

Nr 66

Utlåtande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning (legaliseringslag), m. m. jämte motioner i ämnet.

Genom en den 17 maj 1968 dagtecknad proposition, nr 127, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under åberopande av utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen fogade förslag till

- 1) lag om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning (legaliseringslag),
- 2) lag med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet.

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås lagstiftningsåtgärder som syftar till bättre överensstämmelse mellan den officiella fastighetsindelningen och den äganderättsliga indelningen av fast egendom.

Redan vidtagna uppdelningar av registerfastigheter genom civilrättsligt giltiga förfoganden av skilda slag — s. k. privat jorddelning — föreslås kunna erkännas som fastighetsbildning (legalisering). Förslaget innebär i denna del i princip att sämjedelningar, privata ägostyckningar samt arealförvärv och andra liknande överlåtelse som kommit till stånd före den 1 juli 1962 skall kunna legaliseras. Fråga om legalisering behandlas vid lantmäteriförrättning. Bestämmelserna har getts en utformning som syftar till ett enkelt och smidigt förfarande. För legalisering krävs varken fullständig enighet mellan delägarna eller någon jord- eller planpolitisk prövning. Vid förrättningen skall i huvudsak endast konstateras att giltig privat jorddelning av det slag som avses med lagstiftningen föreligger. Utstakning och utmärkning av sänjegränser skall inte förekomma.

För att hindra att nya från den officiella fastighetsindelningen avvikande enheter bildas genom arealöverlåtelse innehåller propositionen vidare förslag angående införande av vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet. Bestämmelserna har i denna del närmast hämtats från det till lagrådet den 11 februari 1966 remitterade förslaget till ny jordabalk. I fråga 1 — *Bihang till riksdagens protokoll 1968. 9 saml. 3 avd. Nr 66*

om köp, byte och gåva innebär förslaget i huvudsak att fång, som inte leder till fastighetsbildning i viss angiven ordning, blir ogiltigt. Förvärv av område av registerfastighet genom bodelning, arvskitte eller associationsrättsligt fång föreslås över huvud taget inte kunna ske. I en sådan situation får därför fastighetsbildning begäras före förvärvet.

Den föreslagna lagstiftningen föreslås träda i kraft den 1 januari 1969.

Lagförslagen

De vid propositionen fogade lagförslagen har följande lydelse.

1) Förslag

till

L a g

om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning (legaliseringslag)

Häri genom förordnas som följer.

1 §.

Är fastighet eller för fastigheter samfällad mark delad genom sämjedelning, arealöverlåtelse eller liknande privat jorddelning före den 1 juli 1962, får delningen enligt denna lag erkännas som fastighetsbildning (legalisering).

2 §.

Har sämjedelning omfattat flera fastigheter, får delningen icke legaliseras om skada uppkommer för innehavare av fordran eller rättighet för vilken fastighet eller del av fastighet svarar eller hinder eljest föreligger på grund av in-teckningsförhållande.

3 §.

Fråga om legalisering prövas vid förrättning.

Förrättningen verkställs, i fråga om fastighet i stad eller i ort på landet där fastighetsregister såsom för stad skall föras, av den som på grund av tjänst eller förordnande är behörig att där förrätta avstyckningar och i annat fall av distriktslantmätaren. Lantmäteristyrelsen får förordna annan lämplig person att vara förrättningsman.

Bestämmelserna i 2 kap. 2, 4, 9, 10 och 11 §§ lagen den 18 juni 1926 (nr 326) om delning av jord å landet angående förrättningsman, sakkunnigt biträde och hantlangning vid laga skifte äger motsvarande tillämpning vid legaliseringsförrättning.

4 §.

Ansökan om legalisering göres skriftligen av den som äger del i fastighet som delats.

Är det av betydelse för pågående fastighetsbildningsförrättning att legalisering sker, får frågan om legalisering prövas utan ansökan. I den mån det kan ske, skall förrättningarna i sådant fall företagas till gemensam handläggning.

Om det är av större betydelse från allmän synpunkt att delningar inom visst område legaliseras, kan överlantmätaren förordna att fråga om legalisering får prövas utan ansökan även i annat fall än som avses i andra stycket.

5 §.

Ansökan om legalisering göres hos distriktslantmätaren, om förrättningen enligt 3 § andra stycket första punkten skall verkställas av denne, och i annat fall hos byggnadsnämnden.

6 §.

Vid legaliseringsförrättning hålles sammanträde med sakägarna. Sammanträde behövs ej, om stridiga intressen mellan sakägare ej förekommer i ärendet och hinder mot legalisering ej föreligger eller om ansökan skall avvisas eller om det är uppenbart att legalisering ej får ske.

Bestämmelserna i 3 kap. 1 och 2 §§, 4 § första, andra och femte styckena, 5 a §, 6 § första stycket, 8 och 9 §§, 11 § andra stycket samt 15 § lagen om delning av jord å landet angående laga skiftes kungörande och fortgång äger motsvarande tillämpning vid legaliseringsförrättning. I fråga om kallelse till delägare i samfälld mark gäller dock 7 kap. 1 § samma lag i stället för 3 kap. 1 § andra stycket. Sakägares utevaro från lagligen kungjort sammanträde hindrar ej att sammanträdet hålles. Vid legaliseringsförrättning utan sammanträde anmäles jäv mot förrättningsman första gången sakägaren för talan i ärendet sedan han fick kännedom om att förrättningsmannen tjänstgör eller att jävsanledning föreligger.

Har sämjedelning omfattat flera fastigheter, är innehavare av fordran eller rättighet, för vilken fastighet eller del av fastighet svarar på grund av inteckning eller enligt 11 kap. 2 § jordabalken, sakägare vid legaliseringsförrättningen. Om det är uppenbart att legalisering icke kan vara till skada för sådan sakägare, behöver förrättningsmannen icke kalla honom till sammanträde.

7 §.

Förrättningsmannen skall i behövlig omfattning utreda äganderättsförhållandena inom den delade fasta egendomen. Delningen skall redovisas på karta. Övriga uppgifter om delningen bör bevaras i den mån det har betydelse.

8 §.

Kostnad för förrättningen betalas av delägarna och fördelas mellan dem efter vad som är skäligt, i den mån överenskommelse om fördelningen ej träffats.

Har förrättning påbörjats utan ansökan och leder den ej till legalisering, betalas kostnaden av staten.

9 §.

Förrättningsmannen skall i ärendet meddela beslut rörande frågan om legalisering. Beslutet skall innehålla besked om förrättningskostnaden. Förrättningen skall därefter avslutas och fullföljdshänvisning meddelas.

Avslutas förrättningen ej vid sammanträde eller på dag som angetts vid sammanträde, sändes underrättelse om avslutandet till varje sakägare som skolat kallas. Underrättelsen skall innehålla fullföljdshänvisning.

I fråga om utförande av föreskriven ändring i verkställd förrättning äger 16 kap. 5 § lagen om delning av jord å landet motsvarande tillämpning.

10 §.

Talan mot förrättningen får föras av sakägare hos ägodelningsrätten genom besvär, som skall inges till ägodelningsdomaren inom trettio dagar från det förrättningen avslutades. Har samtliga sakägare genom påskrift på protokollet godkänt förrättningen, får talan icke föras.

I fråga om förfarandet i besvärsmål och talan mot beslut i sådant mål gäller 21 kap. avdelningarna A, D, G, H och I lagen om delning av jord å landet i tillämpliga delar. Beträffande beslut, varigenom jäv mot förrättningsmannen ogillats, äger 21 kap. 18 §, 29 § andra stycket och 50 § samma lag motsvarande tillämpning.

11 §.

Legalisering enligt denna lag föranleder icke att gräns anses vara i laga ordning bestämd och medför ej heller inskränkning i rätten att erhålla laga skifte. I fråga om skyldighet att ingå i sådant skifte gäller 1 kap. 20 § första stycket lagen om delning av jord å landet.

12 §.

Närmare föreskrifter för tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, av lantmäteristyrelsen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969, då lagen den 17 april 1953 (nr 157) om verkan som laga skifte av sämjedelning m. m. skall upphöra att gälla. Sistnämnda lag gäller alltså i fråga om förrättning enligt samma lag som påbörjats före utgången av år 1968.

2) Förslag

till

L a g

med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Köp, som innebär att visst område av fastighet kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning, som är sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades och, om förrättningen ej är avslutad vid utgången av nämnda tid, skall verkställas på grundval av köpet.

Första stycket äger motsvarande tillämpning i fråga om byte och gåva.

2 §.

Bodelning eller arvskifte, som innebär att visst område av fastighet kommer i särskild ägares hand, är ogiltigt i den delen.

Förvärv genom förordnande i testamente, som innebär att visst område av fastighet som legat kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med förordnandet genom förrättning, som är sökt senast sex månader efter det testamentet vunnit laga kraft och legatet utgivits samt, om förrättningen ej är avslutad vid utgången av nämnda tid, skall verkställas på grundval av förordnandet.

3 §.

Skifte av bolags, förenings eller liknande sammanslutnings tillgångar, som innebär att visst område av fastighet kommer i särskild ägares hand, är ogiltigt i den delen.

Första stycket äger motsvarande tillämpning i fråga om tillskott till bolag eller förening.

4 §.

Bestämmelserna i 1—3 §§ äger ej tillämpning när fråga är om område, som förvärvats i överensstämmelse med fastställd tomtindelning, eller del av tomt, som förvärvats i överensstämmelse med fastställd ny stadsplan.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

Är makars förmögenhetsförhållanden att bedöma enligt äldre giftermålsbalken, äger 2 och 4 §§ motsvarande tillämpning.

Motionsyrkanden

Utskottet har i samband med propositionen behandlat följande i anledning av densamma väckta motioner, nämligen

A. de likalydande motionerna I: 976 av herr Nilsson, Nils, och II: 1239 av herr Turesson, i vilka motioner hemställles

”att riksdagen måtte

1) avslå Kungl. Maj:ts proposition nr 127 med förslag till lag om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning (legaliseringslag), m. m.; samt

2) i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om förnyad utredning och förslag i enlighet med vad i motionen anförts”; samt

B. de likalydande motionerna I:977 av herr Skårman och herr Eriksson, Karl-Erik, samt II:1238 av herr Berndtsson m. fl., i vilka motioner hemställles

”A. att riksdagen måtte besluta att för sin del antaga legaliseringslagen enligt proposition nr 127 men med i anmärkta delar följande lydelse:

5 §.

Ansökan om legalisering göres hos distriktslantmätaren, om förrättningen enligt 3 § andra stycket första punkten skall verkställas av denne, och i annat fall hos byggnadsnämnden. *Ansökan skall ingivas senast den 31 december 1978.*

6 §.

Vid legaliseringsförrättning hålles sammanträde med sakägarna. Sammanträde *på platsen* behövs ej, om stridiga intressen mellan sakägarna ej förekommer i ärendet och hinder mot legalisering ej föreligger eller om ansökan skall avvisas eller om det är uppenbart att legalisering ej får ske.

7 §.

Förrättningsmannen skall i behövlig omfattning utreda äganderättsförhållandena inom den delade fasta egendomen. Delningen skall redovisas på karta *och, om förrättningsmannen så finner nödigt, utstakas och utmärkas.* Övriga uppgifter om delningen bör bevaras i den mån det har betydelse.

11 §.

Legalisering enligt denna lag medför ej inskränkning i rätten att erhålla laga skifte. I fråga om skyldighet att ingå i sådant skifte gäller 1 kap. 20 § första stycket lagen om delning av jord å landet.

B. att riksdagen vid antagandet av legaliseringslagen måtte uttala att frånvaron av föreskrifter därom icke måtte hindra förrättningsmannen att i nödig omfattning i samband med legaliseringsförrättningen

- 1) verkställa gränsbestämning,
- 2) till behandling upptaga frågor om bildande av servitut.”

Inledning

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anför i propositionen inledningsvis följande.

Den officiella fastighetsindelningen stämmer f. n. i betydande omfattning inte överens med den äganderättsliga indelningen. Registerfastigheter är sålunda ofta helt eller delvis uppdelade mellan skilda ägare genom s. k. privat jorddelning. Till sådan delning kan räknas sänjedelning i vidsträckt bemärkelse och delning genom överlåtelse av område av fastighet, s. k. arealöverlåtelse.

På grund av särskild lagstiftning kan sänjedelning inte längre ske. Enligt lagen den 25 maj 1962 (nr 166) angående förbud mot sänjedelning av fast egendom är nämligen sänjedelning som sker efter den 30 juni 1962 utan verkan. I vissa delar av Kopparbergs län gällde förbud mot sänjedelning redan fr. o. m. den 27 mars 1952 enligt lagen den 21 mars 1952 (nr 95) om ogiltighet av sänjedelning av jord inom vissa delar av Kopparbergs län.

Det förslag till ny jordabalk som remitterades till lagrådet den 11 februari 1966 innehåller skilda regler som syftar till att för framtiden strängt upprätthålla sambandet mellan den officiella fastighetsindelningen och äganderätten till jorden. Särskild betydelse har reglerna i 4 kap. 7—9 §§ om köp av del av fastighet. Reglerna innebär i korthet att köp av annan del av fastighet än ideell andel är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet. Motsvarande regler gäller för byte och gåva. I lagberedningens förslag till följdlagstiftning till jordabalken (SOU 1960: 24) togs bestämmelser med samma syfte upp i fråga om övriga former av förvärv av fast egendom. Något förslag i den delen har ännu ej remitterats till lagrådet.

