsjämkning. Sådan jämkning kan under vissa villkor ske tvångsvis. I detta sammanhang berörs emellertid endast reglerna om ägokravsjämkning efter överenskommelse mellan delägarna. För sådan jämkning gäller f. n. att deltagande fastighets uppskattningsinnehåll inte får minskas med mera än 10 %. En av anledningarna till att man ställt upp denna gräns är önskemålet att markera gränsen mot köp och andra former av överlåtelse.

I propositionen föreslås att den nämnda procentgränsen slopas. Denna rätt till obegränsad ägokravsjämkning som följer av förslaget innebär att man öppnar möjlighet till transaktioner med samma reella innebörd som överlåtelser av fast egendom. Särskilda regler har därför ansetts erforderliga. I fråga om fastighetsägares rätt att träffa överenskommelse om minskning av fastighet utöver vad de nuvarande reglerna medger skall sålunda gälla samma villkor som för avhändelse av fast egendom. Om fastighet åter väsentligt ökas genom tillämpning av de nya reglerna skall de inskränkningar i fråga om rätten att förvärva fast egendom, som t. ex. jordförvärvslagen föreskriver, äga motsvarande tillämpning. Slutligen föreslås att skyddet för in-teckningshavare m. fl. byggs ut.

Enligt förslaget skall förrättningsmannen kontrollera att gällande villkor för avhändelse är uppfyllda och anskaffa behövliga medgivanden från in-teckningshavare m. fl. Sedan förrättningen avslutats men innan den nya fastighetsindelningen blivit slutligt gällande, kan emellertid dispositioner företas som ändrar förutsättningarna. Under denna tid kan fastighet överlåtas, in-tecknad rättighet överlåtas till ny innehavare samt ny rättighet upplåtas och in-tecknas. Vid fastställelseprövningen måste den myndighet som gör prövningen (normalt överlantmätaren) kontrollera att medgivanden från in-teckningshavare m. m. fortfarande är aktuella, men vissa risker för rättsförluster genom sådana åtgärder som nyss nämnts har likväl ansetts föreliggande. Mot bakgrunden härav föreslås i motionen II: 527 av herr Tobé regler som innebär att då fastighet minskats med tillämpning av de nya reglerna lantmätaren skall lämna in-skrivningsdomaren meddelande härom ofördröjligen efter det att förrättningen avslutats. In-skrivningsdomaren skall på nästa in-skrivningsdag anteckna förhållandet i fastighets- eller in-teckningsboken. Vidare skall när förrättningen fastställts ägodelningsdomaren eller överlantmätaren ofördröjligen underrätta in-skrivningsdomaren, som på nästa in-skrivningsdag har att avföra anteckning som nyss sagts. Motsvarande skall gälla då förrättning undanröjts.

Utskottet gör följande överväganden.

För marköverföring mellan fastigheter är man — bortsett från de begränsade möjligheterna till ägokravsjämkning vid ägoutbyte och laga skifte — f. n. i huvudsak hänvisad att använda metoden med fastighetsköp i förening med avstyckning och sammanläggning och därmed förenade lagfarts- och inteckningsåtgärder. Detta förfarande, som engagerar bl. a. lantmätare, inskrivningsdomare och ägodelningsdomare, utmärks av att en hel serie skilda åtgärder från sakägare och myndigheter måste företas efter varandra i bestämd ordning. Det blir därför i många fall tungrott och tidskrävande. Marköverföring enligt propositionsförslaget är avsedd att erbjuda ett enklare alternativ till detta förfarande. Förenklingen består bl. a. i att lagfartsproceduren helt bortfaller och att vissa inteckningsåtgärder kan undvaras. Genom att förfarandet samordnas i en förrättning hos en enda myndighet öppnas även andra förenklingsmöjligheter. Reformen synes därför vara av väsentlig betydelse som medel att främja en rationalisering av fastighetsbildningsverksamheten. Utskottet vill särskilt peka på de fördelar reformen kan innebära vid de förrättningar för jord- och skogsbrukets yttre rationalisering, som sker under lantbruksnämndens medverkan på så sätt att nämndens rationaliseringsreserv används för förstärkning av andra brukningsenheter. Fastigheter i nämndens ägo är i regel gravationsfria, och prövning av att villkoren för ägokravsjämkning är uppfyllda torde inte behöva vålla några egentliga svårigheter. Just i sådana och liknande fall synes de föreslagna reglerna kunna få sin största betydelse. Förutsättningarna för en enkel och snabb handläggning lär dock långt ifrån alltid vara så gynnsamma som nu sagts, och som departementschefen framhållit är det inte säkert att marköverföringsmetoden alltid leder snabbast till målet. Metoden med köp, avstyckning och sammanläggning kan ibland vara att föredra både från sakägarnas och fastighetsbildningsmyndigheternas sida. Från rättssäkerhets synpunkt synes, som lagrådet närmare utvecklat, förslaget inte vara invändningsfritt. I likhet med departementschefen anser dock utskottet att svårigheterna härvidlag lösts på ett sätt som i tillräcklig grad tillgodoser rättssäkerhetens krav. Till en detalj i sammanhanget återkommer utskottet nedan. Mot bakgrunden av behovet av att lätta arbetsbördan för de fastighetsbildande myndigheterna och i avbidan på att en definitiv reglering sker genom den nya fastighetsbildningslagstiftningen bör därför enligt utskottets mening förslaget i princip godtas. Utskottet vill emellertid betona vikten av att ifrågavarande förrättningar bara anförtros åt förrättningsmän som har betydande erfarenhet. Häri ligger en viktig garanti för att de olika rättsägarnas intressen tillgodoses på ett tillfredsställande sätt.

Enligt propositionsförslaget ankommer det i första hand på förrättningsmannen att kontrollera att villkoren för överenskommelse om ägokravsjämkning är uppfyllda såväl då överenskommelsen träffas som då förrättningen avslutas. Det är emellertid att märka att marköverföringen inte

sker vid någon av dessa tidpunkter utan först när förrättningen vinner laga kraft, dvs. vanligen genom fastställelsen. Häri synes en viss svaghet i förslaget ligga. Som sägs i motionen II: 527 kan under tiden mellan förrättningens avslutande och fastställelsen fastighet eller intecknad rättighet överlåtas samt ny rättighet upplåtas och intecknas. Växlingar i äganderätten till någon av de berörda fastigheterna torde visserligen sakna betydelse för förrättningsresultatet eftersom ny ägare inte kan rubba eller klandra vad förre ägaren medgett eller godkänt, men risk för rättsförluster synes ändå kunna uppkomma. Ny innehavare av inteckning skyddas genom att hans medgivande till marköverföringen krävs. Vägrar han att lämna sådant medgivande blir emellertid följderna att förrättningen måste helt eller delvis undanröjas. Även i sådant fall uppstår risk för tvister och rättsförluster. De antydda riskerna får inte överdrivas, men utskottet anser det angeläget att de så långt som möjligt förebyggs. Den metod som motionären anvisat härför är enkel och synes även i övrigt motsvara de anspråk som man skäligen kan ställa. Utskottet förordar att motionsförslaget genomförs.

Utskottet har beaktat att de ifrågakvarande riskerna föreligger även under tiden mellan överenskommelsen och förrättningens avslutande. Dylika överenskommelser synes emellertid i tillämpningen i vissa fall tillkomma i etapper, och det möter svårigheter att inom ramen för gällande regelsystem fixera en tidpunkt, till vilken förrättningsmannens anmälningsskyldighet kan anknytas. Otvivelaktigt förhåller det sig också så att problemen accentueras i och med att förrättningen avslutas. Utskottet har därför i likhet med motionären avstått från att framlägga något mer vittsyftande förslag än som nyss nämnts.

Bestämmelserna om förrättningsmannens anmälan till inskrivningsdomaren och dennes anteckning i anledning därav kan lämpligen införas i 16 kap. jorddelningslagen som en ny paragraf, betecknad 3 a §. Reglerna om under rättelse då förrättning avslutats m. m. bör tas in som ett nytt andra stycke i 21 kap. 46 § samma lag. Ändringarna föranleder ett par jämkningar i lagförslagets ingress.