Ett problem som inte berörs av det nu anförda gäller de ägolotter som tillkommit genom sänjedelning innan förbudslagarna trädde i kraft eller som redan tillkommit eller som tillkommer genom arealöverlåtelse innan de nyss redovisade reglerna i förslaget till jordabalk upphöjs till lag. Lagberedningen behandlade utförligt frågan om möjligheterna att i dessa fall återställa sambandet mellan den officiella fastighetsindelningen och den äganderättsliga indelningen (SOU 1960: 26 s. 45). Beredningen uttalade att sänjedelningar och områdesförvärv av alla kategorier kommer att finnas kvar i stort antal och utgöra ett problem för lagstiftningen. Det torde, anförde beredningen, inte finnas annan utväg än att i största utsträckning

godta de äldre privata jorddelningarna genom legalisering, dvs. att erkänna fastighetsdelarna som för sig bestående fastigheter.

Med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 17 januari 1964 tillkallade jag numera justitierådet Johan Gyllensvärd för att utreda frågan om legalisering av sämjedelningar. Utredningsmannen har avlämnat en den 30 juni 1966 dagtecknad promemoria om »Legalisering av sämjedelningar m. m.» (Stencil Ju 1966: 12) med förslag till lag om erkännande av sämjedelning m. m.

Yttranden över betänkandet har efter remiss avgetts av Svea hovrätt, hovrätten för Nedre Norrland, kammarkollegiet, lantbruksstyrelsen, lantmäteristyrelsen, domänstyrelsen, skogsstyrelsen, länsstyrelserna i Kristianstads, Värmlands, Kopparbergs och Norrbottens län, fastighetsregisterutredningen, utredningen rörande fastighetsbildnings- och mätningväsendets organisation, Föreningen Sveriges häradshövdingar, Sveriges advokatsamfund, Riksförbundet Landsbygdens Folk (RLF), Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges lantbruksförbund, Sveriges skogsägareföreningars riksförbund, Svenska bostadskreditkassan, Sveriges allmänna hypoteksbank, Sveriges jordbrukskasseförbund, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution och Sveriges lantmätareförening.

Yttranden har vidare överlämnats av lantmäteristyrelsen från överlantmätarna i Kristianstads, Värmlands, Kopparbergs och Norrbottens län, av lantbruksstyrelsen från lantbruksnämnderna i Jönköpings, Kopparbergs och Norrbottens län, av länsstyrelsen i Kristianstads län från lantbruksnämnden och skogsvårdsstyrelsen i länet, av länsstyrelsen i Värmlands län från lantbruksnämnden, skogsvårdsstyrelsen och länsförbundet av RLF i länet samt av länsstyrelsen i Norrbottens län från skogsvårdsstyrelsen i länet.

På grundval av vad som framkommit vid remissbehandlingen har utredningsmannens förslag bearbetats inom justitiedepartementet. Frågan om en vidsträckt rätt till legalisering av redan tillkomna ägotlotter har därvid bedömts böra genomföras utan dröjsmål. Emellertid kan denna fråga knappast prövas utan samband med spørsmålet om förhindrande för framtiden av privat jorddelning. Jag anhåller därför att nu få ta upp till behandling frågan om privat jorddelning i hela dess vidd.

Gällande rätt

Utskottet hänvisar till propositionen s. 9—16.

Utredningsförslaget

Utskottet hänvisar till propositionen s. 16—28.

Remissyttrandena

Utskottet hänvisar till propositionen s. 28—39.

Departementschefen

I den allmänna motiveringen anför departementschefen följande.

Det har länge stått klart att de privata delningarna av fast egendom medför betydande olägenheter i skilda avseenden. Dessa förhållanden belyses utförligt av utredningen. Särskilt framgår att svårigheter föreligger, när fastighetsbildningsåtgärder skall genomföras i syfte att rationalisera skogsbruket. Rådande bristande överensstämmelse mellan den faktiska uppdelningen av jorden och dess indelning i rättsliga enheter hämmar omsättningen av fast egendom samt ger upphov till osäkra rättsförhållanden och andra kännbara nackdelar för såväl det allmänna som den enskilde.

Utvecklingen i ett föränderligt samhälle ställer i allt större utsträckning och delvis på helt andra grunder än tidigare krav på ett ändamålsenligt och rationellt utnyttjande av marken. De statliga strävandena på detta område kommer främst till uttryck i fastighetsbildningslagstiftningen genom de i denna ingående jord- och planpolitiska bestämmelserna. Med tiden har det framstått som allt mera betydelsefullt inte bara att söka hindra uppkomsten av nya okontrollerade jorddelningar utan även att återställa det samband mellan den faktiska uppdelningen av marken och den officiella fastighetsindelningen som gått förlorat genom redan vidtagna privata åtgärder. Problemen med de bestående, civilrättsligt giltiga, privata delningarna har fått särskild aktualitet genom den förestående jordabalksreformen och det pågående arbetet på en ny fastighetsbildningslag. En slutlig lösning av de privata jorddelningarnas framtida ställning kommer också att få stor betydelse för reformen av fastighetsregisterväsendet. Skall fastighetsregistret i framtiden tilldelas en mera central roll när det gäller att tillgodose samhällets behov av informationer av skilda slag, ökar givetvis kravet på att registret verkligen avspeglar de faktiska förhållandena.

Den gällande legaliseringslagen från år 1953 har ett relativt begränsat syfte. I lagens förarbeten konstaterades sålunda att frågan om de redan existerande privata jorddelningarna självfallet inte kunde prövas i hela sin vidd förrän i samband med en jordabalksreform. Lagberedningen var då alltjämt sysselsatt med att utarbeta förslag till ny jordabalk. Lagförslaget syftade därför endast till att ge en provisorisk lösning beträffande sådana grupper av privata delningar som vållade särskilt stora svårigheter och för vilka en lösning framstod som trängande.

En vidgad möjlighet till legalisering av privat jorddelning ges genom äganderättsutredningsförfarandet enligt den år 1962 tillkomna ÄUL. Med äganderättsutredning avses en av förrättningsman verkställd utredning av

äganderättsförhållandena i en by eller ett på annat sätt avgränsat område. Utredningsresultatet läggs till grund för fastighetsregistrering och lagfart och leder också till sammanläggning där sådan åtgärd är lämplig. Enligt ÄUL ingår alltså legalisering av privat jorddelning som ett led i ett förfarande som har ett väsentligt vidare syfte, nämligen att utöver registrering i fastighetsregistret av de äganderättsliga enheterna även undanröja ovisshet i fråga om äganderätts- och lagfartsförhållandena samt att i viss utsträckning skapa en ändamålsenligare indelning av den fasta egendomen. Det är i sammanhanget viktigt att framhålla, att ÄUL är avsedd endast för områden med speciellt svåra och ovissa äganderätts- eller lagfartsförhållandena. Hitintills har den också vunnit tillämpning främst inom Kopparbergs län. Inte heller ÄUL erbjuder alltså i sin nuvarande form någon slutgiltig lösning på de privata jorddelningarnas problem.

Det finns inte några aktuella uppgifter om antalet bestående privata jorddelningar men det torde vara tillräckligt för att bedöma problemets räckvidd att konstatera att antalet privata delningar inte har gått ned nämnvärt sedan tillkomsten av 1953 års legaliseringslag.

Det behöver med hänsyn till det anförda inte råda någon tvekan om att ytterligare lagstiftningsåtgärder fordras för att komma till rätta med de privata jorddelningarna. Däremot är det tveksamt vilken tidpunkt som är den lämpliga för åtgärderna och vilka närmare former för lagstiftningen som bör väljas.

Utredningsmannens förslag är grundat på att en reformerad legaliseringslag skall träda i kraft tidigast samtidigt med att den nya fastighetsbildningslagen förverkligas. För en sådan ordning talar främst att den av fastighetsbildningskommittén föreslagna fastighetsbildningslagen kommer att möjliggöra att legaliseringsförrättning samordnas med andra fastighetsbildningsåtgärder av skilda slag, vilka f. n. inte står till buds. Härigenom erbjuds medel att med begränsad insats av arbetskraft och till rimlig kostnad motverka att det genom legalisering tillskapas fastigheter som inte kan bestå för framtiden med hänsyn till att de är olämpliga från fastighetsbildningssynpunkt.

Ett uppskov med en reform av legaliseringslagstiftningen till dess fastighetsbildningslagen sätts i kraft innebär emellertid att de vidgade legaliseringsmöjligheterna inte kommer att bli tillgängliga ännu på flera år. Utredningsmannen uttalar därför att legaliseringsreformen bör genomföras som en separat lagstiftningsåtgärd, om det visar sig att fastighetsbildningslagen ej kan sättas i kraft inom de närmaste åren. Ett flertal remissinstanser anser också att behovet av en reform är så trängande att föreliggande förslag bör leda till lagstiftning utan dröjsmål.

Ett särskilt skäl till att genomföra lagstiftningsåtgärder redan nu är sambandet med innehållet i förslagen till jordabalk och fastighetsbildningslag. Båda dessa lagverk är uppbyggda med utgångspunkt från att den fak-

tiska uppdelningen av jorden följer den officiella fastighetsindelningen. Det kan här räcka med att som exempel nämna reglerna i kommittéförslaget till fastighetsbildningslag att fastighetsbildningsåtgärderna är knutna till registerfastigheter, vilket bl. a. innebär att avstyckning inte kan ske från samsjelott, samt bestämmelserna i jordabalksförslaget om förbud mot in-teckning i andel av fastighet. Dessa och andra bestämmelser med liknande innehåll förutsätter att privata delningar i största utsträckning kan legaliseras. Övergången till den nya lagstiftningen kommer otvivelaktigt att underlättas för de enskilda, om legaliseringsreformen genomförs i god tid före införandet av den nya jordabalken och en ny fastighetsbildningslag. Också från arbetsekonomisk synpunkt är det värdefullt för berörda myndigheter om dessas befattning med legaliseringsfrågorna blir spridd över en längre tidsperiod och inte till övervägande del sammanfaller med den tillfälliga ökning av övriga göromål som den nya fastighetsbildningslagens ikraftträdande kan väntas föra med sig. Fördelar av nämnda slag torde åtminstone i vissa fall förkorta handläggningstiden, vilket gynnar även de enskilda sakägarna. Jag finner med hänsyn till det sagda att övervägande skäl talar för att en ny lagstiftning angående privata jorddelningar bör träda i kraft så snart som möjligt.

Utredningsmannen anger att syftet med en legaliseringsreform bör vara att få till stånd en så fullständig avveckling som möjligt av alla typer av privata jorddelningar. Detta mål kan enligt utredningsmannens mening nås endast om lagstiftningen ges formen av ett vidsträckt legaliseringsförfarande.

Så till vida råder enighet bland remissinstanserna att alla anser att reformen bör syfta till att de privata jorddelningarna avvecklas. Från flera håll görs emellertid gällande att detta syfte bör tillgodoses på annat sätt än genom enbart legalisering. Sålunda anförs, att förekomsten av privata jorddelningar inte utgör bara en isolerad fastighetsindelningsfråga utan ofta även erbjuder svårlösta problem med avseende på äganderätten eller lagfartsförhållandena. Det påpekas också att det av jordpolitiska eller andra allmänna hänsyn ibland kan vara av stor betydelse att en legalisering följs av sammanläggningar eller kombineras med ägoutbyten eller liknande fastighetsbildningsåtgärder. Det görs gällande att utredningsmannens förslag inte tillgodoser dessa synpunkter. Som jämförelse framhålls i stället fördelarna med det i ÄUL inrymda legaliseringsförfarandet. Det betonas från flera håll att hitintills vunna erfarenheter från tillämpningen av ÄUL är synnerligen goda men att dess praktiska värde ändå är betydligt mindre än som skulle vara önskvärt. Det är främst det nuvarande ansökningsförfarandet, med en ofta lång och tidsödande remissomgång före Kungl. Maj:ts förordnande om äganderättsutredning, som anses vara alltför tungrott. Med en ringa uppmjukning av villkoren för äganderättsutredning och en viss delegation av rätten att meddela förordnande skulle däremot institu-

tet äganderättsutredning med fördel kunna komma till användning även beträffande sådana legaliseringsföretag för vilka de av utredningen föreslagna lagreglerna är avsedda. Den förestående reformen bör enligt den nu återgivna uppfattningen i första hand grundas på och samordnas med ÄUL. Flera bland de remissinstanser som ställer sig bakom denna åsikt anger dock att andra lösningar också kan komma i fråga.

Jag delar uppfattningen att den förestående reformen bör syfta till en så fullständig avveckling som möjligt av alla typer av privata jorddelningar. Enligt min mening råder det ej heller någon tvekan om att särskilda åtgärder behövs för att komma till rätta med de oklarheter i fråga om äganderätten eller de brister i lagfartsförhållandena, vilka ibland åtföljer privata jorddelningar. Också från allmän synpunkt skulle det givetvis vara en fördel om de av jordpolitiska eller andra skäl mest påtagliga olägenheterna med de privata delningarna kunde undanröjas i anslutning till legaliseringen. Från den utgångspunkten finns onekligen goda skäl för att grunda legaliseringsreformen på ÄUL. Det finns emellertid även omständigheter som talar för att denna väg åtminstone inte f. n. bör beträdas.

I sin nuvarande form har ÄUL en utpräglad karaktär av särlagstiftning och den är avsedd att tillämpas bara inom områden med så hopflätade äganderättsförhållanden, att man inte lika förmånligt kan vinna klarhet med andra rättsinstitut. I enlighet härmed är föreskrivet att förordnande om äganderättsutredning i varje särskilt fall skall meddelas av Kungl. Maj:t. Den främsta förklaringen till denna ordning är att äganderättsutredningen efter en jämförelsevis fri prövning av föreliggande fång och hävdeförhållanden kan leda till lagfart för delägare som tas upp i den vid förrättningen upprättade äganderättsförteckningen. Det har påpekats under remissbehandlingen att erfarenheterna från tillämpningen av ÄUL är synnerligen goda. Dessa omständigheter kan emellertid inte utan vidare tas till intäkt för en utvidgning av lagens tillämpningsområde eller en förenkling av ansökningsförfarandet. Institutets långtgående rättsverkningar motiverar obestriddligen att stor försiktighet iakttas när det gäller att vidga institutets tillämpningsområde. Mot denna bakgrund kan det starkt sättas i fråga om det är från rättssäkerhetssynpunkt försvarligt att utan åtskillnad handlägga alla nu aktuella legaliseringar i den ordning som föreskrivs i ÄUL.