Lagändringarna bör träda i kraft den 1 april 1968. Ikraftträdandebestämmelserna bör ändras i enlighet härmed.

Utskottet hemställer

A. att riksdagen med avslag på motionerna I: 486 och II: 613 i fråga om yrkandet rörande lantmätarens befattning med protokollföringen bifaller propositionen nr 167 år 1967 såvitt avser ändrad lydelse av 19 kap. 9 § lagen den 18 juni 1926 (nr 326) om delning av jord å landet (jorddelningslagen);

B. att riksdagen — med förklaring att viss ändring och vissa tillägg bör göras i förslaget angående ändring i jorddelningslagen — med bifall till motionen II: 527 för sin del

beslutar *dels* att ingressen till nämnda förslag skall erhålla följande såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse, *dels* att i jorddelningslagen skall införas en ny paragraf, 16 kap. 3 a §, av nedan angiven lydelse, *dels ock* att 21 kap. 46 § jorddelningslagen skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(Kungl. Maj:ts förslag)

Härigenom förordnas, *dels* att 8 kap. 4 §, 13 kap. 2 a § och 19 kap. 9 § lagen den 18 juni 1926 om delning av jord å landet¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges, *dels* att i lagen skall införas *tre* nya paragrafer, nämligen i 8 kap. 4 a §, i 13 kap. 2 b § och i 19 kap. 8 §, av nedan angiven lydelse.

(Nuvarande lydelse)

16 KAP.

3 a §.

Har fastighet minskats med tillämpning av 8 kap. 4 a § eller 13 kap. 2 b § skall lantmätaren lämna inskrivningsdomaren meddelande här om ofördröjligen efter det att förrättningen avslutats. Inskrivningsdomaren skall på nästa inskrivningsdag anteckna förhållandet i fastighets- eller inteckningsboken.

21 KAP.

46 §.

Har vid — — — — — eller inteckningsboken.

När förrättning, som avses i 16 kap. 3 a §, blivit genom laga kraft ägande beslut fastställd, skall ägodel-

¹ Senaste lydelse av 8 kap. 4 § se 1951: 356 och av 19 kap. 9 § se 1937: 164. 13 kap. 2 a § tillagd genom 1955: 288. Tidigare 19 kap. 8 § har upphört att gälla enligt 1951: 356.

¹ Senaste lydelse, se beträffande 8 kap. 4 § 1951: 356, 19 kap. 9 § 1937: 164 och 21 kap. 46 § 1953: 155. 13 kap. 2 a § tillagd genom 1955: 288. Tidigare 19 kap. 8 § har upphört att gälla enligt 1951: 356.

*(Nuvarande lydelse)**(Utskottets förslag)*

ningsdomaren eller överlantmätaren ofördröjligen underrätta inskrivningsdomaren. Denne skall på nästa inskrivningsdag avföra anteckning, som gjorts i fastighets- eller inteckningsboken med anledning av bestämmelserna i nyss angivna paragraf. Motsvarande gäller i fall då förrättning som här avses blivit undanröjd.

C. att riksdagen — med förklaring att viss ändring bör göras i ikraftträdandebestämmelserna — *dels* antager förslaget till ändring i jorddelningslagen i de delar, som ej berörts ovan i utskottets hemställan, *dels* förslaget angående ändrad lydelse av 5 kap. 2 § lagen den 12 maj 1917 (nr 269) om fastighetsbildning i stad med de ändringar däri att ikraftträdandebestämmelserna erhåller följande såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse.

Jorddelningslagen

*(Kungl. Maj:ts förslag)**(Utskottets förslag)*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1968. Äldre lag gäller i fråga om den fortsatta prövningen av laga skifte eller ägoutbyte som avslutats dessförinnan.

Denna lag träder i kraft den 1 april 1968. Äldre lag gäller i fråga om den fortsatta prövningen av laga skifte eller ägoutbyte som avslutats dessförinnan.

5 kap. 2 § lagen om fastighetsbildning i stad

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1968.

Denna lag träder i kraft den 1 april 1968.

D. att motionerna I: 486 och II: 613 i vad de ej kan anses besvarade genom vad utskottet ovan anfört och hemställt icke föranleder någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 21 februari 1968

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK ALEXANDERSON

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar Alexanderson (fp)*, Göran Karlsson (s), Svante Kristiansson (s), Ebbe Ohlsson (h), Erik Jansson (s), Åkesson (fp), Hansson (s) och Nils Nilsson (cp);

från andra kammaren: herrar Levin (s), Johansson i Torp (s), fru Torbrink (s), herrar Hedin (h), Persson i Tandö (s), Tobé (fp), Hamrin i Kalmar (fp) och Josefson i Arrie (cp).

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservationer

vid B. i utskottets hemställan

I. av herrar *Levin (s)*, *Göran Karlsson (s)*, *Svante Kristiansson (s)*, *Erik Jansson (s)*, *Johansson i Torp (s)*, fru *Torbrink (s)* och *Persson i Tandö (s)*, vilka ansett att motionen II: 527 av herr Tobé bort avstyrkas och att därför

dels det avsnitt av utlåtandet, som börjar på s. 43 med orden »Enligt förslaget» och som slutar på s. 45 med orden »lagförslagets ingress», bort ha följande lydelse:

Överenskommelse om ägokravsjämkning träffas under förrättningens fortgång. Sedan förrättningen avslutats skall den fastställas av överlantmätaren eller i vissa fall av ägodelningsrätten. Marköverföringen sker först när förrättningen vunnit laga kraft, dvs. vanligen genom fastställelsen. I motionen II: 527 av herr Tobé föreslås regler som innebär — — — lika med utskottet — — — förrättning undanröjts.

Utskottet gör följande överväganden.

För marköverföring — — — lika med utskottet — — — tillgodoser rätts säkerhetens krav. Mot bakgrunden av — — — lika med utskottet — — — utskottets mening förslaget godtas. Utskottet vill — — — lika med utskottet — — — tillfredsställande sätt.

Det förslag som framförts i motionen II: 527 syftar till att förebygga vissa risker för rättsförluster som motionären ansett ligga i att vissa dispositioner som t. ex. överlåtelse av fastighet kan ske sedan förrättningen avslutats men innan den nya fastighetsindelningen blivit slutligt gällande. Som utskottet ovan anfört har dock i propositionsförslaget rättssäkerhetssynpunkterna tillgodosetts på ett tillfredsställande sätt. Redan härav följer att utskottet inte är berett att tillstyrka bifall till motionen. Utskottet vill dock anmärka följande. Överenskommelse om ägokravsjämkning torde i många fall träffas redan på ett tidigt stadium av förrättningen. Det kan emellertid dröja avsevärd tid, kanske flera år, innan förrättningen avslutas. Mellan avslutandet av förrättningen och fastställandet av densamma torde däremot

endast i undantagsfall längre tid förflyta. Under hela tiden mellan det överenskommelsen träffas och förrättningen fastställes kan sådana dispositioner som motionären omnämnt företas men förslaget täcker i flertalet fall endast en mindre del av denna tid. Det måste också beaktas att det i stort sett endast är i fall av otillbörliga transaktioner som några risker för rättsförluster uppkommer. Motionsförslaget för vidare med sig arbete och besvär för förrättningsmannen och inskrivningsdomaren. Enligt utskottets mening står detta inte i skäligen proportion till de förhållandevis obetydliga vinster från rättssäkerhetssynpunkt som ett genomförande av förslaget möjligen skulle kunna medföra. Utskottet fäster slutligen vikt vid att fråga är om en provisorisk lagstiftning.

På nu anförda skäl avstyrker utskottet bifall till motionen II: 527.

dels att utskottet bort hemställa

att motionen II: 527 icke föranleder någon riksdagens åtgärd.

II. av herr *Hansson* (s).