I många fall, där äganderättsförhållandena är klara och delägarna är ense, talar även rent praktiska synpunkter mot en handläggning enligt ÄUL, som ju bl. a. förutsätter att förrättningsmannen håller minst två skilda sammanträden med sakägarna. Det kan på goda grunder antas, att en äganderättsutredning enligt nu gällande regler ofta skulle visa sig vara mera tids- och kostnadskrävande än vad en normal legaliseringsåtgärd egentligen behöver bli. Ett tänkbart sätt att minska eller helt neutralisera denna effekt är givetvis att införa ett särskilt, enklare förfaringsätt för

de förrättningar som inte skall leda till lagfart för någon delägare. En sådan lösning, som även skulle fordra ett nytt och alternativt ansökningsförfarande, aktualiserar emellertid vanskliga gränsdragningsproblem.

I sammanhanget bör även uppmärksammas att det till lagrådet remitterade förslaget till ny jordabalk innehåller vissa bestämmelser som bör kunna ge ökade möjligheter att komma till rätta med brister i lagfartshänseende, i varje fall när dessa gäller enstaka fastigheter inom ett område. Jag syftar på reglerna om s. k. lagfartssammanträde i 20 kap. 10 §.

Med hänsyn till vad som sålunda har anförts har jag kommit till den uppfattningen att det är motiverat att ha ett legaliseringsinstitut vid sidan om ÄUL. Institutet bör ges formen av en ny legaliseringslag. Lagen bör gälla hela landet och utformas i huvudsaklig överensstämmelse med utredningsmannens förslag. I fråga om lagstiftningens närmare räckvidd hyser jag dock, som kommer att framgå av det följande, i flera hänseenden en annan uppfattning än utredningsmannen. Vissa bestämmelser i ÄUL angående legalisering av privat jorddelning, vilka visat sig lämpliga, bör vara vägledande vid utformningen av en ny legaliseringslag även i fall när utredningsmannen förordat en annan lösning.

Var jag nu har sagt innebär inte att jag tar avstånd från de förslag till reformer av ÄUL som förs fram. Mycket talar för att en översyn av denna lag bör komma till stånd mot bakgrunden av hittills vunna erfarenheter av lagen. Därvid kan det vara motiverat att särskilt uppmärksamma frågan om gränsen mellan tillämpningsområdena för ÄUL och den nya legaliseringslagen. Jag har också inhämtat att lantmäteristyrelsen f. n. överväger vissa förslag till en reform av ÄUL. Det finns alltså anledning att räkna med att frågan om en översyn av denna lag inom kort blir aktualiserad i annan ordning.

När det gäller den närmare utformningen av legaliseringslagen uppkommer först spørsmålet om begränsning av lagstiftningens tillämplighet med hänsyn till tidpunkten för delningens tillkomst.

Vad sämjedelningarna beträffar har några giltiga sådana inte kunnat ske efter den 30 juni 1962. Tidigare företagna sådana delningar är däremot i princip bindande för såväl delägare som in-teckningshavare. Detta gäller dock inte delning som är utan verkan enligt 1952 års lag om ogiltighet av sämjedelning av jord inom vissa delar av Kopparbergs län.

Enligt gällande fastighetsbildningslagstiftning tillerkänns sämjedelningar från tiden före jorddelningslagens ikraftträdande den 1 januari 1928 i en del avseenden helt andra rättsverkningar än senare genomförda delningar. I gällande legaliseringslag anges som villkor för legalisering, att delningen skall ha kommit till stånd före den 1 januari 1928. Vad sålunda anförts kan enligt utredningsmannen tala för en begränsning av möjligheterna till legalisering till sämjedelningar som skett före den 1 januari 2* — *Bihang till riksdagens protokoll 1968. 9 saml. 3 avd. Nr 66*

1928. Utredningsmannen framhåller även att därefter tillkomna sämjedelningar på ett helt annat sätt än äldre företer ett drag av illojalitet, eftersom de härrör från en tid när en tämligen sträng kontroll av nybildade fastigheters lämpliga beskaffenhet börjat tillämpas.

Emellertid hänvisar utredningsmannen till att varje giltig sämjedelning har gett upphov till en särskild uppdelning av den fasta egendomen och att tidpunkten för delningen inte inverkar på behovet av legalisering. Han föreslår därför att den nya lagen i princip skall omfatta alla sämjedelningar som inte är utan verkan enligt någon av gällande förbudslagar.

Remissinstanserna godtar genomgående detta ställningstagande. Även jag anser att nya legaliseringslagen till skillnad från 1953 års lag bör omfatta alla civilrättsligt giltiga sämjedelningar.

I fråga om andra privata jorddelningar än sämjedelningar föreslår utredningsmannen att legaliseringsmöjligheterna begränsas till sådana överlåtelser eller liknande åtgärder som ägt rum före den 1 januari 1948. De viktigaste skälen härför är följande. Eftersom arealöverlåtelser i avvaktan på nya jordabalkens ikraftträdande fortfarande kan genomföras med civilrättslig verkan behövs en tidsgräns som hindrar att legaliseringsmöjligheterna stimulerar till nya privata jorddelningar, varigenom gällande jord- och planpolitiska bestämmelser i fastighetsbildningslagstiftningen kringgås. Av samma skäl bör tidsgränsen fastställas så att risken för antedatering av fångeshandlingar i görligaste mån undviks. I fråga om yngre delningar medför de inskrivningsrättsliga bestämmelserna, som hindrar förvärvaren från att få lagfart på sitt fång eller utnyttja dess kreditvärde, samt inskränkningarna i möjligheten att bebygga området, att parterna själva fortfarande hyser ett påtagligt intresse för en uppgörelse om delningens återgång. En legalisering skulle i sådana fall kunna innebära att en olämplig fastighetsbildning kommer till stånd, trots att det finns förutsättningar för en avveckling av delningen.

Med utgångspunkt från de nu angivna omständigheterna skulle det enligt utredningsmannens mening i och för sig vara naturligt om tidsgränsen fastställdes till den 1 juli 1962. Överensstämmelse skulle då uppnås med det allmänna sämjedelningsförbudet och med motsvarande regler i ÄUL. Enligt utredningsmannens mening måste emellertid hänsyn tas till de nu gällande relativt stränga kraven på nybildad fastighets lämplighet vid avstyckning och på planmässig utveckling av bebyggelseområden. Dessa krav infördes genom lagar som trädde i kraft den 1 januari 1948. Eftersom det kan antas att därefter verkställda arealöverlåtelser inte sällan avsett planområden eller områden där tätare bebyggelse uppkommit eller varit att vänta, kan det befaras att en legalisering av dessa delningsåtgärder motverkar plangenomförande eller annars får olämpliga konsekvenser från bebyggelsesynpunkt. Det skulle dessutom vara stötande om jordägare, som kanske medvetet sökt kringgå bestämmelserna, kunde uppnå legalisering

medan andra, som gjort liknande transaktioner, skulle vara utestängda från denna möjlighet därför att de lojalt fogat sig efter fastighetsbildningslagstiftningens föreskrifter och ej vidhållit de ingångna rättshandlingarna.

Remissinstanserna anser i allmänhet att utredningsmannens förslag är alltför restriktivt i fråga om arealöverlåtelse. Många förordar att den aktuella tidsgränsen bestäms till den 1 juli 1962, varigenom överensstämmelse uppnås med såväl 1962 års lag om förbud mot sämjedelning som ÄUL. Andra förordar att tidsgränsen sätts till den 1 juli 1955. Det åberopas bl. a. att med utredningsmannens förslag stor risk finns för att många av de civilrättsligt giltiga arealöverlåtelse som inte återgått inom relativt kort tid kommer att bli bestående för framtiden och utgöra hinder för önskvärda rationaliseringsåtgärder och planmässig exploatering av marken.

Det kan enligt min mening inte bestridas att en mera omfattande legalisering av andra privata jorddelningar än sämjedelningar, främst då arealöverlåtelse, i vissa fall kommer att leda till mer eller mindre olämpliga fastighetsbildningar. Jag vill i detta sammanhang särskilt fästa uppmärksamheten på tänkbara följder av det under senare år mycket kraftigt ökade intresset för fritidsbebyggelse. Det finns skäl att befara att legalisering av arealöverlåtelse ibland kan komma att motverka ett plangomförande eller på annat sätt bli till hinder för önskad fastighetsindelning eller ett ändamålsenligt markutnyttjande. Jag anser emellertid att nu nämnda synpunkter inte bör tillmätas alltför stor betydelse. Det bör nämligen starkt betonas att legalisering i övervägande antalet fall utgör en nödvändig förutsättning för fastighetsbildningsåtgärder som undanröjer eller minskar de olägenheter som den civilrättsligt giltiga och faktiskt tillämpade indelningen av marken omedelbart förorsakar. Bland skälen för den av utredningsmannen förordade tidsgränsen nämns att en senare tidsgräns skapar risker för antedateringar och minskar möjligheten av att delningar från senare tid går åter på grund av kontrahenternas egna åtgöranden. Båda dessa synpunkter är förvisso värda att beaktas men motiverar inte att tidsgränsen sätts så långt tillbaka som den 1 januari 1948.

Utredningsmannen fäster även uppmärksamheten på berörda jordägares bristande lojalitet gentemot gällande fastighetsbildningslagstiftning och på önskemålet att hänsyn tas till ett allmänt krav på rättvisa och skälighet. Jag vill inte förneka att från dessa synpunkter en vidsträckt legalisering inger tveksamhet. Här föreligger en ömfällig och grannlaga avvägningsfråga. Jag vill emellertid framhålla att legaliseringsmöjligheterna enligt ÄUL är betydligt liberalare än vad utredningsmannen förordar och att det kunde sägas ligga en orättvisa i att ha strängare regler i en ny legaliseringslag än i ÄUL.

Det som ytterst bör vara avgörande för den aktuella begränsningsregelns utformning är enligt min mening att den nya legaliseringslagen i princip bör syfta till en så fullständig avveckling som möjligt av alla bestående

privata jorddelningar. När detta ställningstagande även innebär att vidare framtida lagstiftningsåtgärder av denna natur skall undvikas, finns speciella skäl att i högre grad än annars bortse från allmänna betänkligheter av skilda slag och inta en i förhållande till berörda sakägare mycket välvillig inställning. En avvägning av här redovisade synpunkter leder enligt min mening till att tidsgränsen bör bestämmas till den 1 juli 1962.

Det har inte från något håll föreslagits att möjligheten till legalisering skall göras beroende av en jord- eller planpolitisk prövning. Inte heller jag anser att sådan prövning bör förekomma. Detta stämmer överens med den lösning som valts i 1953 års legaliseringslag och i ÄUL.

Utredningsmannen föreslår att legaliseringsfrågorna i likhet med vad som sker enligt 1953 års lag skall handläggas vid förrättning. Denna uppfattning delas av en helt övervägande remissopinion. Några remissinstanser ifrågasätter emellertid om man inte i stället åtminstone för normalfallen borde ha ett enklare förfarande, som närmast skulle få karaktären av en registreringsåtgärd.

För egen del anser jag att samtliga legaliseringsfrågor bör handläggas i en ordning som i väsentliga delar stämmer överens med vad som är vanligt vid fastighetsbildning. Jag vill här särskilt erinra om utredningsmannens påpekande att en mera fullständig avveckling av existerande privata jorddelningar knappast blir möjlig om inte även vissa kontroversiella frågor kan få sin lösning inom ramen för legaliseringsförfarandet. Vid en allmän legalisering framträder f. ö. även ett ökat behov av att kunna kombinera handläggningen av fastighetsbildnings- och legaliseringsfrågor. Det finns slutligen inte heller skäl att nu frångå det vid tillkomsten av gällande legaliseringslag redovisade principiella ställningstagandet, att inte själva registreringen av den privata delningen utan i stället tillerkännandet av viss rättsverkan åt delningen är det primära vid legaliseringen. Jag biträder följaktligen förslaget att frågor om legalisering alltid skall handläggas vid förrättning till vilken sakägarna kallas på betryggande sätt.

Med avseende på förrättningens utformning föreslår utredningsmannen främst den avvikelser från vad som gäller enligt 1953 års lag att de genom den privata delningen uppkomna gränserna inte behöver säkerställas. Bakom detta ställningstagande ligger en allmän strävan att uppnå ett snabbt och smidigt förrättningsförfarande. Utredningsmannen framhåller att lantmäteriets arbetskraftsresurser f. n. är begränsade i förhållande till arbetsuppgifternas omfattning och att det därför är angeläget att lantmäteriet i detta sammanhang ej belastas med flera uppgifter än som är absolut nödvändigt. En sådan ordning kommer visserligen på längre sikt kanske inte att reducera de anspråk som kommer att ställas på insatser från det allmännas sida. Förenklingen ger dock förutsättningar för att driva legali-

seringsverksamheten intensivt. Detta är av stor vikt med hänsyn till bl. a. det föreslagna innehållet i såväl den nya jordabalken som fastighetsbildningslagen.

Vid förrättningen skall enligt utredningsmannens förslag normalt endast slås fast att en privat jorddelning föreligger av beskaffenhet som avses med lagstiftningen. Bestämmelsen i 1953 års lag om att äganderättsförhållandena liksom övriga omständigheter av betydelse i ärendet skall utredas föreslås ersatt med en regel som enbart ålägger förrättningsmannen att i behövlig omfattning utreda äganderättsförhållandena. Tillgänglig utredning bör dock tillvaratas för framtiden och sättet för delningens genomförande översiktligt redovisas på karta. Särskilt sammanträde liksom besök på förrättningsstället skall ibland kunna undvikas.

Remissinstansernas inställning i denna fråga är tämligen splittrad. Allmän enighet föreligger endast i fråga om den vägledande principen att förfarandet bör göras så enkelt och billigt som möjligt. Den föreslagna lösningen utsätts däremot för kritik från flera håll. Några remissinstanser uttrycker tveksamhet. De anförda betänkligheterna grundas främst på uppfattningen att det av hänsyn till såväl rättssäkerheten som skilda praktiska skäl är olämpligt eller mindre ändamålsenligt att tillskapa fastigheter med oklara gränser. Vissa yttranden speglar även farhågor för att den vid förrättningen tillgängliga utredningen angående delningens beskaffenhet trots allt inte kommer att tas till vara med nödvändig noggrannhet eller för att kartredovisningen blir alltför summarisk.

Onekligen är förslaget att sänjegränserna inte skall utstakas och utmärkas förenat med vissa olägenheter. Med hänsyn till vad som har anförts om det nu väsentligt stegrade behovet av att så skyndsamt och fullständigt som möjligt komma till rätta med de privata jorddelningarna och till de av utredningsmannen i övrigt åberopade skälen kan jag emellertid ansluta mig till den föreslagna lösningen. Jag vill även framhålla att den i detta sammanhang betydelsefulla begränsning av det allmännas insatser som uppnås genom en förenklad handläggning av gränsfrågorna kan visa sig vara av värde även på längre sikt. Framtida rationaliseringsåtgärder inom jordbruk och skogsbruk kommer säkerligen att utplåna många sänjegränser eller öppna möjligheter för en smidig och ändamålsenlig lösning av gränsfrågor i samband med andra fastighetsbildningsåtgärder. De faktiska olägenheterna med en legaliseringsförrättning som inte leder till ett fastställande av sänjegränserna beror vidare i hög grad på det sätt på vilket den tillgängliga utredningen tillvaratas vid förrättningen och hur den föreskrivna kartredovisningen verkställs. Vid utformningen av de särskilda lagreglerna kommer jag därför att förorda en lösning som i jämförelse med utredningsmannens förslag syftar till att skapa större garantier för att utredningen blir tillfredsställande tillvaratagen och kartredovisningen görs på ett betryggande sätt. Jag återkommer till dessa frågor i det följande.

Det är givetvis tänkbart att sakägarna i en del fall kan hysa starkt intresse av att få gränsfrågorna slutligt avgjorda i samband med legalisering. En möjlighet för sakägare att få till stånd gränsbestämning skulle från denna utgångspunkt kunna vara av praktiskt värde. Det bör emellertid enligt min mening samtidigt beaktas, att en sådan ordning i många fall kan komma att i väsentlig utsträckning tynga och förlänga en förrättning som annars på ett snabbt och enkelt sätt skulle ha lett till legalisering. Jag vill i detta sammanhang även fästa uppmärksamheten på de särskilda förhållanden som kan uppstå sedan den nya jordabalken och den nya fastighetsbildningslagen trätt i kraft. Det är inte uteslutet att legaliseringsförrättningar då kommer att begäras i en omfattning som vida överträffar den beräknade verksamheten under tiden dessförinnan. I ett sådant läge kan det bli nödvändigt att ge legaliseringsförrättningarna hög prioritet. Fördelarna med ett enkelt förfarande är då uppenbara. Även vid en av andra skäl inom visst förrättningsområde koncentrerad legaliseringsverksamhet kan det visa sig vara betydelsefullt att gränsbestämningsfrågor inte behöver sammankopplas med själva legaliseringarna utan kan handläggas efter en särskild turordning. Jag anser således att övervägande skäl talar mot att avsteg görs från principen att gränsbestämning inte skall ske vid legaliseringsförrättning.

Utredningsmannen föreslår att initiativrätten till legalisering enligt den nya lagen i princip endast skall tillkomma delägarna i den delade egendomen. Officialinitiativ skall få förekomma bara när det framgår att en legalisering har betydelse för genomförandet av annan fastighetsbildningsåtgärd.

En del remissinstanser har riktat kritik mot förslaget om en så snäv begränsning av det allmännas möjligheter att påverka legaliseringsverksamheten. Enligt lantmäteristyrelsens mening bör i vart fall överlantmätaren ges befogenhet att påkalla separata legaliseringar, medan från annat håll sätts i fråga om inte en på detta sätt vidgad initiativrätt även bör kunna tilläggas byggnadsnämnd och möjligen också inskrivningsdomare.

Erfarenheterna från tillämpningen av nu gällande legaliseringslag visar att det enskilda intresset för en avveckling av bestående privata jorddelningar inte är så stort som skulle vara önskvärt. Det förefaller emellertid troligt att den nya lagen — med ett enkelt, smidigt och billigt förrättningsförfarande — följd av en på lämpligt sätt bedriven upplysningsverksamhet i detta avseende skall visa sig ge ett mera tillfredsställande resultat. Det tidigare uttalade målet för reformen, nämligen en så snabb och fullständig avveckling som möjligt av alla privata jorddelningar, kan emellertid inte uppnås utan att särskilda åtgärder sätts in. Frågan om sådana åtgärder får tas upp till närmare prövning i samband med övergångsbestämmelserna till förslagen om ny jordabalk och kommande fastighetsbildningslag. Ett sätt

att redan nu öppna möjlighet att driva på verksamheten är att som lantmäteristyrelsen föreslagit ge överlantmätaren viss initiativrätt beträffande legalisering. Jag tillstyrker lantmäteristyrelsens förslag. Initiativrätten bör avse sådana fall då det är av större allmän betydelse att delningar inom en by eller annat sådant område legaliseras. Innan större erfarenhet vunnits av legaliseringslagens verkningar, bör dock varsamhet iakttas vid förordnande om legalisering utan ansökan av sakägare.

Beträffande legaliserings rättsverkningar innebär utredningsmannens förslag att den privata delningen får samma karaktär som en lagligen gällande fastighetsbildning. Den privata delningen erkänns alltså som fastighetsbildande. Så snart förrättningsmannens utlåtande vunnit laga kraft skall enligt förslaget anteckning ske i fastighetsregistret varvid de vid den privata delningen utlagda lotterna kommer att i princip jämföras med lagligen utbrutna enheter. Till skillnad från vad som gäller enligt 1953 års lag men i överensstämmelse med ÄUL skall den nya legaliseringslagen enligt förslaget omfatta också sådana privata delningar där de utlagda lotterna enligt gällande bestämmelser ej kan registreras som särskilda fastigheter.

Remissinstanserna godtar i allmänhet nämnda huvuddrag i förslaget. Några remissinstanser berör emellertid därutöver även de tänkbara olägenheter som kan uppstå, om byggnadsnämnderna inte får kännedom om att viss i fastighetsregistret redovisad enhet tillkommit utan den noggranna prövning som normalt sker vid fastighetsbildning.

Det grundläggande motivet för reformen är att åstadkomma största möjliga överensstämmelse mellan den äganderättsliga och den officiella fastighetsindelningen. Det kan följaktligen inte råda någon tvekan om att det vid en legaliseringsförrättning meddelade erkännandet, på samma sätt som följer av nu gällande lagstiftning med motsvarande institut, uteslutande skall avse den privata delningens fastighetsbildande verkan. På sätt utredningsmannen utvecklar kommer emellertid det omedelbara praktiska värdet av ett sådant erkännande egentligen inte fram förrän i och med den efterföljande anteckningen i fastighetsregistret. Registreringsbestämmelserna har därför en mycket central betydelse i detta sammanhang. Med hänsyn till såväl det reformarbete som pågår även inom detta område som syftet med förevarande lagstiftning anser jag dock att det inte kan vara meningsfullt att nu strängt söka upprätthålla ett direkt samband med gällande registreringsbestämmelser. Jag delar därför utredningsmannens uppfattning att legaliseringsmöjligheterna i den nya lagen i detta avseende bör göras lika vidsträckta som enligt ÄUL. Från samma utgångspunkter finner jag emellertid även skäl att förorda en avvikelse från förslaget, nämligen i vad det innebär att den nya lagen skall innehålla bestämmelser som är av betydelse för registreringen. Eftersom lagen skall kunna tillämpas på många skilda typer av privata jorddelningar och dessutom mot bakgrund av växlande

regler om såväl fastighetsbildning som fastighetsregister, är det enligt min mening mest ändamålsenligt att samtliga behövliga bestämmelser angående registreringen sammanförs i tillämpningsföreskrifter. En sådan lösning, som f. ö. står i överensstämmelse med tillvägagångssättet vid tillkomsten av ÄUL, möjliggör en smidigare anpassning till rådande förhållanden och har dessutom den fördelen att lagen inte i onödan behöver belastas med regler av så utpräglat provisorisk karaktär som annars blir nödvändigt.

I utredningsmannens förslag görs den betydelsefulla begränsningen att legalisering inte skall tillåtas inom tomtindelade område. Som skäl anges främst att det inte är tillfredsställande att det allmänna godtar en delning som strider mot en sådan i detalj utformad plan för fastighetsindelningen som tomtindelningen innebär. Vidare anføres att en legalisering dessutom i dessa fall är meningslös, eftersom byggnadslagen erbjuder särskilda möjligheter att få till stånd en fullständig, planlig överensstämmelse mellan äganderättsliga enheter och fastighetsindelningen.

Under remissbehandlingen har förslaget kritiserats starkt. Det betonas att en legalisering knappast hindrar plangenomförandet utan i stället vanligen kommer att underlätta den rättsliga tomtbildningen. Vissa remissinstanser, bland dem lantmäteristyrelsen, går så långt att de även avstyrker en särskild undantagsregel för delningar som berör rättsligen bildade tomter.

För egen del vill jag framhålla att varje begränsning av den nya lagens tillämpningsområde innebär ett avsteg från reformens huvudsyfte. Därtill kommer en del praktiska skäl. Jag syftar på att ägoutbytesinstitutet ofta kan vara det mest smidiga och lämpliga medlet för rättslig tomtbildning, medan inlösenförfarandet enligt byggnadslagen är omständligt. Ägoutbyte kan verkställas bara mellan registerfastigheter och förutsätter således legalisering. Dessa förhållanden stöder otvivelaktigt uppfattningen att legaliseringar i många fall kommer att direkt underlätta plangenomförandet. Därutöver bör påpekas att problem och olägenheter av skilda slag kan uppstå, om tomtindelningen berör endast viss del av den sämjedelade egendomen. Med hänsyn till nu nämnda förhållanden och eftersom en legalisering i regel kan antas inte försvåra eller hindra tomtindelningens genomförande anser jag att den föreslagna begränsningsregeln inte är tillräckligt motiverad.

I 1953 års lag avser det nu diskuterade undantaget endast till tomtbok överförd tomt, dvs. rättsligt bildad tomt. Vid lagens tillkomst anfördes som motiv härför att förekommande sämjedelning från tiden före år 1928 av i tomtboken upptagen tomt inte borde legaliseras. Det angavs dock att fallet syntes opraktiskt. De enligt detta lagförslag utvidgade legaliseringsmöjligheterna kan enligt min mening knappast ändra uppfattningen att en sådan undantagsregel främst har ett teoretiskt intresse. I likhet med flera remissinstanser anser jag därför att det tänkbara praktiska värdet av en begräns-

ning beträffande rättsligen bildade tomter är alltför obetydligt för att motivera en särskild undantagsregel. Det bör i detta sammanhang även noteras att det pågående reformarbetet såväl inom fastighetsbildningslagstiftningen som angående fastighetsregistreringen synes få till följd att de rättsligen bildade tomternas särställning i förhållande till andra fastigheter försvinner.

I likhet med utredningsmannen anser jag inte nödvändigt att i den nya lagen ta upp någon motsvarighet till nu gällande förbehåll angående tillämpningen av legaliseringsinstitutet inom vissa delar av Kopparbergs län.

Med utgångspunkt särskilt från förhållandena i nämnda län finns emellertid här anledning att något beröra de konkurrenssituationer som kan uppstå i förhållande till äganderättsutredning. Utredningsmannen uttalar att det är uppenbart att, om äganderättsutredning pågår inom visst område och alltså frågan om en allmän legalisering är under prövning, annan verksamhet för erkännande av sämjevis genomförda delningsåtgärder inte får sättas i gång.

Jag kan inte utan vidare ansluta mig till denna uppfattning. Ett ovillkorligt företräde för äganderättsutredning, som ibland kan dra långt ut på tiden, torde i vissa fall vara olägligt från såväl enskild som allmän synpunkt. Frågan om tillvägagångssättet vid konkurrens mellan äganderättsutredning och legaliseringsförrättning bör därför i varje förekommande fall lösas av förrättningsmän och delägare. Möjligen kan det finnas anledning att på nytt överväga frågan vid en eventuell översyn av ÄUL.

När det gäller den närmare utformningen av legaliseringsinstitutet innebär utredningsmannens förslag med avseende på enkla sämjedelningar i huvudsak följande. Legalisering förutsätter inte att samtliga delägare är ense om delningens innehåll och önskar legalisering. Åtgärden skall kunna ske även när ansökningen bestrids av delägare. Föreligger tvist huruvida sämjedelning är giltig eller hur delningen i något för legaliseringen väsentligt hänseende är beskaffad, skall delägare dock kunna få tvistefrågan prövad av allmän domstol innan förrättningen slutförs. Underlåter delägare att väcka talan, skall förrättningsmannen själv pröva frågan. Den som är missnöjd med förrättningsmannens avgörande kan sedan överklaga beslutet till ägodelningsrätten.

I flertalet fall kommer förrättningsmannens prövning att vara begränsad till frågan om sämjedelningen är giltig. Delningen måste ha inneburit att den gemensamma äganderätten slutligt upplösts och får således inte vara tidsbegränsad, endast ha avsett brukningsrätten eller ha tillkommit i strid med något förbud mot sämjedelning.

Remissinstanserna godtar i allmänhet de föreslagna riktlinjerna. Några remissinstanser, däribland kammarkollegiet och lantmäteristyrelsen, ifrågasätter dock om inte alternativet med talan vid allmän domstol bör slopas.

Som skäl anförs bl. a. att handläggningen av legaliseringsförrättningar annars kan fördröjas i onödan. Det anförs att en ordning som innebär att förrättningsmannen som första instans får ta ställning till alla uppkommande tvistefrågor tillämpas enligt ÄUL och har visat sig ändamålsenlig.

De av utredningsmannen föreslagna huvudprinciperna för legalisering av enkla sämjedelningar är även enligt min mening i huvudsak lämpligt avvägda. Det finns emellertid anledning att på vissa punkter söka nå en lösning som i ännu högre grad motsvarar det aktuella behovet av ett effektivt och smidigt fungerande legaliseringsinstitut. Det råder allmän enighet om att förrättningsförfarandet av hänsyn till såväl allmänna som enskilda intressen bör utformas så att det blir så smidigt och billigt som möjligt. Därför bör det vara tillåtet med en ordning där delägarnas möjligheter till ställningstaganden eller åtgärder inskränks till vad som är nödvändigt från rättssäkerhetssynpunkt. Med hänsyn till att det övervägande antalet sämjedelningar består och respekterats under lång tid, är det f. ö. inte troligt att fråga om delnings giltighet kommer att bli aktuell annat än i rena undantagsfall. Det torde bli sällsynt att eventuell oenighet om delningens beskaffenhet får en sådan självständig betydelse vid förrättningen att den kan hindra att delningen erkänns. Tvister av sistnämnda slag torde lämpligen kunna avgöras inom ramen för en samtidigt påkallad eller efterföljande gränsbestämningsförrättning. Jag hyser den uppfattningen att förrättningsmännen i allmänhet är väl skickade att bedöma de frågor av detta slag som kan uppkomma vid en legalisering. Från rättssäkerhetssynpunkt bör det därför inte finnas några avgörande betänkligheter mot en ordning som innebär att förrättningsmannen, med förebild från ÄUL, får ta ställning till samtliga vid förrättningen uppkommande tvistefrågor. Mot bakgrund av dessa överväganden anser jag att någon regel som möjliggör att tvist angående delnings giltighet eller innebörd kan göras till föremål för särskild rättegång vid domstol medan förrättningen vilar inte bör införas.

I fråga om delningar som berört flera fastigheter och genomförts utan hänsyn till de mellan fastigheterna gällande gränserna, komplicerade sämjedelningar, föreslår utredningsmannen avsevärt strängare villkor för legalisering än i fråga om enkla sämjedelningar. Utredningsmannen utgår därvid från att komplicerade sämjedelningar har svagare rättsverkningar än enkla sämjedelningar och att det normalt råder osäkerhet angående komplicerad delnings giltighet. Mot bakgrund bl. a. av det ställningstagande som gjordes vid nu gällande legaliseringslags tillkomst indelar utredningsmannen de komplicerade sämjedelningarna i två grupper, där visshet angående den civilrättsliga giltigheten utgör skiljelinjen. I den första gruppen ingår delningar vilkas giltighet blivit fastslagen genom domstols avgörande och delningar som inneburit att var och en av delägarna fått ägor inom varje fastighet som väsentligen motsvarar hans andel i fastigheten. Dessa delningar föreslås skola behandlas efter samma regler som enkla sämjedelningar. I

fråga om den andra gruppen, som omfattar övriga komplicerade delningar, innebär utredningsmannens förslag att legalisering ej får ske mot delägares bestridande. Av hänsyn till inteckningshavarnas ställning uppställs dessutom det särskilda villkoret för legalisering att inte någon av fastigheterna svarar för andra inteckningar än sådana som gäller i hela delningskomplexet i samma inbördes ordning.

Vid remissbehandlingen har dessa ställningstaganden tilldragit sig ett förhållandevis livligt intresse. Från något håll görs gällande att i stället för det passiva villkoret att ingen motsätter sig legalisering bör uppställas ett krav på att alla delägare uttryckligen medger åtgärden. Andra remissinstanser åter förordar lösningar som innebär en mer eller mindre långtgående uppmjukning av utredningsmannens förslag. Till stöd härför anføres bl. a. att såväl den jordägande befolkningen som kreditgivare i praktiken inte är benägna att dra någon direkt skiljelinje mellan de rättsverkningar som följer på en enkel och en komplicerad sämjedelning.

Enligt min mening präglas den av utredningsmannen förordade lösningen av en alltför stor försiktighet. Flertalet komplicerade sämjedelningar har tillkommit före jorddelningslagens ikraftträdande. I allmänhet har alltså en förhållandevis lång tid förflutit under vilken sämjelotterna brukats, intecknats och överlåtits i enlighet med delningen. Det är därför knappast förvånande att den jordägande befolkningen och kanske även kreditgivarna i allmänhet inte gör någon skillnad mellan enkla och komplicerade delningar. Vid en av praktiska skäl, t. ex. för att vinna fördelar från arronderingsynpunkt, motiverad samtidig delning av flera fastigheter kan varken tillvägagångssättet vid själva åtgärden eller för delägarna därvid kända andra omständigheter antas ha markerat att delningen skulle bli mindre bindande för parterna än andra privata jorddelningar. Bortser man från fall då det görs gällande att delningen gällt endast brukningsrätten eller av andra skäl inte kan antas ha gällt en definitiv upplösning av samäganderätten, är det därför inte sannolikt att tvist angående den civilrättsliga giltigheten uppkommer annat än i undantagsfall.

Mot bakgrunden av vad som sålunda har anförts anser jag att man inte heller för de komplicerade sämjedelningarna bör uppställa något krav på att delägare samtycker till legalisering eller inte motsätter sig åtgärden. Delägare bör även i dessa fall, såsom också f. n. gäller enligt ÄUL, vara hänvisad att anföra besvär över förrättningen, om han anser att delningen inte är bindande.

Frågan om legaliserings inverkan på inteckningshavares ställning uppmärksammades vid tillkomsten av ÄUL. Som huvudregel gäller att en civilrättsligt giltig sämjedelning omedelbart kan påverka inteckningsförhållandena. Inteckning som meddelats i andel av fastighet anses efter en privat delning belasta enbart motsvarande sämjelott. På liknande sätt torde ett

avtal om återgång av sämjedelning få till följd att inteckning i sämjelott därefter gäller i motsvarande andel av hela fastigheten. Delägarnas egna dispositioner kan således i hög grad ändra en intecknings rättsverkan. En legalisering synes däremot inte behöva medföra annan effekt för inteckningshavare än att redan bestående förhållanden stabiliseras. Detta gäller dock främst de enkla sämjedelningarna. Det har gjorts gällande att en legalisering av en komplicerad sämjedelning någon gång kan få ogynnsamma följder med avseende på inteckningar. Som exempel har anförts att en ägares andelar i flera fastigheter kan ha blivit utlagda på sådant sätt att han inte fått någon mark inom en av fastigheterna trots att hans andel i denna fastighet är särskilt intecknad.

Det finns inte anledning att här närmare gå in på de nu antydda problemen. Enligt min uppfattning kommer dessa att få betydelse endast i undantagsfall. Förekommande risker för inteckningshavare torde kunna bli tillräckligt beaktade genom en bestämmelse om oskadlighetsprövning i likhet med vad som gäller enligt ÄUL. Det kan dock vara motiverat att, såsom utredningsmannen föreslår, ytterligare stärka inteckningshavarnas ställning genom att göra dem till sakägare vid legaliseringsförrättning angående komplicerad sämjedelning. Är det uppenbart att inteckningshavare inte kan komma att lida skada genom legalisering synes det dock inte vara nödvändigt att han får personlig kallelse till förrättningen.

Legalisering av arealöverlåtelse kommer enligt utredningsmannens förslag inte att kringgärdas med något annat särskilt villkor än den tidigare berörda tidsgränsen. Arealförvärv som skett dessförinnan blir alltså vid legaliseringsförrättning jämställt med en enkel sämjedelning. Förrättningsmannens prövning av förutsättningarna för ett erkännande av delningen måste emellertid i ett sådant fall även omfatta en kontroll av att föreskriven form för överlåtelse av fast egendom har iakttagits och att fånget inte heller är ogiltigt på grund av annan särskild lagstiftning, t. ex. jordförvärvslagen. Förslaget avser förutom arealöverlåtelser även privata ägostyckningar och separata överlåtelser av fastighet tillkommande andel i samfälld mark. Fångets natur saknar helt betydelse i sammanhanget.

Jag har vid behandlingen av frågan angående den för nu aktuella privata delningar avsedda särskilda tidsgränsen redan klargjort att övervägande skäl enligt min mening talar för att möjligheterna till legalisering även i dessa fall bör göras så vidsträckta som möjligt. Detta krav synes bli väl tillgodosett om denna typ av delningar på sätt utredningsmannen har föreslagit i princip behandlas som enkla sämjedelningar.

I fråga om andelsförvärv i samfälld mark kan anmärkas att det resultat som en legalisering medför f. n. inte är möjligt att uppnå med stöd av något motsvarande fastighetsbildningsinstitut. Däremot innehåller kommittéförslaget till ny fastighetsbildningslag, som jag strax skall återkomma till,

bestämmelser om avstyckning av fastighets andel i samfälld mark. Det har emellertid visat sig att just denna typ av privata jorddelningar påfallande ofta utgör ett hinder för önskvärda rationaliseringsföretag, framför allt inom skogsbruket. Åtgärder för en anpassning till redan bestående äganderättsliga uppdelningar torde vid sådant förhållande bli ofrånkomliga. Det finns därför enligt min mening inte tillräckliga skäl att ställa denna fråga på framtiden. I likhet med utredningsmannen föreslår jag alltså att den nya lagen vid sidan om arealöverlåtelse och privata ägostyckningar även skall omfatta andelsförvärv i samfälld mark.

Vid remissbehandlingen har påpekats att delägare ibland kan vilja bestrida en legalisering av arealförvärv och i stället söka få avstyckning till stånd. Förvärvaren kan ha ett intresse av att exempelvis frågor om styckningslottens rätt till väg eller andel i samfälld ägolott eller om gränsbestämning prövas i ett sammanhang.

Det kan inte förnekas att en delägare i vissa situationer kan vara mera betjänt av att få till stånd avstyckning än legalisering. Det är dock enligt min mening inte lämpligt att ge delägaren en ovillkorlig rätt att få uppskov med legaliseringsförrättningen i ett sådant fall. Situationen kan vara den att annan delägare har befogad anledning att få legalisering utan dröjsmål. Det kan också ibland föreligga ett allmänt intresse av att legaliseringsförrättningen inte försenas. Hänsyn måste även tas till att lång tid förflutit sedan överlåtelsen skedde och att delägaren alltså haft god tid på sig att begära fastighetsbildning i vanlig ordning. Samtidigt är det självfallet ett starkt intresse att förrättningsmannen tar till vara de möjligheter som finns att skapa från fastighetsbildningssynpunkt så lämpliga fastigheter som möjligt. En avvägning måste alltså ibland ske av motstridande intressen. Det torde få överlämnas till förrättningsmannen att bedöma uppkommande konkurrensfrågor efter de principer som i allmänhet tillämpas i förrättningsverksamheten.

Med hänsyn till att frågan om sämjeägotbyten lämpligen bör regleras i anslutning till lagstiftningen om införandet av nya jordabalken delar jag utredningsmannens uppfattning, att den nya legaliseringslagen inte bör göras tillämplig på denna typ av privata åtgärder. Detta gäller dock inte fall där bytet genomförts på sådant sätt och i sådan form att transaktionen består av ömsesidiga, giltiga arealöverlåtelse. Legalisering bör då kunna ske i samma utsträckning som gäller för arealförvärv.

När möjlighet öppnas att vinna legalisering inte bara av sämjedelningar utan också av arealöverlåtelse inställer sig frågan, om inte den möjlighet till privat jorddelning som alltjämt föreligger vid arealöverlåtelse bör hindras för framtiden genom att en ogiltighetspåföljd tas upp i lag såsom skedde beträffande sämjedelning genom 1962 års förbudslag.

En reglering som syftar till att slutgiltigt lösa den rådande dualismen

mellan de civilrättsliga reglerna och bestämmelserna om fastighetsbildning finns i 4 kap. i det till lagrådet remitterade jordabalksförslaget. Genom 4 kap. 7 § görs sålunda arealöverlåtelses giltighet alltid beroende av att området avskiljs genom fastighetsbildning inom viss tid eller att åtgärd för att få till stånd ett avskiljande vidtas inom viss tid. Remissen följer i denna del nära lagberedningens förslag. I nära samband med 4 kap. 7 § slår de två följande paragraferna. I 4 kap. 8 §, som också i huvudsak följer beredningens förslag, behandlas köp av andel i fastighet. Har i köpehandlingen bestämts att andelen skall utbrytas, gäller enligt paragrafen samma reglering för köpet som enligt 7 §, alltså att köpet för sin giltighet blir beroende av att fastighetsbildning kommer till stånd. Har föreskrift om utbrytning inte tagits upp i överlåtelsehandlingen, skall förvärvaren av andelen anses inneha fastigheten under samäganderätt med den eller de övriga delägarna. I 4 kap. 9 § ges också beträffande köp av fastighets andel i samfällad mark en hänvisning till bestämmelserna i 7 §. Lagberedningen tog i sitt förslag upp ett förbud mot överlåtelse av sådan andel, dock med undantag för det fall att andelen redan registrerats som särskild fastighet. Att i remissen en annan lösning valts hänger samman med att fastighetsbildningskommittén sedermera föreslagit att andel i samfällad mark, i motsats till vad som gäller nu, skall få avstyckas. Bestämmelserna i 4 kap. 9 § förutsätter således att en ny fastighetsbildningslag samtidigt träder i tillämpning. Bestämmelserna i 4 kap. 7—9 §§ föreslås bli tillämpliga också på byte och gåva (4 kap. 29 och 30 §§). I lagberedningens förslag togs vidare upp förslag till ändringar i giftermålsbalken och ärvdabalken med samma syfte som regleringen i 4 kap. när det är fråga om förvärv av del av fastighet genom giftorätt, arv eller testamente. Samma syfte hade också ett förslag till särskild lag beträffande vissa förvärv på associationsrättens område.

Vid remissbehandlingen av utredningsmannens förslag till legaliseringslag har föreslagits av några remissinstanser att den i 4 kap. jordabalksförslaget upptagna regleringen skall införas redan i samband med legaliseringslagen och alltså innan balken i övrigt träder i kraft.

Som framgår av den nyss lämnade redogörelsen för jordabalkens reglering på området förutsätter bestämmelsen om förvärv av fastighets andel i samfällad mark i 4 kap. 9 § att nya fastighetsbildningsregler samtidigt införs. Det kan därför inte komma i fråga att redan nu införa någon motsvarighet till denna paragraf. Vad som skulle kunna införas redan på detta tidigare stadium är en motsvarighet till reglerna i 4 kap. om betydelsen av att fastighetsbildning sker såvitt gäller köp, byte och gåva av område och andel i fastighet (4 kap. 7 och 8 §§ samt hänvisningarna beträffande byte och gåva i 4 kap. 29 och 30 §§). Samtidigt torde då också böra övervägas om inte de av lagberedningen föreslagna reglerna på familjerättens, successionsrättens och associationsrättens områden på motsvarande sätt hör in-

föras före övrig följdagstiftning till balken. Samtliga behövliga regler på detta område skulle lämpligen kunna samlas i en särskild lag.

Vad först beträffar realöverlåtelse har den i 4 kap. 7 § jordabalksförslaget upptagna regleringen under remissbehandlingen av balken inte mött någon erinran. Som jag anförde vid remissen till lagrådet bör en regel enligt vilken köp av ett område alltid skall vara beroende av att området utbryts och fastighetsbildning kommer till stånd hälsas med tillfredsställelse. Det är givetvis en fördel ju tidigare en sådan regel kan införas i lagstiftningen. Jag instämmer därför i det under remissbehandlingen av förslaget till legaliseringslag framförda kravet, såvitt det går ut på att göra bestämmelserna om köp av område tillämpliga redan i samband med att en legaliseringslag träder i kraft. Naturligtvis gäller detta också reglerna om förvärv av område genom byte eller gåva. En redan nu genomförd lagstiftning på området kommer enligt vedertagna principer att avse efter ikraftträdandet skedda förvärv, varigenom fråga om utbrytning och fastighetsbildning aktualiseras.

Lagregeln om arealöverlåtelses beroende av att fastighetsbildning sker bör nära följa avfattningen av 4 kap. 7 § i lagrådsremissen med förslag till ny jordabalk. Ansökan om förrättning bör alltså i princip göras inom sex månader från den dag då köpehandlingen upprättades. Pågår redan förrättning för områdets avskiljande, bör köpet bringas till förrättningsmännens kännedom och läggas till grund för förrättningen. Sker inte fastighetsbildning i överensstämmelse med köpet, bör detta bli ogiltigt. Angående de närmare skälen till att denna lösning valts får jag hänvisa till jordabalksremissen.

När det gäller köp, byte och gåva av andel i fastighet är läget något anorlunda än beträffande arealöverlåtelse. Ett köp av en andel behöver ju inte leda till någon konflikt med fastighetsbildningsreglerna, nämligen om parternas avsikt är att inneha fastigheten gemensamt till viss andel för vardera parten. Rättsförhållandet mellan dem kan då i huvudsak regleras av lagstiftningen om samäganderätt eller om enkla bolag. I 4 kap. 8 § första stycket jordabalksförslaget sägs också att den som köpt andel i fastighet utan villkor att andelen skall utbrytas genom fastighetsbildning innehar fastigheten under samäganderätt med den eller de andra delägarna. Har parterna däremot vid köpet avtalat att andelen skall utbrytas, fordras för köpets fullföljande att utbrytning också kommer till stånd. I 8 § andra stycket sägs därför att 7 § äger motsvarande tillämpning, när i köpehandlingen bestämts att andelen skall utbrytas. Sker ej utbrytning, blir köpet alltså ogiltigt.

Mellan köp av andel med utbrytningsklausul och arealöverlåtelse föreligger vissa viktiga skillnader. Till en början bör märkas att det vid andelsköpet skall finnas en uttrycklig klausul om utbrytning. Detta kan men behöver inte vara fallet vid köp av område. Förekomsten av en sådan klausul torde underlätta för ena parten att efter vägrad utbrytning häva köpet, även

mot andra partens bestridande, och därigenom undanröja förutsättningarna för en privat jorddelning. Men vidare kan parterna vid köp av andel i fastighet inte, som vid köp av område, bli att betrakta såsom ägare till var sin ägolott på marken. Genom 1962 års lag förbjöds i fortsättningen all sämjedelning och sådan delning är numera utan verkan även i förhållandet parterna emellan. En faktisk uppdelning av fastigheten efter andelsinnehav torde därför kunna få verkan bara som en form för uppdelning av brukningsrätten till fastigheten. Skulle parterna, utan att först söka utbrytning eller efter det utbrytning vägrats, trots förbudet mot sämjedelning företa en sådan, torde rättsförhållandet dem emellan därför redan enligt gällande rätt inte kunna betraktas annat än som samäganderätt eller som enkelt bolag.

Som framgår av det sagda torde köp av andel med utbrytningsklausul — en förvärvsform som f. ö. torde vara förhållandevis sällsynt — mest erbjuda rent civilrättsliga problem. Någon fara för fastighetsbildningen torde den inte erbjuda efter genomförandet av 1962 års lagstiftning. Härtill kommer att bestämmelserna i 4 kap. 8 § jordabalksförslaget hänger nära samman med regleringen i 4 kap. av formkravet och köpevillkoren. Redan på grund därav är det svårt att bryta ut dem ur balkens regelsystem. Enligt min mening bör därför bestämmelser motsvarande 4 kap. 8 § om köp av andel i fastighet inte genomföras redan i samband med en legaliseringslag.

Som jag nyss har antytt upptog lagberedningen i sitt förslag till jordabalk vissa följdändringar i giftermåls- och ärvdabalkarna avseende förvärv genom giftorätt, arv och testamente av område resp. andel med utbrytningsklausul. Eftersom jag för överlåtelsefallen funnit att en lagstiftning, som träder i kraft före jordabalken, bör begränsas till arealöverlåtelsefallen, bör en motsvarande begränsning göras också beträffande dessa typer av förvärv. Detta bör gälla trots att förvärv av andel med utbrytningsklausul torde vara vanligare än förvärv av område såvitt gäller fång genom bodelning. Också vid de familjerättsliga och successionsrättsliga förvärven gäller sämjedelningsförbudet och problem för fastighetsbildningen torde även här i huvudsak vållas av arealförvärven.

Lagberedningen har vad gäller förvärv genom bodelning och arvskifte uppställt väsentligt strängare regler än i fråga om förvärv genom legat. Vid bodelning och arvskifte föreslås att förvärv av område inte alls får ske. I beredningens förslag hänvisas alltså makarna resp. dödsbodelägarna att först låta önskad utbrytning äga rum och därefter göra bodelning resp. arvskifte. Beredningen framhåller, att ett sådant framskjutande av den rättshandling varigenom äganderättsförvärvet sker av naturliga skäl är uteslutet när det är fråga om de vanligaste typerna av överlåtelseförvärv, nämligen köp och byte, och har därför inte heller diskuterats vid gåva. Några hinder från jorddelningsrättslig synpunkt anser beredningen inte möta mot den föreslagna lösningen.

I motiven till de föreslagna ändringarna i giftermålsbalken diskuterar beredningen hur en annan lösning, nämligen i anslutning till reglerna i 4 kap., skulle verka beträffande förvärv genom bodelning. Beredningen konstaterar att verkan av att laga delning inte kommer till stånd på grund av bodelning i många fall inte skulle inskränka sig till att områdesförvärvet förföll och bodelningen följaktligen blev ogiltig till den del den avsåg området. Man måste ofta räkna med en vidare ogiltighetsverkan beroende på att grunden ryckts undan för andra delar av bodelningen. Makarna skulle därför inte sällan finna det lämpligt att först göra en partiell bodelning, avseende den fasta egendomens uppdelning på områden, och uppskjuta bodelningen i övrigt i avvaktan på utgången av frågan om utbrytning. Ett sådant förfaringssätt skulle emellertid i realiteten innebära att makarna funnit den ordning, som beredningen förordar, innebära påtagliga fördelar.

Om make vid bodelning trots förbudet tilläggs område av fastighet, blir bodelningen enligt beredningens förslag i den delen ogiltig. Förbudet sägs gälla inte bara då makarna själva kommer överens om bodelningen utan också när vid oenighet mellan dem skiftesman har att bestämma om delningen. Bestämmelserna bör emellertid enligt beredningens mening begränsas så, att de inte omfattar fall då redan det förvärv från makarnas eller enderas sida, på grund varav egendomen ingår i delningen, är för sin giltighet beroende av att utbrytning kommer till stånd, samt ytterligare fastighetsbildning inte är tillämnad. Förbudet bör avse bara åtgärden att genom själva bodelningen uppdelna den fasta egendomen i strid med bestående fastighetsindelning.

I fråga om motiven för de föreslagna ändringarna rörande förvärv av område vid arvskifte hänvisar beredningen till sina motiv för de föreslagna ändringarna i giftermålsbalken.

Också enligt min mening bör den föreslagna lösningen beträffande förvärv genom bodelning och arvskifte vara att föredra framför en lösning efter de principer som föreslås för köp, byte och gåva av område av fastighet. I det lagförslag som nu läggs fram ligger beredningens förslag därför till grund också för bestämmelserna om förvärv genom bodelning och arv.

I fråga om testamentariska förvärv är enligt 11 kap. 10 § ÄB att skilja mellan legat och universellt testamentariskt förordnande. Universell testamentstagare är enligt 18 kap. 1 § delägare i boet efter testator. Om flera bodelägare finns, förvärvar han äganderätt till särskild i kvarlåtenskapen ingående tillgång först i och med arvskiftet. Vad angår legat erinrar beredningen om att testamentet kan innehålla uttrycklig förklaring eller tolkningsvis få så förstås att legatet skall fullgöras av viss arvinge eller testamentstagare (se ÄB 22: 2). I sådant fall får legatarien ett anspråk av obligatorisk karaktär mot den sålunda förpliktade men inte någon rätt i det oskiftade boet. Om emellertid med hänsyn till förordnandets syfte och övriga omständigheter ej annat får anses följa av förordnandet, skall en-

ligt en i 11 kap. 2 § ÄB upptagen tolkningsregel legat utgå av oskifto och inte avräknas på viss lott. Till följd härav kommer normalt den egendom legatet avser att vid testators död direkt tillfalla legatarien. Lagberedningen finner i detta sammanhang inte anledning att behandla andra än detta senare, sakrättsligt omedelbart verksamma legat.

Legat av område lär inte svara mot något mera framträdande praktiskt behov. Beredningen vill dock inte helt hindra sådana förordnanden. I överensstämmelse med vad som föreslås gälla om köp bör emellertid det testamentariska förvärvet vara beroende av att inom viss tid ansökan görs om laga delning på grund av legatet samt att med anledning av ansökan som rätteligen skett laga delning kommer till stånd. Bestämmelse därom tar beredningen upp i en ny paragraf, 12 kap. 12 § ÄB.

Vid den närmare utformningen av paragrafen tar beredningen upp samma stränga krav på samband mellan fång och fastighetsbildning som beredningen har föreslagit för köp i 4 kap. 7 § jordabalksförslaget. Om testator i livstiden själv sökt laga delning och sådan också kommit till stånd före hans död, får enligt beredningens mening genom testamentstolkning i vanlig ordning avgöras, om legatet avser viss vid förvärvet bestående fastighet. Om så är fallet, blir legatet giltigt. Är däremot vid testators död av honom väckt fråga om laga delning alltjämt beroende på prövning, kan legatet inte vinna giltighet till följd av den omständighet i och för sig att ansökningen leder till laga delning och detta inte ens om i testamentstolkningsväg skulle kunna fastslås att legatet avser en genom delningen bildad fastighet. För legatets giltighet kräver beredningen att inom föreskriven tid görs ansökan att delningen skall äga rum på grund av legatet samt att delningen kommer till stånd med anledning av denna ansökan.

Om testator inte före sin död väckt fråga om utbrytning får det i första hand ankomma på testamentstagaren att inom viss tid göra ansökan om sådan på grund av legatet. Beredningen framhåller att som allmän förutsättning för hans behörighet att väcka fråga om delning uppenbarligen måste gälla att testamentet vunnit laga kraft. För det speciella fallet att testamentstagaren skall njuta rätt först efter annan måste av naturliga skäl också krävas att den föregående testamentstagarens rätt upphört.

Vid köp är utgångspunkten för den frist, inom vilken utbrytning föreslås skola sökas, dagen för köpehandlingen. Med hänsyn till vad beredningen har konstaterat om tidpunkten, efter vilken testamentstagaren kan söka delning, bör den för honom gällande fristen enligt beredningens åsikt inte börja löpa dessförinnan. Men dessutom bör krävas att legatet utgetts. Först därigenom kan legatarien anses ha för sin del godkänt legatet. Den föreslagna regeln sägs lämpa sig också för det fall att legatariens rätt i testamentet gjorts beroende av villkor eller tidsbestämmelse. Fristens längd föreslås liksom vid köp till sex månader.

Vad beredningen har föreslagit skall gälla för legat av område bör i prin-

cip tas upp också i den särskilda lag som syftar till att göra överlåtelser av område beroende av att fastighetsbildning sker. Att helt förbjuda legat av områden, motsvarande vad som föreslås för förvärv vid bodelning och arvskifte, anser jag inte vara lämpligt. Vid de sistnämnda förvärven föreligger helt andra möjligheter att låta fastighetsbildning föregå förvärvet. Också för legatens del finner jag emellertid skäl att frångå det av beredningen uppställda stränga kravet på samband mellan fång och fastighetsbildning. För det fall att testator i livstiden själv sökt utbrytning av området skulle annars inte bara dagen för avstyckningens avslutande och fastställande utan också tidpunkten för testators död få en alldeles särskild betydelse för legatets giltighet. Enligt min mening bör i dessa fall legatet kunna bli giltigt oberoende av om testator avlider före eller efter dagen för avstyckningens fastställande. Likaså bör som vid köp legatarien alltid ha en frist av sex månader, så att inte det förhållandet att förrättning för områdets avskiljande hinner avslutas innan fristen löpt ut kommer att medföra att legatet blir ogiltigt. Pågår förrättningen vid fristens utgång, skall dock legatet ha lagts till grund för denna. Generellt bör naturligtvis också här gälla att identitet skall råda mellan det utbrutna området och det område som omfattas av legatet.

Påföljden av att ansökan inte görs enligt bestämmelserna eller av att fastighetsbildning i enlighet med legatet inte kommer till stånd blir att legatet inte kan göras gällande med avseende på området. Beredningen framhåller, att situationen stämmer nära överens med den som föreligger då testamentariskt förordnande avser viss egendom och denna inte finns i kvarlåtenskapen. För detta fall har i 11 kap. 4 § ÄB getts den tolkningsregeln att förordnandet skall vara utan verkan. Denna regel skall dock enligt 11 kap. 1 § ÄB lända till efterrättelse bara om inte med hänsyn till förordnandets syfte och övriga omständigheter annat får anses följa av förordnandet. I motiven till 11 kap. 4 § ÄB uttalades att en omsorgsfull testamentstolkning i åtskilliga fall kunde öppna möjlighet att i en eller annan form verkställa ett förordnande om viss egendom, trots att denna inte fanns i kvarlåtenskapen. Ibland kunde det stämma bäst överens med testators avsikter att viss annan egendom eller kontant vederlag tillföll testamentstagaren. I det stora flertalet fall talade emellertid övervägande skäl för att förordnandet lämnades utan verkan och i enlighet därmed hade tolkningsregeln avfattats. Beredningen uttalar som sin mening, att det lär kunna antas att i fall varom här är fråga en tolkning av testamentet ofta skall leda till att legatarien tillerkänns annan egendom eller kontant vederlag för den med förordnandet avsedda egendomen, åtminstone om legatarien iakttagit vad som på honom ankommit för att göra legatet verksamt. Jag delar denna uppfattning.

Slutligen återstår att behandla de av lagberedningen föreslagna reglerna på associationsrättens område såvitt avser förvärv av område.

Beredningen uttalar, att det på bolags- och föreningsrättens område förekommer vissa särskilda slag av förvärv som skulle kunna avse område av fastighet. Hit hör förvärv på grund av tillskott (apport) vid bildande av bolag eller förening eller efter bolagets eller föreningens bildande samt vidare förvärv genom skifte vid upplösning av bolag eller förening. Där emot torde områdesförvärv inte kunna ske genom fusion. Också i fråga om andra liknande sammanslutningar, t. ex. vissa tvångssamfälligheter, torde enligt beredningens mening vad som nyss har sagts om skifte böra gälla. I fråga om bestämmelsernas närmare utformning har beredningen följt sitt eget förslag när det gäller förvärv genom bodelning och arvskifte.

Jag ansluter mig till beredningens lösning för de associationsrättsliga förvärvens vidkommande. Förvärv av område skall alltså inte få ske i sådana fall. Också här måste fastighetsbildning, liksom vid förvärv genom bodelning och arvskifte, föregå förvärvet.

I sitt förslag har lagberedningen gjort undantag från tillämpningen av de föreslagna bestämmelserna om förvärv av område i vissa fall. De åsyftade fallen är sådana förvärv som sker i överensstämmelse med fastställd stadsplan eller tomtindelning. Vad först gäller tomtindelning anför beredningen i motiven till 4 kap. 7 § jordabalksförslaget, att genom administrativa förfoganden de tomtindelade områdena, oberoende av särskilda delningsåtgärder, erhållit sin utformning för bebyggande. Den administrativa tomtindelningen får emellertid full fastighetsbildande verkan först när lagfart söks på område som genom tomtindelningen utlagts till tomt eller tomtedel eller när administrativt bildad tomt skall införas i tomtboken (1 kap. 3 § fastighetsbildningslagen för stad). Uppenbart är att de områden som överläts redan dessförinnan är bestämda genom den administrativa uppdelningen och att något behov av enskilt initiativ för fastighetsbildningen inte föreligger. Beredningen framhåller att också fastställd stadsplan i vissa fall har avstyckande verkan. Detta inträffar när enligt planen del av tomt utesluts ur tomtindelning. När lagfart söks på tomtdelen eller, om den utan föregången lagfart skall avföras ur tomtboken, när den avförs är den att anse som avstyckad (1 kap. 1 § andra stycket fastighetsbildningslagen för stad). Beredningen föreslår därför att bestämmelserna om köp, byte och gåva av område inte skall äga tillämpning i fråga om överlåtelse i överensstämmelse med fastställd stadsplan eller tomtindelning (20 § förslaget till promulgationslag). Vad beträffar förvärv genom bodelning, arv och testamente samt genom bolagsskifte m. m. tar beredningen upp motsvarande undantag såvitt avser förvärv i överensstämmelse med fastställd tomtindelning. Däremot anser sig beredningen i detta sammanhang kunna bortse från ny stadsplans avstyckande verkan.

I en lag om förvärv av område av fastighet bör tas upp en undantagsregel motsvarande den som beredningen har ställt upp. För enkelhetens skull bör också vid andra förvärv än de rena överlåtelsefallen köp, byte

och gåva undantag göras för förvärv i överensstämmelse med fastställd ny stadsplan. Jag är dock medveten om den ringa praktiska betydelsen härav.

Som jag tidigare har framhållit är det omedelbara syftet med den föreslagna lagstiftningen om förvärv av område av fastighet att för framtiden hindra den irreguljära fastighetsbildning som varit möjlig genom att sådana förvärv trots att utbrytning inte kommit till stånd ändå tillerkänts civilrättslig giltighet. När det gäller förvärv av andel i fastighet har motsvarande syfte redan tidigare kunnat nås genom ett förbud riktat enbart mot den privata delningen, sämjedelningen. Eftersom ett arealförvärv redan i sig förutsätter en privat delning, måste ett ingripande här ske direkt i de civilrättsliga reglerna för fångets giltighet. En sak är att införa sådana regler för framtida förvärv. Väsentligt större problem möter om ingripandet i någon form skall rikta sig också mot redan skedda förvärv.

Att ingripa mot redan skedda och hittills som civilrättsligt giltiga betraktade arealöverlåtelser med en retroaktivt verkande ogiltighetsregel lär inte kunna komma i fråga. Ett tänkbart alternativ är att i princip förbjuda den som vid lagens ikraftträdande är ägare till området att överlåta detta vidare, om inte utbrytning kommer till stånd. Den föreslagna lagstiftningen skulle då kunna göras tillämplig på alla förvärv som sker efter ikraftträdandet. En sådan lösning är emellertid uppenbarligen inte lämplig i fråga om förvärv genom bodelning, arvskifte och testamente och inte heller i fråga om de associationsrättsliga förvärven.

Enligt min mening bör man inte i detta sammanhang söka lösa problemen med de redan skedda arealförvärven. Lagstiftningen om förvärv av område av fastighet bör enbart ta sikte på förvärv som sker efter ikraftträdandet och varigenom ytterligare fastighetsdelning aktualiseras. Som framgår av det anförda bör genom ifrågavarande lagstiftning vissa bestämmelser som upptagits i förslaget till den nya jordabalken införas i förväg. Lagstiftningen blir alltså i viss mening provisorisk. Det bör därför anstå med andra åtgärder än sådana som oundgängligen behövs av hänsyn till kontrollen över fastighetsbildningen.

Specialmotivering

Utskottet hänvisar till propositionen s. 64—74.

Lagrådsbehandlingen

Lagrådet har bl. a. förordat att villkoren för legalisering av komplicerade sämjedelningar uppmjukas i viss utsträckning så att överensstämmelse uppnås med vad som gäller enligt ÄUL.

Vad lagrådet föreslagit har beaktats vid den slutliga utformningen av lagförslaget. Utskottet hänvisar till propositionen s. 85—88.

Motionerna

I motionerna I: 976 av herr Nils Nilsson och II: 1239 av herr Turesson anför bl. a. att det i fråga om behovet av en lagstiftning för att ernå största möjliga överensstämmelse mellan den officiella fastighetsindelningen och indelningen i brukningsenheter rått enighet bland remissinstanserna, medan däremot enighet ej rått i fråga om medlen att nå detta mål. Motionärerna åberopar att överlantmätaren i Kopparbergs län, efter en genomgång av de mest väsentliga skiljaktigheterna mellan utredningsmannens lagförslag och ÄUL i fråga om målsättning och förrättningsförfarande, avstyrkt att förslaget lägges till grund för lagstiftning, och förordat att 1953 års legaliseringslag ersätts med regler som i allt väsentligt hämtas från eller bygger på ÄUL. Liknande synpunkter sägs ha anförts av såväl lantbruksstyrelsen som lantbruksnämnden i Kopparbergs län. En lösning efter ungefär samma riktlinjer som föreslagits av överlantmätaren i Kopparbergs län har enligt vad motionärerna påstår förordats även av Häradshövdingeföreningen och domänstyrelsen. Enligt den senares mening utgör lantmäteriets tillfälliga brist på resurser och önskemålet om en snabb och generell legalisering av de privata jorddelningarna ej skäl som uppväger olägenheterna av, att oklarheter angående legaliserade delningars innehåll i betydande omfattning kan komma att kvarstå under mycket lång tid. Enligt motionärerna är det vidare av betydelse att även hovrätten för nedre Norrland och Svea hovrätt uttalat betänkligheter ur rättssäkerhetssynpunkt mot ett legaliseringsförfarande av så summarisk karaktär som förslaget innebar.

Motionärerna anser att det finns starka skäl för att grunda legaliseringsreformen på ÄUL. De ändringar i ansökningsförfarandet beträffande ÄUL som kan vara erforderliga för att erhålla ett smidigare sådant kunde förslagsvis ges i form av en delegering av beslutsprocessen från Kungl. Maj:t till lantmäteristyrelsen, och i de enklare fallen från lantmäteristyrelsen till överlantmätarna.

I motionerna I: 977 av herrar Skårman och Karl-Erik Eriksson och II: 1238 av herr Berndtsson m. fl. anför bl. a. att även om man har klart för sig, att den föreslagna legaliseringslagen premierar dem, som åsidosatt lagarna om fastighetsbildning och kanske mot domstolsutslag av olika valörer men med stöd av de civilrättsliga bestämmelserna fortsatt att äga och hävda sina av lagstiftningen icke godkända köp, så måste man ställa sig positiv till den nya lagstiftningen. Det torde nämligen, säger man i motionerna, inte finnas någon mer lättframkomlig väg till lösning av dessa problem, och det måste vara av utomordentlig betydelse att inför den aviserade nya fastighetsregistreringen få en identitet mellan fastighetsbeteckning, äganderätt och hävd. Från denna synpunkt kan det enligt motionärerna ifrågasättas, huruvida det inte vore önskvärt med en 10-årig preklusionstid

för att inom rimlig tid få fram så många sämjedelningar och arealköp som möjligt.

Motionärerna anför vidare, att lagförslaget från jorddelningslagens överdrivna försiktighet och bundenhet i detaljer slagit över i motsatta ytterligheten och lämnat fältet öppet för framtida utredningar, tvister och förrättningsåtgärder i frågor, som det vore naturligtast, enklast och billigast att lösa i samband med själva legaliseringen.

Enligt motionärernas mening ter sig den praktiska tillämpningen av 6 § första stycket legaliseringslagen motsägelsefull. Visst kan, som i specialmotiveringen anges, förhållandena ibland vara sådana att det är fullt uppenbart att legaliseringen ej kan äga rum. Vanligen återkallas i sådana fall ansökningen, vilket torde vara billigast för både delägarna och statsverket. Men hur skall, frågar man sig, förrättningsmannen kunna avgöra »om stridiga intressen mellan sakägare ej förekommer i ärendet» om inte sakägarna ställs mot varandra. Man bör påpekar motionärerna hålla i minnet, att många av de s. k. privata delningarna fallit i glömska vid överlåtelse av huvudfastigheterna, varför det ofta inte är de ursprungliga avtalsparterna, som möts och att köp av typen tvesala förekommer. Däremot kommer naturligtvis för det mesta sammanträde inte att behöva hållas på platsen.

I fortsättningen anføres att bestämmelsen i 11 § om att legalisering inte föranleder att gräns anses vara i laga ordning bestämd står i klar motsats till 7 § i 1953 års legaliseringslag, som tvärtom förutsätter att förrättningen skall avslutas först sedan gränserna mellan sämjelotterna blivit i erforderlig utsträckning utstakade och utmärkta. Innebörden av lagförslaget i denna del blir enligt motionärerna endast att man skjuter en nödvändig åtgärd ifrån sig och att denna sedan får lösas i en särskild förrättning med mera tidsspillan och större kostnader. Om man vet att vissa gränser genom sammanläggning eller av annan orsak kommer att försvinna och därför ej behöver läsas och man lägger andra synnerligen grannliga bedömanden i förrättningsmannens hand, bör man också uppdra åt denne att avgöra erforderliga gränsåtgärder, såsom under 15 år utan gnissel skett enligt den gamla legaliseringslagen.

Motionärerna påpekar att förslaget till skillnad från 1953 års lag inte innehåller bestämmelser om gränsbestämning men att departementschefen uttalar att övervägande skäl talar mot att avsteg görs från principen att gränsbestämning inte skall ske vid legaliseringsförrättning. Det finns enligt motionärerna vägande skäl inte minst ur arbetskraftssynpunkt för riksdagen att uttala, att frånvaron av uttryckliga bestämmelser om gränsbestämning inte bör hindra att legaliseringsförrättningen, när så finnes nödigt, kombineras med gränsbestämning.

Slutligen påpekar motionärerna att det i lagförslaget inte finns några bestämmelser om bildandet av servitut vid legaliseringsförrättningar. Dessa kommer dock i stor utsträckning att gälla arealköp, som ofta saknar eller har ofullständiga bestämmelser om utfartsvägar, vattentäkter o. d. Regle-

ring härav genom överenskommelser vid förrättningen vore av värde och skulle bespara domstolarna tvister för framtiden. Motionärerna anser det önskvärt med ett uttalande av riksdagen att frånvaron av bestämmelser i saken inte hindrar att frågan tas upp till behandling vid legaliseringsförrättning, när så befinnes nödigt.

Utskottet

Beträffande propositionens huvudsakliga innehåll hänvisar utskottet till den i det föregående intagna redogörelsen. Här må tilläggas följande. Den föreslagna legaliseringslagen har inte gjorts tidsbegränsad och innehåller inte heller någon bestämmelse om att ansökan om legalisering skall göras före viss tidpunkt. Vid legaliseringsförrättning skall enligt huvudregeln sammanträde hållas med sakägarna. Sammanträde behövs dock inte, om stridiga intressen mellan sakägarna ej förekommer i ärendet och hinder mot legalisering inte föreligger eller om ansökan skall avvisas eller om det är uppenbart att legalisering inte får ske.

I motionerna I: 976 av herr Nils Nilsson och II: 1239 av herr Turesson hemställes att riksdagen skall avslå propositionen och hos Kungl. Maj:t begära att ny utredning företas och att ett nytt förslag, grundat på 1962 års lag om äganderättsutredning, föreläggs riksdagen.

I motionerna I: 977 av herrar Skårman och Karl-Erik Eriksson samt II: 1238 av herr Berndtsson m. fl. yrkas vissa ändringar i förslaget till legaliseringslag. Motionärerna föreslår sålunda till en början att i lagen skall intas bestämmelse om att ansökan om legalisering skall inges senast den 31 december 1978. Enligt motionerna skall vidare sammanträde på platsen kunna underlåtas i de fall sammanträde enligt propositionsförslaget inte alls behöver hållas. Motionärerna föreslår också ett tillägg till 7 § legaliseringslagen, innebärande att sänjegränserna skall utstakas och utmärkas om förrättningsmannen så finner nödigt. Som följd härav skall erinran i 11 § om att legalisering inte föranleder att gräns anses vara i laga ordning bestämd utgå. Motionärerna hemställer slutligen att riksdagen skall uttala att frånvaron av föreskrifter därom inte skall hindra förrättningsmannen att i nödig omfattning i samband med legaliseringsförrättning dels verkställa gränsbestämning, dels till behandling uppta frågor om bildande av servitut.

Som närmare framgår av propositionen innebär de privata delningarna av fast egendom betydande olägenheter i skilda avseenden. Dessa delningar har redan tidigare varit föremål för uppmärksamhet från statsmakternas sida. År 1962 infördes sålunda förbud mot sänjedelning. I propositionen föreslås nu att ett ytterligare steg på den inslagna vägen tas genom införande av regler, som innebär bl. a. att arealköp, som inte leder till fastighetsbildning i viss angiven ordning, blir ogiltiga. Detta förslag måste hälsas med tillfredsställelse. Det är emellertid nödvändigt att komma till rätta också

med de bestående, civilrättsligt giltiga, privata delningarna. Den gällande legaliseringslagen från år 1953 har ett relativt begränsat tillämpningsområde. Den gäller nämligen bara sämjedelningar och privata ägostyckningar som skett före den 1 januari 1928. 1962 års lag om äganderättsutredning är avsedd endast för områden med speciellt svåra och ovissa äganderätts- eller lagfartsförhållanden och utgör inte något generellt lämpligt instrument för att lösa de privata jorddelningarnas problem. Om behovet av en ny lagstiftning har enighet rått; allmänt har framhållits att de nuvarande lagreglerna är helt otillräckliga för att komma till rätta med de rådande olägenheterna. Utskottet delar denna uppfattning och kan även ansluta sig till de principer som varit vägledande vid utarbetandet av förslaget till legaliseringslag.

Vad gäller motionerna I: 976 och II: 1239 vill utskottet anföra följande. Under remissbehandlingen av det utredningsförslag, som ligger till grund för propositionen, har från företrädare för Kopparbergs län framhållits att förslaget inte tillgodoser de omfattande och kvalificerade behov av åtgärder som föreligger inom länet. Man har från dessa håll förordat en legaliseringslag efter mönster av lagen om äganderättsutredning. Som redan nämnts syftar denna till att bringa ordning i särskilt tilltrasslade fastighetsförhållanden. Lagen hade till en början karaktären av speciallagstiftning för Kopparbergs län och även om tillämpningsområdet utvidgats till att omfatta hela riket tillämpas den främst inom detta län. Det bör påpekas att förrättning enligt lagen får ske endast efter beslut av Kungl. Maj:t i det särskilda fallet. Som instrument för att legalisera enstaka sämjedelningar och arealöverlåtelse inom områden, där fastighetsförhållandena i övrigt är ordnade, får lagen anses vara mindre tjänlig. Som departementschefen funnit är därför ett legaliseringsinstitut vid sidan av lagen om äganderättsutredning erforderligt. Motionerna torde huvudsakligen ha sin bakgrund i de speciella förhållandena inom Kopparbergs län. De där föreliggande särskilda problemen synes kunna lösas inom ramen för lagen om äganderättsutredning.

Utskottet övergår härmed till att behandla de frågor som berörts i motionerna I: 977 och II: 1238.

I utredningsförslaget har framhållits att legaliseringsverksamheten bör ha karaktär av engångsföreteelse och att det därför i och för sig vore en tilltalande lösning att föreskriva att ansökan om legalisering skall göras före viss tidpunkt. Utredningsmannen framhåller emellertid att det inte är möjligt att överblicka hur arbetet med legaliseringarna kommer att gestalta sig i praktiken. Frågan om en tidsbegränsning av lagens giltighet bör därför inte tas upp till vidare prövning förrän de nya bestämmelserna varit i kraft under ett antal år. Utskottet ansluter sig helt till den sålunda uttalade meningen och vill därför förorda, att frågan om tidsbegränsning aktualiseras vid en senare tidpunkt.

Efter en under vårsessionen antagen lagändring gäller beträffande avstyckningar att sammanträde inte behöver hållas om stridiga intressen inte förekommer i ärendet. Avsteg från principen att sammanträde alltid skall hållas i samband med fastighetsbildningsförrättning har således redan gjorts. Den nu föreslagna regeln har sin förebild i det förslag till ny fastighetsbildningslag som nyligen remitterats till lagrådet. Regeln att sammanträde inte behöver hållas under vissa förhållanden föreslås där gälla för alla slag av fastighetsbildningsförrättningar. Att stridiga intressen mellan sakägarna inte föreligger kan tänkas bli klarlagt t. ex. genom att samtliga berörda sakägare biträtt ansökan. I ett dylikt fall fyller ett sammanträde — sett från den nämnda synpunkten — knappast någon funktion. Motsvarande gäller om det är klart, att förutsättning för legalisering inte föreligger, t. ex. om åberopat arealfång ägt rum efter den 1 juli 1962. Hur vanliga sådana fall kommer att bli är svårt att avgöra, men även om det skulle röra sig om bara ett mindre antal bör den möjlighet att förenkla förrättningsförfarandet som de erbjuder tillvartas. Det kan i anledning av motionärernas ändringsförslag slutligen anmärkas att redan enligt 3 kap. 5 a § jorddelningslagen, till vilken den föreslagna 6 § legaliseringslagen hänvisar, sammanträde kan hållas på annan plats än där den berörda jorden är belägen, om förrättningsmannen finner det kunna ske utan olägenhet.

Enligt 1953 års legaliseringslag får då det befinns nödigt att bestämma gräns för fastigheten förrättningen inte avslutas förrän gränsen blivit i laga ordning bestämd. Gränsbestämningen får i den mån så kan ske företas till gemensam handläggning med förrättningen. Motsvarande regler saknas i det framlagda lagförslaget. Föredragande departementschefen uttalar i motiven att övervägande skäl talar för att gränsbestämning inte skall ske vid legaliseringsförrättning. Utskottet godtar ståndpunkten att gränsbestämningsfrågor inte skall behöva sammankopplas med legaliseringarna. Om sakägare emellertid i samband med legalisering begär förrättning för gränsbestämning bör i varje särskilt fall undersökas om en gemensam handläggning kan ge några besparingar från tids- eller arbetskraftssynpunkt. Kan den totalt sett bedömas vara till fördel synes möjligheten till förenklingar böra utnyttjas. Något hinder för ett dylikt förfarande synes inte föreligga. Motionerna får härmed anses vara besvarade i denna del.

Enligt lagförslaget skall utstakning och utmärkning av sänjegränser inte ske. Skälet härför är främst behovet av att så skyndsamt och fullständigt som möjligt komma till rätta med de privata jorddelningarna. Utskottet anser sig böra godta den förordade lösningen. Denna innebär att utmärkning och utstakning av sänjegränserna, som enligt 1953 års lag ingår som ett led i förrättningen, måste ske i särskild ordning, nämligen såsom gränsbestämning enligt fastighetsbildningslagstiftningen. Gränsbestämning kan formellt ske först sedan legaliseringen och därmed fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Utskottet ifrågasätter emellertid huruvida det inte, då sak-

ägare redan i samband med legaliseringen påkallar att gränsen mellan de nya fastigheterna utstakas, bör vara möjligt att förfara så att i varje fall förberedande åtgärder för att klargöra gränsens sträckning på marken och markera den vidtas under legaliseringsförrättningen. Gränsbestämningen skulle därefter kunna fullföljas sedan fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Motionärerna har anfört att legaliseringsförrättningarna i stor utstäckning torde komma att avse arealköp, där överlåtelsehandlingen ofta saknar eller innehåller ofullständiga bestämmelser om rätt till utfartsväg m. m. Det synes emellertid inte vara lämpligt att komplicera legaliseringsförrättningarna med bestämmelser om bildande av s. k. jorddelningsservitut, men hinder kan inte anses möta att förrättningsmannen i förekommande fall medverkar till att sådana frågor löses genom överenskommelser mellan sakägarna. En sådan verksamhet ligger tvärtom i linje med den rådgivande verksamhet som lantmätarna av hävd utövar. Det får anses ankomma på förrättningsmannen att enligt 7 § i förslaget till legaliseringslag göra anteckning om överenskommelse av detta slag i förrättningsprotokollet. För att säkerställa servitutet bör emellertid därjämte skriftlig handling upprättas och intecknas. Motionernas syfte i denna del får genom vad utskottet anfört anses vara tillgodosett.

Beträffande legaliserings rättsverkning innebär propositionen att den privata delningen får samma verkan som en lagligen gällande fastighetsbildningsförrättning. Den privata delningen erkänns alltså som fastighetsbildande och de vid denna utlagda lotterna kommer att i princip jämföras med lagligen utbrutna enheter. Utskottet vill påpeka att detta innebär bl. a. att de i 19 kap. 1 § jorddelningslagen stadgade begränsningarna i rätten att avstycka mark som utlagts genom sämjedelning inte kommer att gälla legaliserad sämjedelning.

De delar av propositionen som ej behandlats ovan föranleder inte något uttalande från utskottets sida.

Utskottet hemställer

- A. att riksdagen avslår motionerna I: 976 och II: 1239;
- B. att riksdagen med avslag på motionerna I: 977 och II: 1238, såvitt däri yrkats ändrad lagtext, antar de vid förevarande proposition, nr 127, fogade lagförslagen; samt
- C. att motionerna I: 977 och II: 1238 i den mån de ej kan anses besvarade genom vad utskottet ovan anfört och hemställt icke föranleder någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 12 november 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), Nils-Eric Gustafsson (cp), Erik Jansson (s), Åkesson (fp) och fru Landberg (s)*;

från andra kammaren: herrar Levin (s)*, Johansson i Torp (s), Nyberg (fp), fru Torbrink (s), herrar Grebäck (cp), Tobé (fp), Sundelin (s) och Krönmark (h)*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering