

tydande och onödiga svårigheter vid övervägandet av om de skall överklaga eller inte och — i det förra fallet — hur de skall utforma sin besvärstalan. Den för domstolarna självfallna motiveringsskyldigheten gäller f. n. i allmänhet inte för de administrativa myndigheterna. Insikten om värdet av beslutsmotivering har bara långsamt vunnit insteg i det administrativa förfarandet. Besvärssakkunniga har emellertid i sitt betänkande (SOU 1964: 27) tagit upp en bestämmelse som innebär att beslut, i den mån det inte av särskild anledning finnes obehövt eller olämpligt, skall innehålla de skäl på vilka avgörandet grundas. Fastighetsbildningskommittén föreslår däremot att beslut skall ange de skäl, på vilka beslutet grundas, allenast i den mån det prövas erforderligt. Båda lagförslagen innehåller sålunda presumtioner i fråga om behovet av beslutsmotivering men av motsatt innebörd. Mot domstolskommitténs påpekande om vikten av en ovillkorlig motiveringsskyldighet beträffande alla avgöranden av själva saken kan naturligtvis invändas att den av fastighetsbildningskommittén föreslagna bestämmelsen i praxis kommer att framtvunga beslutsmotiveringar, som är att jämföras med de nuvarande ägodelningsrätternas domskäl. Häremot måste då genmås att bestämmelsen därmed förfelar sitt syfte, nämligen att inte genom en formalisering av förrättningsförfarandet göra detta onödigt tyngande.

I två yttranden berörs de i tredje stycket av kommittéförslaget upptagna reglerna om underrättelse angående beslut.

Lantmäteristyrelsen anför vissa erinringar mot förslaget och yttrar.

I tredje stycket föreskrivs, att underrättelse om beslut skall avsändas bl. a. till »sakägare och annan, vars rätt är därav beroende». Sakägarebegreppet har närmare analyserats i betänkandet s. 241—242. Den i uttryckets senare led åsyftade kategorin är, att döma av motiven, identisk med »andra besvärberättigade» med undantag för byggnadsnämnden. Denna grupp i sin tur bör vara identisk med dels »annan som beslutet rör» enligt 16 kap. 1 § första stycket sista punkten, dels »annan än sakägare», som genom förrättningsbeslut ålagts gälda ersättning eller kostnad enligt 16 kap. 4 § första stycket (jfr motiven s. 729). En mera direkt och tydlig hänvisning erhålls om uttrycket »och annan vars rätt är därav beroende, så ock byggnadsnämnden, där nämnden må besvära sig över beslutet» utbyts mot »ävensom andra besvärberättigade». Det senare uttrycket inkluderar självfallet byggnadsnämnden, där nämnden får besvära sig över beslutet. Ett ytterligare skäl till utbyte är att uttrycket i kommittéförslaget lätteligen kan uppfattas såsom innefattande exempelvis inteckningshavare, något som inte torde vara avsett.

Vidare synes en viss begränsning av delgivningsplikten enligt 14 § tredje stycket motiverade både av praktiska skäl och med hänsyn till de regler som gäller för liknande situationer. Man bör sålunda vid sammanträde kunna — liksom enligt 4 kap. 29 § — bestämma viss dag för avgivande av beslut varom här är fråga och därvid även kunna bestämma om sättet för delgivning, exempelvis med innehåll att beslutet hålls tillgängligt på lantmätarens expedition. Vidare torde det ligga i sakens natur att delgivning inte skall behöva

16 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

ske till varje enskild sakägare inom en grupp, om förutsättningar finns för kollektiv delgivning enligt förslaget regler om kallelser. I analogi med bestämmelserna i 4 kap. 23 § om tillkännagivande av tid för nästa sammanträde synes delgivning ej heller böra vara obligatorisk i fråga om sakägare och andra besvärberättigade som blivit i laga ordning kallade till eller underrättade om förrättning men som ej iakttagit inställelse.

Svea hovrätt uttalar att när i denna paragraf och på andra ställen i förslaget (t. ex. 4: 27, 29, 33 och 42 samt 8: 7) utsägs att sakägare skall underrättas, synes detta innefatta ett krav på personlig underrättelse till varje sakägare. Huruvida reglerna i 4: 18—21 kan tillämpas anser hovrätten ovisst. Ofta lär dock särskild ordning för överbringande av meddelanden till sakägarna vara bestämd.

Departementschefen. Omröstningsreglerna har i departementsförslaget utformats i sak lika med kommittéförslaget. Den i paragrafen först upptagna bestämmelsen avser det fall att två meningar är företrädade inom myndigheten. För detta fall gäller majoritetsregeln. Därefter behandlas den situationen att tre olika meningar framkommer vid omröstningen. Härvid görs skillnad mellan två olika fall. Rör omröstningen fråga om viss kvantitet, bör enligt vedertagna kollegiala omröstningsgrunder den som röstat för en större mängd anses ha biträtt den som i sitt votum upplagit en mindre. Den formulering som kommittén har föreslagit synes i vissa fall leda till annat resultat än som åsyftats. Bestämmelsen har i departementsförslaget i stället utformats enligt lantmäteristyrelsens förslag. Är saken av den karaktären att en kvantitetsgradering inte är möjlig, saknas förutsättningar för sammanläggning av rösterna. I sådant fall skall därför förrättningslantmätarens mening gälla.

Beträffande utformningen av fastighetsbildningsmyndighetens beslut måste även utan särskild föreskrift gälla att det skall vara klart och tydligt avfattat.

I RB finns uttryckliga bestämmelser om att domstolsavgöranden skall innehålla motivering. De skäl som talar för en sådan ordning beträffande domstolarnas avgöranden äger till stor del giltighet också i fråga om förrättningsbeslut. Under senare år har också framförts starka krav på att även förvaltningsmyndigheters beslut skall innehålla de skäl på vilka avgörandet grundas (se SOU 1964: 27 s. 436). Kommittén har framhållit som önskvärt att förrättningsmännen redovisar skälen för sina ställningstaganden, men anser att det skulle föra för långt att alltid kräva en särskilt avfattad motivering. För egen del anser jag att skyldigheten att motivera beslut bör komma till tydligare uttryck i lagtexten och fastslås som huvudregel. En sådan regel har av besvärssakkunniga föreslagits för förvaltningsförfarandet och även förordats av några remissinstanser. Undantag bör dock medges, om motivering av beslutet kan anses överflödig. Beslut som

meddelas under förrättingens gång och gäller själva förfarandet kräver i allmänhet ingen motivering. Om talan får föras mot beslutet särskilt är motiveringen dock i allmänhet inte överflödig.

Hur omfattande en motivering skall vara är svårt att allmänt ange. Givet är att i kontroversiella saker behövs en utförlig redovisning av myndighetens ställningstagande. I praktiken torde några svårigheter inte möta att välja ut de skäl, som lämpligen bör redovisas i beslutet. Ett elementärt krav är att författningsrum utsätts i den mån beslutet bygger på ett sådant. Om utredningen lämnar utrymme för olika uppfattningar om saken, är det vanligtvis angeläget att myndigheten redovisar sin uppfattning om detta. Skönsmässiga överväganden bör i möjligaste mån redovisas i motiveringen, men man får ha klart för sig de naturliga begränsningar som kan finnas i detta hänseende. Beslutet bör motiveras på ett sådant sätt att sakägaren förstår hur myndigheten resonerat. Intetsägande allmänna fraser bör undvikas. Det är inte tillfredsställande att utan anknytning till en klagörande sakframställning eller annat material som motivering anföra bara »hänsyn till omständigheterna i ärendet».

I detta sammanhang vill jag framhålla att olika hjälpmedel, t. ex. blanketter, kan förenkla motiveringen. Det är en betydande fördel om man i ärenden av rutinkaraktär kan begagna standardiserade formuleringar. Lantmäteristyrelsen torde komma att ta upp denna fråga i samband med utarbetandet av anvisningar för tillämpningen av den nya lagen.

Sista stycket i paragrafen har i departementsförslaget jämkats i enlighet med de påpekanden som gjorts av lantmäteristyrelsen. Något formligt krav på delgivning av de underrättelser som skickas enligt dessa föreskrifter bör inte uppställas. Det räcker således att underrättelse skickas som vanlig postförsändelse.

Kallelse och delgivning

Gällande rätt. Den gällande jorddelningslagstiftningen innehåller särskilda regler angående överbringande av underrättelser till sakägarna om förrättingssammanträde. Reglerna avser att tillgodose såväl det från enskild synpunkt betydelsefulla intresset av personlig delgivning som det av arbetsekonomiska skäl motiverade behovet av förenklad form för offentliggörande genom kungörelse. Lantmätaren har sålunda ålagts att till sakägarna med posten avsända personliga kallelser till det första sammanträdet minst fjorton dagar i förväg, men förrättingen är i princip giltig oberoende av om lantmätaren fullgjort denna skyldighet. Av betydelse för att förrättingen skall kunna fastställas är däremot att sammanträdet blivit minst fjorton dagar dessförinnan kungjort i kyrkan. Regler angående dessa kallelse- och kungörelseåtgärder återfinns i 3 kap. 1 § JDL, som också anger att kungörelse skall, där särskilda förhållanden föranleder därtill, in-

föras i en eller flera tidningar i orten. På grund av hänvisningar är lagrummet tillämpligt även vid annan fastighetsbildning än skifte. Att det personliga underrättandet inte tillagts någon större vikt har visserligen inte kommit till klart uttryck i lagtexten, men i förarbetena har uttalats att det vid fastställelseprövningen är tillräckligt att tillse att kungörande i kyrkan ägt rum (se NJA II 1926 s. 374). Någon kontroll i efterhand av att personliga meddelanden expedierats har alltså inte ansetts böra förekomma. I tillämpningen har man med stöd av detta uttalande gått så långt att även om det utan särskild granskning stått klart för fastställelsemyndigheten att kallelsebrev inte utgått i laga ordning, har man ändå fastställt förrättningen om bara kyrkokungörelsen varit utan anmärkning (se NJA 1932 s. 193, jfr NJA 1934 s. 550).

Enligt en bestämmelse, som infördes i 3 kap. 4 § och 7 kap. 1 § JDL år 1951, får förrättning företas utan hinder av att kungörande och kallelse inte verkställts i föreskriven ordning, om samtliga sakägare infinner sig. Trots att denna bestämmelse efter ordalagen endast reglerar verkningarna av att förrättning i något fall inte blivit på rätt sätt utlyst, innebär den i verkligheten att lantmätaren efter eget gottfinnande kan underlåta att följa inte bara föreskrifterna om kallelsebrev utan också föreskriften om kungörande i kyrka. Den enda påföljd som torde riskeras är att nytt sammanträde måste utsättas om sakägare inte inställer sig.

Beträffande avstyckning gäller en specialregel — upptagen i 19 kap. 7 § andra stycket JDL — som faktiskt knyter vissa rättsverkningar till de personliga kallelserna. Enligt detta lagrum får avstyckning i regel företas, även om kungörande inte skett på behörigt sätt, bara sakägarna minst åtta dagar förut blivit bevisligen kallade till förrättningen. Visserligen gäller huvudregeln i 3 kap. 1 § i princip även vid avstyckning, men lantmätaren får anses befriad från skyldighet att iaktta vad som föreskrivs där, under förutsättning att han ser till att sakägarna blir delgivna kallelse till förrättningen senast åtta dagar i förväg.

I fråga om förrättning enligt FBLS gäller i stort sett samma regler som JDL stadgar för motsvarande slag av förrättning. Vid avstyckning enligt FBLS skall dock de personliga kallelserna på grund av uttrycklig föreskrift i 5 kap. 3 § alltid delges sakägarna och behöver inte expedieras tidigare än att delgivningen kan ske minst åtta dagar i förväg. Vid tomtmätning skall förrättningsmannen enligt 2 kap. 5 § minst åtta dagar förut bevisligen underrätta sakägarna. Kan sakägare eller ombud för honom inte träffas med kallelse, skall kallelsen införas i den eller de ortstidningar, vari kommunala meddelanden för staden intas. Någon annan form för offentligt kungörande skall inte tillämpas vid tomtmätning.

Kommittén. Kommittén anser att det system som i princip skall tillämpas enligt JDL inte är tillfredsställande. Redan vid tiden för lagens tillkomst var

det tveksamt om ordningen med kungörande i kyrka kunde fylla den viktiga funktion för överbringande av meddelanden som kommit att tilläggas den, och numera synes allmän enighet råda om att kyrkokungörandet inte är en för nutida förhållanden ändamålsenlig publikationsmetod. Vad som emellertid främst kan anmärkas mot den nuvarande ordningen är enligt kommittén att förrättning skall anses lagligen utlyst, även om inga andra åtgärder än kungörande i kyrka ägt rum. För att ett offentligt kungörande över huvud taget skall tillåtas som exklusivt kallelsemedel torde böra fordras, att det är anordnat så, att sakägarna i allmänhet kan utan större kostnader och svårigheter hålla sig underrättade om vad som därigenom bekantgörs. Eftersom någon sådan form för det offentliga kungörandet knappast står att finna, synes det kommittén svårfrånkomligt att inte för framtiden låta personliga underrättelser ingå som ett väsentligt led i kallelseförfarandet.

Vid en reform i nu antydd riktning uppställer sig enligt kommittén frågan, om det kan anses tillräckligt att kallelsebrev avsänds med posten till vederbörande sakägare eller om kallelserna bevisligen skall tillställas sakägarna. Till stöd för den senare lösningen kan åberopas, att de avgöranden som träffas vid förrättning i viktiga avseenden är att likställa med domstols dom och för sakägarna kan vara av lika ingripande betydelse som domstolarnas avgöranden. I detta sammanhang påpekar kommittén att vissa frågor angående den bestående fastighetsindelningen är av sådan beskaffenhet att de kan tas upp och avgöras vid förrättning men att de även kan väckas genom stämning till domstol. Det kan därför med fog göras gällande att kallelse till förrättningsammansamling bör ske på samma sätt som kallelse till domstol. Att ställa upp ett krav på delgivning av kallelse till förrättning ligger f. ö. helt i linje med kommitténs strävan att stärka förrättningsinstansens ställning och att förläna förrättningsförfarandet en mera domstolsmässig karaktär. I synnerhet om fastställelseprövningen, vid vilken en viss fastän begränsad kontroll till förmån för de enskilda sakägarna äger rum, kommer att slopas i enlighet med kommitténs förslag, framstår det som angeläget att fullgoda garantier bereds de enskilda att själva kunna bevaka sina intressen vid förrättningar som angår dem. (Angående sambandet mellan fastställelseprövningen och kravet på delgivning se skrivelse av lantmäteristyrelsen, återgiven i Svensk lantmäteritidskrift 1942 s. 155.) Vidare erinrar kommittén om att sakägarna vid tomtmätning och avstyckning enligt FBLS bevisligen skall underrättas om förrättningen. Det synes inte tilltalande att för framtiden avstå från kravet på delgivning vid motsvarande förrättningsformer enligt den nya lagen och att på så sätt försvaga dessa sakägares ställning, men det skulle inte heller vara lämpligt att beträffande vissa slag av förrättningar uppställa särskilda regler för kallelseförfarandet.

Kommittén har efter övervägande av de olika skälen för och emot en reform av kallelseförfarandet kommit till den uppfattningen att en ändring i

syfte att säkerställa att de vid en förrättning kända sakägarna alltid blir underrättade om förrättningen är nödvändig inte minst med hänsyn till de förenklingar i förrättningsproceduren som kommittén i andra avseenden föreslår, bl. a. i fråga om fastställelseprövningen. Av denna anledning har alltså kommittén funnit sig böra i princip föreslå att kallelse till förrättnings-sammanträde skall delges kända sakägare, men samtidigt har kommittén genom att medge undantag samt tillåta förenklade delgivningsmetoder sökt att på allt sätt motverka de befarade olägenheterna med ett delgivningssystem. Förenklingarna i fråga om delgivningssystemet har enligt kommittéförslaget t. o. m. drivits så långt att skillnaden mellan detta och en lösning utan krav på delgivning av de personliga underrättelserna endast blir av formell natur.

Kommittéförslaget innehåller tio paragrafer (15—24 §§), som reglerar kallelse- och delgivningsförfarandet vid förrättning.

Departementschefen. I likhet med kommittén anser jag att det i princip bör föreskrivas att kallelse till förrättnings-sammanträde skall delges kända sakägare. Kravet på rättssäkerhet för enskilda måste enligt min mening ges företräde framför önskemålet om enkla och arbetsbesparande metoder för förrättningsverksamhetens bedrivande. Visserligen bör såsom kommittén uttalat förenklade delgivningsmetoder tillåtas så att olägenheterna med ett delgivningssystem i största möjliga utsträckning motverkas, men jag kan inte ansluta mig till kommitténs uppfattning att förenklingarna får drivas så långt att skillnaden mellan detta system och en lösning utan krav på delgivning av personliga underrättelser bara blir av formell natur.

Sedan kommittén avgav sitt betänkande har förutsättningarna för delgivningsbestämmelserna delvis förändrats. F. n. förbereds nämligen inom justitiedepartementet ett förslag till delgivningslag. Meningen är att denna lag skall innehålla bestämmelser för delgivning i mål eller ärende inte bara hos domstol utan också hos annan myndighet. Det är därför naturligt att delgivningslagen i princip också tillämpas på förrättningsförfarandet enligt FBL. Förslaget till delgivningslag utformas därför med beaktande även av krav som gör sig gällande vid förrättning. Åtskilliga av de frågor som kommittén berört i sitt betänkande löses sålunda genom bestämmelser i delgivningslagen. I FBL behövs därför bara en begränsad reglering av delgivningsförfarandet. FBL bör således innehålla bestämmelser om när delgivning vid förrättning skall ske. Vidare bör i FBL meddelas bestämmelser om vissa förenklade delgivningsmetoder som är avpassade efter de särskilda behov som föreligger vid förrättning.

Kravet på personlig delgivning med sakägarna gör sig med särskild styrka gällande beträffande kallelse till det första förrättnings-sammanträdet. Genom denna kallelse underrättas sakägarna om den påbörjade förrättningen.

Vid första sammanträdet får sakägarna närmare kännedom om arten och omfattningen av förrättningen, och i allmänhet kommer vid detta sammanträde att behandlas åtskilliga frågor som är av stor betydelse för sakägarna, t. ex. frågan om tillstånd till fastighetsbildningen. Det är därför angeläget att det finns betryggande garantier för att sakägarna underrättas om tid och plats för sammanträdet så att de kan inställa sig och föra talan vid sammanträdet. I princip bör samma krav på personlig delgivning gälla även beträffande kallelse till nytt sammanträde, när sådant skall äga rum. Som kommittén föreslagit bör emellertid viss förenkling av delgivningsmetoden kunna medges beträffande sådan kallelse. Det bör sålunda vara möjligt för fastighetsbildningsmyndigheten att efter sakägarnas hörande vid första sammanträdet förordna om annat sätt för sakägarnas underrättande än som föreskrivits i delgivningslagen. Vidare bör delgivning kunna underlåtas, om vid sammanträdet lämnas underrättelse till de närvarande om tid och plats för nästa sammanträde.

I kommittéförslaget har tagits upp vissa bestämmelser om delgivning genom att kallelsen lämnas till annan än den sökte. I 21 § föreslås sålunda regler om delgivning med person som stadigvarande vistas utom riket. 22 § upptar bestämmelser om delgivning med sakägare som innehar fastighet med samäganderätt och med innehavare av servitut eller samfällighetsrätt.

Beträffande delgivning med sakägare som vistas utom riket stämmer departementsförslaget överens med kommitténs förslag. Däremot har några särskilda bestämmelser om delgivning med delägare i samfällighet inte tagits med i departementsförslaget. Denna delgivningssituation regleras nämligen genom bestämmelser i delgivningslagen.

18 §.

Denna paragraf, som motsvarar 15 § i kommittéförslaget, innehåller de grundläggande reglerna om kallelse till första sammanträdet och om delgivning av sådan kallelse.

Kommittén. Kommittén framhåller att det enligt dess mening inte bör fordras att delgivningen av kallelser skall äga rum senast viss tid före sammanträdet. En sådan föreskrift skulle onödigt tynga förfarandet. I stället föreslår kommittén att det endast föreskrivs att kallelserna skall delges i god tid före sammanträdet. Detta uttryck får enligt kommittén anses innebära att den som kallas skall erhålla med hänsyn till sina förhållanden och till övriga omständigheter skäligt rådrum.

Remissyttrandena. Kommitténs förslag att delgivning av kallelse skall ske i god tid före sammanträdet finner åtskilliga remissinstanser alltför obestämt. I stället förordas att en bestämd tid anges i lagtexten. Olika förslag om lämplig tid framförs. Flertalet remissinstanser som yttrat sig i frågan föreslår åtta eller tio dagar. En remissinstans anser tre veckor vara en lämplig tid.

De remissinstanser som yrkat ändring är *lantmäteristyrelsen, fem överlantmätare, en distriktslantmätare, fastighetsägareförbundet, näringslivets byggnadsdelegation, industriförbundet, kommunal-tekniska föreningen och sparbanksföreningen.*

Lantmäteristyrelsen sammanfattar sina synpunkter på följande sätt.

I 15 § har endast föreskrivits att kallelserna skall delgivas i god tid dessförinnan, något som uppenbarligen står i samklang med vad som gäller i avseende på frister och rådrum enligt RB 32: 1—3. Å andra sidan gäller f. n. inom förrättningsförfarandet att kallelser skall sändas ut eller underrättelse ske om sammanträdet minst viss bestämd tidrymd i förväg. Förfarandet har knappast ansetts tyngande, eftersom planläggningen av förrättningsverksamheten under alla förhållanden måste ske rätt lång tid i förväg. De varierande förutsättningarna på olika håll och vad avser skilda kategorier sakägare utgör visserligen skäl för en lösning i enlighet med förslaget. En särskilt tillmätt och föreskriven minimitid kan emellertid ge förfarandet mera stadga. Önskemål om en sådan regel har också framställts från förrättningsmannahåll och från flera överlantmätare. Styrelsen ansluter sig här till och förordar att uttrycket »i god tid» i 15 § utbyts mot »minst åtta dagar» i analogi med vad som f. n. är stadgat och såvitt känt utan olägenhet tillämpas i avseende på tomtmätning. Styrelsen vill emellertid understryka regelns karaktär av minimum. Vid tillämpningen bör i möjligaste mån beaktas förekommande behov av längre rådrum för sakägare.

Svea hovrätt föreslår att i första stycket andra punkten orden »skall anses såsom», vilka kan leda tanken till 12 § första stycket andra punkten och alltså kan uppfattas såsom syftande på vem som är lagfaren för viss fastighet, måtte utbytas mot ordet »är».

Departementschefen. Första stycket av paragrafen innehåller bestämmelser om kallelse av sakägarna till första sammanträdet. Först anges sålunda att samtliga kända sakägare skall kallas. Undantag medges dock för sådana fall då det kan antas att sakägaren ändå infinner sig. Enligt bestämmelserna i 11 § åligger det fastighetsbildningsmyndigheten att före första sammanträdet utreda vilka som är sakägare. Ibland kan det efter sådan utredning likväl vara ovisst vilken av två eller flera som är sakägare. I sådant fall skall samtliga kallas till sammanträdet.

Även om en noggrann utredning enligt 11 § äger rum, kan det inte undvikas att kännedom därigenom inte alltid kan erhållas om alla sakägarna. När det finns anledning förmoda att okända sakägare existerar, skall därför

kallelse utfärdas på dessa. Föreskrift därom har också tagits upp i första stycket.

Om innehållet i kallelsen ges inte några uttryckliga föreskrifter. Det ligger emellertid i sakens natur att kallelsen skall innehålla uppgifter om tid och plats för sammanträdet samt dessutom en kortfattad beskrivning av vad förrättningen gäller. Särskilt angeläget är att denna beskrivning i kallelsen på okända sakägare görs så tydlig att det klart framgår vilka fastigheter och intressen i övrigt som berörs av förrättningen.

I andra stycket anges som huvudregel att kallelse skall delges med sakägarna. Enligt kommittéförslaget skall i lagtexten inte anges någon bestämd tid för delgivningens verkställande. I stället uppställs endast det villkoret att delgivningen skall äga rum i god tid före sammanträdet. Kommittéförslaget har mött kritik från åtskilliga remissinstanser, som förordat att en bestämd tid anges i lagen. Förslaget överensstämmer i detta hänseende med regeln i 32 kap. 1 § RB, där det föreskrivs att om part eller annan enligt rättens beslut skall infinna sig vid rätten skall han erhålla skäligt rådrum därtill. Bestämda kallelsetider gäller således inte för allmän rättegång. Erfarenheterna av denna bestämmelse i RB kan bedömas som goda. Enligt min mening finns inte anledning befara några särskilda olägenheter av att en motsvarande ordning införs beträffande förrättningsförfarandet. Departementsförslaget följer därför kommitténs förslag.

I kommittéförslaget har också tagits upp bestämmelser om utfärdande av kungörelse. Enligt min mening finns inte behov av sådana bestämmelser i FBL. Då systemet med individuella kallelser på de kända sakägarna nu genomförs, kommer det offentliga kungörandet av förrättningen att få endast den funktionen att vara ett led i delgivning med okända sakägare och vid vissa slag av kollektivdelgivning. Bestämmelser därom skall finnas i delgivningslagen och behövs således inte i FBL.

19 §.

I denna paragraf föreskrivs att bestämmelserna i 18 § gäller även då nytt sammanträde utsätts. Enligt andra stycket i paragrafen medges dock undantag från delgivningsskyldigheten då vid sammanträde kungjorts tid och plats för nästa sammanträde. Bestämmelser av motsvarande innehåll har tagits upp i 23 § av kommittéförslaget.

Kommittén. Enligt kommitténs förslag skall vid utlysande av nytt sammanträde kallelser utfärdas och delges på samma sätt som gäller beträffande första sammanträdet. Kommittén föreslår dock vissa undantag härifrån. Kallelse på okända sakägare bör sålunda enligt kommitténs mening kunna underlåtas, om sådan utfärdats tidigare under förrättningen. Enligt kommittén kan vidare nytt förrättnings-sammanträde enklast utsättas genom att

tid och plats för detsamma tillkännages för de sakägare som kommit tillstådes på sammanträde. Sakägare som inte är närvarande behöver alltså inte särskilt underrättas utom i det fall då han inte i vederbörlig ordning delgivits kallelse till det sammanträde då tillkännagivandet sker.

Departementschefen. De här upptagna bestämmelserna om utfärdande av kallelse till nytt sammanträde och om delgivning av sådan kallelse överensstämmer i sak med vad kommittén har föreslagit. Lagtexten har dock underkastats viss jämkning i departementsförslaget.

Vad angår andra stycket i paragrafen vill jag betona att förrättningsmyndigheten får bedöma från fall till fall om den här medgivna inskränkningen i delgivningsskyldigheten skall komma till användning. Om bara en del av sakägarna är närvarande när tid och plats för nästa sammanträde tillkännages, kan det ibland vara motiverat att ändock delge övriga sakägare kallelse i vanlig ordning. Så är fallet särskilt när det är angeläget att sakägarna kommer tillstådes vid sammanträde.

20 §.

Denna paragraf upptar bestämmelser om hur delgivning med sakägare skall ske.

Kommittén. I 16 § av kommittéförslaget har som huvudregel för delgivning av kallelse fastslagits, att RB:s motsvarande bestämmelser angående stämning i tvistemål skall gälla, när de är tillämpliga. Kommittén har emellertid ansett att åtskilliga särbestämmelser behövs och tagit upp sådana i sitt förslag.

I 23 § av kommittéförslaget inryms möjlighet att utlysa nytt sammanträde i särskild ordning, som vid sammanträdet beslutats för överbringande av meddelanden. Kommittén erinrar om att enligt gällande rätt kan de delägare i skifte, som är närvarande vid sammanträde, träffa överenskommelse beträffande tillkännagivande av tid och ställe för skiftets fortsättande. Kommitténs förslag innebär här en ändring i det att enighet mellan de närvarande inte vidare skall fordras. Enligt kommitténs förslag tilläggs förrättningsmännen beslutanderätten, men kommittén förutsätter att de vid utövningen därav tar stor hänsyn till önskemål som uttrycks från sakägarehall.

Remissyttrandena. Kommittéförslaget har inte föranlett annan erinran vid remissbehandlingen än att *Svea hovrätt* ansett att det bör komma till uttryck i lagtexten att förrättningsmännen skall ta hänsyn till sakägarnas önskemål vid bestämmandet av särskild form för delgivning.

Departementschefen. Som jag förut har framhållit bör delgivningsförfarandet vid förrättning anknytas till reglerna i delgivningslagen. Bestäm-

melse därom tas upp i denna paragraf. För förrättningsförfarandet behövs emellertid vissa särskilda delgivningsbestämmelser. I andra stycket av förevarande paragraf samt i 21 och 22 §§ meddelas sådana bestämmelser.

Bestämmelsen i andra stycket första punkten stämmer överens med kommitténs förslag. Fastighetsbildningsmyndigheten får möjlighet att bestämma annat sätt för delgivning än som är medgivet enligt delgivningslagen. De metoder som därvid lämpligen kan komma i fråga att använda är i första hand vanliga postförsändelser, annons i tidning och anslag på kommunens anslagstavla. Vilken metod som skall användas får bedömas med hänsyn till förhållandena i det särskilda fallet. Om sakägareantalet inte är alltför stort, är vanliga postförsändelser ett bra sätt. Annonsering och anslag på anslagstavla lämpar sig huvudsakligen för stora förrättningar, t. ex. de pågående dalaskiftena. I allmänhet är det angeläget att man väljer en delgivningsmetod som erbjuder möjlighet till bevisning om att delgivningsföreskriften iakttagits av fastighetsbildningsmyndigheten. Om man använder sig av vanliga postförsändelser, kan man få kvitto från posten om att försändelserna inlämnats. Metoderna med annonsering och anslag ger också möjlighet att styrka att föreskrifterna iakttagits. Att delge kallelse per telefon erbjuder emellertid inte sådan möjlighet och med hänsyn till den osäkerhet som är förenad med ett sådant sätt att överbringa meddelanden, bör det användas bara undantagsvis.

Det förenklade delgivningsförfarande som sålunda medgetts kan emellertid inte få tillämpas undantagslöst. Om en sakägare blir känd för myndigheten först efter det att myndigheten beslutat om ett förenklat delgivningsförfarande, bör delta inte få tillämpas när en sådan sakägare första gången kallas till sammanträde. Det har därför föreskrivits att när sakägare första gången kallas till sammanträde delgivningen skall alltid ske enligt bestämmelserna i delgivningslagen.

21 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om surrogatdelgivning av fastighetsägare som vistas utom riket. Paragrafen motsvarar 18 § i kommittéförslaget.

Kommittén. Kommittén framhåller att delgivning utom riket ofta innebär en omständlig procedur, som helst bör undvikas i förrättningssammanhang. Kommittén har därför ansett sig böra införa en särskild form av surrogatdelgivning, varigenom kallelse till förrättning på den som äger fastighet inom riket men stadigvarande vistas utomlands skall kunna överlämnas till förvaltaren eller brukaren av fastigheten med skyldighet för denne att vidarebefordra kallelsen. En sådan anordning har synts kommittén berättigad, eftersom den som fått sig anförtrodd tillsynen eller brukningen av fastigheten kan antas stå i mera fortlöpande kontakt med ägaren och i regel torde ha de bästa möjligheterna att överbringa meddelanden till ägaren, i varje

fall om denne inte ställt särskilt ombud för sig. Riskerna av att ägaren vid denna delgivning inte erhåller kallelsen synes i huvudsak vara begränsade till det fall, när ägaren underlåtit att lämna upplysning om sin uppehållsort. För sådant fall torde emellertid någon mera tillförlitlig underrättelsemetod knappast stå att finna. Eftersom fastighetsägaren dessutom bör ha möjlighet att, om han så vill, förhindra delgivning med anlitan av förvaltaren eller brukaren som mellanhand — vilket skall kunna ske genom att han ställer ombud för sig med behörighet att mottaga kallelser — anser kommittén att olägenheterna med den ifrågasatta anordningen är så obetydliga att de inte bör stå hindrande i vägen för dess genomförande.

Bestämmelserna i denna paragraf har kommittén utarbetat på grundval av dessa överväganden och under beaktande i övrigt av vad RB innehåller om surrogatdelgivning. Även utan särskild föreskrift bör enligt kommittén gälla, att kallelse inte får överlämnas till någon som är att anse som motpart till fastighetsägaren. Vad som föreskrivs om fastighetsägaren bör uppenbarligen även få tillämpas beträffande ställföreträdaren för ägaren.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* påpekar att, om ägaren av en hyresfastighet stadigvarande vistas utom riket, kallelse inte lämpligen bör få överlämnas till hyresgäst i fastigheten trots att denne kan sägas bruka fastigheten med ägarens medgivande.

Departementschefen. De av kommittén föreslagna bestämmelserna om surrogatdelgivning beträffande fastighetsägare som stadigvarande vistas utom riket tas i sak upp oförändrade i departementsförslaget. Med anledning av vad *Svea hovrätt* uttalat i sitt remissyttrande vill jag påpeka att regeln får anses ha den innebörden att delgivningsförsändelsen inte får lämnas till den som brukar bara en del av fastigheten. Den som t. ex. hyr en lägenhet i en hyresfastighet eller arrenderar ett område för fritidsändamål är således inte berättigad att ta emot en delgivningsförsändelse enligt förevarande paragraf. Däremot möter inte något hinder att lämna delgivningshandlingen till en hyresgäst som hyr en hel villafastighet.

I departementsförslaget har införts en särskild bestämmelse om när delgivningen skall anses verkställd.

22 §.

I paragrafen meddelas bestämmelser om kollektiv delgivning med vissa rättighetshavare. Paragrafen motsvarar 19 § och 20 § tredje stycket i kommittéförslaget.

Kommittén. Kommittén föreslår att delgivning med dem som innehar fastighet under samäganderätt i vissa fall skall kunna ske genom att kal-

lelsen endast överlämnas till en eller ett par av delägarna. Förutsättningen är att delägareantalet inte är alltför begränsat. Enligt kommitténs mening bör antalet delägare liksom vid kollektivdelgivning med delägare i samfällighet kunna sättas till fem. Ett betydelsefullt villkor måste vara att delägarna i den samägda fastigheten inte har motstridande intressen. Vidare bör fordras att kungörelse angående förrättningen utfärdas och anslås på kommunens anslagstavla.

Kommittén har i 20 § av sitt förslag tagit upp bestämmelser om förenklad delgivning med delägare i samfällighet. I första stycket av förslaget medges att kallelse får överlämnas till ledamot av styrelsen för samfälligheten eller till förvaltare om sådan finns. I andra stycket regleras det fall att delägarna i samfälligheten är flera än fem och känd styrelse eller förvaltare för samfälligheten inte finns. Har kungörelse anslagits, får delgivning ske genom att kallelsen överlämnas till en av delägarna för att vara tillgänglig för dem alla. Den till vilken kallelsen sålunda överlämnats skall erinras om att kallelsen är avsedd även för andra sakägare och uppmanas att underrätta dessa om kallelsen.

Kommittén anser att ett gemenskapsförhållande, som kan motivera ett summariskt kallelseförfarande enligt denna paragraf, föreligger inte endast beträffande samfälld mark. Servitut, som belastar fastighets enskilda mark, kan stundom tillkomma ett flertal innehavare gemensamt och kommittén anser anledning saknas att inte i delgivningshänseende behandla dem på samma sätt som delägare i samfälld mark, särskilt som lagstiftningen om förvaltning av bysamfälligheter äger tillämpning även på rättigheter, som är samfälda för två eller flera fastigheter med helt eller delvis skilda ägor. Kommittén har till följd härav låtit paragrafen omfatta även servitutshavare. Om ömsesidigt servitut föreligger och kollektivdelgivning i enlighet härmed tillämpats beträffande servitutshavare, skall dessa givetvis anses kallade också i egenskap av ägare till tjänande fastigheter, framhåller kommittén.

Departementschefen. Allmänna bestämmelser om delgivning med delägare i samfällighet tas upp i delgivningslagen. I dess 10 § finns sålunda regler för delgivning med delägare i samfällighet, för vilken styrelse eller annan är utsedd att förvalta samfällighetens ägor. Reglerna stämmer överens med fastighetsbildningskommitténs förslag. Förslaget till delgivningslag reglerar dessutom delgivning med samfällighet, som inte har känd styrelse eller förvaltare. Är delägarna fler än tio, skall delgivningen för sådant fall ske genom anslag. Detta sker genom att handlingen hålls tillgänglig viss tid hos myndigheten eller på plats som myndigheten bestämmer och att meddelande därom anslås på kommunens anslagstavla. Annonsering i tidning skall ske om det kan antas att den sökte därigenom nås av medlandet. Därjämte skall myndigheten sända meddelande med posten om

var handlingen hålls tillgänglig och om dess huvudsakliga innehåll till varje känd person som söks för delgivning. Sådant meddelande skall sändas, om det kan ske utan betydande kostnad och besvär.

Eftersom kollektiv delgivning med delägare i samfällighet sålunda kan ske enligt delgivningslagens regler, saknas anledning till särskild reglering av frågan i FBL. Som kommittén har framhållit bör emellertid meddelas regler om kollektiv delgivning i vissa andra fall. Detta gäller främst för det fall att fastighet innehas under samäganderätt. Delägarna i sådan fastighet bör liksom innehavare av gemensamt servitut i delgivningshänseende kunna behandlas på samma sätt som delägare i samfällighet. I departementsförslaget har därför tagits upp de av kommittén föreslagna bestämmelserna om att reglerna för delgivning med samfällighet skall gälla också för delgivning med delägare i fastighet som innehas med samäganderätt samt servitutshavare. För att kollektiv delgivning av sådana skall få ske fordras enligt departementsförslaget att delgivningen gäller flera än tio. Kommittén hade här ansett att det var tillräckligt med fem. Antalet bör emellertid anpassas efter vad som föreskrivs i delgivningslagen. Som kommittén föreslagit skall vidare det villkoret gälla att stridiga intressen inte föreligger mellan dem som får gemensam kallelse.

Motsvarande behov av kollektivdelgivning som enligt vad nu sagts föreligger beträffande servitutshavare kan antas göra sig gällande om förrättningen rör samfällighetsrätt. Enligt departementsförslaget gäller bestämmelsen också för delgivning med innehavare av samfällighetsrätt. Givetvis tar bestämmelsen bara sikte på det fallet att gemensam förvaltning inte anordnats.

23 §.

Paragrafen upptar bestämmelser om vad som skall iaktas om delgivning av kallelse till sammanträde inte skett i behörig ordning. Paragrafen motsvarar 22 § i kommittéförslaget.

Kommittén. Kommittén framhåller att närmare bestämmelser behövs om vad som skall iaktas, därest det vid första sammanträdet visar sig att sakägare inte blivit i föreskriven ordning delgiven kallelse till sammanträdet och han inte heller kommit tillstädes. I enlighet med den till grund för hela kallelse-systemet liggande principen bör i sådant fall förrättningen i vad den berör sakägaren inte få fortsättas, förrän han fått tillfälle att inställa sig vid nytt sammanträde. Bestämmelser med detta innehåll har tagits upp i 22 § av förslaget och har utformats så, att de även avser det fall, då sakägare blir känd först sedan det första sammanträdet hållits men innan förrättningen slutförts. Bestämmelserna skall självfallet inte gälla beträffande sådan förrättning som får handläggas helt utan sammanträde. Inte heller bör det enligt kommittén tillämpas med avseende på ny ägare av fastighet, om förre äga-

ren medan han alltjämt var sakägare delgetts kallelse i vederbörlig ordning eller inställt sig vid sammanträde. Uttryckligt förbehåll i sistnämnda hänseende har kommittén ansett behövt.

Vissa eftergifter från kravet på att nytt sammanträde måste utsättas och att fortsatt handläggning skall anstå i avbidan därpå kan emellertid enligt kommitténs mening medges. Om den uteblivne sakägaren avstår från att utföra sin talan vid sammanträde, bör nytt sådant inte fordras av hänsyn till honom. Vidare bör det enligt kommittén av praktiska skäl vara tillåtet för förrättningsmännen att företa åtgärder, som inte i någon nämnvärd mån kan inverka på sakägarens rätt.

Paragrafen är enligt kommittén avsedd att gälla även för det fall att kallelsen till första sammanträdet visserligen delgetts den uteblivne sakägaren men detta skett så nära in på sammanträdet att föreskriften om delgivning i god tid före sammanträdet inte kan anses uppfylld. Om sakägaren i stället infinner sig vid sammanträdet men han där gör gällande att delgivningen skett för sent och han förklarar sig inte beredd att omedelbart utföra sin talan, är paragrafen visserligen inte formellt tillämplig. Kommittén anser dock uppenbart att förrättningsmännen, om sakägaren visar fog för sitt påstående, skall genom uppskov eller på annat sätt bereda honom skäligt rådrum.

Kommittén påpekar vikten av att de nu föreslagna reglerna noga iakttas. Ett åsidosättande därav kan lätt få till följd att resultatet av ett omfattande förrättningsarbete går till spillo. Särskilt påpekar kommittén att förutsättningar för domvillobesvär ofta torde vara för handen, om sakägare inte i enlighet med vad bestämmelserna anger fått tillfälle att utföra sin talan. Att RB:s bestämmelser om detta extraordinära rättsmedel är tillämpliga beträffande förrättningar får enligt kommittén anses fastslaget i rättstillämpningen (se NJA 1954 s. 163).

Departementschefen. Bestämmelserna i denna paragraf är uttryck för principen att samtliga sakägare skall ha beretts tillfälle att inställa sig vid sammanträde, om detta skall få hållas. Det gäller såväl i fråga om det första förrättnings-sammanträdet som beträffande eventuella ytterligare sammanträden. För att sammanträde skall kunna hållas fordras sålunda antingen att sakägarna i föreskriven ordning delgivits kallelse eller att, om så inte skett, sakägaren ändock kommer tillstädes. Har frånvarande sakägare inte kallats i föreskriven ordning, skall i princip nytt sammanträde sättas ut och nytt kallelseförfarande äga rum. Detta gäller även för det fall att sakägaren blivit känd för fastighetsbildningsmyndigheten så sent, att sakägaren inte kunnat kallas till sammanträdet. Om kallelse på okända sakägare utfärdats, föranleder den omständigheten att myndigheten först vid sammanträdet eller därefter får kännedom om en sakägare inte att sammanträdet måste inställas och nytt sammanträde sättas ut. Sådan sakägare skall nämligen

anses delgiven i behörig ordning genom publiceringen av kallelsen på okända sakägare. Jag vill dock betona att hinder inte möter för fastighetsbildningsmyndigheten att i sådant fall sätta ut ett nytt sammanträde, om omständigheterna i det särskilda fallet motiverar det.

Som kommittén framhållit kan vissa eftergifter medges från kravet på att nytt sammanträde måste sättas ut och att fortsatt handläggning skall anstå i väntan därpå. Om den uteblivne sakägaren medger att förrättningen likväl slutförs, är således nytt sammanträde inte behövt av hänsyn till honom. Likaså får fastighetsbildningsmyndigheten vidta sådan åtgärd som inte i nämnvärd mån inverkar på den uteblivne sakägarens rätt.

Enligt kommitténs mening skall de nu angivna reglerna inte tillämpas i fråga om ny ägare av fastighet, om före ägaren delgivits kallelse eller inställt sig vid sammanträde medan han ännu var ägare. Jag biträder kommitténs mening, men anser att en uttrycklig föreskrift därom inte är nödvändig. Den av kommittén föreslagna bestämmelsen har därför inte tagits med i departementsförslaget.

24 §.

Paragrafen upptar bestämmelser om skyldighet för fastighetsbildningsmyndigheten att underrätta byggnadsnämnden om sammanträde.

Kommittén. Kommittén erinrar om att f. n. gäller att byggnadsnämnden skall underrättas om fastighetsbildningsåtgärder, som äger rum inom ort där skyldighet föreligger att söka byggnadslov. Enligt kommittén är det angeläget att nämnden även i fortsättningen får kännedom om förrättningar för genomförandet av sådana åtgärder och att nämnden kan låta en företrädare närvara vid sammanträden under dessa förrättningar. Enligt förslaget skall nämnden därför i god tid före första sammanträdet underrättas om tid och plats för sammanträdet. Detta bör gälla, så snart fastighetsbildningen avser mark inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser. Skyldigheten att söka byggnadsnämndens lov till nybyggnad i allmänhet är ju numera knuten till sådant område. Samma underrättelseskyldighet bör föreligga inte bara beträffande första sammanträdet utan också vid annat sammanträde, till vilket kallelser på de kända sakägarna skall utgå. Någon bestämd form för underrättandet har kommittén inte ansett böra föreskrivas.

Remissyttrandena. Beträffande spørsmålet om vilka slag av förrättningar som skall bringas till byggnadsnämndens kännedom har olika synpunkter framförts vid remissbehandlingen. I några yttranden framförs önskemål om utsträckning av underrättelseplikten till att avse även andra förrättningar än kommittén har föreslagit. *Kommunförbundet* föreslår sålunda att underrättelse enligt denna paragraf bör sändas in fråga om alla förrättningar som

gäller område som avses i 3:13 av kommittéförslaget. *Byggnadsstyrelsen* framhåller, att underrättelse till byggnadsnämnden alltid bör ske förutom i de fall som uppräknas i paragrafen även när förrättningen avser tomtplats för sådan anläggning som avses i 65 § BS och för vilkens utförande byggnadslov behövs. Likaså bör byggnadsnämnden underrättas när fråga uppkommer om tätbebyggelse utanför plan- eller utomplansbestämmelseområde.

Länsarkitekten i Jönköpings län anser det anmärkningsvärt att i lagtexten inte omnämnts annan översiktlig planläggning än fastställd generalplan.

En inskränkning i skyldigheten att underrätta byggnadsnämnd förordas av *överbantmätnarna i Gotlands och Örebro län*. Den förstnämnde anser sålunda att byggnadsnämnden knappast har intresse av en avstyckning som helt överensstämmer med fastställd detaljplan. Däremot visar erfarenheten att nämnden ofta önskar få kännedom om föreslagen fastighetsbildning för bostads- och liknande ändamål inom områden där skyldighet att söka byggnadslov ännu inte föreligger. Möjligen bör lantmätaren få avgöra när byggnadsnämnden skall underrättas. *Överbantmätaren i Örebro län* menar att skyldigheten att underrätta byggnadsnämnden om alla förrättningar och beslut inom områden, där utomplansbestämmelser gäller, torde bli onödigt betungande och sakligt sett omotiverad, sedan numera kommunerna allmänt antagit och låtit fastställa utomplansbestämmelser för praktiskt taget hela sina områden. Lämpligen synes underrättelseskyldigheten kunna inskränkas till förrättningar avseende bebyggelse- och därtill knutna ändamål. En sådan begränsning torde enligt *överbantmätaren* medföra en betydande lättnad såväl i förrättningsarbetet som för byggnadsnämnderna.

Departementschefen. Enligt kommittéförslaget skall underrättelse till byggnadsnämnden ske om förrättningen avser mark inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser. Denna avgränsning, som anknyter till byggnadslagstiftningens regler om skyldighet att söka byggnadslov i allmänhet, är enligt min mening i stort sett lämplig. Särskilt med hänsyn till att utomplansbestämmelser numera meddelats för mycket omfattande områden, kan en ytterligare utvidgning av underrättelseskyldigheten knappast anses motiverad. Därtill kommer att fastighetsbildningsmyndigheten enligt den allmänna regeln om samråd kan även i andra fall vara skyldig att ta kontakt med byggnadsnämnden om förhållandena motiverar det. Som exempel på fall då samråd är lämpligt kan nämnas att åtgärden avser bildande av fastighet på vilken skall uppföras byggnad som kräver byggnadslov enligt 65 § BS. En mindre utvidgning av underrättelseskyldigheten anser jag påkallad med hänsyn till bestämmelserna i 5:3. Enligt detta lagrum får byggnadsnämnd ansöka om fastighetsreglering inom område där tätbebyggelse föreligger eller är att vänta inom nära förestående tid. Byggnadsnämnden bör alltid underrättas om samman-

17 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

träde vid sådan förrättning oavsett om plan eller utomplansbestämmelser föreligger eller inte.

Förrättningens fortsättande och slutförande

I 25 och 26 §§ meddelas allmänna föreskrifter om förrättningshandläggningen och beslutsförfarandet. I anslutning härtill tas i 27 och 28 §§ upp bestämmelser om vissa tekniska göromål, vilkas utförande kan direkt inverka på det slutliga förrättningsresultatet eller i varje fall är av betydelse för bedömningen av detta. Övriga paragrafer i detta avsnitt, 29—33 §§, reglerar frågor som närmast hänger samman med fastighetsbildningsförrättningens slutförande. Reglerna syftar främst till att skapa garantier för att de som får föra talan mot förrättningen skall få kännedom om att förrättningen slutförts och om innebörden av de avgöranden som träffats.

I 30 § av kommittéförslaget har tagits upp bestämmelser om insändande av förrättningsakten till registerföraren. Paragrafen har inte tagits med i departementsförslaget med hänsyn till att sådana frågor lämpligen bör regleras genom föreskrifter som meddelas av Kungl. Maj:t.

Kommittén. Kommittén framhåller att medan de i det föregående behandlade frågorna rörande förrättningsförfarandet i stort sett kunnat lösas på ett för alla förrättningar någorlunda enhetligt sätt, det blir nödvändigt med en viss differentiering när det gäller den fortsatta förrättningshandläggningen. Endast genom att avstå från enhetligheten är det möjligt att vinna önskvärda förenklingar i förrättningstekniskt avseende. Behovet att kunna variera handläggningssättet sammanhänger främst med att förrättningarna ofta företer olikheter, när det gäller den bestående fastighetsindelningens beskaffenhet, omfattningen av den mark som berörs och förekomsten av kontroversiella frågor, och gör sig alltså inte gällande utslutande vid någon viss typ av fastighetsbildning. Av denna anledning bör regleringen av hit hörande frågor ske i detta kapitel.

Som allmän riktlinje för förrättningshandläggningen bör enligt kommitténs mening gälla att i sådana fall, där förrättningen är av mindre omfattning och förhållandena i övrigt är okomplicerade, alla utrednings-, planläggnings- och verkställighetsarbeten i största möjliga utsträckning skall utföras i ett sammanhang. Först sedan dessa arbeten fullgjorts skall förrättningsmännen meddela erforderliga beslut om fastighetsbildningen och vad som har samband därmed, varefter förrättningen omedelbart skall avslutas. Ett sådant förfarande skiljer sig föga från det som f. n. många gånger faktiskt tillämpas vid avstyckningar och mindre ägoutbyten, när anledning till underställning av utlåtandet i tillståndsfrågan inte föreligger, och det torde med fördel kunna begagnas i fortsättningen vid de talrikt förekommande fastighetsbildningsåtgärderna av enklare beskaffenhet.

När mera komplicerade förhållanden föreligger, är det enligt kommittén däremot ofta lämpligt att förrättningsverksamheten drivs efter andra linjer. Handläggningen bör allt efter omständigheterna kunna uppdelas i olika moment på sådant sätt att arbetskrävande och kostsamma göromål inte utförs, förrän garantier erhållits att de verkligen kommer till avsedd nytta. För detta ändamål bör åtgärder av verkställighetsnatur, exempelvis utstakning och utmärkning av gränser, upprättande av beskrivning samt värdering för bestämmande av likvider, kunna helt eller delvis uppskjutas, tills förrättningsmännen meddelat sitt beslut om hur fastighetsbildningen i detalj skall genomföras och detta s.k. fastighetsbildningsbeslut vunnit laga kraft.

Kommittén framhåller att ytterligare uppdelning av förrättningshandläggningen vissa gånger kan vara påkallad. Sålunda kan det vara angeläget att även det arbete som måste föregå fastighetsbildningsbeslutet kan utföras i etapper. Av denna anledning bör det vara möjligt för förrättningsmännen att till en början inte verkställa annan utredning och planläggning än som fordras för att de skall kunna bedöma de allmänna förutsättningarna för den begärda fastighetsbildningens tillåtlighet. Om hinder mot åtgärden därvid inte finnes föreligga, bör de kunna meddela särskilt principbeslut, innefattande tillstånd till åtgärden. Har sådant beslut meddelats, torde i allmänhet utarbetandet av den slutliga fastighetsplanen, som sedan utmynnar i fastighetsbildningsbeslutet, fortsätta först efter det tillståndsbeslutet vunnit laga kraft och det således blivit fastslaget att fastighetsbildningen får genomföras.

Eftersom det ibland kan vara önskvärt att planarbetet inte sker i ett sammanhang utan så att vissa frågor löses för sig, innan planläggningen i sin helhet är slutförd, bör fastighetsbildningsbeslutet kunna delas upp på olika avgöranden eller delbeslut. Vid fastighetsreglering bör det således finnas möjlighet att redan i början av planläggningsarbetet få till stånd ett slutligt avgörande angående sträckningen av viktigare vägar och diken. Härigenom underlättas enligt kommitténs mening i hög grad det följande arbetet med fastighetsplanen och vidare vinnas den fördelen att gemensamma väg- och dikningsarbeten kan sättas i gång på ett tidigt stadium av förrättningen. Uppdelningen av fastighetsbildningsbeslutet bör även kunna ske regionalt, om det är lämpligt, så att t. ex. inägorna behandlas först och skogsmarken sist.

I vissa fall är det fördelaktigt att förrättningsmännen redan i samband med tillståndsbeslutets meddelande kan med bindande verkan uttala sig om hur fastighetsbildningen i vissa mera betydelsefulla avseenden skall genomföras. Härigenom kan sakägarna lättare ta ställning till tillståndsbeslutet och bedöma om de skall godta eller klandra det. Det bör därför inte möta hinder att i anslutning till tillståndsbeslutet — och alltså innan detta ännu vunnit laga kraft — avgöra en fråga som hör till fastighetsbildningsbeslu-

tet, men tillståndsbeslutet och det samtidigt meddelade delbeslutet angående fastighetsbildningen måste då kunna överprövas gemensamt, eftersom de är beroende av varandra. I detta sammanhang påpekar kommittén att sådana allmänna uttalanden angående principerna för fastighetsbildningens genomförande som förrättningsmännen kan finna lämpligt att göra i själva tillståndsbeslutet inte kan anses utgöra en del av fastighetsbildningsbeslutet. Sådana uttalanden bör betraktas som motivering till tillståndsbeslutet och blir lika litet som domskäl bindande för framtiden.

Kommittén har funnit det mest fördelaktigt att inte meddela utförliga regler om när den ena eller den andra av de antydda handläggningsformerna skall tillämpas. Strävandena att åstadkomma ett förenklat förfarande tillgodoses enligt kommittén bäst om förrättningsmännen får tämligen fria händer att anpassa handläggningen efter förhållandena i varje enskilt fall och att utnyttja nya hjälpmedel och metoder, som den fortgående utvecklingen på det tekniska området ger upphov till. Visserligen kan avsaknaden av fastare normer måhända någon gång komma att kännas besvärande särskilt för mindre rutinerade förrättningsmän. Kommittén förutsätter emellertid att lantmäteristyrelsen kommer att lämna de råd och vägledande anvisningar som kan finnas påkallade.

Remissyttrandena. En snabb och ändamålsenlig förrättningshandläggning är självfallet ytterst motiverad av hänsyn till fastighetsägarnas intresse, framhåller *Svea hovrätt*, som inte har någon erinran mot lagförslaget i denna del. Den stora frihet förrättningsmännen fått att enligt lagens mycket allmänt hållna anvisningar bestämma ordningen för handläggningen innefattar emellertid också stora krav på förrättningsmännen. Detta kan i vissa fall tänkas innebära vissa risker. Såvitt hovrätten kan finna är dessa dock inte av sådan styrka att man behöver tveka om förslagets lämplighet.

Lantmäteristyrelsen biträder de synpunkter som kommittén har anlagt på frågorna i 25—28 §§. Detta gäller med smärre undantag även lagtexten.

Lantbruksnämnden i Uppsala län uttalar sig klart positivt för förslaget i denna del. Vad angår formerna för fastighetsbildningsbeslut och tillståndsbeslut enligt 25 och 26 §§ understryker nämnden betydelsen av att förrättningsmannen ges fria händer att anpassa handläggningsmetodiken alltefter förrättningsens art. Ett genomgående drag i all modern handläggningsteknik är att ju mer komplicerad en åtgärd är desto omsorgsfullare måste förberedande utredningar och planläggningar vara. I fråga om förrättningar inom jord- och skogsbrukets område brukar dessa förberedande arbeten utföras av antingen lantbruksnämnden eller förrättningsmannen var för sig men vanligast — i varje fall då det är fråga om större fastighetsregleringar — i full gemenskap. Från handläggningssynpunkt är det viktigt att man redan på ett tidigt stadium kan klarlägga för sakägarna vilka konsekvenser fastighetsbildningsförrättningen får samt fastställa fastighetsbildningsprocessens

omfattning och målsättning. Uppläggningsen och inriktningen av de nödvändiga tekniska, ofta tidsödande arbetena kan härigenom styras bättre och begränsas till sin omfattning. Föreskriften att fastighetsbildningsbeslut får meddelas, innan tekniska göromål och värderingar utförts, har därför stor betydelse och tillstyrks.

Även *tekniska högskolan i Stockholm* tillstyrker förslaget och framhåller att det är en väsentlig förbättring att några beslut om tillstånd till fastighetsbildning inte behöver fattas i förrättningsens begynnelsestadium. Förrättningen kan därigenom drivas som en utredning, som först då så är lämpligt utmynnars i ett tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut. Genom denna ordning liksom genom möjligheterna att dela upp fastighetsbildningsbeslutet i flera delbeslut erhålls förutsättningar att anpassa förrättningsförfarandet efter olika förhållanden och smidigt gå över från mera formlös utredning till bindande beslut.

Departementschefen. I detta avsnitt tas upp flera viktiga bestämmelser för förrättningshandläggningen. De av kommittén föreslagna reglerna är ägnade att göra handläggningen snabb och ändamålsenlig. Förslaget har fått ett gynnsamt mottagande av remissinstanserna. Också jag anser att förslaget är väl lämpat som grund för lagstiftning.

Som Svea hovrätt framhållit kommer de föreslagna reglerna att ställa betydande krav på fastighetsbildningsmyndigheterna. Det får emellertid ankomma på lantmäteristyrelsen att, liksom hittills skett, meddela närmare anvisningar om lämplig metodik för olika slag av förrättningar. Med hänsyn till de mycket skiftande förhållandena vid olika förrättningstyper anser jag det olämpligt att ta upp detaljföreskrifterna i FBL. Erfarenheten av den gällande lagstiftningen visar att sådana föreskrifter snabbt föråldras och på ett olyckligt sätt binder förrättningsverksamheten.

Kommittén har i detta sammanhang gjort vissa uttalanden angående tillståndsbeslut. Därvid har kommittén framhållit att det ibland kan vara fördelaktigt att i samband med tillståndsbeslutet avgöra en fråga som hör till fastighetsbildningsbeslutet. Samtidigt har kommittén påpekat att det kan vara lämpligt att i motiveringen till tillståndsbeslut som domskäl anföra vissa principer för fastighetsbildningens genomförande. Jag är visserligen ense med kommittén om att det angivna förfarandet ibland kan vara lämpligt men vill samtidigt framhålla den risk för oklarhet i beslutens räckvidd som är förenad med detta. Den anvisade metoden kan tillämpas på det sättet att i motiveringen till tillståndsbeslutet berörs fastighetsbildningen i hela dess vidd. Som kommittén framhållit är motiveringen inte bindande för den fortsatta handläggningen. Om bara en del av de frågor som skall avgöras genom fastighetsbildningsbeslut företas till avgörande genom delbeslut i samband med beslut i tillståndsfrågan, är det av utomordentlig vikt att beslutet får en sådan utformning att det klart framgår

vad som är avgjort genom beslutet. Jag vill för sådana fall förorda att myndigheten på tydligt sätt, exempelvis genom särskilda rubriker i beslutet, anger de olika beståndsdelarna av detta (»beslutsskäl», »tillståndsbeslut», »fastighetsbildningsbeslut»). Ett sådant särhållande av beslutets olika delar är motiverat främst av behovet att kunna klarlägga vad som avgjorts. Detta är av betydelse även för fullföljdsfrågan.

25 §.

I paragrafens första stycke meddelas föreskrifter om myndighetens utredningsarbete samt om samråd med sakägarna och berörda myndigheter. Andra stycket innehåller bestämmelser om fastighetsbildningsbeslut, och i tredje stycket meddelas föreskrifter om delbeslut.

Kommittén. Enligt första stycket skall förrättningsmännen sörja för att en fullständig utredning förebringas beträffande förutsättningarna för fastighetsbildningens genomförande. Denna officialutredning skall, i likhet med vad som f. n. gäller enligt 4 kap. 2 § och 19 kap. 16 § JDL, avse alla de omständigheter som inverkar på fastighetsbildningens tillåtlighet. Förrättningsmännen skall emellertid inte inskränka sig till att på detta sätt konstatera huruvida de lagliga förutsättningarna för åtgärden är för handen utan skall också ägna uppmärksamhet åt frågan om de faktiska möjligheterna att genomföra fastighetsbildningen. Kravet på utredning också i detta avseende torde dock i huvudsak bli av betydelse bara vid större förrättningar, företrädesvis vid omfattande fastighetsregleringar. Av särskild vikt är det att förrättningsmännen i sådana fall gör en beräkning av kostnaderna för såväl själva förrättningen som de arbeten vilka sakägarna gemensamt eller enskilt skall utföra i anslutning till förrättningen, även om en sådan beräkning inte kan anses nödvändig för en bedömning av om de i lagen uppställda villkoren för fastighetsbildning är uppfyllda. Stort intresse tilldrar sig självfallet också frågan om möjligheterna för sakägarna att få statligt stöd av olika slag. Genom förrättningsmännens försorg bör denna fråga undersökas.

Även om utredningen angående fastighetsbildningens tillåtlighet i många fall kräver vissa planmässiga överväganden, torde enligt kommitténs mening det planläggningsarbete som vanligen fordras för fastighetsbildningens genomförande åtminstone till en del utgöra ett fristående moment i förrättningshandläggningen. Dess omfattning och karaktär varierar i hög grad från fall till fall, och kommittén har inte ansett sig i detta hänseende kunna föreskriva annat än att förrättningsmännen skall, om hinder mot fastighetsbildningen inte visas föreligga, utarbeta den fastighetsplan som kan vara erforderlig.

Den summariska redovisning angående olika arbetsuppgifter vid fastig-

hetsbildningsförrättningar som lämnas i paragrafen bör enligt kommittén även nämna de tekniska göromålen och värderingarna. Den närmare regleringen i dessa hänseenden bör emellertid ske i annat sammanhang.

Vid genomförandet av de olika förrättningsgöromålen är det betydelsefullt att förrättningsmännen håller kontakt med sakägarna och inhämtar deras mening i olika frågor, framhåller kommittén. Endast om förrättningsarbetet bedrivs på detta sätt är en positiv medverkan att påräkna från sakägarna i allmänhet. Värdet av en sådan medverkan kan inte nog understrykas. Genom 11 § har visserligen sakägarna tillförsäkrats rätt att utföra sin talan i fastighetsbildningsfrågan, men därmed har önskemålet att engagera dem i förrättningsarbetet inte blivit tillgodosett. På grund härav har kommittén föreslagit att i första stycket av denna paragraf även tas upp en föreskrift om att rådpläging med sakägarna bör äga rum vid fullgörandet av de i paragrafen förut angivna göromålen. Rådplägningen synes kommittén främst böra komma till användning vid arbetet med fastighetsplanen men bör även kunna avse andra frågor, exempelvis det sätt på vilket de tekniska göromålen eller värderingarna skall utföras.

I anslutning till föreskriften om rådpläging med sakägarna har en föreskrift om samråd med vissa myndigheter meddelats. Som kommittén i annat sammanhang närmare framhåller, måste de myndigheter vilkas verksamhetsområden berörs av fastighetsbildning tillerkännas viss rätt att få till stånd en överprövning av verkställd fastighetsbildningsförrättning, när det allmännas intresse enligt deras mening inte blivit i tillbörlig grad beaktat. Det är givetvis önskvärt att de synpunkter som myndigheterna kan anlägga på de aktuella fastighetsbildningsfrågornas behandling blir framförda redan på förrättningsstadiet, ty om det då visar sig att förrättningsmännen kan beakta dessa synpunkter, undviks en överprövning. Därför har kommittén föreslagit att förrättningsmännen bör ta upp samråd med myndigheterna. Givet är att ett samrådsförfarande, om det drivs för långt, kommer att verka tyngande på handläggningen. Emellertid bör samråd äga rum i alla frågor av principiell räckvidd för vederbörande myndighets ämbetsverksamhet, när myndighetens inställning inte redan är känd, samt när det annars synes vara av väsentlig betydelse i det särskilda fallet att myndigheten blir inkopplad på ett tidigt stadium. Det måste enligt kommittén ankomma på förrättningsmännen att själva bedöma, när samråd är behövligt.

Kommittén betonar att samrådsförfarandet inte är någon nyhet för fastighetsbildningsverksamheten. Gällande lantmäteriinstruktion innehåller liksom motsvarande äldre författning vissa bestämmelser därom. Med hänsyn till den vikt som man i olika sammanhang velat fästa vid samrådet bör bestämmelserna emellertid tas upp i fastighetsbildningslagen. Kommittén påpekar också att samrådsskyldigheten på intet sätt innebär någon inskränkning i förrättningsmännens självständiga beslutanderätt. Kommit-

tén erinrar även om vad som vid 11 § av förslaget sagts om att samrådsmyndigheterna redan vid förrättningen och inte först i senare instans bör ange sin ståndpunkt i olika frågor och därför lämna tillräckligt utförlig motivering i alla sådana fall där motsättningar mellan olika intressen föreligger eller kan befaras och frågans utgång inte för alla måste te sig uppenbar.

Andra stycket innehåller närmare bestämmelser om det förut omnämnda fastighetsbildningsbeslutet. Eftersom detta beslut i detalj måste redovisa hur fastighetsbildningen skall genomföras, har kommittén föreslagit att det skall ange vilka ändringar i fastighetsindelningen och vilka servitutsåtgärder som skall vidtas. För att beslutet tillräckligt tydligt skall kunna lämna besked om de avsedda indelningsändringarna torde det ofta bli nödvändigt att det hänvisar till karta eller skiss. Om beskrivning över fastighetsbildningen skall upprättas och beslutet inte meddelas förrän vid förrättningens avslutande, bör hänvisning med fördel kunna ske till beskrivningen. Vid fastighetsreglering aktualiseras ibland frågan om byggnadsreglerande åtgärder och andra spörsmål, som inte kan avgöras annat än i samband med att ställning tas till hur fastighetsindelningen skall vara beskaffad. Fastighetsbildningsbeslutet måste därför innehålla förrättningsmännens yttrande också i dessa hänseenden.

I andra stycket av paragrafen anges tillika, när fastighetsbildningsbeslutet skall meddelas. Den här avsedda huvudregeln innebär att beslutet skall meddelas först sedan alla i första stycket nämnda förrättningsgöromål blivit fullgjorda. En sådan regel torde emellertid i huvudsak lämpa sig bara för fastighetsbildningsåtgärder av enklare beskaffenhet, eftersom något bindande uttalande från förrättningsmännens sida inte behövs förrän i samband med att förrättningen avslutas. Förrättningsmännen, som över huvud taget alltid bör ha tämligen fria händer att anpassa handläggningen efter förhållandena i det enskilda fallet, måste därför ha vidsträckta möjligheter att göra avsteg från huvudregeln och att alltså meddela beslutet under ett tidigare skede av förrättningen.

Den behövliga undantagsregeln återfinns i tredje stycket, där det till en början föreskrivs att fastighetsbildningsbeslutet får meddelas utan hinder av att alla tekniska arbeten och värderingar inte blivit verkställda. Som enda villkor anges att handläggningsformen prövas lämplig. Genom denna undantagsregel blir det möjligt att t. ex. uppskjuta arbetskrävande utstakningar eller värderingar, tills fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft och tveksamhet inte längre föreligger om att arbetet skall utföras och hur det skall fullgöras. Regeln bygger på den förutsättningen att fastighetsbildningsbeslut, som meddelas under pågående förrättning, skall kunna överklagas särskilt. Detta har beaktats vid utformningen av stadgandena i 16 kap. angående fullföljdsrätten.

Tredje stycket i förslaget reglerar även den möjlighet att uppdelas fastig-

hetsbildningsbeslutet som kommittén berört i det föregående. Också i detta avseende bör det enligt kommittén tillåtas förrättningsmännen att tämligen fritt förfara efter omständigheterna i det särskilda fallet. De skall sålunda vara berättigade att, så snart det prövas lämpligt, ta upp skilda till fastighetsbildningsbeslutet hörande frågor och avgöra dem genom delbeslut. Ett sådant avgörande är givetvis att likställa med ett fastighetsbildningsbeslut. En viss skillnad ligger dock däri att det fullständiga beslutet alltid innefattar åtminstone ett underförstått yttrande i själva tillståndsfrågan, om det inte föregåtts av ett särskilt tillståndsbeslut. Avgivandet av ett delbeslut kan däremot enligt kommittén aldrig anses innebära ett generellt ställningstagande till den ifrågavarande fastighetsbildningens tillåtlighet. Delbeslut, som inte meddelas i anslutning till tillståndsbeslut, bör av denna anledning inte få bli slutligt gällande och alltså inte kunna särskilt överklagas, med mindre tillståndsfrågan redan blivit med bindande verkan avgjord.

Kommittén framhåller att den sålunda föreslagna bestämmelsen om uppdelning av fastighetsbildningsbeslutet helt säkert kommer att vinna tillämpning vid vissa mera komplicerade fastighetsbildningar. Detta bör verksamt kunna underlätta förfarandet. Eftersom en uppdelning emellertid alltid torde vara förenad med vissa olägenheter, är det av vikt att förrättningsmännen med urskillning utnyttjar möjligheten att etappvis avgöra olika fastighetsbildningsfrågor. Bl. a. måste förrättningsmännen noga beakta risken av att handläggningstiden förlängs. För att ett delbeslut skall få meddelas måste vidare som en självskrivna förutsättning gälla att beslutets återverkningar på det fortsatta förrättningsarbetet klart kan överblickas. Det bör inte efter ett sådant beslut få visa sig att beslutet hindrar det fortsatta arbetet eller att den avgjorda frågan kunnat få en betydligt lämpligare lösning.

Den nu föreslagna ordningen aktualiserar frågan huruvida förrättningsmännen före förrättningens slutförande kan ändra av dem redan meddelade beslut. Även om de iakttar största försiktighet, när de under förrättningen beslutar i något avseende, kan det inte undvikas att det under den fortsatta handläggningen någon gång kan framstå som önskvärt att beslutet ändras. Visserligen måste en grundläggande princip vara att vad som en gång bestämts inte skall få rubbas i annan ordning än den som särskilt anvisats för överprövning av ifrågavarande slag av beslut. Det kan dock inte förnekas att ett frångående av denna princip i vissa speciella undantagsfall är motiverat och bör tillåtas utan att detta ger anledning till alltför stora betänkligheter. Här avses nu endast sådana situationer, då en verklig omprövning ifrågakommer, medan i 42 § behandlas fall, där rättelse av skrivfel e. d. fordras.

Redan enligt gällande rätt torde det enligt kommittén förhålla sig så, utan att det finns särskilda bestämmelser om det, att förrättningsmännen anses få ompröva av dem meddelade beslut, även lagakraftvunna sådana,

när ändrade förhållanden framtvingar en ändring av vad som blivit avgjort (jfr NJA 1932 s. 364). Det anses vidare f. n. tillåtet för förrättningsmännen att, när samtliga berörda sakägare är ense och allmänt intresse inte motverkas, frångå tidigare under förrättningen träffat avgörande. I praktiken tillämpas i varje fall ett sådant förfaringsätt och detta synes kommittén naturligt. Om ändringsrätt inte förelåg, skulle följderna nämligen bara bli att förrättningen återkallades och att ny förrättning begärdes, varvid sakägarna skulle yrka att det resultat de enat sig om skulle genomföras. Enligt kommitténs mening kan de ändringsmöjligheter som alltså finns redan nu godtas även för den nya lagstiftningens del, men att tillerkänna förrättningsmännen vidsträcktare befogenheter synes inte tillrådligt. Mest tilltalande kan synas vara att ta upp uttryckliga bestämmelser i ämnet i lagen. Dessa måste emellertid bli tämligen vidlyftiga bl. a. därför att fullt likartade regler inte kan meddelas beträffande alla slag av förrättningsbeslut, och ändå riskeras att regleringen blir onödigt stel. Med hänsyn härtill och till den omständigheten att samma problem blivit löst i gällande rätt utan särskilda lagregler har kommittén funnit sig böra avstå från att föreslå några bestämmelser. Rättstillämpningen får i stället avgöra, när ändringsrätt bör föreligga. Kommittén utgår emellertid från att förrättningsmännen hädanefter skall ha i stort sett samma möjligheter att ändra beslut som enligt det anförda f. n. tillkommer dem. Vidare förutsätts att ett frångående av vad som tidigare beslutats under förrättningen bör ske på det sättet att ett nytt beslut av motsvarande slag meddelas. Att mindre avvikelser från fastighetsbildningsbeslut kommer att tillåtas även i andra än nu angivna fall och utan att nytt sådant beslut behöver avkunnas framgår av 27 §.

Remissyttrandena. I några yttranden berörs spørgsmålet om den finansiella planläggningen av förrättningen. *Lantbruksnämnden i Uppsala län* framhåller sålunda att frågan om fastighetsbildningsprocessens finansiering ofta har en avgörande inverkan på genomförandet. Ett beslut från lantbruksnämnden om medverkan med ekonomiskt stöd kan sålunda bli just den stimulans, som fordras för att sakägarna mera allmänt skall sluta upp kring ett fastighetsregleringsprojekt. Det synes därför naturligt att fastighetsbildningsbeslut och tillståndsbeslut i mera komplicerade ärenden regelmässigt föregås av en prövning angående statligt ekonomiskt stöd till förrättningskostnader och genomförandeåtgärder. *Hovrätten för Nedre Norrland* understryker vikten av att varje större fastighetsreglering föregås av en noggrann finansiell planläggning. Detta synes hovrätten särskilt påkallat när inlösenfrågor aktualiseras, varvid som kommittén påpekat (bet. s. 504) fördelningen av tillgängliga lån och bidrag inte sällan torde bestämma kretsen av de fastigheter som kan komma i fråga för en förstärkning.

Begreppet fastighetsplan berörs av några remissinstanser. *Lantmäteri-*

styrelsen uttalar sålunda, att detta begrepp självfallet bottnar i att fastighetsbildningen i sig innesluter planläggande moment. Därför skulle beteckningen »fastighetsbildningsplan» måhända ge någon närmare uppfattning om begreppets innebörd. Denna form är emellertid onödigt tung och kan därför inte tillrådas. Styrelsen erinrar om att vid laga skifte skall enligt nu gällande lagstiftning upprättas en s. k. provisionell plan eller skiftesplan (13 kap. 19 § JDL). En fastighetsplan kan givetvis inte identifieras med plan enligt byggnadslagstiftningen. Däremot medför de föreslagna reglerna i 3 kap. att fastighetsplanen kommer att nära ansluta till detaljplan enligt BL, i den mån sådan plan är fastställd för den jord som det är fråga om. Detta gäller alldeles särskilt inom område med fastställd tomtindelning, vilken ju i detta sammanhang kan betecknas som en för fastighetsbildningen bindande detaljplan. Något motsatsförhållande kan inte uppstå eftersom fastställda planer i princip skall följas. Allmänt sett får fastighetsplan anses innefatta en planering och utredning rörande begärd eller föreslagen fastighetsindelningens utformning, funktionsduglighet och förutsättningar i övrigt till grund för de överväganden, som resulterar i ett fastighetsbildningsbeslut.

Byggnadsstyrelsen anser att uttrycken fastighetsplan och planläggning bör utbytas mot andra mer adekvata. När uttrycken tagits in i lagtexten utan definition och sådan inte finns ens i motiven kan man få den uppfattningen att här skulle avses sådan planering, som annars skall ske enligt byggnadslagstiftningens bestämmelser. I varje fall ligger det nära till hands att allmänheten bibringas en sådan missuppfattning och tror att det är fråga om officiell planläggning i vedertagen mening.

Kommunal-tekniska föreningen framhåller att begreppet fastighetsplan i diskussionen vållat missförstånd och misstolkats på olika sätt. Kommittén har inte lämnat någon klar definition av begreppet men det är enligt föreningens mening angeläget att en sådan ges. Föreningen har övervägt innehållet i en sådan definition och därvid kommit fram till att en fastighetsplan kan definieras såsom planering och utredning rörande begärd eller föreslagen fastighetsindelningens utformning, funktionsduglighet och förutsättningar i övrigt till grund för ett fastighetsbildningsbeslut.

Också *fastighetsägareförbundet* uttalar önskemål om en definition av begreppet fastighetsplan.

Länsarkitekten i Örebro län anför kritiska synpunkter på bestämmelsen om fastighetsplan. Han uttalar att enligt förslaget skall förrättningsmannen utarbeta en fastighetsplan och om så finnes påkallat därvid samråda med berörda myndigheter. Det förefaller länsarkitekten uppenbart att inom fastställd detaljplan bör dylik plan upprättas av byggnadsnämnden, eftersom fastighetsplanen enbart torde avse att lösa de frågor som berör ett samhällsekonomiskt bebyggande av kvarteret och sådana frågor helt faller inom byggnadsnämndens kompetensområde. Bestämmelsen torde också

innebära att det inom område, där detaljplan inte finns, ankommer på förrättningsmannen att upprätta dylik plan, även om planen och bebyggelsen skulle innebära tätbebyggelse. Denna form av fastighetsbildning synes utan tvekan föregripa den planprövning, som vid tätbebyggelse skall ske enligt BL. En sådan fastighetsplan torde till sin karaktär närma sig det numera utmönstrade planinstitutet avstyckningsplan, och kan medföra en återgång till förhållanden som tidigare ansetts olämpliga från bebyggelse-regleringssynpunkt. Med hänsyn till den intensifierade fritidsbebyggelsen torde en dylik utveckling av planfrågorna böra ses med den största oro.

Betydelsen av samråd i olika situationer framhålls av flera remissinstanser.

Med hänsyn till vikten av samråd i fastighetsbildningsfrågor, som berör planintressen, ifrågasätter *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* om det inte i lagtexten och inte bara i anvisningar bör föreskrivas skyldighet för förrättningsmannen att samråda med berörda myndigheter, när det kan antas, att fastighetsbildningen kan komma att motverka ett allmänt planintresse. Hänsyn bör därvid tas inte bara till vederbörligen fastställda planer och tomtindelningar samt förbud enligt byggnads- och naturvårdslagstiftningen utan även till av kommun antagna generalplaner och dispositionsplaner, av lantbruksnämnd uppgjorda rationaliseringsplaner och pågående planläggningsarbeten.

Lantmäteristyrelsen delar kommitténs uppfattning att en bestämmelse om samråd bör tas upp i lagtexten och framhåller att det ibland är lämpligt att infordra skriftligt yttrande. Styrelsen uttalar följande.

Såsom kommittén betonat finns vissa bestämmelser om samrådsförfarande i gällande lantmäteriinstruktion (jfr 49 och 33 §§), vilken ju dock endast täcker den statliga sektorn. Samspelet med berörda myndigheter är så viktigt att starka skäl torde finnas att införa en grundläggande bestämmelse härom i lagtexten. De kontakter, som kan vara behövliga under en förrättning, torde väsentligen ha till syfte dels att tillgodose förrättningsmannens behov av sakuppgifter, råd och rekommendationer, som kan vara av betydelse såsom underlag för förrättningsbeslut dels att bereda annan myndighet tillfälle att ge sin mening tillkänna och framföra sina yrkanden och önskemål i sakfrågan. Samrådet är en form att tillgodose dessa syften. Stundom är emellertid lämpligare att skriftligt yttrande begärs, exempelvis i komplicerade fall eller i frågor av större principiell räckvidd. En fördel med det skriftliga yttrandet är också att erforderliga motiveringar — av kommittén med rätta starkt poängterade (betänkandet s. 241 överst och 266 nederst) — kan bli mera utförliga och noggrant utformade. Båda formerna bör i princip jämföras, även om samråd — vanligen i muntlig form — torde vara avsevärt vanligare än inhämtande av yttrande och normalt den inledande åtgärden. Styrelsen anser att lagtexten bör förtydligas och kompletteras i här nämnt avseende: om det finnes påkallat bör sålunda samråd ske med ifrågavarande myndigheter eller yttrande inhämtas från dem.

Med hänsyn till samordningsfrågans vikt synes närmare tillämpnings-

föreskrifter om kontakterna med andra myndigheter böra övervägas. I sammanhanget må även framhållas behovet av ömsesidighet i samrådet. Ej minst gäller detta förhållandet mellan byggnadsnämnderna och fastighetsbildarna.

Lantbruksnämnden i Örebro län framhåller att vid jordbruksförrättning, som inte är av enbart obetydlig omfattning, torde lantbruksnämnden regelmässigt komma att medverka som kredit- och bidragsgivare och som leverantör av tillskottsmark m. m. Med hänsyn härtill torde bestämmelse om föredragning av fastighetsplan i lantbruksnämnden böra tas in i paragrafen. Lantbruksnämnden bör även vara representerad vid den rådplägningsom avses skola ske med sakägarna.

Länsarkitekten i Blekinge län uttalar att erfarenheten visar att samråd, när det gäller fastighetsbildning, från allmän synpunkt visat sig vara av stort värde och att många tillrättslagganden kunnat göras och många misslag undanröjas genom ett enkelt samrådsförfarande. I enlighet härmed borde därför samråd vara det normala och underlåtas endast i självklara fall. En något annorlunda formulering av paragrafen är därför enligt länsarkitekten ett önskemål.

Att samråd vid behov skall ske med myndighet, som är intresserad av fastighetsbildningsåtgärd, förefaller så självklart att föreskrifter om sådant bör kunna bortfalla, anser *byggnadsstyrelsen* samt *överlantmätnarna i Älvsborgs* och *Skaraborgs län*. *Byggnadsstyrelsen* tillägger att den inskränkande satsen »om det finnes påkallat» synes kunna ge upphov till kontroversiella tolkningar. Enligt byggnadsstyrelsens uppfattning bör det vara ett tjänsteåliggande för en befattningshavare att om så behövs ta kontakter med andra myndigheter och likaså bör det vara ett tjänsteåliggande att se till att inte samrådsförfarandet överdrivs så att förrättningshandläggningen onödigt kompliceras och fördröjs. Bestämmelser om samråd synes kunna meddelas av Kungl. Maj:t. Styrelsen erinrar om att samrådsförfarandet knappast erbjuder några problem i de fall då fastighetsbildningen omhändershas av en kommunal tjänsteman. Det kan förutsättas att denne genom sin närvaro vid byggnadsnämndssammanträden och sin kännedom om de allmänna angelägenheterna i övrigt redan i förväg i allmänhet har eliminerat samrådsbehovet.

Svea hovrätt anför betänkligheter vad gäller möjligheten att meddela fastighetsbildningsbeslut, innan alla tekniska göromål och erforderliga värderingar utförts. Ett sådant beslut kan enligt hovrättens mening ibland vara till olägenhet för sakägare. Denne har sannolikt ibland svårt att ta ställning till om han bör godta beslutet, förrän ytterligare värderingar skett. Olika moment i en förrättning hänger nämligen ofta samman på sådant sätt att en sakägare kan ha svårt att ta en definitiv ståndpunkt till vissa åtgärder innan helhetsresultatet framträtt. Sådana svårigheter får i förekommande fall vägas mot fördelarna för övriga sakägare och för för-

rättningshandläggningen som sådan, innan fastighetsbildningsbeslut meddelas enligt tredje stycket. Olägenheter av antytt slag gör sig gällande i huvudsak först om förrättningsmännen enligt 16:1 tredje stycket av kommittéförslaget förordnar att särskild fullföljd mot beslutet skall äga rum. Hovrätten har dock såsom anförs vid 16:1 den uppfattningen, att sakägare är eller bör vara oförhindrad att fullfölja talan med anledning av sådant förordnande med yrkande allenast att förordnandet som sådant skall undanröjas. Bara under förutsättning att sådan fullföljdsrätt finns anser hovrätten att den grundsats som kommit till uttryck i tredje stycket första punkten kan godtas. Beträffande avfattningen föreslår hovrätten dock att ordet »erforderliga» — som inte finns i motiven (bet. s. 267) — får utgå, eftersom åtminstone graderingsvärderingen alltid i erforderlig utsträckning måste ha skett före fastighetsbildningsbeslutet.

Departementschefen. I paragrafens inledning slås fast att fastighetsbildningsmyndigheten har att sörja för en fullständig utredning i ärendet. Detta utesluter givetvis inte att utredningsarbetet kan i viss utsträckning ha vidtagits redan innan fastighetsbildningsärendet anhängiggjorts hos myndigheten. Särskilt i sådana fall som gäller fastighetsbildning inom exploateringsområden kan t. ex. genom kommunens försorg mycket av utredningsarbetet vara förberett. Myndighetens arbete kommer då närmast att bli en formell kontroll och granskning av arbetet, vilket gör att fastighetsbildningsproceduren kan ske mycket snabbt.

I några remissyttranden har understrukits vikten av att en finansiell utredning sker. Jag vill instämma i detta. Den finansiella planläggningen bör ske på ett så tidigt stadium av förrättningen som möjligt och avse ett klarläggande av de ekonomiska förutsättningarna för och konsekvenserna av fastighetsbildningen. Vid undersökningen av de ekonomiska förutsättningarna kommer särskilt frågan om statligt stöd i blickpunkten. I den finansiella planläggningen ingår också klarläggande av fastighetsekonomiska och privatekonomiska konsekvenser av företaget. Jag vill särskilt peka på skattefrågorna, som i allmänhet är av stor betydelse för sakägarna. Slutligen hör till den finansiella planläggningen en beräkning av kostnaderna för förrättningen. Den finansiella planläggningen är i allmänhet av betydelse för sakägarnas ställningstaganden i skilda sammanhang, varför det är angeläget att de får fullständiga informationer i hithörande spörsmål. När opinionsundersökning i samband med fastighetsreglering skall äga rum, bör sålunda sakägarna ha möjlighet att grunda sitt ståndpunktstagande på en allsidig bedömning av bl. a. de finansiella frågorna.

Om hinder mot den sökta fastighetsbildningsåtgärden inte föreligger, skall myndigheten utarbeta den fastighetsplan som kan behövas för att genomföra åtgärden. Som kommittén framhållit kräver tillåtlighetsprövningen i många fall planmässiga överväganden. Den i paragrafen medde-

lade föreskriften får inte förstås så, att den skulle innefatta hinder för att sätta i gång planarbetet innan tillåtlighetsprövningen skett. Det är emellertid av ekonomiska skäl angeläget att myndigheten i tveksamma fall inte lägger ner ett omfattande arbete på planeringen förrän tillståndsfrågan kan anses klarlagd. Jag vill påpeka att enligt 31 § får fastighetsbildningsmyndigheten inställa förrättningen — efter att ha konstaterat att hinder föreligger mot fastighetsbildningen — innan utredningen i ärendet slutförts. Förrättningen kan alltså inställas också innan planarbetet påbörjats.

Flera remissinstanser har berört det i lagtexten införda begreppet fastighetsplan. De farhågor som framförts från något håll att begreppet fastighetsplan skulle kunna leda till förväxling med planinstitutet i byggnadslagstiftningen anser jag ogrundade. Det förhåller sig ju inte så att planbegreppet förekommer bara i byggnadslagstiftningen utan det används också inom många andra områden av samhällslivet. Även inom områden med anknytning till fastighetsväsendet förekommer planbegreppet (t. ex. täktplan enligt 19 § naturvårdslagen), utan att olägenheter uppkommit av det.

Vid remissbehandlingen har också anmärkts att kommittén inte definierat begreppet fastighetsplan. Med hänsyn till begreppets syfte skulle jag vilja definiera det som ett förslag till fastighetsindelning, vilket är avsett att läggas till grund för fastighetsbildningsbeslutet. Som lantmäteristyrelsen påpekat skulle måhända beteckningen »fastighetsbildningsplan» vara mera adekvat. Jag anser emellertid inte att det finns tillräckliga skäl att här avvika från kommitténs förslag.

En länsarkitekt har vid remissbehandlingen berört vissa situationer, då enligt hans mening fastighetsplan inte bör få upprättas av fastighetsbildningsmyndigheten. Med anledning av vad som anförs i yttrandet vill jag framhålla, att fastighetsplan enligt denna paragraf skall utarbetas, om och i den mån det fordras för att genomföra fastighetsbildningen. Frågan om förhållandet mellan de i byggnadslagstiftningen reglerade planinstitutet och fastighetsbildningen behandlas i 3 kap. Där berörs också de särskilda problem som tagits upp i remissytrandet. I detta sammanhang vill jag bara framhålla att de i yttrandet berörda frågorna närmast hänger samman med tillåtlighetsprövningen. Om det vid denna visar sig att det inte finns något hinder mot den begärda fastighetsbildningen, får fastighetsplan enligt förevarande lagrum upprättas.

Kommittén har föreslagit att i lagtexten tas in en bestämmelse om att fastighetsbildningsmyndigheten skall samråda med andra myndigheter vilkas verksamhetsområde berörs av fastighetsbildningsåtgärden. Visserligen är ett sådant samråd tämligen självklart, men jag anser det vara av så central betydelse för förrättningsförfarandet att en uttrycklig bestämmelse bör tas upp i lagen. Detaljerade föreskrifter om de former i vilka samrådet skall drivas eller om de myndigheter med vilka samråd skall ske har

däremot inte sin plats i lagen. Fastighetsbildningsmyndigheten bör ha fria händer att förfara efter vad som är lämpligt i det särskilda fallet. Ofta är en muntlig kontakt mellan förrättningslantmätaren och en tjänsteman hos den berörda myndigheten tillräcklig. I andra fall kan det vara ändamålsenligt att kalla en representant för annan myndighet till ett förrättnings-sammanträde. En samrådsform som har stor praktisk betydelse är förrättningslantmätarens deltagande i byggnadsnämndens sammanträden. Fastighetsbildningsmyndigheten är givetvis oförhindrad att låta samrådet få den formen att ett skriftligt yttrande begärs från den andra myndigheten. En särskild bestämmelse om detta anser jag inte behövlig.

Av stor betydelse blir givetvis samrådet med lantbruksnämnden, vilket jag redan tidigare berört. Samarbetet mellan lantmäteriet och lantbruksnämnderna är redan nu väl utvecklat och såvitt jag har mig bekant fungerar det väl i praktiken. Strävandena att organisatoriskt reglera samordningen mellan lantmäteriet och lantbruksnämndens verksamhet har fullföljts bl. a. genom 1967 års instruktion för lantbruksstyrelsen och lantbruksnämnderna. Enligt 50 § i instruktionen bör på begäran av lantbruksnämnden ärende föredras av överlantmätaren eller annan lantmätare som denne utser, om ärendet i större utsträckning inrymmer lantmäteritekniska spörsmål eller har anknytning till större fastighetsreglering, som organiserats av lantmäteriet. Denna föreskrift synes mig väl tillgodose de behov för samrådets utformning som kommit till uttryck i remissyttrandet från lantbruksnämnden i Örebro län. Jag vill dock understryka att även andra vägar för samråd kan finnas. Någon särreglering behövs emellertid inte i förevarande sammanhang.

Behovet av samråd är framträdande också i fråga om byggnadsnämnden. Genom särskilda bestämmelser är sörjt för att byggnadsnämnden skall underrättas om förrättning. Eftersom sådana underrättelser har en viss rutin-karaktär, kan det lätt inträffa att nämnden förbiser att den kan ha intressen att bevaka vid förrättningen. Det är därför angeläget att fastighetsbildningsmyndigheten vid behov samrådsvis gör nämnden uppmärksam på de särskilda problem som är aktuella i det enskilda fallet. Vid fastighetsreglering är, såsom framgår av bestämmelserna i 5 kap., ett samråd med byggnadsnämnden en förutsättning för vissa regleringsåtgärder angående rivning av byggnad m. m. Samrådet bör ske ömsesidigt.

Andra stycket innehåller bestämmelser om fastighetsbildningsbeslut. Som kommittén har framhållit skall sådant beslut innehålla fastighetsbildningsmyndighetens yttrande i fråga om byggnadsreglerande åtgärder och inlösen i samband med fastighetsreglering. Enligt 12:13 i departementsförslaget skall fastställelse av företrädesordning ske i fastighetsbildningsbeslutet, om sammanläggning genomförs på grundval av sådan.

Med anledning av vad Svea hovrätt uttalat i anslutning till bestämmelserna i tredje stycket vill jag hänvisa till vad som uttalats vid 15:3 i de-

partementsförslaget. Om en sakägare anser att ett delbeslut motverkar en ändamålsenlig förrättningshandläggning, kan han, när myndigheten förordnat om särskild fullföljd mot beslutet, besvara sig med yrkande att beslutet undanröjs.

Delbeslut bör enligt min mening användas med stor försiktighet. Jag vill särskilt understryka kommitténs uttalande att beslutets återverkningar måste kunna klart överblickas. Betydelsen härav blir än mera framträdande mot bakgrunden av de återkallelseregler som gäller enligt departementsförslaget. Rätt till återkallelse finns nämligen inte sedan delbeslutet vunnit laga kraft.

26 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om tillståndsbeslut.

Kommittén. Till grund för bestämmelserna i denna paragraf ligger uppfattningen att det är önskvärt att beslut om tillstånd till fastighetsbildningen kan meddelas under ett relativt tidigt stadium av förrättningen. Behovet av sådant beslut synes främst göra sig gällande vid förrättningar av stor omfattning liksom också vid andra tillfällen, då det visar sig nödvändigt att lösa tillståndsfrågan för att ett slutligt avgörande rörande fastighetsbildningen i viss del skall kunna vinnas under pågående förrättning. Vid avfattningen av paragrafen har kommittén sökt ange vissa riktlinjer för bedömningen av när tillståndsbeslut sålunda bör förekomma, men samtidigt har man strävat efter att inte begränsa förrättningsmännens handlingsfrihet alltför hårt.

Ett villkor för att tillståndsbeslut skall få meddelas bör enligt kommittén vara att frågan om tillåtligheten skall allsidigt kunna bedömas. Detta innebär en ofrånkomlig begränsning av möjligheterna att meddela tillståndsbeslut men torde vanligen inte lägga hinder i vägen för en tillämpning av detta institut. Även vid fastighetsreglering lär tillåtlighetsfrågan tämligen lätt kunna bedömas på förhand, om ett klart dokumenterat regleringsbehov föreligger. I andra fall, dvs. då regleringsbehovet inte är lika framträdande, kan det däremot bli nödvändigt med visst planlägningsarbete, vilket emellertid sällan torde behöva drivas längre än att en mycket schematisk fastighetsplan upprättas. Om det i visst fall skulle visa sig nödvändigt eller lämpligt att i något avseende utföra en mera detaljerad planläggning, kan det ändå vara till fördel med ett tillståndsbeslut, förutsatt dock att detaljplanläggningen i övriga avseenden representerar ett vidlyftigt arbete som tills vidare bör anstå. I sådant fall kan det t. o. m. vara fördelaktigt att redan i samband med tillståndsbeslutet redovisa resultatet av den verkställda detaljplanläggningen genom ett partiellt fastighetsbildningsbeslut och på så sätt binda fastighetsbildningen i vissa delar.

Om fastighetsbildningen kommer att påverka indelningen i förvaltningsområden, kan administrativ prövning enligt 3:15 bli nödvändig. Av skäl, 18 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

som närmare utvecklas vid 41 §, är det inte möjligt att låta denna prövning äga rum före tillståndsbeslutets meddelande. Villkoret att fastighetsbildnings tillåtlighet skall kunna bedömas allsidigt för att tillståndsbeslut skall få meddelas kan alltså inte upprätthållas i sådant fall. I andra stycket av paragrafen har en härav föranledd undantagsbestämmelse upptagits. Självfallet kan ett tillståndsbeslut, som meddelas före den administrativa prövningen, inte få lända till efterrättelse, om det vid den följande prövningen visar sig att fastighetsbildningen inte kan tillåtas. En uttrycklig föreskrift härom har tagits upp i samma stycke.

Till sist framhåller kommittén, att det vid meddelande av tillståndsbeslut alltid är av vikt att beslutet noga anger vilken åtgärd beslutet avser. Vid fastighetsreglering som har till syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett visst område måste alltså områdets utsträckning kunna utläsas av beslutet. Om tillståndsbeslut kombineras med partiellt fastighetsbildningsbeslut, bör en gemensam avfattning av båda besluten vara tillåten, under förutsättning att det tydligt framgår att förrättningsmännen inte bara meddelar tillstånd till fastighetsbildningen utan också med bindande verkan uttalar sig om hur denna i viss del skall genomföras.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* ifrågasätter om inte en något mer ingående reglering av användningen av tillståndsbeslut enligt 26 § bör övervägas och beslutets rättsverkningar utförligare belysas. Hovrätten framhåller att reglerna om tillståndsbesluts användning är kortfattade och att innebörden och rättsverkningarna av ett sådant beslut inte heller framgår fullt klart av motiven. Beslutet skall enligt lagtexten innefatta ett avgörande av tillåtligheten av »fastighetsbildningen». I det fall att denna är att hänföra till den större typen av regleringar som avser att »inom ett område åstadkomma så ändamålsenliga fastighetsförhållanden som omständigheterna medgiva» liksom då fråga är om klyvning kommer tillståndsbeslutet att innebära att en omreglering av visst i beslutet angivet område respektive klyvning av viss fastighet lagligen kan ske och skall utföras med eftersträvande av ett så gott slutresultat som möjligt. Om »fastighetsbildningen» däremot är av den i 5:1 angivna mindre typen, dvs. bara syftar till att »i visst begränsat avseende förbättra fastighetsbeståndet», varvid sökanden skall i ansökningsen ha angett vilken åtgärd han önskar genomförd, uppställer sig frågan vad som genom tillståndsbeslutet blivit rättskraftigt avgjort rörande denna ännu inte i detalj utformade fastighetsbildning. Uttalanden i tillståndsbeslutet om hur fastighetsbildningen skall genomföras blir nämligen inte bindande för den fortsatta handläggningen (bet. s. 264). Frågan aktualiseras om sedermera fastighetsbildningsbeslutet överklagas med påstående att fastighetsbildningen såsom den slutligen genomförts inte är tillåtlig. En mot fullföljdsyrkandets upptagande gjord invändning att tillåt-

ligheten av »fastighetsbildningen» redan prövats bemöts kanske av klaganden med att den slutliga fastighetsbildningen genomförts med avvikelse från den i tillståndsbeslutet förutsatta fastighetsbildningen, en fråga som domstolen inte torde kunna underlåta att gå in på. Denna oklarhet rörande tillståndsbeslutets rättsverkningar kan befaras lända enskild till förfång och vålla domstolarna tolkningssvårigheter. Hovrätten påpekar också att något institut liknande möjligheten att meddela tillståndsbeslut inte förekommer vid ägoutbyte enligt gällande rätt.

Lantbruksnämnden i Uppsala län vitsordar behovet av en föreskrift, som ger förrättningsmannen möjlighet att avge delbeslut om tillstånd till fastighetsbildning, fastän en mera detaljerad fastighetsplan inte upprättats. Det torde inte sällan bli nödvändigt att innan mera omfattande arbeten med detaljplanläggningen sätts i gång ha en garanti för att en ifrågasatt fastighetsbildning är tillåtlig.

Departementschefen. I kommittéförslaget har inte närmare berörts vad tillståndsprövningen skall avse. Ett klarläggande av detta får anses av värde för att innebörden och verkan av ett tillståndsbeslut skall kunna bedömas.

Vad som omfattas av tillståndsprövningen kan inte entydigt anges för samtliga slag av fastighetsbildning. För all fastighetsbildning enligt FBL gäller de i 3 kap. upptagna bestämmelserna om villkor för fastighetsbildning. Tillståndsprövningen måste i första hand innefatta ett ställningstagande som innebär att fastighetsbildningen är möjlig med hänsyn till dessa bestämmelser. Prövningen stannar emellertid inte vid detta, utan skall också omfatta de särskilda villkor som gäller för varje särskilt fastighetsbildningsinstitut.

Beträffande fastighetsreglering skall tillståndsprövningen omfatta en undersökning om de i 5:4, 5, 7 och 8 angivna villkoren är uppfyllda. Prövningen enligt 5:4 gäller båtnadsvillkoret. Om regleringen är av sådan beskaffenhet, att opinionsundersökning skall företas enligt 5:5, skall denna äga rum i samband med tillståndsprövningen. Om regleringen gäller bebyggd mark, skall tillåtlighetsprövningen också avse bestämmelserna i 5:7. De i 5:8 föreskrivna villkoren för fastighets utformning och sammansättning är också av sådan beskaffenhet att de kan inverka på tillståndsfrågan.

Huruvida fastighetsbildningsmyndigheten redan vid tillståndsprövningen skall ta ställning till frågor om bildande av samfällighet och om servitut måste bedömas med hänsyn till syftet med ansökningen. Samfällighets- och servitutsbildning är i allmänhet sådana detaljer i fastighetsbildningen som inte omedelbart inverkar på bedömningen av tillståndsfrågan. I vissa fall kan emellertid ansökningens syfte vara sådant, att ett ställningstagande till de materiella villkoren i 6 eller 7 kap. måste ske redan i samband med tillståndsprövningen. Detta gäller givetvis i första hand när sökanden uttryckligen yrkat bildande av samfällighet eller servitut. Även om

sådant yrkande inte framställts kan emellertid ansökningens syfte vara sådant, att tillstånd till den begärda regleringen är direkt beroende av om samfällighet eller servitut kan bildas. Också i sådant fall måste myndigheten gå in på en prövning enligt 6 och 7 kap. Det nu sagda gäller i tillämpliga delar också beträffande inlösen enligt 8 kap.

Vid tillståndsprövningen i avstycknings- och klyvningsärenden skall myndigheten ta ställning till de materiella bestämmelserna i 10: 1—3 resp. 11: 1—3.

Tillståndsbeslut i sammanläggningsärenden kan enligt min mening knappast komma i fråga. De materiella förutsättningarna för sammanläggning kan inte i sin helhet bedömas förrän fastighetsbildningsmyndigheten fått yttrande från inskrivningsmyndigheten. Sedan sådant yttrande kommit in, skall förrättningen företas till slutlig handläggning. Av praktiska skäl är det viktigt att fastighetsbildningsbeslutet meddelas så snart som möjligt. Med hänsyn härtill bör det inte finnas utrymme för att meddela särskilt tillståndsbeslut.

Sedan tillståndsbeslutet vunnit laga kraft, skall en vidare prövning av förrättningens tillåtlighet i de avseenden som varit föremål för bedömning inte ske. Detta gäller givetvis i första hand beträffande den fortsatta förrättningshandläggningen. Om talan fullföljs mot ett fastighetsbildningsbeslut, som vid förrättningshandläggningen föregåtts av särskilt tillståndsbeslut, kan domstolen inte gå in i prövning av de frågor som avgjorts genom tillståndsbeslutet.

Det ligger i sakens natur att fastighetsplanen och innehållet i fastighetsbildningsbeslutet inte kan vara klara, när tillståndsbeslutet meddelas. Åtskilligt av planarbetet och de övriga förberedande arbeten, som behövs för att ett fullständigt fastighetsbildningsbeslut skall kunna meddelas, förutsätts återstå när det särskilda tillståndsbeslutet kommer till. Av tillståndsbeslutet måste med full tydlighet framgå vilken fastighetsbildning beslutet avser. Det får inte råda någon tvekan om sambandet i det avseendet mellan tillståndsbeslutet och fastighetsbildningsbeslutet. Som kommittén framhållit får tillståndsbeslut inte meddelas om inte tillståndsfrågan kan bedömas allsidigt. Uttryckligt föreskrift därom torde dock inte behöva meddelas.

Att tillståndsprövningen måste anknytas till ansökningen har jag förut framhållit. Om ansökningen innehåller bestämda yrkanden, gäller tillståndsprövningen ett ställningstagande till just dessa yrkanden. Särskilt vid fastighetsreglering är det emellertid tänkbart att ansökningen är mera allmänt hållen. Om så är fallet måste förrättningens omfattning och syfte preciseras så, att det klart framgår vilken fastighetsbildning tillståndsbeslutet gäller. En tolkning av ansökningens syfte är i regel nödvändig. Om exempelvis en fastighetsägare begär avstyckning av ett visst antal tomtplatser inom ett angivet område men myndigheten finner att endast en del

av det begärda antalet kan utläggas, måste tillståndsfrågan bedömas med hänsyn till den vikt sökanden fäster just vid antalet tomter.

I paragrafen har angetts att tillståndsbeslut får meddelas, om detta är lämpligt med hänsyn till förrättningsens omfattning eller andra särskilda omständigheter. Uppenbarligen har det varit kommitténs avsikt att tillståndsbeslut skall meddelas bara när det finns särskilda skäl till det. Även enligt min mening bör uppdelning av förrättningsbesluten ske sparsamt. Det bör i allmänhet kunna fordras att påtagliga förrättningstekniska fördelar skall kunna vinnas genom uppdelningen. Jag vill särskilt understryka vikten av att myndigheten är uppmärksam på om uppdelningen medför svårigheter för sakägarna att ta ställning till tillståndsfrågan utan att ha möjlighet att bedöma förrättningsresultatet i hela dess vidd. Om sakägare anser att tillståndsbeslutet motverkar ändamålsenlig handläggning, är han liksom i fråga om delbeslut i fastighetsbildningsfråga oförhindrad att besvära sig med yrkande att beslutet upphävs.

Det ligger i sakens natur att ett tillståndsbeslut måste gå i positiv riktning och alltså innebära att tillstånd till fastighetsbildningen lämnas. Om tillståndsprövningen utmynnar i att hinder mot fastighetsbildningen föreligger, skall förrättningen enligt 31 § helt eller delvis inställas.

I sista stycket av paragrafen behandlas de speciella problem, som uppkommer när fastighetsbildningen inverkar på en administrativ gräns. Bestämmelserna stämmer överens med kommitténs förslag.

27 §.

Denna paragraf innehåller bestämmelser om utstakning och utmärkning av gräns.

Kommittén. Bestämmelser om utförande av de tekniska göromålen har i allmänhet sin plats i tillämpningsförfattning. Vissa lagregler i detta ämne kan emellertid inte undvaras. Bl. a. måste i lagen regleras hur de gränser som tillkommer genom fastighetsbildningen skall utläggas på marken. Detta sammanhänger med principen att en i laga ordning på marken utmärkt gräns i regel skall för framtiden lända till efterrättelse, även om den inte stämmer överens med vad förrättningshandlingarna utvisar.

JDL innehåller inte fullt enhetliga regler om hur gränser, som tillskapats eller bestämts genom förrättningsåtgärd, skall utläggas på marken, påpekar kommittén. Vid laga skifte skall lantmätaren, när skiftesläggningen fullständigt utförts, vid sammanträde med delägarna utvisa ägolotterna på kartan och därefter på tid, som tillkännagetts för delägarna, i noggrann överensstämmelse med kartan på marken utmärka gränserna mellan lotterna på sätt särskilt är stadgat (13 kap. 22 §). Först sedan utmärkningen verkställts, kan skiftet avslutas. Beträffande avstyckning gäller att lantmä-

taren skall på marken utstaka samt på föreskrivet sätt utmärka genom avstyckningen tillkomna gränser (19 kap. 20 §), varefter förrättningen får avslutas. Vad till sist angår gränsbestämning kan nämnas, att gräns skall när så behövs vara utstakad innan rågrannarna får ingå förening om dess sträckning, samt att förrättningsmännen, när förening inte träffas, skall besluta om sträckningen och i överensstämmelse med beslutet utstaka gränsen, när så behövs (7 kap. 3 och 4 §§). Sedan gränsen blivit bestämd, skall lantmätaren på tydligt och varaktigt sätt utmärka den på marken (7 kap. 6 §). Denna bestämmelse innebär att lantmätaren har frihet att verkställa utmärkning antingen under själva förrättningen eller också efter dess avslutande, i vilket fall han skall kunna vänta till dess gränsbestämningen vunnit laga kraft och fastställts (se prop. 1951:159 s. 62 NJA II 1952 s. 107).

Kommittén har vid övervägande av motsvarande problem för den nya lagstiftningens del funnit sig böra uppställa den huvudregeln att gränser, som tillkommer genom fastighetsbildning — och som sådana anses även gränser, vilka erhåller ändrad sträckning — skall i behövlig omfattning utstakas och utmärkas under själva förrättningen. Även om det i allmänhet är mest fördelaktigt att utföra dessa göromål samtidigt och i anslutning till övriga förrättningsarbeten, kan det ibland vara önskvärt att utmärkningen får anstå tills ett slutligt avgörande om gränssträckningarna kommit till stånd. Med den utformning som 25 § tredje stycket erhållit enligt kommitténs förslag behövs inte någon särskild regel för att detta skall åstadkommas. Fastighetsbildningsbeslutet kan ju meddelas före utmärkningen, t. o. m. före utstakningen, och arbetena med utmärkningen kan verkställas efter beslutets lagakraftvinnande men före förrättningens avslutande. Det kan emellertid innebära en onödig omgång att enbart för att undvika utmärkning av gräns, vars läge inte blivit slutligt avgjort, behöva meddela fastighetsbildningsbeslutet under pågående förrättning och invänta dess lagakraftvinnande, vilket kan medföra ett avsevärt dröjsmål med förrättningen. Utmärkningen bör därför, om det finnes lämpligt i det enskilda fallet, kunna uppskjutas till efter avslutandet på samma sätt som kan ske vid gränsbestämning. Lantmätaren, som har att utan medverkan av gode män svara för utförandet av tekniska arbeten, skall i händelse av sådant uppskov utsätta särskild tid för utmärkningen samt underrätta sakägarna därom. Vidare skall uppgift om utmärkningen och vad som förekommit därvid biläggas förrättningsakten. Denna uppgift är av stor betydelse dels för den händelse sakägare är missnöjd med utmärkningen och han för särskild talan mot den, dels för en framtida bedömning av frågan om gränserna blivit i laga ordning utmärkta och var gränsmärkena satts ut.

Någon motsvarande möjlighet att uppskjuta utstakningen bör enligt kommittén inte finnas. Gränser som tillkommer genom fastighetsbildningen

skall alltså före förrättningens avslutande alltid vara utstakade i behövlig omfattning. Det kan t. o. m. ifrågasättas om inte skyldighet bör föreskrivas att verkställa utstakningen i nära anslutning till meddelandet av fastighetsbildningsbeslutet, när detta sker under pågående förrättning, så att sakägarna lättare skall kunna bedöma om de skall låta sig nöja med beslutet eller särskilt överklaga det. En sådan skyldighet skulle emellertid kunna innebära stora olägenheter och har därför inte införts. I stället har genom särskilda regler sörjts för att sakägarna ändå skall kunna få tillräckligt ingående kännedom om vad beslutet innebär i fråga om gränsernas sträckning på marken.

Vare sig utstakningen sker före eller efter fastighetsbildningsbeslutet är det enligt kommittén uppenbart att de utstakade gränssträckningarna skall stämma överens med beslutet. Om beslutet enligt huvudregeln i 25 § andra stycket meddelas vid slutet av förrättningen och alltså efter det utstakningen ägt rum, torde sådan överensstämmelse automatiskt uppkomma genom att beslutet då hänför sig till karta, som återger gränserna i deras utstakade sträckning. I andra fall åter, då utstakningen alltså äger rum efter beslutets meddelande, kan det lätt inträffa att avvikelser uppkommer, som kräver rättelse av utstakningen. Sådan rättelse kan många gånger medföra ett ganska betydande arbete. Dessutom förhåller det sig inte sällan så, i varje fall om avvikelsen är obetydlig, att sakägarna själva knappast har något intresse av att utstakningen jämkas till full överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet. Det för dem mest väsentliga är kanske att de likvider som kommer i fråga blir beräknade på grundval av den fastighetsindelning som blir för framtiden gällande eller med andra ord den indelning som de på marken utlagda gränserna utvisar. På grund härav har kommittén ansett sig böra medge att utstakning, som i mindre mån avviker från fastighetsbildningsbeslutet, inte skall behöva rättas, om rättelsen skulle medföra kostnad, som inte står i skäligt förhållande till den betydelse det kan ha för sakägare att fastighetsbildningen genomförs i full överensstämmelse med beslutet. Till följd härav kan det alltså inträffa att ett lagakraftvunnet fastighetsbildningsbeslut inte helt kommer att lända till efterrättelse. Detta förhållande bör givetvis komma till uttryck i förrättningshandlingarna, och det sker dels genom att den i 28 § angivna beskrivningen återger den i verkligheten genomförda fastighetsindelningen, dels genom att de slutligen gällande gränserna blir inlagda på förrättningskartan.

Paragrafen är så avfattad att den inte gäller gränser bara mellan fastigheter. Om fastighetsbildningen innebär att särskilt område för utövning av servitut tillskapas eller ändras, bör gränserna för detta område kunna behandlas på motsvarande sätt som fastighetsgränserna.

Det rent tekniska förfarandet vid utstakningen och vid utmärkningen,

som ju alltid skall ske i full överensstämmelse med utstakningen, är avsett att regleras i mättningsförordningen den 17 december 1920 (nr 850) eller motsvarande författning.

Remissyttrandena. Lantmäteristyrelsen tillstyrker kommittéförslaget.

Svea hovrätt framhåller att gränsutmärkning, som sker efter avslutad förrättning, inte torde utgöra en särskild förrättning utan snarare är att anse som ett fortsättande av den avslutade. Vad som förekommer vid utmärkningen skall nämligen antecknas i akten till den avslutade förrättningen. Det är dock i viss mån ovisst om ett under förrättning träffat beslut om särskild ordning för att överbringa meddelande till sakägarna gäller även vid efterföljande gränsutmärkning, så att underrättandet enligt 27 § kan ske i sålunda beslutad ordning. Ovissheten bör på något sätt undanröjas.

Vikten av att andra stycket tillämpas sparsamt betonas av *skogsindustriernas samarbetsutskott*. Vidare bör enligt utskottet beslut om att utmärkning skall anstå särskilt antecknas i protokollet. Därigenom kan registerförarens uppmärksamhet riktas på förhållandet, och han kan kontrollera att åtgärden verkligen kommer till stånd.

Kommunal-tekniska föreningen framhåller att utmärkande — i varje fall ett mera varaktigt sådant — av fastighetsgränser inom områden med detaljplan av praktiska skäl ofta måste anstå till relativt lång tid efter fastighetsgränsernas tillkomst. Byggnads- och anläggningsarbeten av olika slag spolierar nämligen i mycket stor utsträckning de märken eller markeringar som först satts ut. Den föreslagna möjligheten att göra utmärkningen i efterhand måste därför betecknas som ändamålsenlig. Det kan t. o. m. ifrågasättas om det inte inom områden med finmätt stomnät, där i förhållande till detta inmätta, senare förstörda gränspunkter med mycket stor säkerhet kan återställas till överensstämmelse med förutvarande lägen, skulle kunna accepteras en sådan ordning, att utmärkande av fastighetsgräns i efterhand skulle kunna ske inte endast en utan flera gånger. Därigenom skulle de förnyade utmärkanden av fastighetsgränser, som nu inom städer och andra tätorter utförs såsom »uppdrag», kunna få en mera officiell prägel och genom direkt anknytning till den förrättning, genom vilken gränsen tillkommit eller bestämts, även få större värde.

En komplettering av bestämmelserna i förslaget föreslås av *överlantmätaren i Jönköpings län*. Överlantmätaren framhåller att inom områden som exploateras för bebyggelse förstörs ofta såväl polygon- som gränspunktsmarkeringar t. ex. vid vägbyggnad och nedläggande av ledningar. Från lantmäteriets synpunkt vore det därför mest praktiskt om man kunde vänta med fastighetsbildningen till dess vägar byggts och ledningar dragits. Ett sådant dröjsmål är emellertid ofta till sådant hinder för sakägarna, att det inte kan tillåtas. För detta fall innebär det givetvis en rationalisering om

gränspunktsmarkeringen kan uppskjutas till efter förrättningens avslutande. Emellertid kvarstår för det fall att de tillfälliga markeringarna av gränspunkterna förstörts, att en andra utstakning av gränserna måste ske med större precision än den första. För den första utstakningen gäller noggrannhetskravet i 6 kap. 42 § andra punkten mättningsförrordningen och för den andra utstakningen det strängare noggrannhetskravet i femte punkten samma paragraf. Detta innebär givetvis ett ökat arbete. I de fall då stornätet måste rekonstrueras föranleds merarbetet inte bara av att utstakningen måste ske med större precision utan också av att nya utstakningsdata måste beräknas numeriskt. Byggnadskostnaderna torde ofta i inte oväsentlig grad kunna nedbringas, om fastighetsbildningen och registrering av denna kan ske snabbt och därigenom ett byggnadsföretag kan påbörjas tidigare eller »dyrare» lån kan ersättas av »billigare». Det torde därför ofta vara ett väsentligt intresse för sakägarna att den del av lantmäteriets arbete som leder fram till fastighetsregistrering kan utföras utomordentligt snabbt. Likaså är det givetvis från kostnadssynpunkt ett sakägarintresse att lantmäteriets arbete med visst uppdrag kan nedbringas så mycket som möjligt utan att rättssäkerheten eftersätts.

Under hänvisning till det anförda föreslår överlantmätaren att 27 § kompletteras med en bestämmelse av den innebörden att numeriskt angivande av gränspunkts läge samt definitiv arealangivelse skall få anstå till efter förrättningens avslutande, om sakägare begär det och det finnes lämpligt. Vidare bör uppgifter om definitiva arealer översändas till sakägare och registerförare, så snart beräkning av arealerna skett.

Departementschefen. De av kommittén föreslagna bestämmelserna om utstakning och utmärkning av gränser har fått ett gynnsamt mottagande vid remissbehandlingen. Bestämmelserna har i departementsförslaget underkastats bara formella jämkningar.

Utmärkning av gräns skall enligt förslaget kunna anstå till efter förrättningens avslutande. Vissa spörsmål som hänger samman med sådan utmärkning har berörts vid remissbehandlingen. Svea hovrätt har sålunda tagit upp frågan om formerna för underrättelse till sakägarna angående gränsutmärkningen. När gränsutmärkningen äger rum efter förrättningens avslutande ingår den inte i själva förrättningen. Gränsutmärkning är ett särskilt förfarande som kan benämnas fullföljdsåtgärd. För förfarandet vid gränsutmärkningen meddelas i andra stycket av förevarande paragraf vissa särskilda bestämmelser. Där föreskrivs sålunda att sakägarna skall underättas om åtgärden. Hur sådan underrättelse skall ske regleras inte närmare. I princip bygger bestämmelserna i FBL på att sakägare skall erhålla personlig underrättelse. Med hänsyn till det nära samband som råder mellan förrättningsförfarandet och den fullföljdsåtgärd som gränsutmärkningen

utgör, anser jag hinder inte bör möta mot att använda den form av under rättelse till sakägarna som kan ha bestämts vid förrättningen med stöd av reglerna i 4:20. Har sådant beslut inte meddelats bör underrättelsen till sakägarna ske genom vanlig postförsändelse.

Utmärkandet av gränsen har i skilda hänseenden rättslig betydelse. Jag vill särskilt framhålla den verkan som utmärkningen har enligt 1 kap. 3 § i förslaget till JB. Enligt detta lagrum är utmärkningen på marken i princip avgörande för gränsens rätta sträckning. Den utlagda gränsen gäller sålunda mot karta och handlingar, om skiljaktigheter skulle föreligga. Sådan rättsverkan kan uppenbarligen bara tillkomma utmärkning som verkställs vid förrättningen eller som fullföljdsåtgärd med anledning av förrättningen. Om de sålunda anbragta gränsmarkeringarna sedermera rubbas eller förstörs, uppkommer behov av att på nytt utmärka gränserna. Utmärkningen skall då visserligen i princip ske på grundval av karta och handlingar, men sådan utmärkning kan inte betraktas som en fullföljdsåtgärd med anledning av förrättningen och ej heller medföra rättsverkningar enligt 1 kap. 3 § i jordabalksförslaget. Till de spörsmål som hänger samman med förnyat utmärkande av fastighetsgränser återkommer jag emellertid i samband med 14: 1.

Överlantmätaren i Jönköpings län har i sitt remissyttrande väckt ett förslag om tillägg till 27 § i kommitténs förslag. Innebörden av överlantmätarens förslag är att inte bara utmärkningen utan också behövlig numerisk angivelse av gränspunkts läge samt definitiv arealangivelse skulle få anstå till efter förrättningens avslutande. Ett realiserande av detta förslag torde leda till att fastighetsbildningen skulle komma att uppdelas i två etapper. Vid den första etappen skulle bildas en fastighet vars gränser och areal angavs bara provisoriskt. Den konkreta utformningen av fastighetens omfång skulle bli en ren fullföljdsåtgärd. En sådan ordning kan jag inte biträda. Fastläggandet av gränserna för en nybildad eller ombildad fastighet är ett väsentligt moment som grundar sig på allsidiga överväganden och bör behandlas vid förrättningen. Fastläggandet av gränserna kan bl. a. innefatta plantolkning, och sådana överväganden bör ske i samband med fastighetsbildningsbeslutet. Det anförda problemet synes emellertid inte vara praktiskt oväsentligt. Behovet av att i ett tidigt skede av bostadsbyggnadsprocessen skapa in-teckningsbara enheter för utnyttjande av fastighetskredit är ofta mycket starkt. Det är därvid inte alltid möjligt att i de fall då fastighetsgräns är beroende av det exakta läget av byggnad (t. ex. i radhus- eller kedjehusfallen) ange gränsens läge med denna noggrannhet redan vid fastighetsbildningen. Som framgår av 14 kap. har det givits vidgade möjligheter till teknisk jämkning av gräns och att vid fastighetsbestämning avtala om fastighetsindelningen. Därmed öppnas möjlighet att vid utmärkande av gräns som nu sagts kombinera denna åtgärd med fastighetsbestämning och därmed jämka gränsen med anslutning till den uppförda byggnaden, vilket

ju var syftet vid fastighetsbildningen. Vid större avvikelser kan utmärkandet kombineras med fastighetsreglering. Det får ankomma på lantmäteristyrelsen att utarbeta en lämplig fastighetsbildningsmetodik för dessa fall.

I departementsförslaget har inte tagits med den av kommittén föreslagna bestämmelsen om anteckning i förrättningsakten av vad som förekommer vid utmärkning. Frågan är av sådan beskaffenhet att föreskrift därom bör meddelas av Kungl. Maj:t.

28 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om karta och beskrivning.

Kommittén. Till de göromål av teknisk art som bör underkastas viss reglering i själva lagen hör också åtgärder för att upprätta förrättningskarta och särskild beskrivning över fastighetsbildningen. Att lagbestämmelser här behövs beror främst på att dessa båda handlingar, kartan och beskrivningen, kan vara av stor betydelse för en bedömning av förrättningsresultatet. Med hänsyn till de kostnader som kartarbetet i regel orsakar är det enligt kommitténs mening även lämpligt att en allmän princip om när och hur detta arbete skall verkställas kommer till uttryck i lagen.

Kartan har vid fastighetsbildning till uppgift dels att vara ett hjälpmedel under själva förrättningsarbetet som underlag för planläggningen och i allmänhet för bestämmandet av ersättningar mellan sakägarna i olika sammanhang där mer eller mindre noggranna arealberäkningar kan behövas, dels att underlätta för förrättningsmännen att ange de ändringar i fastighetsindelningen och i andra förhållanden som beslutats och på ett överskådligt sätt redovisa förrättningsresultatet, dels att för framtiden utgöra ett bevismedel angående rätta sträckningen av gränser, som tillskapats genom fastighetsbildningen, och angående fastighetsindelningens beskaffenhet i övrigt, dels ock att ligga till grund för fastighetsregistrets arealuppgifter. Bestämmelserna i första stycket av paragrafen har utformats med tanke på dessa olikartade uppgifter och innebär att lantmätaren har att efter omständigheterna i det enskilda fallet bestämma, huruvida särskild förrättningskarta skall upprättas och hur noggrann kartan skall göras. Kommittén anser sig inte böra föreslå närmare föreskrifter i dessa avseenden men förutsätter att karta alltid skall finnas, när fastighetsbildningen innebär att ny gränssträckning tillkommer. Noggrannhetskravet bör bestämmas efter en skälig avvägning mellan rättsäkerhetsintresset och önskvärdenheten av att nedbringa kostnaderna. Det bör inte vara uteslutet att i vissa fall använda ekonomiska kartan. Kommittén påpekar att den föreslagna bestämmelsen inte avser att lämna någon ledning, när det gäller att bedöma under vilket stadium av förrättningen som kartarbetet skall verkställas. Ofta torde arbetet, särskilt när kartan behövs som hjälpmedel under förrättningen, böra utföras redan i början därav. Bestämmelsen att

kartan inte får göras noggrannare än som prövas erforderligt med hänsyn till ändamålet med dess upprättande får givetvis inte utesluta att sakägare, om han betalar därav föranledd extrakostnad, skall kunna få förrättningskartan utförd mera noggrant än som i och för sig är behövt. En föreskrift härom torde böra inflyta i taxeförfattningarna.

JDL innehåller i 6 kap. 2 § regler om ett särskilt förfarande för överprövning i lantmäteristyrelsen av lantmätarens beslut vid laga skifte i frågor som hänger samman med förrättningskartan och dess upprättande. Kommittén har inte funnit anledning att i den nya lagstiftningen införa motsvarighet till denna form för överprövning, som ytterst sällan blivit tillämpad. Ej heller har en i 19 kap. 19 § samma lag inskriven rätt för överlantmätaren att i vissa fall vid avstyckning avgöra frågan om kartans omfattning behållits. Kommittén framhåller i detta sammanhang att nödvändig vägledning beträffande kartarbetena torde komma att lämnas genom närmare tillämpningsföreskrifter och anvisningar.

I andra stycket av paragrafen regleras frågan om upprättande av beskrivning. Även om fastighetsbildningsbeslutet i detalj anger hur fastighetsbildningen skall genomföras, torde det enligt kommittén ofta behövas en särskild beskrivning, som med erforderliga arealuppgifter redovisar de genom fastighetsbildningen vidtagna ändringarna beträffande fastighetsbeståndet. Alldeles särskilt framträder detta behov i sådana situationer, då fastighetsbildningsbeslutet till följd av den i 27 § inskrivna rätten att i vissa fall godta utstakning som avviker från beslutet inte kommer att fullt ut lända till framtida efterrättelse. Kommittén har därför uppställt det kravet att beskrivning alltid skall upprättas utom när förrättningsresultatet ändå med tillräcklig noggrannhet framgår av förrättningshandlingarna. Som exempel på fall, då beskrivning bör kunna undvaras, nämner kommittén fastighetsbildning som endast avser delaktigheten i samfällid ägolott samt servitutsåtgärd varvid särskilt område för utövning av servitut varken avsåts eller ändras. Sammanläggning torde i och för sig i allmänhet inte heller kräva att beskrivning upprättas.

Beskrivningen motsvarar närmast, förutom nuvarande avstyckningsbeskrivning, delningsbeskrivningen vid laga skifte och är den enda redovisningshandling som lagen kräver. I vissa situationer främst vid fastighetsreglerande åtgärder kan det komma i fråga att upprätta också andra redovisningshandlingar, men det saknas enligt kommitténs mening anledning att i själva lagen införa bestämmelser om sådana handlingar.

Det slutliga färdigställandet av beskrivning enligt de nu föreslagna bestämmelserna skall ske först sedan behövt utstakning ägt rum. Redovisningen i beskrivningen måste ju verkställas med ledning av utstakningen så att det slutligt gällande förrättningsresultatet kommer till uttryck. I den mån utstakning inte skall ske, måste beskrivningen självfallet upprättas i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet.

Kommittén utgår från att de tillämpningsföreskrifter till denna paragraf som är att vänta skall i lämplig utsträckning tillåta att beskrivningen tecknas på förrättningskartan.

Remissyttrandena. Kommitténs förslag angående upprättande av karta har berörts i åtskilliga yttranden.

Positiv till förslaget är *överlantmätaren i Norrbottens län*, som betonar att en väl avvägd kartstandard får största betydelse för ett rationellt förrättningsarbete samt erinrar om de moderna framställningsmetoder som numera står till buds och som bjuder variationsmöjligheter vilka är lämpliga för varje särskilt fall. Trots att kravet på karta slopats vid sammanläggning har karta i tillämpningen utnyttjats såsom redovisningsmedel i all den utsträckning så varit lämpligt. Enligt *överlantmätarens* mening finns det inte några risker för att rimliga krav på karta eller lämplig kartstandard skall eftersättas genom förslaget.

Åtskilliga remissinstanser ställer sig emellertid kritiska till förslaget.

Lantmäteristyrelsen delar kommitténs uppfattning att det på kartläggningsområdet finns utrymme för förenklingar. *Sålunda* bör enligt styrelsen *lantmätaren* i varje särskilt fall överväga i första hand behovet av karta över huvud taget och -- om sådan finnes nödvändig -- vilka noggrannhetskrav som behöver ställas på den. Vad först beträffar behovet av karta måste beaktas att sådan bör finnas i det alldeles övervägande antalet fastighetsbildningsfall. Det får anses motiverat att detta förhållande framstår som huvudregel, varför en jämkning av förslaget förordas. Vad sedan gäller kraven på noggrannhet är det klart att kartan inte bör göras noggrannare än som i det särskilda fallet är nödvändigt för att tillgodose avsett ändamål. Detta gäller om kartan upprättas enbart för ändamålet. Det kan emellertid inträffa att karta över samma område upprättas för olika ändamål samtidigt, eller i vart fall att vissa delåtgärder, exempelvis flygfotografering och stommätning, utförs gemensamt för de skilda ändamålen. I sådana fall kan det givetvis inte undvikas att åtgärderna i fråga ev. blir noggrannare utförda än just fastighetsbildningsändamålet kräver. Trots detta torde tid och kostnader sparas genom en sådan kombination. Om regeln i första stycket andra punkten anses nödvändig i sammanhanget -- vilket styrelsen för sin del vill ifrågasätta -- bör den jämkas med hänsyn till nämnda och likartade situationer. Noggrannheten bör sålunda anpassas efter de ändamål kartan är avsedd att tjäna. Styrelsen har år 1963 i anvisningar rörande utredning till grund för sammanläggning av fastigheter på landet föreskrivit att särskild karta inte skall upprättas vid sammanläggningsutredning (*lantmäteristyrelsens* meddelande nr 7: 1963). Att sammanläggning får karaktär av förrättning torde i och för sig inte föranleda något ökat behov av karta.

Överlantmätaren i Jämtlands län anser att karta alltid bör upprättas vid nybildning av fastighet, dock inte vid enbart sammanläggning av hela

fastigheter i oförändrat skick, och vid ändring av till fastighet hörande mark eller område.

Kommunal-tekniska föreningen finner de i paragrafens första stycke intagna bestämmelserna rörande karta mindre lämpligt avfattade. Enligt föreningens erfarenhet är karta — i mån av behov kompletterad med beskrivning och andra uppgifter — oftast det bästa och lämpligaste medlet för redovisning av resultatet av en fastighetsbildningsförrättning eller en gränsbestämning. Detta förhållande bör även fortsättningsvis komma till uttryck i praxis och i lagtexten. På grund härav förordar föreningen en mera positiv inställning till kartan än vad kommitténs förslag innebär. Föreningen föreslår sålunda att första stycket får följande lydelse: »Vid förrättning skall karta upprättas. Sådan åtgärd må dock underlåtas, om fastighetsbildningen kan genomföras och förrättningsresultatet åskådliggöras utan karta. Noggrannheten skall anpassas efter de ändamål kartan är avsedd att tjäna.» Denna avfattning av regeln hindrar inte att vid t. ex. sammanläggning eller upphävande av servitut karta inte upprättas, om förrättningsresultatet ändå kan åskådliggöras på tillfredsställande sätt.

Enligt *överlantmätaren i Gävleborgs län* bör kravet på en utförlig och noggrann redovisning av fastighetsbildningen inte eftersättas. Man bör inte bara sträva efter att kunna genomföra själva förrättningen så enkelt och billigt som möjligt. Redovisningen — karta och beskrivning — är också underlag för fastighetsregistret. När det gäller att följa och redovisa den fortgående omvandlingen av fastighetsbeståndet och vad som hör till de särskilda fastigheterna, kommer alltför summariska och knapphändiga förrättningsakter att i framtiden vålla ökat utredningsarbete och andra svårigheter till nackdel inte minst för förrättningsverksamheten. Sådana olägenheter börjar f. ö. göra sig gällande på grund av sammanläggningarna. För dessa görs numera enligt gällande föreskrifter i regel inte karta eller utförligare beskrivning med utredning om samfälligheter o. d. utan man nöjer sig med hänvisning till äldre arkivakter och annat befintligt material.

Enligt kommitténs uttalanden krävs inte att beskrivning upprättas vid sammanläggning, framhåller *överlantmätaren i Gotlands län*. Ett slopande av beskrivningen skulle emellertid tynga framtida utredningsarbete. Beskrivningen har också praktiskt värde för fastighetsägare och myndigheter. Den bör helst redovisa den sammanlagda fastighetens areal skiftesvis. Sammanläggning som utgör led i en pågående fastighetsreglering kan dock i vissa fall lämpligen genomföras utan beskrivning.

Överlantmätaren i Jämtlands län anser att hänsynen till en tillfredsställande fastighetsredovisning kräver att en beskrivning upprättas också vid sammanläggning. Beskrivningen bör ange den nybildade fastighetens areal, antalet ägoskiften, arealen för varje ägoskifte, fastigheten tillkommande andelar i samfällda ägototter och i samfällda särskilda rättigheter och förmåner, fastigheten tillkommande servitut och fastigheten belastande servitut.

Departementschefen. Jag delar kommitténs uppfattning att det på kartläggningsområdet finns utrymme för förenklingar. Den kritik som framkommit vid remissbehandlingen kan emellertid inte lämnas obeaktad. Som lantmäteristyrelsen framhållit föreligger behov av karta i det övervägande antalet fastighetsbildningsfall. Det bör därför fastslås som huvudregel att karta skall upprättas. Bara för det fall att karta kan anses obehövlig bör det vara tillåtet att slopa den. Departementsförslaget har utformats i enlighet härmed. Någon saklig ändring i kommitténs förslag har inte avsetts.

I likhet med kommittén anser jag att en bestämmelse bör tas in i lagen som anvisar vilka principer som bör gälla för kartans noggrannhet. Noggrannhetskravet bör som kommittén uttalat bestämmas efter en avvägning mellan rättssäkerhetsintresset och kostnadsfaktorerna. Som lantmäteristyrelsen framhållit kan det ibland vara lämpligt att karta upprättas för olika ändamål samtidigt, vilket kan medföra att kartarbetet blir noggrannare utfört än som behövs med hänsyn till förrättningsändamålet. Noggrannhetsregeln bör inte lägga hinder i vägen för en sådan samordning. Lagtexten har i departementsförslaget jämkats i enlighet med lantmäteristyrelsens förslag.

Bestämmelserna om beskrivning har i sak utformats på sätt kommittén föreslagit.

29 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om avslutande av förrättning.

Kommittén. Den nuvarande anordningen att fastighetsbildningsförrättning som regel skall avslutas genom särskild förklaring bör enligt kommitténs mening behållas. Genom denna förklaring tillkännages att förrättningsmännen skiljer sig från handläggningen av fastighetsbildningsfrågan. Samtidigt fastslås på ett fullt otvetydigt sätt hur den tidsfrist som gäller för fullföljd av talan mot vad förrättningsmännen i allmänhet beslutat och företagit under förrättningen skall beräknas. Förklaringen, som har karaktär av ett förrättningsbeslut och därför skall innehålla fullföljdshänvisning enligt vad som sägs i 14 § av kommittéförslaget, bör meddelas så snart alla till förrättningen hörande göromål blivit utförda. Också förekommande ersättningsfrågor bör vara avgjorda. Eftersom förrättningsmännens skyldighet att under förrättningen meddela beslut i dessa frågor inte blivit uttryckligen fastslagen i föregående paragrafer bör detta komma till uttryck i denna paragraf.

Enligt kommitténs mening ligger det i sakens natur att, om tidigare under förrättningen meddelats tillståndsbeslut eller fastighetsbildnings-

beslut, varemot särskild talan skolat föras, förrättningen inte bör avslutas förrän beslutet vunnit laga kraft. Att gränsutmärkning inte alltid behöver utföras under själva förrättningen framgår av 27 § andra stycket. Det är vidare att märka att arbeten som helt ankommer på enskilda sakägare inte är att hänföra till sådana göromål som måste vara fullgjorda för att förrättningen skall få avslutas. Om arbeten däremot utförs i gemensam regi enligt 9 kap., skall de ha blivit färdigställda. När syssloman utsetts för att ombesörja gemensamt arbete, skall även hans slutredovisning ha framlagts på sammanträde, innan förrättningen formellt kan avslutas.

Som anmärkts redan vid 11 § i kommitténs förslag bör förrättning kunna avslutas på annat sätt än vid sammanträde. Närmare regler härom meddelas i andra stycket av denna paragraf. Sakägarna skall i detta fall på förhand underrättas om förrättningens avslutande, och vad som gäller i detta hänseende bör utan större ändring kunna tillämpas också i fortsättningen. Vid förrättning, där byggnadsnämnden har intressen att bevaka, bör nämnden underrättas om avslutandet på samma sätt som sakägarna så att nämnden får tillfälle att utöva sin besvärsmätt.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* och *Svea hovrätt* framhåller att förklaringen att förrättning är avslutad har karaktär av förrättningsbeslut. Av lagtexten framgår inte att fullföljdshänvisning skall meddelas, men detta torde vara avsett. Lantmäteristyrelsen förordar att lagtexten förtydligas genom att i första stycket tilläggs ordet »(avslutningsbeslut)» i analogi med vad som skett i 25 och 26 §§.

En uttrycklig bestämmelse om att fullföljdshänvisning skall meddelas i samband med avslutandet av förrättningen förordas av *fastighetsägareförbundet*.

Beträffande andra stycket påpekar *Svea hovrätt* dels att kommitténs avsikt att sakägarna på förhand skall underrättas inte kommer till tydligt uttryck i lagtexten om inte ordet »underrättas» i första punkten byts ut mot »underrättats» (jfr 16 kap. 1 § JDL), dels att även den som utan att vara sakägare ålagts att betala ersättning eller kostnad bör få underrättelse (jfr 16 kap. 4 § första stycket andra punkten i kommittéförslaget).

Med hänsyn till att sakägarna vid ett stort antal förrättningar inte kan väntas ha anledning att besvara sig och således inte har något intresse av att veta den exakta tidpunkten för avslutandet, bör det anses vara tillåtet att med sakägarnas medgivande underlåta att särskilt underrätta dem där-om, uttalar *distriktslantmätaren i Ludvika distrikt*. Någon begränsning av den sakägarekrets, som skall underrättas om förrättnings avslutande, har inte angetts. Även om förrättningsmännen kan besluta om en enkel ordning för denna underrättelse, exempelvis anslag i förrättningslantmätarens kontor, kan ifrågasättas om inte skyldigheten bör begränsas på något sätt.

I paragrafen bör föreskrivas att byggnadsnämnd alltid skall underrättas om avslutandet av förrättning, anser *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län*. I de fall förrättningsmannens beslut avviker från den mening, som vid samråd uttalats av byggnadsnämnd eller annan berörd myndighet bör enligt länsstyrelsens mening byggnadsnämnden eller myndigheten alltid ofördröjligen underrättas om beslutet. En liknande uppfattning uttalas av *kommunal-tekniska föreningen*.

Departementschefen. Som kommittén framhållit i motiven till den föreslagna bestämmelsen har förklaringen om avslutande av förrättningen karaktär av ett förrättningsbeslut. Att fullföljdshänvisning därvid skall meddelas följer av bestämmelsen i 17 §. För att undanröja varje tvivel om förklaringens karaktär av beslut har lagtexten i departementsförslaget förtydligats genom att ordet avslutningsbeslut införts.

I paragrafens andra stycke tas bestämmelser upp om hur avslutningsbeslut skall meddelas. Beslutet kan givetvis meddelas vid sammanträde men även andra sätt bör kunna tillämpas. Ofta är det lämpligt att meddelandet sker genom att beslutet hålls tillgängligt hos fastighetsbildningsmyndigheten. Om beslutet meddelas på annat sätt än vid sammanträde, måste sakägarna på förhand särskilt underrättas om tid och plats för meddelandet. Sådan underrättelse kan lämnas vid ett sammanträde. Om så skett behöver myndigheten inte vidta några ytterligare åtgärder för att underrätta sakägare och andra om tid och plats för avslutningsbeslutets meddelande. Har sådant tillkännagivande inte skett, skall myndigheten emellertid särskilt underrätta sakägarna och andra besvärberättigade om tid och plats för avslutningsbeslutets meddelande. Därvid kommer i första hand i fråga att skicka skriftliga underrättelser till sakägarna. Delgivningsförfarande skall inte anlitas utan det är tillräckligt med vanligt lösbrev. Har fastighetsbildningsmyndigheten med stöd av 20 § bestämt att en särskild ordning skall gälla för meddelanden till sakägarna, får underrättelsen ske i enlighet därmed.

Syftet med det föreskrivna underrättelseförfarandet är främst att de som berörs av beslutet skall få kännedom om detta inom sådan tid att de kan bevaka sin rätt att föra talan mot beslutet. Sådan rätt tillkommer i första hand sakägarna, men som Svea hovrätt framhållit kan i vissa fall också andra än sakägare ha rätt att föra talan mot beslut. Fastighetsbildningsmyndighetens skyldighet att tillkännage avslutningsbeslut omfattar därför förutom sakägarna också annan som får besvara sig över beslutet. Däri inbegrips också i vissa fall byggnadsnämnd. Med en sådan utformning av bestämmelsen är det emellertid inte nödvändigt att särskilt nämna byggnadsnämnden i lagtexten. Kommittén har i detta sammanhang föreslagit att byggnadsnämnd skall underrättas på samma sätt som sakägare. Vid remissbehandlingen har hävdats att skyldigheten att underrätta byggnads-

19 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

nämnden bör utvidgas. Med hänsyn till den utökade skyldigheten att underrätta byggnadsnämnden på ett tidigare stadium av förrättningen, som följer av 15 § i departementsförslaget, har jag inte funnit anledning att avvika från kommittéförslaget i denna fråga.

I ett remissyttrande har framförts önskemål om en begränsning av skyldigheten att underrätta sakägarna om avslutningsbeslutet. Detta önskemål kan av hänsyn till rättssäkerhetsintresset inte tillgodoses. De föreslagna bestämmelserna medger ett så enkelt förfarande att underrättelseskyldigheten inte behöver medföra någon nämnvärd belastning för fastighetsbildningsmyndigheten, om förrättningen handläggs med tillräckligt förutseende.

30 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om tillhandahållande av förrättningshandlingarna och om utvisande av gränser. Paragrafen motsvarar 31 § i kommittéförslaget.

Kommittén. Enligt 16 kap. 2 § och 19 kap. 21 § JDL gäller att ett exemplar av förrättningshandlingarna skall inom femton dagar från det förrättningen blivit avslutad utges eller med posten avsändas till den av sakägarna, som blivit särskilt utsedd att ta emot handlingarna, och hos denne skall handlingarna därefter förvaras och hållas tillgängliga för granskning. Kommittén framhåller att det för sakägarna är värdefullt att de, medan talan mot förrättningen ännu kan fullföljas, på detta sätt kan ta del av vad som beslutats och åtgjorts under förrättningen, men betydelsen av att handlingarna sålunda ställs till förfogande skall inte överdrivas. Ofta förhåller det sig nämligen så, att en tillräckligt fullständig och klar uppfattning om förrättningsresultatet inte kan erhållas med ledning av de utlämnade handlingarna, om inte förrättningskartan samtidigt är tillgänglig. Skyldighet att utge karta till sakägarna inträder emellertid först sedan förrättningen blivit fastställd. Till följd härav har det ansetts nödvändigt att i vissa fall vid laga skifte ålägga lantmätaren att på förrättningsstället tillhandahålla delägarna kartan och övriga skifteshandlingar under viss kortare tid, högst fem dagar, räknat från skiftets avslutande. Föreskrift härom finns i 16 kap. 4 § JDL.

Den bästa lösningen av frågan hur sakägarna enligt den nya lagstiftningen skall få närmare kännedom om innebörden av de under förrättningen träffade anstalterna så att de kan avgöra om de vill ha en överprövning kan vid första påseende synas vara att tillerkänna sakägarna rätt att viss kortare tid efter förrättningens avslutande få till sig utlämnat ett gemensamt exemplar av de förrättningshandlingar som behövs för att ge en fullständig bild av förrättningsresultatet. I fall där förrättningskarta upprättats skulle

denna lösning emellertid kräva att en kopia därav utlämnades redan tillsammans med övriga handlingar. Även om det numera tack vare de kopieringsanläggningar som finns vid flertalet länslantmäterikontor i regel är möjligt att framställa en kopia av förrättningskartan utan tidsutdräkt och att alltså tämligen snart efter förrättningens avslutande expediera ett exemplar till sakägarna, förekommer dock fall, då kartans beskaffenhet inte medger en snabbkopiering vid länskontoret eller då av andra skäl tämligen lång tid måste beräknas gå åt för att få en kopia färdigställd. Kommittén har därför inte ansett sig kunna förorda den antydda lösningen. Ett ytterligare skäl för detta ställningstagande är att ett utlämnande av kartan, innan förrättningen vunnit laga kraft och blivit registrerad, skulle medföra praktiska olägenheter i vissa hänseenden. De registerbeteckningar som åsatts med anledning av fastighetsbildningen bör nämligen antecknas på sakägarnas kartexemplar och vidare bör självfallet de ändringar som kan beslutas vid en överprövning av förrättningen genomföras också på detta exemplar. Med en regel om att kartan redan under klagotiden skall utlämnas till sakägarna tillsammans med andra förrättningshandlingar skulle det bli nödvändigt att återfordra kartan för anteckning av registerbeteckningarna och för eventuella rättelser. Erfarenheten visar emellertid att det ofta är förenat med stora svårigheter att få tillbaka utgivna handlingar. Kommittén har därför ansett önskvärt att undvika en anordning som förutsätter att kartan skall återlämnas för komplettering.

Vidare påpekar kommittén att det föreslagna systemet med fastighetsbildningsbeslut, som skall kunna meddelas under förrättningens gång och särskilt överklagas, medför att sakägarna många gånger komma att ha väl så stort intresse av att ha tillgång till kartan liksom övriga handlingar redan under själva förrättningen som omedelbart efter dess avslutande. En föreskrift om att ett exemplar av karta och andra handlingar skall utlämnas till dem viss kortare tid efter avslutandet skulle därför inte vara tillräcklig för att tillgodose deras behov av information. Eftersom det inte kan komma i fråga att, innan förrättningen slutförts, tillhandahålla sakägarna något särskilt exemplar av förrättningshandlingarna, i varje fall inte av kartan, blir det nödvändigt att låta sakägare vända sig till lantmätaren, när han under pågående förrättning önskar närmare upplysningar om innehållet i meddelade beslut. Det synes kommittén naturligt att motsvarande ordning med hänvändelse till lantmätaren tillämpas även då sakägare efter förrättningens slut vill erhålla närmare kännedom om förrättningsresultatet.

På grund av det anförda bör enligt kommitténs mening inte i lagen tas upp någon bestämmelse som tillförsäkrar sakägarna rätt att inom viss tid efter förrättningens slutförande få till sig utlämnat ett exemplar av förrättningshandlingarna. I stället bör man sörja för att sakägarna, så länge talan mot förrättningen kan fullföljas, alltid skall kunna hos lantmätaren

få önskade upplysningar rörande förrättningen. Föreskrifter om expediering av förrättningshandlingarna till sakägarna bör meddelas av Kungl. Maj:t, och det är givetvis ett önskemål att detta utlämnande kommer att äga rum snarast efter förrättningens avslutande i den mån det kan ske utan olägenhet.

I första stycket av kommittéförslaget upptas den bestämmelse som fordras för att sakägarna genom hänvändelse till lantmätaren skall kunna få närmare del av förrättningsresultatet. Enligt bestämmelserna om allmänna handlingars offentlighet är sakägarna visserligen utan vidare berättigade att på begäran få ta del av de hos lantmätaren befintliga handlingarna angående en slutförd förrättning. Eftersom lantmätaren omedelbart efter avslutandet kan vidarebefordra förrättningsakten, fordras emellertid en föreskrift som ålägger lantmätaren att tillse att han, när han lämnar från sig förrättningshandling, behåller en avskrift eller i varje fall sådana anteckningar att han kan lämna sakägarna fullt tillförlitliga upplysningar om handlingens innehåll. Kommittén räknar med att detta inte skall innebära någon större olägenhet för lantmätaren. För den händelse tillräckligt tydliga och fullständiga anteckningar om innehållet i protokoll, beskrivning eller annan sådan handling inte gjorts i samband med dess upprättande, bör avskrift utan svårighet kunna anskaffas i samband med utskrivningen av originalexemplaret. Vad förrättningskartan beträffar har lantmätaren vanligen tillgång till ett arbetsexemplar, och detta torde även om det inte är tuschritat ofta vara fullt användbart för ifrågavarande ändamål.

För att underlätta för sakägarna att få nödiga informationer genom lantmätaren har kommittén vidare föreslagit att lantmätaren på begäran av sakägare skall under högst tre dagar före klagotidens utgång hålla hos honom förvarade originalhandlingar eller avskrifter tillgängliga på förrättningsstället eller i närheten därav. Skyldigheten att på detta sätt ställa handlingarna till förfogande kommer i regel att förorsaka vissa kostnader och olägenheter bl. a. genom att särskild tillsyn över handlingarna måste ordnas. Det har därför ansetts befogat att begränsa skyldigheten till sådana fall, där det verkligen är av betydelse för sakägarna att ta del av handlingarna på ort och ställe eller där svårigheter på grund av avstånden eller andra förhållanden kan föreligga för sakägare att uppsöka lantmätaren på hans tjänsteställe. Lantmätaren bör givetvis, när handlingarna skall hållas tillgängliga i orten, på lämpligt sätt i förväg låta sakägarna få meddelande därom. Av särskild vikt är att den sakägare, på vars föranstaltande åtgärden företas, blir underrättad.

Vad som nu har föreslagits angående lantmätarens skyldighet att hålla vissa handlingar tillgängliga antingen på tjänsterummet eller på förrättningsstället och att lämna erforderliga uppgifter skall i första hand gälla under tiden från det förrättningen avslutats intill utgången av den förklander mot den avslutade förrättningen bestämda tiden. Bestämmelserna

bör emellertid få motsvarande tillämpning när under pågående förrättning beslut meddelats, varemot talan skall föras särskilt. Uttrycklig föreskrift härom är påkallad inte minst därför att vissa handlingar annars inte skulle tillhandahållas förrän efter förrättningens avslutande på grund av tryckfrihetsförordningens bestämmelser om när handling skall anses upprättad.

För sakägarna torde det ofta vara av betydelse att fastighetsbildningsbeslutet demonstreras för dem direkt på marken. Av denna anledning har lantmätaren genom föreskrift i andra stycket av paragrafen ålagts att, när sakägare begär det, låta på marken utvisa de nya gränssträckningar som beslutats. Denna föreskrift är av särskild betydelse med hänsyn till att utstakning i vissa fall kommer att äga rum först efter det fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Om visningen uppenbarligen skulle vara utan betydelse för att sakägarna skall kunna tillvarata sin rätt, bör den kunna underlåtas.

Slutligen har kommittén föreslagit en allmän skyldighet för lantmätaren att för sakägarna klargöra innebörden av vidtagna förrättningsåtgärder.

Remissyttrandena. Kommitténs förslag rörande sakägarnas tillgång till förrättningshandlingarna kritiseras starkt av *skogsindustriernas samarbetsutskott, näringslivets byggnadsdelegation, industriförbundet, fastighetsägareförbundet* och *domänstyrelsen*.

Samarbetsutskottet beklagar sålunda, att förslaget inte innehåller några regler om justering och framhåller att det varit värdefullt om så skett, särskilt för fall, där gode män inte medverkat. Bristen hade väl dock i någon mån kunnat uppvägas av en bestämmelse som gav sakägarna rätt att i god tid före besvärstidens utgång få tillgång till förrättningshandlingarna. Olyckligtvis har kommittén på skäligen svaga grunder avvisat en bestämmelse av detta slag och tvärtom inskränkt sakägarnas rätt till en rätt att på förrättningsstället eller annan lämplig plats i dess närhet under högst tre dagar få tillgång till handlingarna för granskning. Bestämmelsen är enligt samarbetsutskottets mening orimlig. Särskilt otillfredsställande framstår den för sakägare, som är bosatta långt från förrättningsstället. Tanken att ett bolag med huvudkontor exempelvis i Stockholm skall skicka upp en man till norra Norrland för att granska handlingarna i ett ärende som handlagts där är absurd. Det finns en risk för att följderna kommer att bli att ett stort antal ärenden kommer att av dem som har råd överklagas in blanco, i avvaktan på att de efter besvärstidens utgång skall få lösa förrättningsakten och på så vis kunna bedöma huruvida och på vilken grund besvaren skall fullföljas. Olägenheterna härav är uppenbara. Såvitt samarbetsutskottet är bekant, har det vid allmän domstol eller specialdomstol aldrig förekommit att man sagt sig inte kunna tillhandahålla dom och protokoll förrän besvärstiden gått till ända. Vill man att förrättningsmanna-

institutionen skall vara jämställd med dessa institutioner, får man enligt utskottets mening också vara beredd att låta den ta samma ansvar.

Domänstyrelsen framhåller att det är ett väsentligt rättssäkerhetskrav att sakägarna bereds tillfälle att ta del av förrättningsresultatet inom den stipulerade besvärstiden. Den av kommittén föreslagna ordningen kan inte godtas. En i lagen inskriven skyldighet för förrättningslantmätaren att inom besvärstiden utlämna avskrift eller utdrag av förrättningshandlingarna till sakägare, som gör framställning om det vid förrättningen, får anses ofrånkomlig.

Överlantmätaren i Västmanlands län anser att sakägare i god tid före besvärstidens utgång bör få sig tillhanda i första hand avskrift av protokoll med bilagor men även kopia av karta, som mången gång för det tydligaste språket. Sakägare får enligt förslaget inte avskrift av förrättningsprotokollet och långt mindre kopia av karta. Han har att hos förrättningsmannen inhämta upplysningar om förrättningsbeslut och att grunda sin eventuella besvärinlägga därpå. Men förrättningsmannen kanske inte är till hands under besvärstiden och vikarien, om sådan finns, är föga insatt i förhållandena. Den moderna reproduktionstekniken ger möjlighet att inom tid då förrättningsakt skall inlämnas till överlantmätaren även framställa ett sakägarexemplar av både handlingar och karta.

Även om det inte i lagen föreskrivs att avskrift av förrättningshandlingarna skall tillhandahållas sakägarna synes detta bli nödvändigt anser *överlantmätaren i Gävleborgs län*. I annat fall kan förrättningslantmätaren inte hålla handlingarna tillgängliga sedan akten efter två veckor insänts till överlantmätaren. Ev. kan ytterligare en avskrift fordras för det fall att handlingarna skall hållas tillgängliga också på förrättningsstället eller plats i närheten därav. I dylikt fall borde det emellertid inte vara nödvändigt att handlingarna samtidigt är tillgängliga hos lantmätaren.

Överlantmätaren i Älvsborgs län anser att den föreskrivna tidsfristen av tre dagar för handlingarnas tillhandahållande är otillräcklig, när det är fråga om mer komplicerade förrättningar med ett flertal sakägare, och det är närmast för dylika förrättningar, som föreskriften i fråga tillkommit.

Första stycket andra punkten bör enligt *Svea hovrätt* förtydligas genom att orden »i god tid» skjuts in. Därigenom markeras att tillhandahållandet av handlingarna på förrättningsstället inte får uppskjutas till slutet av klagotiden. Att andra stycket andra punkten bör jämkas och flyttas till 11 § har hovrätten förut framhållit.

Överlantmätaren i Skaraborgs län anser att den i sista stycket stadgade skyldigheten för lantmätare att klargöra innebörden av åtgärd utgör en sådan självklarhet att frågan lämpligen kan regleras i instruktion eller förbehållas lagmotiven.

Lantmäteristyrelsen förordar, efter en utförlig behandling av bestämmelserna i 30 och 31 §§, en viss ändring i sistnämnda paragraf. Styrelsen yttrar.

I och med förrättingens avslutande inträder en speciell situation som kännetecknas av önskemål dels om snabbt definitivt avgörande, dels om snabb och tillika bredast möjliga information rörande förrättingens konsekvenser för var och en som berörs därav, antingen det nu är enskild part eller det allmänna, så att eventuell talan i högre instans hinner övervägas. En viss konkurrens mellan det allmänna och de enskilda parterna i avseende på tillgängliga informationer i form av förrättingsdokument kan uppenbarligen inte undvikas. Tillgång till dem regleras genom föreskrifterna i 30 och 31 §§. Konkurrensen blir särskilt märkbar därigenom att förrättingsakten enligt förslaget skall sändas in till överlantmätaren minst en vecka före besvärstidens utgång, under vilken tid sakägarna å sin sida alltjämt skall ha tillfälle att få del av erforderliga handlingar till upplysning i ärendet. När det gäller tillståndsbeslut eller fastighetsbildningsbeslut, varemot talan får föras särskilt, accentueras förhållandet ytterligare därigenom att avskrift av sådant beslut omedelbart skall sändas in till överlantmätaren, som enligt vad kommittén uttalat skall kunna infordra förrättingsakten eller del därav. Kommittén har tänkt sig att sakägarna skall kunna hållas underrättade i erforderlig utsträckning utan tillgång till de upprättade huvudexemplaren av handlingarna. Härvid påräknas i stället att man, därest kopior saknas, skall kunna använda förrättingsanteckningar samt arbetsexemplar av kartan. Eftersom sådana dokument inte nödvändigtvis är allmänna handlingar i tryckfrihetsförordningens mening (jfr särskilt förordningen 2:4), fordras uppenbarligen en bestämmelse i den föreslagna lagen, som tillgodoser det uppkomna önskemålet.

Det nu tillämpade synes enligt styrelsens mening i och för sig försiggå utan större olägenhet för vare sig sakägare eller lantmätare. Möjligen kan det — i synnerhet av företrädare för motsatta intressen — anses mera tilltalande att avskriften hålls tillgänglig på lantmätarens kontor, där också förrättingskartan eller kopia därav eller i vart fall ett arbetsexemplar finns tillgängligt. Med dessa hjälpmedel till förfogande bör en fullt nöjaktig bild kunna erhållas av förrättingsresultatet. Däremot synes det mindre tillrådligt att arbetspapper i övrigt såsom under förrättingen förda memorialanteckningar av olika slag skall lämnas ut. Risk kan alltid föreligga att dylika, som kan vara besvärliga att tolka för oinitierade, orsakar missuppfattningar. För sakägaren måste ju huvudsaken vara att snabbt göra sig underkunnig om det som protokollförts samt tagits upp i beskrivningar och beslut.

Styrelsen vill vidare peka på en omständighet, omnämnd överst på s. 276 i motiven, nämligen att vissa åtgärder med upprättande av protokoll och färdigställande av andra handlingar kan erfordras efter förrättingens avslutande. Det kan i vissa fall förmodas bli betungande i kontorsarbetet, om handlingarna skall hållas tillgängliga för allmänheten alltmedan nyssnämnda sammanställnings- och avslutningsarbeten försiggår. För detta ändamål bör rimligen tillåtas en frist, förslagsvis en vecka, för genomförandet av de nödvändigaste åtgärderna.

Styrelsen föreslår sålunda att stadgandet i 31 § ändras så, att förrättingsdokumenten skall hållas tillgängliga under besvärstiden med undantag för första veckan efter förrättingens avslutande. Till förrättingsdokumenten bör inte räknas memorialanteckningar o. d. Detta synes behöva föranleda någon ändring i den föreslagna bestämmelsen.

Föreskriften i 31 § första stycket andra punkten synes oklar, anser *häradsövdingeföreningen*. Föreningen undrar vem som avgör om tiden skall vara tre dagar eller mindre. Skrivsättet inger enligt föreningens mening lätt föreställningen, att det är de tre sista dagarna av besvärstiden som avses. Detta skulle vara olämpligt, eftersom sakägaren skulle få för kort tid för att färdigställa besvärslagan. En klarare formulering är enligt föreningen önskvärd.

Departementschefen. Kommittén har i denna paragraf föreslagit åtskilliga regler som har till syfte att göra det möjligt för sakägarna att på ett enkelt och billigt sätt ta del av förrättningsresultatet. En ganska långt gående serviceskyldighet har ålagts fastighetsbildningsmyndigheten för att bereda sakägarna behövlig information.

Kommittén har utförligt redovisat skälen för sin mening att sakägarna inte kan genom uttrycklig lagbestämmelse tillförsäkras rätt att inom viss tid efter förrättningens avslutande få till sig utlämnad en avskrift av förrättningshandlingarna. Kommittén har också uttalat att föreskrifter om expediering av förrättningshandlingarna till sakägarna bör meddelas av Kungl. Maj:t. Jag har helt anslutit mig till kommitténs uttalanden i dessa frågor. I kommittéförslaget har i första punkten av paragrafen tagits upp en bestämmelse, som ålägger fastighetsbildningsmyndigheten att under fullföljdstiden hålla handlingar tillgängliga för sakägarna så att dessa skall kunna inhämta fullständig kännedom om förrättningsresultatet. Bestämelsen hänger samman med reglerna i 30 § av kommittéförslaget om expediering av akten till registerföraren. Som jag förut nämnt har denna paragraf utelämnats i departementsförslaget. Med hänsyn härtill har inte heller första punkten av 31 § i kommittéförslaget tagits med i departementsförslaget. Ett klarläggande av vissa spörsmål beträffande tillhandahållande av förrättningshandlingarna är dock önskvärt med hänsyn till vad som uttalats från några håll vid remissbehandlingen.

När förrättningen förklaras avslutad, föreligger i allmänhet samtliga förrättningshandlingar utom kartan i färdigt skick. Om avslutningsbeslutet meddelas vid sammanträde, kan möjligen ett visst efterarbete med protokollet förekomma. Av bestämmelserna i tryckfrihetsförordningen följer att sakägarna på vilket stadium av förrättningen som helst kan begära avskrift av protokoll och andra handlingar som är offentliga. Kartan intar en särställning i detta sammanhang. Jag delar kommitténs uppfattning att kartan inte bör utlämnas till sakägarna förrän den föreligger i slutlig utformning efter registreringen. Genom de föreslagna bestämmelserna om tillhandahållande av förrättningshandlingarna genom fastighetsbildningsmyndighetens försorg är enligt min mening väl sörjt för att sakägarna skall kunna ta del av även kartmaterialet. Jag vill emellertid understryka att myndigheten så långt det är möjligt bör tillgodose önskemål om att få

kopia av karta. Med de reproduktionsmetoder som numera är tillgängliga bör det endast sällan föreligga svårigheter att tillgodose sådana önskemål. Tryckfrihetsförordningen lägger inte hinder i vägen för att karta utlämnas innan den blivit färdigställd. Det ankommer helt på myndigheten att avgöra om och på vilka villkor utlämnande i förtid får ske. Sedan fastighetsbildningsbeslutet meddelats bör avskrift av det kartmaterial som hör till detta undantagslöst utlämnas till sakägarna, om så begärs. I vilken utsträckning avskrifter och kopior som utlämnas till sakägare skall vara avgiftsbelagda är en taxefråga som jag inte behöver gå in på här.

Lantmäteristyrelsen har i sitt yttrande berört de svårigheter som kan föreligga för fastighetsbildningsmyndigheten att ha tillgång till förrättningshandlingar, sedan akten sänts in till överlantmätaren. Enligt min mening bör svårigheterna övervinnas på det sättet att myndigheten framställer behövliga avskrifter av sådana handlingar som ingår i förrättningsakten. Sakägare som inte vill invänta utlämnandet av det föreskrivna sakägareexemplaret av förrättningsakten bör alltid ha möjlighet att dessförinnan lösa sådan avskrift hos fastighetsbildningsmyndigheten. Särskilda bestämmelser i dessa hänseenden behövs emellertid inte i lagen. Vad beträffar kartan torde, som kommittén har framhållit, det arbetsexemplar som finns hos fastighetsbildningsmyndigheten vara tillräckligt för sakägarnas information, och kopia därav bör också kunna på begäran utlämnas till sakägare.

Som kommittén föreslagit skall fastighetsbildningsmyndigheten vara skyldig att på begäran av sakägare tillhandahålla förrättningshandlingarna på förrättningsstället eller i närheten av det. Detta tillhandahållande skall ske under fullföljdstiden, men det har inte föreskrivits i detalj när det skall äga rum. Det är enligt min mening inte lämpligt att i lagtexten ange någon viss tidpunkt. Givetvis är det viktigt att tillhandahållandet sker i så god tid före fullföljdstidens utgång att sakägarna får tillräcklig tid på sig att förbereda sin besvärstalan. Men tidpunkten bör väljas också med hänsyn till att tillhandahållandet kan ske gemensamt för samtliga sakägare som begär det. Kommittén har föreslagit att tillhandahållandet skall ske under högst tre dagar. För egen del anser jag att en bestämd tidsgräns inte bör anges i lagtexten utan att det bör ankomma på myndigheten att bestämma en lämplig tid med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet. Skyldigheten att hålla förrättningshandlingarna tillgängliga på detta sätt är villkorad av att åtgärden är motiverad med hänsyn till förrättningsens art och omfattning samt övriga förhållanden. Är förrättningen av enkel beskaffenhet eller förrättningsstället beläget på inte alltför långt avstånd från fastighetsbildningsmyndighetens kansli, saknas skäl för att tillmötesgå en begäran om tillhandahållande av handlingarna på förrättningsstället. Under den tid då handlingarna hålls tillgängliga på förrättningsstället kan myndigheten ibland vara förhindrad att samtidigt hålla ett exemplar tillgängligt på

myndighetens kansli. Detta strider inte mot bestämmelsen i paragrafens första punkt. Myndigheten kan nämligen hänvisa sakägare att ta del av handlingarna på det tillfälliga förvaringsstället.

De nu angivna bestämmelserna om tillhandahållande av handlingarna gäller också när fastighetsbildningsmyndigheten under förrättningen meddelar beslut mot vilket talan skall fullföljas särskilt.

Paragrafens andra stycke upptar ytterligare bestämmelser om fastighetsbildningsmyndighetens informationsskyldighet mot sakägarna. Det åligger sålunda myndigheten att på marken utvisa de nya gränssträckningar som beslutats vid förrättningen. Demonstrationen behöver givetvis inte utföras av förrättningslantmätaren utan kan uppdras åt annan befattningshavare hos myndigheten. För att sådan åtgärd skall ske krävs att sakägare begär det och att visningen uppenbarligen inte är utan betydelse för att sakägaren skall kunna tillvarata sin rätt. Därav följer bl. a. att visningen måste ske före fullföljdstidens utgång. Har fastighetsbildningsbeslutet meddelats före avslutningsbeslutet men utan förordnande om särskild fullföljd, får sakägare begära visning av gränsen under hela den tid som förflyter till dess fullföljdstiden med anledning av avslutningsbeslutet går ut.

Den i andra stycket sista punkten av kommittéförslaget upptagna bestämmelsen har inte tagits med i departementsförslaget. Bestämmelsen, som ålägger lantmätaren att även i övrigt klargöra innebörden av vidtagna åtgärder, är av instruktionell karaktär.

31 §.

Paragrafen, som motsvarar 32 § i kommittéförslaget, innehåller bestämmelser om inställande av förrättning.

Kommittén. Föregående paragrafer i detta avsnitt avser fall, då något hinder mot fastighetsbildningen inte möter. Förrättningen resulterar i att förrättningsmännen meddelar beslut om fastighetsbildningens genomförande och i anslutning därtill föranstaltar om vissa åtgärder av verkställighetsnatur. I denna paragraf behandlas den situation som föreligger då förrättningsmännen finner sig lagligen förhindrade att genomföra fastighetsbildningen. Kommittén föreslår att förrättningsmännen skall avbryta förrättningen och meddela beslut om dess inställande så snart ett klart hinder mot fastighetsbildningen yppat sig. Förrättningen kan alltså avbrytas, innan utredningen om förutsättningarna för fastighetsbildningen blivit slutförd. En annan tänkbar lösning skulle vara att alltid låta förrättningsmännen fullfölja denna utredning så långt att alla omständigheter som inverkar på frågan om fastighetsbildningens tillåtlighet blivit utredda och först där- efter meddela beslut om inställandet. För den händelse beslutet överklagas och överinstansen finner att den av förrättningsmännen åberopade grunden

för inställandet inte är bärande, skulle vissa fördelar uppnås genom en sådan ordning. En prövning i överinstansen av tillåtlighetsfrågan i hela dess vidd skulle bli möjlig. Den förordade lösningen är emellertid i arbetsekonomiskt hänseende mest fördelaktigt för flertalet fall, och denna synpunkt har varit avgörande för kommitténs ställningstagande.

Den föreslagna bestämmelsen innebär att såväl brister i förutsättningarna att ta upp fastighetsbildningsfrågan till saklig prövning som hinder av materiell art skall föranleda att förrättningen inställs. Det ligger i sakens natur att förrättningsmännen, innan de lägger ner arbete på en prövning av de materiella villkoren för fastighetsbildningen, skall ägna särskild uppmärksamhet åt frågan huruvida hinder av formell beskaffenhet föreligger.

I paragrafen tas upp en bestämmelse om att sökanden skall få skäligen rådtrum att jämka sin talan, om hinder mot fastighetsbildningen därigenom kan undanröjas. Denna bestämmelse kan förefalla överflödig, eftersom det redan av lantmätarens rådgivande uppgifter får anses följa att han skall underlätta för sökanden att framställa sina yrkanden på sådant sätt att avslag undviks. Det har dock syntts kommittén lämpligt att sökandens jämkningsrätt blir inskriven i lagen. Kommittén betonar i detta sammanhang vikten av att lantmätaren vid tillämpningen av bestämmelsen iakttar största varsamhet så att sökanden inte påverkas att vidta jämkning, som han bara ogärna önskar och som inte är uppenbart nödvändig för att ett inställande av förrättningen skall hindras.

När förrättning inställs, får sökanden på grund av regeln i 14 § sista stycket underrättelse om beslutet. Eftersom förrättningsakten i detta fall ligger kvar hos lantmätaren, fordras inte någon föreskrift, motsvarande den som tagits upp i 31 § första punkten. Om sakägare önskar ta närmare del av motiveringen till beslutet eller i övrigt av innehållet i akten, kan han alltid genom hänvändelse till lantmätaren få tillgång till de önskade uppgifterna. För det fall att förrättningen tillkommit efter framställning av överlantmätaren bör avskrift av beslutet omedelbart tillställas denne.

Remissyttrandena. *Överlantmätarna i Gotlands samt Göteborgs och Bohus län* framhåller att enligt hittillsvarande terminologi har en vägrad fastighetsbildningsåtgärd inte betraktats såsom inställd utan som en avslutad förrättning. Någon anledning att ändra på denna praxis synes inte föreligga.

Departementschefen. Departementsförslaget har utformats med begagnande av den av kommittén föreslagna terminologin.

I departementsförslaget har inte tagits upp någon motsvarighet till den av kommittén föreslagna bestämmelsen om översändande av avskrift av beslutet i sådana fall då förrättningen påkallats av överlantmätaren. Av 17 § följer att överlantmätaren skall underrättas om beslutet. En särskild be-

stämmelse i lagen om att avskrift av beslutet skall tillställas överlantmätaren behövs inte enligt min mening.

32 §.

I denna paragraf har tagits upp bestämmelser om återkallelse av ansökan. Paragrafen motsvarar 33 § i departementsförslaget.

Kommittén. Frågan om sökandens möjligheter att återkalla sin talan är inte närmare reglerad i nuvarande lagstiftning, men det är uppenbart att rätt till återkallelse föreligger även om den inte i alla situationer är oinskränkt. Enligt kommitténs mening bör för framtiden gälla att återkallelse, som äger rum innan annan sakägare ännu fått tillfälle att föra talan vid förrättningen eller med andra ord innan sammanträde hållits, alltid medför att förrättningen omedelbart inställs. Även återkallelse som sker vid första sammanträdet eller efter detta sammanträde men innan förrättningen avslutas bör leda till att förrättningen inställs, men möjlighet bör här finnas för annan sakägare att inträda som sökande och fordra att förrättningen fortsätts. Denna anordning motiveras av önskemålet att redan utförda arbeten skall komma till nytta och behövs bara i sådana fall, då det finns anledning anta att samma fastighetsbildningsfråga skulle efter vanlig ansökan väckas på nytt, om återkallelsen medförde ett ovillkorligt inställande av förrättningen. Endast sakägare som själva ägt påkalla den ifrågavarande åtgärden och som visat sådant intresse för fastighetsbildningen att de fört talan vid förrättningen bör ha rätt att kräva att den fortsätts. För detta ändamål skall de genom lantmätarens försorg under rättas om återkallelsen och få skäligt rådrum att inträda som sökande. Att tillägga även dem som inte fört talan vid förrättningen sådan rätt skulle komplicera förfarandet utan någon praktisk fördel. Beträffande tillvägagångssättet vid underrättandet bör lantmätaren ha tämligen fria händer. Förfarandet skulle annars lätt kunna bli onödigt omständligt. Sker återkallelsen vid sammanträde, bör av de närvarande kunna fordras att de omedelbart tar ställning till frågan om de önskar att förrättningen fortsätts. Vidare bör i princip krävas att återkallelse sker i samma form som ansökan om fastighetsbildning. Om sökanden underlåter att inställa sig till det första sammanträdet till vilket han i laga ordning kallats, bör emellertid ett formlöst återkallande anses ha ägt rum vid sammanträdet i likhet med vad som f. n. gäller enligt 3 kap. 4 § fjärde stycket JDL. Till sist påpekar kommittén att möjlighet till återkallelse bör föreligga även efter det att förrättningen avslutats, om fastighetsbildningsfrågan redan är föremål för prövning av domstol eller återkallelsen sker i form av ett överklagande dit. Denna fråga regleras emellertid inte i detta sammanhang (se 17 kap. 15 § andra stycket).

Kommittén framhåller att ett inställande av fastighetsbildningsförrättning på grund av återkallelse inte skall hindras av det förhållandet att under förrättningen meddelats tillståndsbeslut eller fastighetsbildningsbeslut, mot vilket särskild talan skolat fullföljas, och beslutet vunnit laga kraft. Om emellertid anteckning om fastighetsbildningen dessutom skett i fastighetsregistret redan före förrättningens avslutande, något som i vissa fall skall kunna ske beträffande fastighetsreglering, bör det inte vara möjligt att genom återkallelse få förrättningen inställd och därmed även fastighetsbildningen undanröjd.

För återkallelse av ansökan om avstyckning behövs vissa särbestämmelser. Detta har föranlett ett förbehåll i sista stycket av paragrafen.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* påpekar att paragrafen avser återkallelse av sökandens talan. Styrelsen erinrar om att förrättning kan komma till stånd på initiativ av även andra än sådana som får föra talan vid förrättningen, t. ex. expropriant, byggnadsnämnd eller överlantmätare. Styrelsen anser det självklart att paragrafen också skall gälla för återkallelse av sådan ansökan.

Överlantmätaren i Örebro län anser att det bör vara möjligt att återkalla ansökan även sedan förrättningen avslutats. Överlantmätaren påpekar att sådan möjlighet föreligger f. n. enligt 21 kap. 43 § tredje stycket JDL.

Stadsingenjören i Nacka ifrågasätter om den omständigheten att förrättingssökanden uteblivit från första sammanträdet utan anmält laga förfall ovillkorligen skall leda till slutsatsen att ansökningen återkallats. Stadsingenjören förordar en modifiering av bestämmelsen. *Lantmäteristyrelsen* berör samma problem mot bakgrunden av nu gällande regler. Styrelsen framhåller särskilt att tomtmätning kan handläggas utan hinder av sökandens utevaro från första sammanträdet. Styrelsen biträder dock kommitténs förslag men framhåller att det övergångsvis kan uppstå olägenheter. Dessa kan undanröjas om kallelsen på sökanden innehåller ett klart besked om påföljden av utevaro.

Svea hovrätt påpekar att det behövs en regel som gör det möjligt att ålägga sökanden skyldighet att ersätta annan sakägare dennes kostnader med anledning av inställd förrättning.

Departementschefen. I paragrafens första stycke har de av kommittén föreslagna reglerna om formerna för återkallelse tagits upp. Bestämmelserna gäller i fråga om alla slag av fastighetsbildningsförrättningar, dock med den begränsning i fråga om avstyckning och klyvning som framgår av sista stycket. Enligt departementsförslaget skall förrättning alltid komma till stånd efter ansökan. Också regleringsförrättning till vilken överlantmätaren tar initiativ, skall således inledas genom ansökningsförfarande. Som lantmäteristyrelsen påpekat gäller återkallelsebestämmelserna också i fråga

om ansökan som gjorts av t. ex. expropriant enligt bestämmelserna i 5:3. Har ansökan framställts muntligen enligt bestämmelserna i 8 § första stycket andra punkten, skall bestämmelserna om återkallelse av ansökan äga motsvarande tillämpning. Bestämmelserna gäller också för det fall att ansökan återkallas bara i viss del.

I fråga om förfarandet vid återkallelse överensstämmer departementsförslaget i huvudsak med kommitténs förslag.

Reglerna om begränsning av rätten till återkallelse har i departementsförslaget tagits upp i paragrafens andra stycke. I likhet med kommittén anser jag att återkallelse av ansökan hos fastighetsbildningsmyndigheten inte skall få ske sedan avslutningsbeslutet meddelats. Den omständigheten att återkallelse f. n. kan ske efter avslutandet hänger samman med systemet med fastställelseprövning och kan inte åberopas som skäl för samma ordning enligt FBL. Jag vill emellertid påpeka att en återkallelse av ansökningen efter förrättingens avslutande är möjlig i sådana fall då talan fullföljts till fastighetsdomstolen. I denna del hänvisar jag till föreskrifterna i 16:12 andra stycket.

Kommittén har föreslagit den ytterligare begränsning av återkallelserätten att återkallelse inte skall få äga rum sedan registrering skett. För egen del anser jag att begränsningen bör göras ännu snävare. Framför allt med hänsyn till reglerna om tillträde bör återkallelse inte få äga rum sedan fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Av allmänna rättsgrundsatser följer att ett beslut som vunnit laga kraft skall bli gällande. Att återkallelse inte får ske av sådan talan, som avgjorts genom lagakraftvunnet fastighetsbildningsbeslut, behöver därför inte särskilt föreskrivas. Den omständigheten att ett delbeslut vunnit laga kraft hindrar givetvis inte att ansökningen återkallas i de delar som ännu inte avgjorts genom lagakraftvunnet beslut.

I tredje stycket återfinns den av kommittén föreslagna bestämmelsen att sökandens utevaro från första sammanträdet under förrättingen skall ha samma verkan som om ansökningen återkallats. Departementsförslaget avviker från kommittéförslaget i ett avseende. Ansökningen skall nämligen inte anses återkallad, om det är uppenbart att sökanden vidhåller ansökningen. Såsom lantmäteristyrelsen framhållit är det lämpligt att myndigheten i kallelsen till sökanden erinrar om den här angivna påföljden av utevaro från sammanträdet. Föreskrift därom bör dock inte inskrivas i lagen utan kan meddelas av Kungl. Maj:t.

Sista stycket i paragrafen innehåller en regel som inskränker paragrafens tillämplighet beträffande avstyckning och klyvning.

33 §.

Paragrafen, som motsvarar 34 § i kommittéförslaget, innehåller en regel om tidpunkten för beslut i fråga om skyldigheten att betala förrättningskostnaderna.

Kommittén. F. n. gäller den principen att det åligger förrättningsmännen att besluta om hur kostnaderna skall fördelas, när flera sakägare finns. Vid avstyckning fordras dock inte något sådant beslut, om sakägarna träffat överenskommelse angående fördelningen. Skyldigheten att betala förrättningskostnaderna är således i princip en förrättningsfråga, men vad förrättningsmännen har att uttala sig om gäller bara grunderna för fördelningen. Hur kostnaderna skall beräknas och fastställas regleras i särskild ordning genom bestämmelser som meddelas av Kungl. Maj:t. Enligt dessa bestämmelser skall lantmätaren utställa räkning på de betalningsskyldiga. Om frivillig betalning inte sker inom viss tid får utmätning ske.

Kommittén anser att nuvarande ordning bör behållas i huvudsak oförändrad. Bestämmelserna bör gälla alla förrättningar vare sig de utmynnar i att en fastighetsbildning genomförs eller de inställs. Det skulle vara önskvärt att förrättningskostnaderna kunde fixeras redan i samband med att frågan om grunden för fördelningen avgörs. Sakägarna skulle därigenom lättare kunna bedöma, om de borde låta sig nöja med förrättningsmännens beslut rörande fördelningen eller överklaga det. Det skulle emellertid vara förenat med åtskilliga praktiska olägenheter för förrättningsmännen att under pågående förrättning, låt vara i samband med dess slutförande, fastställa samtliga kostnadsbelopp.

Kommittén påpekar att på grund av innehållet i 2: 6 i kommittéförslaget måste förrättningsmännen alltid pröva överenskommelse mellan sakägarna rörande betalningsskyldighetens fördelning. Förrättningsmännen bör därför i allmänhet särskilt yttra sig över kostnadsfördelningen även då sakägarna är ense.

Remissyttrandena. *Kommunal-tekniska föreningen* framhåller att det måste anses skäligt och rimligt att alla sakägare, som åläggs betalningsskyldighet beträffande förrättningskostnaderna, får meddelande härom så tidigt att de eventuellt kan överklaga beslutet härom. Detta bör gälla även beträffande sådana sakägare, som på grund av bestämmelserna i 29 § annars inte skulle få meddelande om förrättningens avslutande.

Fastighetsägareförbundet anser att det är av betydelse för sakägarna att förrättningsmännen inte bara lämnar upplysning om hur kostnaderna skall fördelas mellan sakägarna utan att de även i protokollet anger de belopp, som varje sakägare har att betala i förrättningskostnader. Föreskrift här- om synes böra tas in i lagtexten, framhåller förbundet.

Departementschefen. Paragrafen har i departementsförslaget underkastats endast redaktionella jämkningar. Som kommittén och fastighetsägareförbundet framhållit skulle det vara önskvärt att beloppet av förrättningskostnaderna angavs i fördelningsbeslutet. Av praktiska skäl är det emellertid inte möjligt att tillgodose dessa önskemål. Vad angår det av kommunal-

tekniska föreningen gjorda påpekandet om underrättelser till sakägarna med anledning av kostnadsfördelningsbeslutet vill jag framhålla att sådana underrättelser enligt reglerna i 29 § skall skickas till samtliga besvärberättigade, om beslutet meddelas på annat sätt än vid sammanträde. Om beslutet meddelas vid sammanträde, behöver myndigheterna visserligen inte skicka underrättelser till sådana sakägare som uteblivit. Jag anser emellertid att det saknas skäl att ha strängare föreskrifter om underrättelser med anledning av kostnadsfördelningsbeslut än beträffande avslutningsbeslutet i övrigt. Om kostnadsfördelningsbeslutet meddelas utan samband med förrättningens avslutande, skall sakägarna underrättas enligt bestämmelserna i 17 § tredje stycket.

Särskilda bestämmelser

34 §.

Paragrafen, som motsvarar 35 § i kommittéförslaget, innehåller bestämmelser om sakkunnigt biträde åt fastighetsbildningsmyndigheten.

Kommittén. Regler om sakkunnigt biträde vid förrättning finns f. n. i 2 kap. 2 § JDL. Kommittén framhåller att enligt den föreslagna bestämmelsen i 2: 6 sista stycket skall ersättning till sakkunnig i princip räknas som förrättningskostnad och betalas av sakägarna, även om en förskottering av allmänna medel äger rum i enlighet med nuvarande lantmäteritaxas föreskrifter. Ersättningens storlek bör liksom hittills i första hand bestämmas av förrättningsmännen. Med hänsyn till att innehavare av allmän befattning ofta torde komma att i tjänsten få utföra uppdrag som sakkunnig, har det ansetts lämpligt att i förevarande paragraf på samma sätt som skett i 40 kap. 17 § RB erinra om att rätt till ersättning tillkommer sådan sakkunnig endast i den mån särskild föreskrift därom är meddelad.

Departementschefen. Departementsförslaget innebär att kommitténs förslag har underkastats enbart vissa formella jämkningar.

35 §.

Paragrafen, som saknar motsvarighet i kommittéförslaget, innehåller bestämmelser om anlitan av tolk vid förrättningshandläggningen.

Departementschefen. Som bl. a. lantmäteristyrelsen har påpekat i sitt remissyttrande uppkommer ibland behov av medverkan av tolk vid lantmäteriförrättningar. Särskilt är detta fallet inom de finskspråkiga bygderna, men även i andra delar av landet torde behovet göra sig alltmer gällande. Jag anser det därför befogat att i FBL ta in bestämmelser om anlitan av tolk. Bestämmelserna bör gälla också i fråga om tolk för den som är allvarligt hörsel- eller talskadad.

Den som anlitas som tolk bör, om uppdraget inte utförs i tjänsten,

ha rätt till arvode samt gottgörelse för kostnad och tidsspilla efter vad myndigheten prövar skäligt. Fullgörs uppdraget som tolk i tjänsten, ersätts eventuella kostnader enligt vanliga regler. Särskilt arvode utgår då inte. Det synes mig naturligt att ersättning till tolk vid förrättning skall utgå av allmänna medel och inte betraktas som förrättningskostnad vilken betalas av sakägarna.

36 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om sysslomän vid förrättning. Den motsvarar 37 § i kommittéförslaget.

Kommittén. Bestämmelserna i denna paragraf angående syssloman stämmer i stort sett överens med nuvarande regler i 3 kap. 15 § JDL. Bland nyheterna märks främst att också förrättningsmännen fått befogenhet att påkalla utseende av syssloman. Eftersom förrättningsmännens arbete i vissa situationer otvivelaktigt kan underlättas av att syssloman finns, anser kommittén att de även bör kunna ålägga sakägarna att utse syssloman för att handha viss angiven gemensam angelägenhet. Särskild anledning att tillerkänna förrättningsmännen sådan befogenhet föreligger med hänsyn till bestämmelserna i 9 kap. om gemensamma arbeten vid fastighetsreglering. Enligt 9:2 skall det i visst fall t. o. m. åligga förrättningsmännen tillse att syssloman blir utsedd.

Den nuvarande anordningen enligt vilken syssloman automatiskt får vissa befogenheter behålls inte utan i stället förutsätts att samtliga de uppgifter som sysslomannen skall fullgöra kommer att särskilt anges i samband med att han tillsätts eller därefter genom beslut om att utvidga hans verksamhet. Syssloman kan givetvis också anförtros sådana göromål som f. n. tillkommer honom direkt på grund av stadgandet i 3 kap. 15 § JDL. Beträffande hantlangningen är det dock endast lantmätaren som får träffa avgörande om tvångsåläggande. Vid de skiftesförrättningar som ägt rum under senare år har sysslomännen i stor utsträckning använts för organiserandet av och tillsynen över gemensamma arbeten, kanske främst väg- och torrlägningsföretag, och härvid har de gjort värdefulla insatser. Enligt kommittéförslaget skall sysslomän även i fortsättningen kunna tas i anspråk för motsvarande uppgifter och det kan förväntas att deras verksamhet just på detta område får den största betydelse.

I första stycket av paragrafen har angetts när och hur syssloman skall utses. Bestämmelsen att syssloman skall tillsättas, när särskild föreskrift därom är meddelad, syftar på den i 9:2 angivna situationen. Vidare föreslås vissa regler för det fall att flera sysslomän utsetts.

Andra stycket innehåller bestämmelser om entledigande av syssloman. Med hänsyn till den betydelse bl. a. i ekonomiskt hänseende som sysslomännens verksamhet kan få anser kommittén att föreskrifter i detta avse-

20 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

ende är nödvändiga. I vanliga fall skall för ett entledigande fordras att de flesta av de vid sammanträde närvarande sakägarna enar sig om det och att förrättningsmännen finner fog föreligga för sådan åtgärd. När syssloman handhar gemensamt arbete enligt 9 kap., måste emellertid förrättningsmännen ha rätt att skilja en försumlig syssloman från hans uppdrag och sätta annan i hans ställe oberoende av vilken uppfattning majoriteten av sakägare kan hysa. I sådana fall torde fråga om entledigande ofta väckas av enskild sakägare, men förrättningsmännen bör ha fria händer att självmant ta initiativ till ett entledigande. En åtgärd av detta slag bör emellertid i allmänhet inte vidtas utan att sakägarna haft tillfälle att yttra sig. Om saken är brådskande och sammanträde med sakägarna inte anses kunna avvaktas, bör dock inte hinder möta för förrättningsmännen att omedelbart skilja sysslomannen från uppdraget. Ny syssloman torde däremot inte böra utses av förrättningsmännen utan att sakägarna haft tillfälle att själva fatta beslut i frågan.

I regel kommer syssloman att utses bland sakägarna och det torde inte sällan få anses underförstått att särskilt arvode för uppdraget inte skall utgå. Om han emellertid anser sig böra framställa anspråk på ersättning, bör i likhet med vad som f. n. gäller detta göras före förrättingens slutförande. Kan sakägarna i sådant fall inte ena sig om att tillerkänna sysslomannen den begärda ersättningen, skall förrättningsmännen besluta i frågan. Bestämmelser med denna innebörd har tagits upp i tredje stycket.

Remissyttrandena. Förslaget anvisar endast ett sätt att utse syssloman, nämligen genom val av de vid sammanträde närvarande sakägarna, framhåller *Svea hovrätt*. Hovrätten anser, att förslaget möjligen bör kompletteras med en regel om att vid lika röstetal lantmätaren har rätt att utse en av de föreslagna.

Lantmäteristyrelsen befarar att i tredje stycket kan uttrycket »före förrättingens slutförande» möjligen missförstås. Av sammanhanget (jfr t. ex. 4: 29 första stycket) torde emellertid följa att därmed inte avses någon tidpunkt senare än den då förrättingen förklarades avslutad eller inställd.

Departementschefen. Paragrafen har i sak utformats på det sätt kommittén föreslagit. Som kommittén föreslagit skall sysslomän utses genom val av de sakägare som är närvarande vid sammanträdet. Fråga om utseende av sysslomän torde i allmänhet tas upp till behandling på förrättingslantmätarens initiativ. Om så kan ske, bör det i kallelsen på sakägarna anges att sådan fråga skall behandlas vid sammanträdet. Att den som får de flesta rösterna vid valet skall anses utsedd till syssloman får anses så självklart, att det inte behöver särskilt anges i lagtexten. Om det skulle inträffa att två eller flera får lika röstetal, torde valet enligt allmänna principer böra avgöras genom lottning. Fallet torde emellertid ha så ringa praktisk betydelse att en särskild bestämmelse i ämnet inte behövs.

I tredje stycket har bestämmelserna om entledigande av syssloman tagits upp. Regeln i första punkten innebär att sysslomannen när som helst kan befrias från uppdraget. Skulle han ha utsetts för viss tid, som ännu inte gått till ända, utgör detta inte något hinder för åtgärden. Entledigandet sker genom majoritetsbeslut av sakägarna. Något särskilt villkor för att sådant beslut skall få fattas har inte angetts. Som en garanti mot godtycke har emellertid föreskrivits att fastighetsbildningsmyndigheten skall pröva om entledigandet är befogat. Behöver ny syssloman utses i stället för den entledigade, skall val av sådan ske enligt reglerna i första stycket.

Beträffande sådan syssloman som utsetts att ha hand om gemensamt arbete enligt 9 kap. har fastighetsbildningsmyndigheten tillagts befogenhet att själv besluta om entledigandet. Myndigheten får också utse ny syssloman i sådant fall. I departementsförslaget har myndighetens befogenheter utvidgats till att också avse sysslomän som utsetts att ombesörja hantlangning enligt 37 §. Detta sammanhänger med att också sysslomännens befogenheter utvidgats i fråga om hantlangningen, såsom framgår av 37 §. Givetvis är myndigheten oförhindrad att, om den så finner lämpligt, överlämna frågan om val av ny syssloman till sakägarna. Mot fastighetsbildningsmyndighetens beslut enligt tredje stycket andra punkten får föras särskild talan enligt bestämmelserna i 15:2.

37 §.

I denna paragraf meddelas föreskrifter om hantlangning vid förrättning. Paragrafen motsvarar 36 § i kommittéförslaget.

Kommittén. Kommittén anser att den hantlangningsskyldighet som f. n. åvilar sakägarna enligt 2 kap. 10 § JDL inte kan undvaras i den nya lagen. Jämsides med att sakägarna åläggs att tillhandahålla hantlangning, bör de tillförsäkras rätt att utföra denna, när inte det allmänna av organisatoriska skäl eller annan orsak bör svara för uppgiften. Kommittén har därför i denna paragraf föreslagit att det skall ankomma på sakägarna att tillhandahålla nödig hantlangning men samtidigt i sista stycket infört ett förbehåll för det fall att stat eller kommun enligt särskilda bestämmelser skall tillhandahålla hantlangningen.

Gällande rätt anger inte efter vilken grund de olika sakägarna skall ta del i hantlangningen och kommittén anser att det inte är möjligt att uppställa detaljerade regler i detta hänseende. Ofta torde sakägarna själva kunna komma överens om en lämplig fördelning av skyldigheten. Åtminstone vid mindre förrättningar lär sökanden inte sällan vara beredd att åta sig hela ansvaret för hantlangningen, om frivillig uppgörelse inte kan träffas om en annan ordning. Vid förrättningar av större omfattning bör syssloman ha goda utsikter att få till stånd en lösning som accepteras av sakägarna. Om emellertid sakägarna inte kan enas, bör det ankomma på

lantmätaren att såsom förutsatts i förslaget träffa avgörandet. Den skälighetsprövning som kan komma i fråga bör givetvis ske på grundval av en jämförelse mellan de olika sakägarnas förhållanden.

Om den som har att utföra hantlangning försummar sin skyldighet, blir enligt uttrycklig föreskrift i andra stycket påföljden den att förrättningen får vila. I likhet med vad som f. n. gäller har det dock ansetts böra tillåtas lantmätaren att själv anskaffa hantlangningen och att genast låta ta ut kostnaden för detta genom utmätning hos den försumlige, självfallet dock bara om denne underlåter att betala frivilligt. Kommittén räknar med att sådan utmätning ytterst sällan skall behöva äga rum. I vanliga fall bör förskottering av allmänna medel kunna ske, men utmätningsmöjligheten bör finnas. Sakägare som inte har intresse av att förrättningen genomförs och som finner hantlangningsskyldigheten besvärande kan inte förmås att fullgöra vad som åvilar honom på annat sätt.

Remissyttrandena. *Distriktslantmätaren i Södertälje distrikt* anser att det föreslagna hantlangningssystemet inte är förenligt med rationella arbetsformer i ett modernt statligt lantmäteri. Siktar man på snabba och säkra resultat, torde det i regel fordras att lantmäteriet tillhandahåller erforderlig kvalificerad hantlangning och nödig materiel. Den nuvarande ordningen medför ofta tidsförluster och irritation på grund av att otillräcklig och okvalificerad arbetskraft ställs till förfogande. Innan det statliga lantmäteriet helt kan överta hantlangningsskyldigheten — något som man bör syfta till — fordras måhända ytterligare utredningar och undersökningar. En viss förbättring synes dock redan nu ha kunnat åstadkommas, om man i lagtexten fört in en bestämmelse av den innebörden att det i första hand bör ankomma på det statliga lantmäteriet att hålla hantlangning och nödig materiel, som betalas av sakägarna.

Även *lantmäteristyrelsen* är kritisk mot kommittéförslaget men anvisar inte någon alternativ lösning. Styrelsen framhåller att hantlangningsfrågan från teknisk och organisatorisk synpunkt är synnerligen betydelsefull. Underhållig hantlangning medför inte bara tidsförlust utan även extrakostnader och dessutom dålig kvalitet på arbetena med de konsekvenser detta får för rättssäkerheten. Det är av vikt att den hantlangningspersonal som träder till vid skilda förrättningar är rutinerad. Från denna synpunkt är det oftast inte lyckligt att vederbörande sakägare tjänstgör som hantlangare. Utan tvivel skulle det vara mera förmånligt om man exempelvis inom varje kommun vid uppkommande behov hade tillgång till särskilt inövad personal, som på detta sätt kunde få fortlöpande träning. På en del håll är det också ordnat så, att vissa kommunalt anställda som normalt är sysselsatta med exempelvis gatu-, avlopps-, park- och kyrkogårdsarbeten även har till uppgift att biträda med hantlangning. Styrelsen hälsar för sin del en sådan utveckling med tillfredsställelse. Också för sakägarna torde

det i de flesta fall vara av större värde att få lantmäteriarbetet avklarat så snabbt och så billigt som möjligt än att själva få en extra sysselsättning vid sidan av det normala yrkesarbetet. Styrelsen är emellertid inte för dagen beredd att framlägga förslag till någon definitiv lösning av hantlangningsfrågan i de kommuner, där den inte ordnats genom kommunal medverkan. Ett alternativ är, som kommittén anfört, att det allmänna tillhandahåller hantlangningen åtminstone på vissa platser. Oavsett detta bör det komma till klart uttryck i lagen att hantlangningen skall vara av fullt nöjaktig kvalitet. Uttrycket »nödig hantlangning» — som är överfört från JDL och kan spåras tillbaka åtminstone till 1827 års lagaskiftesstadga — måste anses antikverat och svara dåligt mot såväl sakägarnas som lantmätarens önskemål. Styrelsen föreslår att det utbyts mot »godtagbar hantlangning».

Möjligheten att låta förrättning vila bör utgöra ett alternativ som lantmätaren kan använda bara i undantagsfall, anser *Svea hovrätt*. Vid förrättning mot olika sakägaregrupper torde bestämmelsen kunna leda till avbrott i förrättningen, vilka är besvärande för övriga sakägare och strider mot förslagets strävan att förrättningarna skall handläggas utan onödiga uppehåll.

Näringslivets byggnadsdelegation och industriförbundet framhåller att kostnaden för hantlangning och material i samband med en fastighetsbildningsförrättning ofta är betydande. Det kan inte vara tillfredsställande att frågan efter vilken grund dessa kostnader skall fördelas mellan sakägarna lämnats öppen. Hantlangnings- och materialkostnader bör i enlighet med vad som hittills skett i praxis fördelas efter de principer som angetts för fördelningen av förrättningskostnaderna. En erinran härom bör införas i motiven. Liknande synpunkter uttalas av *överlantmäterna i Västmanlands och Jämtlands län*.

Häradshövdingeföreningen anser att tredje stycket lämpligen kan sammanföras med första stycket.

Departementschefen. Frågan om hur hantlangning vid förrättning skall anordnas är väsentligen av organisatorisk art. Från lantmäterihåll har uttalats en viss kritik mot systemet att låta sakägarna tillhandahålla hantlangningen. Av lantmäteristyrelsens yttrande framgår också att hantlangning i allt större omfattning utförs med användande av kommunalt anställd personal. En sådan ordning förutsätter kommunernas medverkan. Innan den större frågan om kommunernas ansvar för fastighetsbildningen lösts anser jag det inte möjligt att reformera hantlangningsförfarandet lagstiftningens vägen. Jag har därför anslutit mig till den av kommittén föreslagna lösningen men jag vill understryka att denna inte lägger hinder i vägen för att man även i fortsättningen utverkar kommunernas frivilliga medverkan till att lösa hantlangningsförfarandet på ett ändamålsenligt sätt.

Paragrafen har i departementsförslaget underkastats vissa jämkningar i

förhållande till vad kommittén föreslagit. Hantlangning skall givetvis tillhandahållas i fråga om allt arbete som föränleds av förrättningen. Hantlangningsskyldigheten upphör inte i och med att förrättningen avslutats utan gäller också vid det fullföljdsarbete som utförs efter avslutandet, t. ex. vid gränsutmärkningen. Med anledning av lantmäteristyrelsens påpekande har i första stycket angetts att hantlangningen skall vara av lämplig beskaffenhet. I första stycket har också tagits upp en regel om fördelning av hantlangningen mellan sakägarna. Fördelningen skall ske efter vad som är skäligt. Jag vill framhålla att fördelningen av hantlangningsskyldigheten enligt denna paragraf inte innebär ett definitivt avgörande av hur hantlangningskostnaden slutligen skall fördelas mellan sakägarna. Utgifter för hantlangning är enligt 2:6 att anse som förrättningskostnad och skall således vid förrättningens slut fördelas mellan sakägarna enligt de allmänna regler som gäller för sådan kostnad. När fastighetsbildningsmyndigheten med stöd av förevarande paragraf bestämmer hur hantlangningen skall utföras, bör den sträva efter att fördela bördan i enlighet med vad den blivande kostnadsfördelningen kan antas medföra. Ofta är det emellertid inte möjligt att förutse detta eller att praktiskt genomföra en sådan ordning. Det blir då nödvändigt att företa en vidräkning mellan sakägarna i samband med förrättningens avslutande så att en rättvis ekonomisk uppgörelse kommer till stånd.

I andra stycket har tagits upp bestämmelser om hur myndigheten skall förfara i fall sakägare försummar att ombesörja hantlangning. Bestämmelserna gäller givetvis också för det fall att den erbjudna hantlangningen inte är lämplig och således inte kan godtas av myndigheten. Förrättningen kan då förklaras vilande i avvaktan på att sakägaren fullgör sin skyldighet. Som Svea hovrätt framhållit bör vilandeförklaringen bara vara ett alternativ som tillgrips när övriga sakägare inte vållas olägenhet genom det. Om myndigheten finner det lämpligt får hantlangningen anskaffas genom dess försorg. Som kommittén framhållit skall kostnaden i sådant fall drabba den tredskande sakägaren. Den av kommittén föreslagna bestämmelsen att utmätning genast skall få ske för kostnaden synes obehövlig och har därför inte tagits upp i departementsförslaget.

Av 36 § följer att syssloman kan utses att ombesörja angelägenhet som är gemensam för sakägarna. Som sådan gemensam angelägenhet kan även hantlangning komma i fråga. Utses syssloman för denna uppgift bör samma bestämmelser gälla om fördelning och uttagande av kostnad om redovisning m. m. som enligt 9 kap. 3—6 §§ gäller i fråga om gemensamma arbeten. Föreskrift härom har tagits in i departementsförslaget.

38 §.

I denna paragraf regleras rätten att i samband med förrättning beträda mark m. m. Sista stycket, som tillkommit vid departementsbehandlingen, innehåller regler om ersättning för skada.

Kommittén. De bestämmelser som kommittén föreslår beträffande rätten att beträda mark m. m. skiljer sig i sak inte nämnvärt från nuvarande bestämmelser i 2 kap. 11 § JDL och 2 kap. 6 § FBLS. Inte bara förrättningsmännen och deras biträden utan även alla som för talan vid förrättningen har ansetts böra äga rätt att i samband med förrättningen i den utsträckning det är behövt gå över andras ägor.

Remissyttrandena. *Kommunal-tekniska föreningen* anser att formuleringen av första stycket innebär en försvagning av den rätt för förrättningsmännen och deras biträden att få tillträde till mark och byggnader som nu är medgiven enligt 2 kap. 6 § FBLS. Eftersom de nu gällande bestämmelserna enligt föreningens erfarenhet visat sig ändamålsenliga och nödvändiga, förordar föreningen en omformulering av förslaget så att det stämmer bättre överens med gällande rätt.

Samma mening har *lantmäteristyrelsen*. Styrelsen påpekar att i gällande lagstiftning finns ett stort antal skilda bestämmelser rörande rätt för förrättningsmän eller likställda att beträda byggnader, ägor m. m. (se t. ex. 2 kap. 11 § JDL, 2 kap. 6 § FBLS, 152 § BL, 71—72 §§ ExL, 32 § och 78 § fjärde stycket EVL, 27 och 30 §§ AVL samt 82 § hälsovårdsstadgan den 19 december 1958, nr 663). Det är självklart att sådant tillträde är nödvändigt för verkställande av tekniska arbeten och besiktningar. Vid tomtmätning gäller f. n. att förrättningsmannen äger utan särskilt lov erhålla tillträde till tomter och byggnader samt övergå ägor i vad det finnes erforderligt för förrättningen. I förhållande härtill medför förslagets formulering en försvagning i möjligheten att få tillträde till byggnad. Formuleringen lär nämligen få tolkas så att tillträdet måste föregås av särskild kontakt med innehavaren, även om huset exempelvis står tomt och oläst och innehavaren är svårantärfbar. Den enskildes berättigade intresse av att vara så långt möjligt ostörd får i denna fråga vägas mot förrättningsintresset att undvika att arbetet blir försenat, desorganiserat och fördyrat. Ostördheten måste särskilt respekteras när det gäller bostadshus, men i undantagsfall kan sådana behöva bli föremål för ingående uppmätning och besiktning, exempelvis vid värdering som föranleds av överföring enligt 5:7 andra stycket eller av inlösen enligt 8 kap. För sådana åtgärder, som ju inte nödvändigt behöver koordineras med arbetena i övrigt inom regleringsområdet, kan lämpligen träffas överenskommelse om passande tid med bostadens innehavare. Även vid fastighetsbestämning inom tätbebyggda områden kan tillträde till byggnad fordras. För att markera bostädernas särställning men samtidigt öppna möjlighet till smidigt förrättningsförfarande synes man lämpligen kunna göra en mindre ändring i paragrafen. Denna ändring bör innebära att förrättningsmännen och deras biträden äger få tillträde till byggnad, som inrymmer bostad och är bebodd, samt att de utan särskilt lov äger få tillträde till byggnader i övrigt och anläggningar.

För undvikande av ovisshet och friktion bör bland tillåtna åtgärder anges trädfällning, framhåller *överlantmätaren i Södermanlands län*.

Svea hovrätt påpekar, att någon rätt till ersättning för skada, som kan åsamkas sakägare eller annan genom de befogenheter denna paragraf tillerkänner förrättningsmännen och deras biträden, inte har föreskrivits. Vid tillkomsten av JDL uttalades i anslutning till motsvarande bestämmelse (2 kap. 11 §) den uppfattningen (NJA II 1926 s. 372), att det fick anses vara en grannelagsrättslig förpliktelse att tåla det obetydliga intrång som kunde komma i fråga i dylika fall. Hovrätten anser det tveksamt huruvida denna ståndpunkt alltjämt har berättigande.

Departementschefen. Utformningen av bestämmelserna i kommittéförslaget har vid remissbehandlingen mött kritik i fråga om förrättningsmännens rätt att bereda sig tillträde till byggnad. Förslaget får anses ha den av lantmäteristyrelsen angivna innebörden att tillträde till byggnad i princip skall ske under medverkan av ägaren eller brukaren. En sådan ordning anser jag rimlig och den bör med en förutseende planering av förrättningsarbetet i allmänhet inte vålla några påtagliga störningar i myndighetens arbete. Tillträde till byggnaden kan emellertid inte vägras myndigheten, varför denna inte är beroende av innehavarens medgivande. Om denne tredskas, har myndighetens befattningshavare därför rätt att ändå bereda sig tillträde till byggnaden. Då denna rätt utnyttjas bör naturligtvis största möjliga hänsyn tas till ägaren eller brukaren, särskilt när det gäller bostadshus.

I ett remissyttrande har yrkats att bland de tillåtna åtgärderna skulle särskilt anges trädfällning. En sådan bestämmelse synes emellertid överflödig, eftersom de föreslagna bestämmelserna får anses innefatta rätt att fälla träd. Denna rätt begränsas dock såtillvida som skada om möjligt skall undvikas och att ägarens medgivande behövs i fråga om träd inom trädgård eller annan därmed jämförlig plantering.

I departementsförslaget har tillagts en regel om ersättning för skada som uppkommit genom sådan åtgärd som avses i paragrafen. Yrkande om ersättning skall framställas under förrättningen. Ersättningen räknas som förrättningskostnad och förskottas av allmänna medel. Kostnaden skall som annan förrättningskostnad påföras sakägarna.

39 §.

Paragrafen innehåller regler om vilandeförklaring av förrättning.

Gällande rätt. Enligt 3 kap. 12 § JDL och de hänvisningar till detta lagrum som förekommer skall tvist om äganderätt eller ständig besittningsrätt till jord i princip inte få föranleda att fastighetsbildning uppehålls. Om det är av betydelse för en förrättnings behöriga verkställande att dylik tvist

blir avgjord och tvisten har uppkommit först efter förrättningens början, skall den emellertid underställas ägodelningsrättens prövning. Underställningen leder till att man får ett avgörande, som blir bindande för framtiden åtminstone gentemot dem som för talan i ägodelningsrätten. Nackdelen är att förrättningen i regel fördröjs. På grund av en särskild presumptionsregel i samma lagrum får innehavaren av omtvistad jord utöva ägarens befogenheter att föra talan för jorden. Härigenom har man åstadkommit att tvist om vem som i egenskap av ägare till viss jord är att anse som sakägare vid förrättning vanligen inte föranleder ett hänskjutande till ägodelningsrätten, eftersom ju tvisten inte blir av någon betydelse för förrättningens genomförande. Till följd härav har underställning mera sällan avsett frågor angående giltigheten av fång till fast egendom utan främst kommit till användning vid sådana äganderättstvister som berott på att delade meningar rått i frågan till vilken eller vilka fastigheter ett visst område hör och alltså i grund och botten avser fastighetsindelningens beskaffenhet. I tillämpningen har vissa svårigheter här uppkommit, eftersom någon bestämd skillnad inte kunnat upprätthållas mellan dessa tvister och rena gränstvister, som på grund av de i 7 kap. 1 § och 19 kap. 10 § JDL inskrivna kraven på gränsbestämning i samband med fastighetsbildning visserligen alltid skall avgöras men inte efter underställning utan genom beslut av förrättningsmännen.

I 3 kap. 12 § JDL föreskrivs vidare att tvist som bara rör innehavet av viss äga skall på samma sätt som äganderättstvist underställas ägodelningsrätten. Emellertid innehåller samtidigt 12 kap. 1 § en föreskrift om underställning i sådana fall, när man vid hävdefrågans behandling under laga skifte inte kan utreda vem som hävdar viss äga vare sig tvist därom föreligger eller inte. Till sist kan nämnas att, om tvist uppkommer vid avstyckning av överlåten ägovidd angående den rätt som enligt överlåtelsehandlingen eller mellan sakägarna träffad förening tillkommer dem, skall jämlikt 19 kap. 15 § JDL frågan underställas ägodelningsrättens prövning.

Kommittén. Någon motsvarighet till de nu gällande reglerna bör enligt kommitténs mening inte gälla för framtiden. Underställningsinstitutet har nämligen uppenbara brister, vilket huvudsakligen hänger samman med att föremålet för rättegången inte bestäms genom någon stämningsansökan. Systemet med underställning har vidare i praktiken visat sig uppmuntra till onödiga rättegångar.

Om det för fastighetsbildningens genomförande verkligen är av betydelse att ett ovisst rättsförhållande blir genom ett rättskraftigt avgörande klarlagt, bör enligt kommittén ett avgörande åstadkommas genom att sakägare i vanlig ordning väcker talan vid allmän domstol, såvida inte frågan är av sådan beskaffenhet att den kan tas upp vid fastighetsbestämning. Med hänsyn till det omfattande användningsområde som fastighetsbestämningss-

institutet är avsett att få enligt kommittéförslaget blir de fall, där det sålunda kan komma i fråga att väcka talan genom stämning, tämligen begränsade. Huvuddelen av de nuvarande underställningsmålen avser nämligen enligt kommittén frågor som skall kunna tas upp vid fastighetsbestämning. Det är vidare att märka att det i övriga fall, där en ovisshet föreligger, oftast inte är påkallat med ett avgörande som får bindande verkan även utanför fastighetsbildningsförrättningen. Många gånger torde det vara fullt tillräckligt att de fastighetsbildande myndigheterna bedömer den föreliggande frågan och låter resultatet härav påverka sina ställningstaganden beträffande själva fastighetsbildningen. Så sker redan f. n. i en hel del fall, nämligen när underställning inte får äga rum, och några olägenheter därav har inte kunnat förmärkas.

Med den lösning som kommittén sålunda förordar behövs vissa regler om när fastighetsbestämning skall företas i samband med fastighetsbildning. Dessa regler tas upp i 14 kap. I övrigt behövs bara en regel som medger förrättningsmännen att, när särskild talan för prövning av preliminär rättsfråga blivit väckt av sakägare, låta förrättningen vila i avbidan på det slutliga avgörandet.

Kommittén har också övervägt om den nya lagen bör innehålla någon motsvarighet till nuvarande regel om att den som innehar omtvistad jord äger att vid förrättning föra talan därför. Enligt vad kommittén funnit är detta inte lämpligt. En presumtionsregel av detta slag skulle kunna leda till högst otillfredsställande resultat. I fall där ovisshet uppkommer om vem som i egenskap av ägare till fastighet eller del av fastighet skall få föra talan därför bör fastighetsbildningsmyndigheten, under förutsättning att särskild rättegång för prövning av frågan inte anhängiggörs, ta ställning till tvistefrågan i den mån fastighetsbildningen i något avseende påverkas av frågan. Med hänsyn till den officialprövning som regelmässigt skall äga rum vid fastighetsbildning blir emellertid frågan om rätt företrädare för fastighet vanligen utan större betydelse. Alla som kan komma i fråga som ägare skall i tveksamma fall kallas till förrättningen och få tillfälle att där utföra talan. I huvudsak endast när meningsmotsättning uppkommer mellan de olika pretendenterna angående fråga, där ansökning eller medgivande från vederbörande fastighetsägares sida behövs, blir det nödvändigt för förrättningsmännen att ta ställning. Något rättskraftigt avgörande av äganderättsfrågan kommer inte härigenom till stånd, men ett sådant avgörande behövs inte heller. Den som anser förrättningsmännens bedömning felaktig får i vanlig ordning besvara sig över de beslut och åtgärder rörande fastighetsbildningen som enligt hans mening inte kan godtas.

I första stycket av denna paragraf har kommittén tagit upp de regler som föranleds av vad kommittén anfört. Vid utformningen har beaktats att även annan prövning än sådan som sker vid domstol kan bära föranleda vilandeförklaring. Sålunda kan resultatet av syneförrättning enligt VL

eller förrättning enligt EVL böra avvaktas. För att onödiga vilandeförklaringar skall hindras har vidare efter mönster från 32 kap. 5 § RB krävts, att det skall vara av synnerlig vikt att resultatet av den särskilda prövningen avvaktas.

Bestämmelsen i andra stycket avser en helt annan situation, nämligen den som föreligger när förrättningsmännen meddelat beslut i en preliminärfråga. I likhet med vad som f. n. gäller enligt 3 kap. 11 § tredje stycket JDL bör förrättningen här vila i de delar som kan påverkas av frågans slutliga utgång. Handläggningen bör dock fortsättas, om förrättningsmännen finner att detta kan ske utan olägenhet av betydelse eller jorddomstolen i enlighet med 17:11 i förslaget förordnar att förrättningen skall fortgå. Att på sätt som skett i gällande lag tillerkänna sakägarna befogenhet att hindra en vilandeförklaring har kommittén inte ansett tillrådligt med hänsyn till den fullföljdsrätt som i vissa fall tillkommer det allmänna.

Oavsett anledningen till att en förrättning vilar bör det enligt kommittén åligga förrättningsmännen att tillse att ett återupptagande äger rum så snart anledning till vilandeförklaring inte längre föreligger.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* delar kommitténs i motiven uttryckta uppfattning att den i 3 kap. 12 § första stycket JDL upptagna regeln om vem som äger föra talan för omtvistad jord inte bör tas upp i den nya lagstiftningen. Hovrätten påpekar att en motsvarande princip visserligen uttrycks i en del andra lagar, t. ex. 25 § ExL och 11 kap. 54 § VL, men saknas t. ex. i EVL.

Häradshövdingeföreningen ifrågasätter, om kommitténs kritik av underställningsförfarandet är helt berättigad. Enligt föreningens mening fungerar detta förfarande i många fall smidigt, snabbt och billigt. Föreningen anser att det bör undersökas, om inte de av kommittén berörda olägenheterna kan undanröjas genom reformer inom det nuvarande underställningsinstitutets ram.

Flera remissinstanser, däribland *lantmäteristyrelsen*, *stadsförbundet* och *kommunförbundet* anmärker att det föreslagna lagrummet, såvitt framgår av motiven, inte tar sikte på fall då det för sakprövningen i fastighetsbildningsärendet är påkallat med uppskov i avvaktan på utgången av en pågående eller avsedd prövning hos annan myndighet i planfråga, ärende rörande byggnadsförbud e. d. *Lantmäteristyrelsen* tillägger att det synes lämpligt att dessa fall regleras samtidigt, vilket bör kunna ske genom jämkning av lagtexten, närmast av uttrycket »för genomförande av fastighetsbildningen».

Departementschefen. Jag har funnit mig kunna biträda de synpunkter, som kommittén har anfört till stöd för förslaget i denna paragraf. Jag är således också övertygad om det berättigade i den kritik som kommittén riktat mot underställningsförfarandet enligt gällande rätt. Att behålla detta förfarande

bör enligt min mening inte komma i fråga även om vissa olägenheter skulle kunna undanröjas genom en något ändrad konstruktion.

Med anledning av vad bl. a. lantmäteristyrelsen uttalat vid remissbehandlingen vill jag framhålla, att vilandeförklaring enligt första stycket kan föranledas även av annan prövning än sådan som har angetts i kommitténs motivering. Pågår t. ex. prövning av planfråga hos administrativ myndighet, kan vilandeförklaring ske, om de övriga villkoren för sådan är uppfyllda. Det måste dock krävas att det föreligger en prövning av planfrågan. Om planarbetet bara befinner sig på ett förberedande stadium, saknas förutsättningar för vilandeförklaring.

40 §.

I denna paragraf meddelas bestämmelser om verkan av överlåtelse av fastighet under förrättningens gång.

Departementschefen. Paragrafen motsvarar helt 3 kap. 13 § JDL och avser det fall att fastighet byter ägare under pågående förrättning. Den har utformats helt enligt kommitténs förslag.

41 §.

Paragrafen innehåller föreskrifter om underrättelse till vissa menigheter, när fastighetsbildningen medför ändring av administrativ gräns.

Kommittén. Enligt 3 kap. 15 § i kommittéförslaget har kommun, församling efter municipalsamhälle en ovillkorlig rätt att, om dess område skulle ändras genom fastighetsbildningsåtgärd, få frågan om åtgärdens tillåtlighet underkastad särskild prövning i administrativ ordning. För att dessa menigheter skall få tillfälle att bevaka sina intressen i dylika sammanhang införs i denna paragraf en skyldighet för lantmätaren att underrätta dem om fastighetsbildningen.

Kommittén anser det tveksamt när under förrättningen lantmätaren bör fullgöra underrättelseskyldigheten. Det är givetvis värdefullt om den administrativa prövningen äger rum på ett tidigt stadium, innan något större mått av arbete ännu hunnit nedläggas på förrättningen och bindande beslut angående fastighetsbildningen behövt meddelas. Emellertid lär det inte vara möjligt för kommunstyrelse eller motsvarande organ, som har att företräda menighet i angelägenhet av detta slag, att utan tillgång till närmare upplysningar om hur fastighetsbildningen är avsedd att genomföras ta ställning till frågan huruvida särskild prövning av fastighetsbildningen skall begäras. Det torde därför ofta bli nödvändigt att den fastighetsplan som behövs för åtgärden utarbetas åtminstone i de delar som kan vara av betydelse för att bedöma förevarande fråga och att lantmätaren först därefter, under hänvisning till planen, låter vederbörande menighet uttala sig.

På grund härav kan det ibland inte undvikas att frågan om fastighetsbildningens tillåtlighet enligt allmänna fastighetsbildningsregler tas upp till avgörande, fastän klarhet ännu inte föreligger om det kommer att behövas särskilt medgivande efter administrativ prövning. Av denna anledning har räckvidden av tillståndsbeslut måst begränsas genom förbehållet i 26 § andra stycket.

Vissa skäl kan t. o. m. anföras till stöd för den uppfattningen att även fastighetsbildningsbeslutet bör kunna meddelas, innan det blivit avgjort huruvida administrativ prövning skall äga rum. Kommittén har dock inte ansett sig böra medge en sådan ordning. Bestämda olägenheter skulle nämligen uppkomma genom att göra fastighetsbildningsbeslutets giltighet beroende av att särskilt medgivande som sägs i 3: 15 lämnas, där sådant medgivande visar sig erforderligt. Beslut om fastighetsbildning, som får till följd att indelningen i förvaltningsområden ändras, skall alltså inte få meddelas förrän det antingen kan anses fastslaget att administrativ prövning inte skall äga rum eller medgivande till fastighetsbildningen efter dylik prövning föreligger. Att detta skall gälla torde, eftersom annat inte är föreskrivet framgå av 3: 15. Särskild föreskrift i förevarande paragraf om att lantmätaren inte får dröja med att fullgöra underrättelseskyldigheten till efter fastighetsbildningsbeslutets meddelande är följaktligen obehövlig.

Som framgår av det anförda torde det ofta bli nödvändigt att lantmätaren, när han enligt denna paragraf underrättar kommun eller annan menighet om fastighetsbildning, lämnar närmare upplysningar om hur åtgärden är avsedd att genomföras och om dess inverkan på gränserna för ifrågavarande förvaltningsområde. Erinran bör samtidigt lämnas om den möjlighet som föreligger att begära administrativ prövning, och därjämte bör en med hänsyn till förhållandena lämpligt avvägd tidsfrist anges inom vilken sådan begäran skall framställas. Skulle det därefter visa sig att fastighetsbildningen måste genomföras på annat sätt än som uppgetts och kan ändringen tänkas inverka på menighetens ställningstagande, bör lantmätaren självfallet lämna meddelande därom och bereda menigheten nytt tillfälle att uttala sig.

Om förrättningsmännen anser det antagligt att fastighetsbildningen medför olämplig indelning i förvaltningsområden eller om åtgärden leder till en sådan ändring i den judiciella indelningen att fastighet överförs från ett jurisdiktionsområde till ett annat, skall enligt 3: 15 administrativ prövning utan särskild begäran äga rum. Underrättelse om fastighetsbildningen till de menigheter som berörs bör i sådant fall kunna underlätas. Vid den utredning som länsstyrelsen kommer att företa får dessa nämligen under alla förhållanden tillfälle att framföra sina synpunkter på fastighetsbildningsfrågan.

Departementschefen. Kommitténs förslag har med enbart redaktionella jämkningar tagits upp i departementsförslaget. Jag har inte ansett det till-

rådligt att från underrättelseskyldigheten undanta sådana fall, när gränsändringen bara är obetydlig.

42 §.

I detta lagrum har upptagits föreskrifter om rättelse av fel i beslut m. m.

Kommittén. Förrättningsavgörande som genom förbiseende fått ett uppenbart oriktigt innehåll bör kunna rättas på ett enkelt sätt utan att talan där emot behöver föras vid domstol. Motsvarighet till den i 17 kap. 15 § och 30 kap. 13 § RB reglerade möjligheten att rätta domstols dom och beslut har synts erbjuda en praktisk lösning och har tagits upp i denna paragraf, som beträffande såväl innehåll som utformning nära ansluter sig till reglerna i RB. Det kan påpekas att den föreslagna rättelsemöjligheten är strängt begränsad till oriktigheter av typen skriv- och räknefel. Att rätta oriktighet, som uppkommit till följd av en felbedömning och alltså inte beror på ett förbiseende utan är resultatet av ett övervägande från förrättningsmännens sida, är alltså inte tillåtet.

Kommittén har inte ansett det behövligt att i rättelseproceduren låta särskild företrädare för det allmänna bevaka dess intressen. Om rättelse avser förrättning, som redan blivit antecknad i fastighetsregistret, måste emellertid registerförarens medgivande inhämtas.

Har talan mot förrättning fullföljts till domstol, torde det i regel vara mindre lämpligt att lantmätaren företar rättelse i sådant avseende som omfattas av fullföljdsinstansens prövning. Om dylik rättelse likväl bör äga rum, måste givetvis tillses att domstolen i tid får kännedom om rättelsen.

Remissyttrandena. *Överlantmätaren i Älvsborgs län* anser att rättelsemöjligheten bör få en mer preciserad avgränsning i lagtexten. Förslaget ger i och för sig inte anledning till erinran men åtskilliga fall utöver typen skriv- och räknefel föranleds av förbiseende och är alltså inte resultatet av ett övervägande från förrättningsmännens sida. I den föreslagna lagtexten har också fullt följdriktigt införts rättelsemöjlighet för annat dylikt förbiseende — tydligen efter förebild från RB. Fråga är dock om ett så allmänt hållet skrivsätt är nöjaktigt i detta fall, där saken gäller en sådan urkund som en förrättningsakt, sammansatt av både tekniska, ekonomiska och rättsliga beståndsdelar. Problem torde sålunda komma att uppstå i fråga om behandlingen av t. ex. olika typer av mätningsfel, felaktiga angivelser av berörda fastigheter, upptäckten i efterhand att visst spörsmål missuppfattats o. d.

Lantmäteristyrelsen gör liknande uttalanden och framhåller bl. a. att oriktighet som visar sig ha betydelse för någon utanför sakägarkretsen vid förrättningen knappast kan bli föremål för rättelse i den föreslagna ordningen. En ingående precisering skulle förmodligen å andra sidan tynga lag-

texten i alltför hög grad. Frågan synes lämpligen kunna få sin lösning genom bestämmelser som meddelas av Kungl. Maj:t.

För undvikande av missförstånd bör orden »skrivfel» och »missräkning» utbytas mot »misskrivning» och »felräkning», föreslår *distriktslantmätaren i Ludvika distrikt*.

Överlantmätaren i Södermanlands län ställer frågan om rättelse enligt den föreslagna paragrafen får ske inom obegränsad tid.

Departementschefen. Den föreslagna rättelsemöjligheten är begränsad till oriktigheter av typen skriv- och räknefel, således huvudsakligen förhållanden av formell karaktär. Om oriktigheten är av större omfattning eller mera ingripande, kan beslutet göras till föremål för domvillobesvär. Av rättssäkerhetsskäl är det nödvändigt att paragrafen får en försiktig tillämpning. Paragrafen tillåter bara rättelse av oriktigheter i förrättningshandlingarna. Rättelse av t. ex. gränsmarkering på marken kan således inte företas i denna ordning.

Med anledning av ett påpekande vid remissbehandlingen vill jag framhålla att någon tidsbegränsning inte gäller för rättelse enligt denna paragraf.

Sakägarnas yttrande kan inhämtas antingen skriftligen eller vid sammanträde till vilket sakägarna kallas. Om skriftlig handläggning används, bör myndigheten delge sakägarna föreläggande att komma in med yttrande inom viss tid. I föreläggandet skall innebörden av rättelsen tydligt anges.

Myndighetens avgörande sker genom beslut. Protokoll skall således föras över handläggningen. Mot beslutet kan talan föras genom besvär.

Den av kommittén föreslagna bestämmelsen att rättelse inte får ske utan registerförarens medgivande om fastighetsbildningen registrerats, har inte tagits med i departementsförslaget. Prövning av frågan om rättelse skall ske bör helt ankomma på fastighetsbildningsmyndigheten. Givetvis bör samråd med registermyndigheten äga rum i den angivna situationen.

TREDJE AVDELNINGEN

Fastighetsreglering

ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Inledning

Komittéförslaget innefattar endast ett särskilt fastighetsbildningsinstitut för omreglering av bestående fastigheter, nämligen fastighetsreglering. Detta institut skall ersätta alla de omregleringsinstitut som finns i gällande rätt, i första hand laga skifte och ägoutbyte men också servitutsutbrytning samt sammanföring av vägmark och järnvägsmark.

Bestämmelserna om fastighetsreglering utgör tredje avdelningen av lagen. Denna avdelning omfattar fem kapitel. 5 kap. innehåller de allmänna bestämmelserna angående fastighetsreglering, medan de följande kapitlen behandlar speciella förhållanden. I 6 kap. tas sålunda upp regler om samfällighet, i 7 kap. om servitut, i 8 kap. om inlösen och i 9 kap. om gemensamma arbeten.

Fastighetsregleringens allmänna utformning

Kommittén. Fastighetsregleringen kan karakteriseras som en mer eller mindre ingripande omreglering av redan bestående fastigheter. Ombildningen kan innebära att ändringar företas beträffande de olika fastigheternas enskilda ägor eller kan hänföra sig till samfällad mark eller avse särskilda servitutsfrågor. Ej sällan kan en kombination av flera olika regleringsåtgärder förekomma. Utmärkande för regleringen är vidare att den, oavsett i vilken form den genomförs, ytterst syftar till en förbättring av fastighetsbeståndet. Vid mera genomgripande regleringar är ändamålet att åstadkomma så lämpliga fastighetsförhållanden inom ett område eller en trakt som möjligt. Men regleringen kan också ha ett betydligt mera begränsat syfte, t. ex. att få till stånd en lämpligare gränssträckning eller att komplettera en fastighet med delaktighet i samfällighet eller med ett servitut.

För att motsvara nutida krav på enkelhet, snabbhet och ändamålsenlighet kan regleringen inte i likhet med omskiftet anordnas som en delning av ett på förhand, utan hänsynstagande till de aktuella förhållandena fixerat skifteslag. Den bör i stället utformas mera i överensstämmelse med de principer som gäller för det nuvarande ägoutbytet. Från detta bör emellertid regleringen skiljas på det sättet att den för att möjliggöra en fullständig förbättring av fastighetsbeståndet skall innefatta åtgärder inte bara beträf-

fande fastigheternas ägor utan även rörande samfälligheter och servitut. Härigenom bör regleringen kunna bli ett användbart och smidigt instrument i de allmänna rationaliseringssträvandena.

Den nu skisserade utformningen av regleringsinstitutet får som redan tidigare framhållits till följd bl. a. att den av ålder bestående skifteslagsindelningen inte vidare kan tillerkännas någon självständig betydelse i regleringssammanhang. Detta utesluter givetvis inte att man många gånger i det praktiska arbetet kommer att finna det ändamålsenligt att ansluta regleringarna till hittillsvarande skifteslag.

I likhet med annan fastighetsbildning skall fastighetsregleringen i princip vara en fastighetsägarnas egen angelägenhet. Detta kan emellertid inte få innebära att alla berörda sakägare måste vara eniga såväl beträffande frågan huruvida en omreglering skall äga rum som angående sättet för dess genomförande, även om regleringsarbetet självfallet bör bedrivas så att enighet i största möjliga utsträckning ernås. Inte sällan uppkommer just vid fastighetsreglering motsatta uppfattningar mellan olika sakägare. Ett krav på frivillig medverkan från alla dessa skulle här kunna medföra att regleringsverksamheten lamslås och den från såväl allmän som enskild synpunkt önskvärda uppkomsten av lämplig fastighetsindelning som underlag för bebyggelse, jordbruk, skogsbruk och andra ändamål i hög grad motverkas. Det är därför ofrånkomligt med bestämmelser som möjliggör ett visst mått av tvång. Ägare av fastighet blir alltså skyldig att under vissa angivna förutsättningar tåla att hans fastighet ändras med avseende på ägoanordningar eller i annat hänseende och att dessutom eventuellt bidra till de med regleringen förbundna kostnaderna. Bestämmelser med sådan innebörd utgör ingen nyhet utan har funnits i svensk rätt liksom också i utländsk sedan århundraden tillbaka.

Kommitténs överväganden angående *de allmänna regleringsvillkoren* innebär i huvudsak följande (bet. s. 297).

Som en första förutsättning för att någon skall kunna påfordra fastighetsreglering bör gälla att han har ett berättigat intresse av den åtgärd han begär och att detta intresse är knutet till en fastighet som han i egenkap av ägare eller med ägaren likställd besittningshavare företräder. Detta villkor formulerar kommittén så att regleringen skall vara behövlig för förbättring av sökandens fastighet. Sökanden skall sålunda inte kunna tvinga andra fastighetsägare att tåla ändringar av deras fastigheter om det inte behövs för att sökandens egen fastighet skall förbättras. Omfattningen av en fastighetsreglering kan emellertid inte bestämmas helt i enlighet med den nu angivna principen så att andra fastigheter än sökandens underkastas ändringar bara i den mån det är nödvändigt för att tillgodose sökandens regleringsbehov. Olägenheter skulle då uppkomma därigenom att ytterligare ändringar skulle bli nödvändiga framdeles. Flera på varandra följande regleringar medför emellertid olägenheter i skilda avseenden. En viss spärr

21 — Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128

mot successiva regleringar behövs därför. Men försiktighet bör här iakttas så att i och för sig nyttiga förbättringsåtgärder av partiell natur inte hindras bara av den anledningen att en mera omfattande rationalisering behövs. Det bör därför fordras att denna större reglering är tämligen nära förestående. Enligt kommittéförslaget skall sökanden sålunda vara berättigad att begära den mera omfattande reglering som kan vara den enda möjligheten för honom att vinna en önskad förbättring av hans fastighet. Sökanden bör med andra ord ha rätt att påkalla en reglering av sådan större omfattning, som visserligen inte i och för sig är nödvändig för att tillgodose den egna fastighetens regleringsbehov, men som fordras på grund av villkoret om att ytterligare reglering inte får motverkas. Kommittén framhåller att det tvång som hänger samman med den vidgade regleringsrätten kommer att väsentligt mildras genom att regleringsverksamheten frikopplas från den gällande skifteslagsindelningen. En reglering kommer nämligen hädanefter inte i något fall att få större omfattning än som fordras för att fastighetsbeståndet skall kunna förbättras i ett sammanhang.

Kommittén tar härefter upp spørsmålet huruvida en viss *opinion* bland sakägarna skall krävas för att sökanden skall kunna få till stånd en reglering (bet. s. 299). Ett sådant opinionsvillkor har ju uppställts i 1 kap. 11 § JDL för sådana fall då den gällande fastighetsindelningen tillkommit genom laga skifte eller vissa andra delningsformer, som ansetts böra medföra samma grad av trygghet i besittningen som laga skifte. Kommittén anser det befogat att åtminstone i fråga om mera omfattande regleringar göra tillåtligheten beroende av att ett starkare motstånd från sakägarnas sida inte föreligger.

Opinionsvillkoret har inte till primärt syfte att skydda sakägarna mot att tvångsvis bli invecklade i förlustbringande eller annars alltför riskbetonade företag. Sakägarnas behov av fullgoda garantier måste i stället tillgodoses genom att som förutsättning för fastighetsreglering uppställs ett krav på att regleringen skall medföra viss *båtnad* och att de beräknade kostnaderna skall stå i viss relation till båtnaden.

Vid sidan av båtnadsvillkoret innehåller JDL ett särskilt villkor om att laga skifte och ägoutbyte skall ske utan någon delägars *förfång*. Förekomsten av detta förfångsvillkor hänger samman med att JDL:s regler om likvider mellan sakägarna inte ger rätt till ersättning med anledning av alla slag av ändringar som de olika fastigheterna undergår. Enligt kommittéförslaget konstrueras emellertid ersättningsreglerna så att sakägare skall kunna få ersättning för varje slag av försämring som hans fastighet utsätts för. Någon motsvarighet till gällande bestämmelser om förfång har sålunda inte tagits upp i den nya lagen. Detta kräver emellertid — utom ändrade ersättningsregler — också vissa spärregler som hindrar att fastighet undergår sådan betydande ändring som ägaren inte bör underkasta sig, fastän han skulle få ekonomisk ersättning härför. De lämplighetsvill-

kor som tas upp i 3 kap. och som ju skall gälla vid såväl fastighetsreglering som övrig fastighetsbildning utgör här ett visst skydd. Men dessutom behövs särskilda bestämmelser om fastigheternas utformning vid fastighetsreglering.

Fastighetsreglering skall medföra en *förbättring av fastighetsbeståndet*. Verksamheten kan vara begränsad till att bara ta sikte på arronderingsfrågan och således ha till uteslutande ändamål att förbättra ägoanordningen. En reglering kan emellertid därutöver syfta till att uppnå en lämpligare ägoslagssammansättning och detta utan att egentligen rubba regleringsfastigheternas storlek. Slutligen kan rationaliseringsverksamheten i sin mest ingripande form tänkas omfatta förutom arronderingen och ägoslagssammansättningen också själva storleken av fastigheterna.

Kommittén anser att regleringsinstitutet i den nya lagstiftningen bör inrättas så att det kommer att möjliggöra alla former av rationalisering och att de allmänna regleringsvillkoren alltså inte skall lägga hinder i vägen för storleksförbättringar. Förstärkningsmöjligheterna vid fastighetsreglering skall inte vara inskränkta till fall där samtliga berörda sakägare ger sitt samtycke utan under vissa förutsättningar kunna genomföras oberoende av att samtycke inte kunnat erhållas från alla sakägare. Den rättsliga regleringen av verksamheten måste emellertid ske på ett för de enskilda fallen betryggande sätt och det är anslaget att sådana ingripanden hindras som skulle kunna framstå som onödigt hårda eller annars opåkallade.

Remissyttrandena. Fastighetsregleringsinstitutets utformning i kommittéförslaget har i princip allmänt accepterats av remissinstanserna. Som redan framgått gäller detta dock tillämpningen i landsbygdsförhållanden. Särskilt positiv är man från lantmäterihåll. De fördelar, som särskilt framhålls i förhållande till nuvarande lagstiftning är det snabba och enkla förfarande som blir möjligt genom frikopplingen från gällande skifteslagsindelning, opinionsundersökning i stället för omröstning, förenklad behandling av stamfastighetsandelar, ökad möjlighet att lämna pengar i stället för mark i vederlag samt ökad avtalsfrihet för sakägarna. Institutet anses i stort sett väl lämpat för rationalisering av jordbruk och skogsbruk.

Från remissinstanser som företräder tätortsintressen hävdas att förslaget konstruerats för glesbygdsförhållanden och att motiven i allt för ringa grad behandlar tätortsförhållandena. Det görs gällande att fastighetsregleringsinstitutet kan få endast begränsad användning i samband med sanering av stadskärnor.

Svea hovrätt har ingen erinran mot systematiken och utformningen i stort av regleringsinstitutet. Bestämmelserna bygger på noggranna överväganden angående de olika intressen av allmän och enskild natur som gör sig gällande vid en fastighetsreglering. Hovrätten ansluter sig i allmänhet till kommitténs ställningstaganden och förslag. Särskilt tillfredsställande

anser hovrätten det vara att bebyggelsefrågorna blivit mera ingående reglerade och att de därmed sammanhängande ersättningsfrågorna även tar sikte på att i viss utsträckning tillgodose nyttjanderättshavare.

Lantmäteristyrelsen framhåller att det nya institutet fastighetsreglering i allt väsentligt är lämpligt utformat och väl ägnat att fylla en viktig funktion såväl inom tätorter som på landsbygden och i övrigt under vitt skilda förhållanden.

Också *överlantmätarna* är i regel mycket positiva i sina yttranden och framhåller att fastighetsregleringsinstitutet blir synnerligen användbart både i stad och på landsbygden.

Lantbruksstyrelsen, lantbruksnämnderna och hushållningssällskapen är i stort sett positiva till fastighetsregleringsinstitutet. I systematiskt avseende anser dock styrelsen att lagtexten bör omarbetas främst för att tillgodose önskemålet att utan anlåtande av huvudsakligen undantagsparagrafer enkelt kunna verkställa fastighetsregleringar, där motstridiga intressen inte finns och för att primärt kunna använda fastighetsreglering i samband med storleksrationalisering.

Positiva yttranden har vidare avgetts av *tekniska högskolan i Stockholm, länsstyrelsen i Östergötlands län, skogsägareförbundet, skogsindustriernas samarbetsutskott, sparbanksföreningen, landshypoteksombudsmannaföreningen* och *Sveriges allmänna hypoteksbank*.

En av de remissinstanser som är kritisk till förslaget med hänsyn till de särskilda förhållandena inom tätorter är *byggnadsstyrelsen*. Styrelsen är dock i stort sett positiv till förslaget och framhåller att fastighetsregleringsinstitutet kan skapa efterlängtade möjligheter att på ett mera rationellt och smidigt sätt än hittills kunnat ske sanera och anpassa fastighetsförhållandena efter föreliggande behov och att t. ex. bringa fastighetsindelningen att stämma överens med föreliggande planer. Institutet synes emellertid vara i första hand konstruerat för glesbygdsförhållanden. Enligt styrelsens bedömande synes det sålunda inte i och för sig utformat med tanke på situationer som kräver en mera genomgripande omgestaltning av tätortsområden, särskilt inte vid sanering av själva bebyggelsen.

Lantmäteristyrelsen understryker betydelsen av att i stadsbyggnadssammanhang kunna tillämpa de föreslagna servitutsreglerna.

Den mest ingående kritiken mot förslaget uttalas av *stadsjuristen i Stockholm*. Yttrandet har redovisats i ett tidigare avsnitt och torde inte behöva refereras på nytt.

Drätselkammaren i Sundsvall anser att förslaget i sin föreliggande utformning inte är fullt tillfredsställande från stadens synpunkt, eftersom det dels möjliggör avvikelser från byggnadsnämndens planverksamhet utan nämndens mera aktiva medverkan och dels som en följd härav är ägnat att skapa motsättningar mellan nämnden och den hos nämnden anställda stadsingenjören.

Näringslivets byggnadsdelegation och *SAF* anser att institutet fastighetsreglering saknar nödvändig pregnans. Detta i förening med motivens knapphändiga behandling av institutets användning och verkningar inom stadsplanlagda områden gör det vanskligt att bedöma lagstiftarens avsikter och de praktiska konsekvenserna.

Enligt *häradshövdingeföreningen* är det redan vid en mycket summarisk granskning iögonenfallande hur många vaga och till värderingar knutna förutsättningar som uppställs för skilda rättsföljder, något som f. ö. inte är karakteristiskt enbart för detta avsnitt. Någon enhetlig terminologi med samma uttryckssätt som täckning för likvärdiga värderingar kan inte spåras. Än allvarligare synes dock vara, att dessa vaga uttryckssätt i själva verket inte ger någon vägledning av betydelse för en enhetlig tillämpning av den föreslagna lagens enskilda bestämmelser. Eftersom kommittén även i motiven mestadels använder likartade, svävande och inte definierade begrepp synes det inte heller vara möjligt att med hjälp av uttalanden där klarlägga den verkliga innebörden av den föreslagna lagtexten.

Liknande synpunkter anförs av *överlantmätaren i Örebro län* som särskilt ifrågasätter om tvångsreglerna avgränsats på ett skäligt sätt och med den tydlighet som bör fordras från rättssäkerhetssynpunkt.

Kritik mot förslaget disposition framförs av *överlantmäterna i Gotlands och Blekinge län*, som bl. a. ifrågasätter lämpligheten av att sammankoppla marköverförings- och servitutsåtgärder under den gemensamma förrättningsformen fastighetsreglering, och av *överlantmätaren i Malmöhus län*, som ifrågasätter om inte ett förtydligande behövs angående i vad mån de allmänna bestämmelserna i 5 kap. gäller vid fastighetsreglering enligt 6—9 kap.

Termen fastighetsreglering har mött erinran endast från *överlantmätaren i Gotlands län*, som anser den vara ett tungt ord som med fördel kan utbytas mot ägoreglering.

Lantmäteristyrelsen medger att »ägoreglering» är en kortare term men anser att denna passar mindre väl för servituts- och stadsförhållanden. Styrelsen anser att beteckningen fastighetsreglering är överlägsen övriga förslag.

Fastighetsregleringens användbarhet som instrument vid bl. a. strukturrationiseringen tas upp av främst *lantmäteristyrelsen* och *lantbruksstyrelsen*.

Kommittén har eftersträvat en lämplig avvägning mellan å ena sidan önskemål om partiella förbättringar och å andra sidan behov av en mera allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom området, framhåller *lantmäteristyrelsen*. Styrelsen anser det fullt klart att en sökande i vissa situationer måste ha rätt att begära en mera omfattande reglering än som enbart från hans egen synpunkt är nödvändigt. Det bör emellertid framhållas att detta inte alltid behöver betyda att en omedelbar reglering för hela området

måste äga rum. Huvudsaken är att regleringen blir så omfattande att dess resultat inte motverkar den mera genomgripande förbättring av fastighetsbeståndet som kan förutses. Var gränsen skall dras måste avgöras från fall till fall. Avgörandet blir självfallet i hög grad avhängigt av områdets regleringsmognad. När det gäller områden med detaljplan för bebyggelse torde ofta behovet av samtidig reglering göra sig starkt gällande, särskilt om planintentionerna pekar hän mot enhetliga bebyggelsemiljöer eller över huvud taget ett något så när samtidigt plangenomförande. Värt att beakta är härvid exempelvis att oenhetlighet eller luckor i bebyggelsen, som ofta kan vara förorsakade av brister i fastighetsindelningen, även rent värdemässigt är till skada för ägaren till den på så sätt dåligt utnyttjade marken. Även övriga markägare kan lida skada till följd av sämre utnyttjande av gemensamma anläggningar o. d.

Lantbruksstyrelsen framhåller den pågående utvecklingen av successiva åtgärder och tror att sådana i framtiden får större betydelse än kommittén förutsätter. Styrelsen anser dock att lagförslaget är lämpligt utformat för att genomföra successiva strukturförbättringar. Styrelsen framhåller att f. n. sker inom jord- och skogsbruket på bred front en tämligen snabb strukturförändring, främst genom successiva åtgärder från i första hand näringsutövarna själva. Verksamheten stimuleras av det statliga rationaliseringsorganet genom planläggning, rådgivning och statligt ekonomiskt stöd samt i hög grad genom inköps- och försäljningsverksamhet och kontrolleras i betydande omfattning av förvärvslagstiftningen. Så kan väntas bli förhållandet även framdeles. Det är en angelägen uppgift för fastighetsbildningen att följa upp och konfirmera denna verksamhet på ett snabbt och smidigt sätt för att skapa framtida rättssäkerhet och trygghet för fastighetskrediten. Härvid bör även en allmän lämplighetsprövning ske av sådana förhållanden, som inte behandlats av annan myndighet. De möjligheter förrättningsmännen har att vid fastighetsbildningen verkställa jämkningar och förbättringar för åstadkommande av lämpligare fastigheter bör även tillvaratas. Den nya lagen bör kunna bli ett smidigt instrument i denna verksamhet. Men det är också angeläget att behövliga resurser från lantmäteriets sida kan ställas till förfogande för denna från ekonomisk synpunkt mycket betydelsefulla verksamhet. Även inom områden, där fastighetsförhållandena är tilltrasslade, torde den successiva strukturförbättringen genom sammanköp och serier av smärre byten bli den normala lösningen i långt högre grad än vad fastighetsbildningskommittén synes räkna med. I sådana områden kan det dock ibland bli nödvändigt att genom en omfattande fastighetsreglering på en gång bringa reda i fastighetsförhållandena för att sedan åter fortsätta med successiva rationaliseringar. De regler fastighetsbildningskommittén härvid konstruerat synes även i denna del efter vissa kompletteringar i stort sett vara ändamålsenliga. Det bör dock beaktas att markägarna torde vara synnerligen obenägna att gå

in i ett regleringsföretag, om man inte kan i stora drag bedöma resultatet och om det kan väntas ta mycket lång tid, innan förrättningen är klar. Allt bör därför göras för att förbereda en sådan omreglering så, att dessa olägenheter så långt möjligt elimineras. Normalt synes lantbruksnämnden i ett sådant område böra ha förberett åtgärden genom att skaffa nödig rationaliseringsreserv, genom översiktlig planering, genom upplysningsverksamhet och ställningstagande i stora drag till statligt stöd för gemensamma anläggningar m. m. I de fall där detta är möjligt synes det vara bäst, om detta förberedelsearbete, normalt under medverkan från lantmäteriet, har drivits så långt att en plan för fastighetsregleringen, som gillas av de flesta, kan läggas fram innan förrättningen sättes i gång. Tillvägagångssättet vid en omfattande fastighetsreglering och dess förberedande kan och bör variera efter omständigheterna och synes inte i detalj böra regleras i lagen. Tillämpningsbestämmelser bör dock utfärdas, som tryggar ett förtroendefullt samarbete mellan förrättningslantmätaren och det statliga rationaliseringsorganet och det bör vara naturligt, att överlantmätaren eller förrättningsmannen i sådana omfattande ärenden innan beslut fattas vid förrättningen föredrar upprättad fastighetsplan i lantbruksnämnden för att förvissa sig om nämndens medverkan i de frågor som det ankommer på denna att avgöra. De föreslagna lagreglerna synes inte direkt lägga hinder i vägen för ett sådant förfarande.

Åtskilliga *lantbruksnämnder* och *hushållningssällskap* har riktat den anmärkningen mot förslaget att det inte i första hand utformats som ett medel vid den successiva storleksrationaliseringen.

Lantmäteristyrelsen finner inte anledning till erinran mot förslaget att förfångsvillkoret i gällande rätt utbyts mot förfångslikvid. Inte heller *fastighetsägareförbundet* har någon bestämd erinran mot förslaget i denna del, men anser att det är nödvändigt att lämplighetsvillkorets innebörd närmare anges i lagtexten.

Departementschefen. Kommitténs förslag om ett enhetligt institut för omreglering av fastigheter har allmänt accepterats av remissinstanserna. Enligt min mening har kommittén på ett övertygande sätt belyst de fördelar ett sådant institut erbjuder. Möjligheten att vid regleringen kunna kombinera flera åtgärder gör fastighetsregleringen till ett smidigt instrument för rationell fastighetsbildningsverksamhet, som lätt kan anpassas efter olika situationer. För egen del bedömer jag möjligheten att i samband med reglering vidta servitutsåtgärder som synnerligen värdefull för att man skall kunna få en fullständig förbättring av fastighetsbeståndet. Att bryta ut servitutsåtgärderna till ett särskilt institut kan därför inte komma i fråga. Från många håll har just möjligheten till servitutsåtgärder i samband med reglering framhållits som en av förslagets förtjänster.

Vad beträffar frågan om benämningen av omregleringsinstitutet anser

jag kommitténs förslag böra godtas. Benämningen fastighetsreglering lämpar sig väl för de skilda åtgärder och förhållanden som skall inrymmas i begreppet och har redan fått en viss hävd i språkbruket.

Som jag förut har framhållit skall FBI tillämpas såväl på landsbygds- som stadsförhållanden. Svårigheterna att åstadkomma enhetliga regler för så olikartade förhållanden är uppenbara och framträder särskilt påfallande när det gäller det centrala fastighetsbildningsinstitutet fastighetsreglering. Det är därför inte ägnat att förvåna att skilda värderingar beträffande förslaget har framkommit vid remissbehandlingen. Att förslagets allmänna utformning vunnit gillande såvitt gäller landsbygdsförhållandena står klart. Tveksamheten mot förslaget är koncentrerad till frågan om fastighetsregleringen är ett lämpligt instrument för ombildning av fastigheter inom tätbebyggelseområden. Det har dock från många håll framhållits att fastighetsreglering enligt kommitténs förslag lämpar sig väl också för dessa områden. Den kritik mot förslaget, som framförts framför allt från remissinstanser med erfarenhet av storstadsförhållanden, synes delvis ha sin grund i det förhållandet att kommittén inte har tagit upp frågan om samordning med byggnadslagstiftningen. Denna samordning skall ske genom följdslagstiftningen och det är min övertygelse att det då kommer att visa sig möjligt att undanröja den tveksamhet i bedömningen som framförts. Redan nu vill jag klart deklarerat att jag inte kan dela uppfattningen att fastighetsregleringsinstitutet inte på ett tillfredsställande sätt samordnats med de kommunala myndigheternas planerande verksamhet och deras lagenliga uppgifter i fråga om planernas genomförande. Det är visserligen riktigt att fastighetsbildningsmyndigheten enligt förslaget tillägs en vidsträckt kompetens. I den mån förslaget därvid gått längre än de möjligheter som erbjuds enligt gällande rätt är det emellertid mera fråga om en inskränkning av sakägarnas befogenheter än om ett överförande på fastighetsbildningsmyndigheten av uppgifter som åvilar andra myndigheter. Kommittén har uttryckligen framhållit de befogenheter att medverka vid fastighetsbildningen som byggnadsnämnderna har enligt gällande rätt och uttalat att dessa bör behållas i den nya lagen. Den samordning av byggnadsreglerande föreskrifter i byggnadslagstiftningen med fastighetsbildningslagstiftningen, som redan f. n. är fullständigt genomförd på det sättet att fastställda planer och byggnadsreglerande bestämmelser skall lända till efterrättelse vid fastighetsbildningen, ändras enligt min mening inte genom förslaget. Att kompetensfördelningen mellan de kommunala myndigheterna och fastighetsbildningsmyndigheten på vissa punkter kan behöva klarläggas ytterligare skall dock inte bestridas. Jag återkommer senare till denna fråga men kan redan nu förutskicka att jag anser farhågorna för kompetenskonflikter betydligt överdrivna. Den kritik, som i övrigt har anförts från stadshåll, synes i stort sett vara av den karaktären att anmärkningarna mera gäller förrättningsförfarandet i allmänhet än just institutet

fastighetsreglering. Jag kan därför i denna del hänvisa till vad jag tidigare har anfört om kompetensfördelningen mellan fastighetsbildningsmyndigheten och de administrativa myndigheterna.

I några remissyttranden har riktats anmärkningar mot utformningen av de av kommittén föreslagna reglerna, varvid framhållits att dessa saknar nödvändig pregnans och konsekvens. Kommittéförslaget skiljer sig från gällande lagstiftning bl.a. i det avseendet att antalet regler starkt begränsats. Detta måste få den konsekvensen att reglerna blir mera allmänt utformade och detaljföreskrifterna färre. För egen del anser jag detta vara en fördel. Vid beredningen har förslaget bearbetats i syfte att få en modernare och mera koncentrerad lagtext. En strävan har också varit att ernå en mera konsekvent terminologi.

Utformningen av de allmänna villkoren för fastighetsreglering måste bedömas mot bakgrund av att en omfattande strukturomvandling f. n. pågår inom jordbruk och skogsbruk. En ytterligare intensifiering därav är att vänta. Den gällande fastighetsbildningslagstiftningen har trots de partiella ändringar som vidtagits inte erbjudit tillräckligt effektiva metoder för att underlätta de ändringar i fastighetsindelningen, som är nödvändiga för ett fullständigt genomförande av omvandlingen. Ett av de främsta syften som utmärker kommitténs förslag till ny fastighetsbildningslag är att underlätta fastighetsbildningen vid strukturrationalisering och därvid kommer främst fastighetsregleringsinstitutet i blickpunkten. Kommitténs strävan har varit att nå en lämplig avvägning mellan å ena sidan önskemål om partiella förbättringar och å andra sidan mera vittsyftande förbättringar inom större områden. Den avvägning mellan olika enskilda och allmänna intressen som kommittén har föreslagit har fått ett övervägande gynnsamt mottagande vid remissbehandlingen. En viss tveksamhet har dock uttalats i fråga om kommitténs förslag om spärr mot successiva regleringar. Det har framhållits att sådana regleringar hittills varit mycket vanliga och är lättare att genomföra än mera genomgripande omvandlingar. Helt visst kommer ett klart behov av successiva regleringar att finnas även sedan den nya lagen trätt i kraft. Jag har emellertid den uppfattningen att behovet kommer att minska genom att fastighetsregleringsinstitutet möjliggör ett snabbare och effektivare förfarande beträffande större regleringar än som hittills har varit möjligt. Jag vill dock understryka kommitténs uttalande att i och för sig nyttiga förbättringsåtgärder av partiell natur inte får hindras enbart av den anledningen att det behövs en mera omfattande rationalisering. Förverkligandet av den större regleringen måste ligga nära i tiden om denna skall tillåtas hindra en önskvärd partiell förbättring. Det är väsentligt att den begärda regleringen blir så omfattande att dess resultat inte motverkar den mera genomgripande förbättring av fastighetsbeståndet som kan förutses.

Den av kommittén föreslagna uppbyggnaden av de allmänna reglerings-

villkoren har inte mött någon erinran vid remissbehandlingen. Beträffande detaljanmärkningarna återkommer jag i samband med specialmotiveringen till de särskilda paragraferna.

JDL innehåller ett särskilt villkor om att laga skifte skall ske utan någon delägares förfång. För ägoutbyte finns ett motsvarande villkor. Förfångsvillkoret hänger främst samman med att JDL:s regler om likvider mellan sakägarna inte medger ersättning med anledning av alla slag av ändringar som de olika fastigheterna kan undergå. Eftersom förslaget innebär att sakägare skall kunna få ersättning för varje slag av försämring som hans fastighet utsätts för innehåller kommittéförslaget inte någon motsvarighet till gällande bestämmelser om förfång. Någon erinran häremot har inte framförts vid remissbehandlingen. Som kommittén har framhållit förutsätter ett slopande av förfångsvillkoret emellertid — utom ändrade ersättningsregler — också vissa spärregler för att hindra att fastighet undergår sådan betydande förändring som ägaren inte bör tvingas underkasta sig fastän han skulle få ekonomisk gottgörelse därför. De allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. utgör visserligen ett visst skydd men dessutom behövs särskilda bestämmelser om fastigheternas utformning vid fastighetsreglering. Det närmare innehållet i dessa bestämmelser behandlas i samband med specialmotiveringen.

5 KAP.

Allmänna bestämmelser

Detta kapitel innehåller de allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering. I systematiskt hänseende överensstämmer departementsförslaget i huvudsak med kommitténs förslag, men vissa avvikelser finns. Antalet paragrafer är sålunda i departementsförslaget 36 mot 33 i kommittéförslaget och i några fall har paragraferna i departementsförslaget ett annat sakinhåll än i kommittéförslaget. I kapitlets första avsnitt, som har rubriken Grunderna för fastighetsreglering, motsvarar departementsförslaget de första åtta paragraferna i kommittéförslaget.

Andra avsnittet i kapitlet har i departementsförslaget rubriken Värdering och ersättning mellan sakägare. Det omfattar 9—17 §§ och motsvarar innehållsmässigt kommitténs förslag.

I det tredje avsnittet har under rubriken Överenskommelser mellan sakägare m. m. sammanförts tre paragrafer av något olikartat innehåll. I 18 § regleras frågan i vilken utsträckning avvikelse från de föregående bestämmelserna får ske genom överenskommelse mellan sakägarna. 19 § har tillkommit vid beredningen av kommitténs förslag och innehåller en regel om skydd för innehavare av inskriven rättighet i tomträtt. I 20 § tas upp regler om beaktande av förvärvslagstiftningen vid marköverföring.

Fjärde avsnittet har rubriken Inskränkningar i rätten att nyttja egendom som ingår i fastighetsreglering. Avsnittet omfattar liksom i kommittéförslaget tre paragrafer (21—23 §§). Här regleras skogsavverknings- och byggnadsförbud m. m.

Under rubriken Rivning och flyttning av byggnad har sammanförts sex paragrafer (24—29 §§). Innehållet motsvarar kommitténs förslag.

I sjätte avsnittet av departementsförslaget tas under rubriken Tillträde upp tre paragrafer (30—32 §§). Paragraferna ansluter nära till kommittéförslagets 29—31 §§.

Som sjunde avsnitt i departementsförslaget tas under rubriken Nyttjanderätt upp tre paragrafer (33—35 §§). 33 § saknar motsvarighet i kommittéförslaget och innehåller allmänna bestämmelser om den verkan som överföring av mark eller byggnad har beträffande nyttjanderätt. De två följande paragraferna motsvarar 32 och 33 §§ i kommitténs förslag.

Det åttonde och sista avsnittet av departementsförslaget innehåller en enda paragraf (36 §). Paragrafen innehåller en ansvarsbestämmelse och ersätter 21 § tredje stycket i kommitténs förslag.

Grunderna för fastighetsreglering

1 §.

I paragrafen anges de olika åtgärder som kan företas vid fastighetsreglering.

Kommittén. I första stycket i kommittéförslaget definieras begreppet fastighetsreglering. Andra stycket i kommitténs förslag innehåller en uppräknning av de olika slag av förändringar med avseende på fastighetsindelningen eller servitutsförhållandena som kan komma i fråga vid fastighetsreglering. Den mest betydelsefulla av de åtgärder, som kan företas, torde utan tvekan vara ändringar beträffande fastigheternas utformning. Främst bland de olika regleringsformerna har därför tagits upp överföring av mark från en fastighet till en annan. I gällande rätt har den marköverföring som sker inom ägoutbytets ram konstruerats som ett regelrätt byte av jord mot jord, även om vad som därvid byts inte behöver ha samma värde och det i vissa fall till och med är tänkbart med överföring av mark mot ersättning uteslutande i pengar (jfr NJA 1934 s. 626). Enligt kommitténs mening finns det inte skäl att upprätthålla något principiellt krav på att marköverföring skall vara dubbelsidig. I och med att man medger att ersättning för mark som överförs i viss utsträckning får utgå i pengar, vilket kommittén anser ofrånkomligt, saknas anledning kräva att vederlag i mark till någon del om aldrig så obetydlig skall utgå. Men givetvis behövs garantier mot att olämpliga eller eljest för ägarna oskäligen storleksförändringar av fastigheterna uppkommer. I enlighet med denna uppfattning har

nu ifrågavarande form för fastighetsreglering definierats som en ensidig marköverföring, även om det som regel kommer att bli så att ersättning för vad som överförs utgår i mark.

Överföring av mark kommer i flertalet fall att äga rum mellan enheter, som utgör självständiga fastigheter, men kommittén framhåller att det också bör finnas möjlighet att överföra mark till eller från samfälligheter. I sådana fall är det mest följdriktigt att inte betrakta samfälligheten utan i stället de fastigheter som äger del däri såsom avträdare eller mottagare av den överförda marken. Ett sådant betraktelsesätt är emellertid bara ägnat att komplicera ett i övrigt ganska enkelt förhållande och inga olägenheter synes uppkomma, om man i stället ser åtgärden som en överföring direkt från eller till samfälligheten. Inte minst vid överföring till en samfällighet är åtskilliga fördelar förknippade härmed. Marken kommer då att automatiskt införlivas med samfälligheten och de förvaltningsbestämmelser som gäller för denna blir utan särskilt beslut tillämpliga beträffande marken. Kommittén påpekar emellertid att den ekonomiska uppgörelse, som skall ske när överföringen berör samfällighet, måste avse de delägande fastigheterna.

Förutom mark bör enligt kommittén sådana tillydenheter till en fastighet som andelar i samfälligheter kunna föras över genom fastighetsreglering.

Eftersom fastighetsregleringen inte i likhet med skiftet får karaktären av en uppdelning mellan delägarna av ett skifteslag, varvid mark för tillgodoseende av gemensamma behov kan undantas av oskifta, är det nödvändigt att konstruera en ny form av samfällighetsbildning. I 6 kap. meddelas närmare bestämmelser om villkoren och sättet för uppkomsten av nya gemensambetsbildningar. Kommittén anser emellertid att det i förevarande paragraf behövs ett omnämnande av denna form av fastighetsreglering.

Enligt kommittén behöver man också en fastighetsbildningsåtgärd som är direkt avpassad för att åstadkomma en upplösning av existerande samfällighetsförhållanden. För detta ändamål har kommittén övervägt att inom fastighetsregleringens ram inrätta en särskild form för fördelning helt eller delvis av samfällighet. Vissa skäl talar dock mot en sådan anordning. Sålunda skulle den tilltänkta fördelningsåtgärden inte utgöra det enda sätt på vilket en samfällighet skulle kunna utplånas genom fastighetsreglering. Utvägen att genom marköverföring ta marken i anspråk måste nämligen alltid stå öppen, och det synes inte möjligt att åstadkomma en klar gränsdragning mellan å ena sidan sådan marköverföring från samfällighet, varigenom delägande fastighet mot avstående av sin andel i samfälligheten får ta emot viss del av dess mark, och å andra sidan en särskild delning av samfälligheten för utbrytning av fastighetens andel. Eftersom behovet av en uppdelning dessutom helt torde kunna täckas genom marköverföringen, har kommittén avstått från att konstruera någon speciell form för fördel-

ning av samfälligheter. Kommittén har inte heller ansett det nödvändigt att i lagtexten särskilt ange att marköverföring kan användas som medel för utbrytning av andelar i samfälligheter.

För att det förbättringssyfte som ligger bakom varje fastighetsreglering skall vinnas på enklaste och lämpligaste sätt eller för att syftet över huvud taget skall uppnås kan det många gånger bli nödvändigt att bestående servitut ändras eller upphävs eller att nytt servitut instiftas. Därför bör det vara möjligt att genom fastighetsreglering behandla vissa servitutsfrågor. De särskilda bestämmelser som behövs härför tas upp i 7 kap. Redan av 5 kap. måste emellertid enligt kommitténs mening framgå vilka former av servitutsåtgärder som på detta sätt skall kunna vidtas. I 1 § har därför föreskrivits att servitut får instiftas, ändras eller upphävas genom fastighetsreglering.

Kommittén framhåller slutligen att sådana frågor rörande gemensamma arbeten som regleras närmare i 9 kap. bör utgöra ett väsentligt moment i den framtida regleringsverksamheten. Eftersom det är angeläget att denna sida av verksamheten vinner tillbörligt beaktande har kommittén ansett det lämpligt att redan i denna paragraf med dess allmänna karaktäristik av fastighetsregleringsinstitutet ange, att gemensamma arbeten kan verkställas som ett led i genomförandet av fastighetsreglering. Reglerna därom tas upp i tredje stycket, varvid som exempel anges vägbyggnads- och torrlägningsarbeten.

Remissyttrandena. Förslaget har i denna del i stort sett lämnats utan erinran.

Överlantmätaren i Gotlands län framhåller att fastighetsregleringsbegreppet gjorts mycket vidlyftigt och befarar att detta förhållande kan vålla tillämpningssvårigheter. Det skulle vara fördelaktigt om marköverföring och servitutsåtgärder behandlades som särskilda förrättningsinstitut. Liknande synpunkter framförs av *överlantmätaren i Blekinge län*. *Lantbruksnämnden i Älvsborgs läns södra område* erinrar om kommitténs uttalande att fastighetsregleringsinstitutet i största möjliga omfattning skall ersätta avstyckning och sammanläggning. Lantbruksnämnden anser att det är önskvärt att detta anges i paragrafen. I lagtexten bör också anges att överföring kan gälla hel fastighet. Det senare torde enligt lantbruksnämndens mening ofta bli fallet, när rationaliseringsreserven skall disponeras. *Lantmäteristyrelsen* anser att man, oavsett hur inlösen betraktas, kan ifrågasätta om inte inlösen bör särskilt omnämnas i lagtexten såsom tillhörande de åtgärder som kan ingå i fastighetsreglering. Exemplifieringen i tredje stycket bör enligt styrelsens mening slopas eftersom den alltför ensidigt hänför sig till landsbygdsförhållanden.

Departementschefen. I departementsförslaget har definitionen av begreppet fastighetsreglering tagits upp i 2:1. Förevarande paragraf motsvarar därför

bara andra och tredje styckena i kommittéförslaget. Här anges de olika slag av åtgärder i fråga om fastighetsindelningen som kan företas vid fastighetsreglering.

Vid remissbehandlingen har den tanken framförts att marköverföring och servitutsåtgärder borde behandlas som särskilda förrättningsinstitut. En sådan sönderbrytning av fastighetsregleringsinstitutet skulle enligt min mening inte medföra några fördelar vid den praktiska tillämpningen. Den rika variation av åtgärder, som institutet erbjuder, underlättar förfarandet och är enligt min uppfattning en av de stora förtjänsterna i kommittéförslaget.

Den mest betydelsefulla åtgärd som kan företas vid fastighetsreglering är marköverföringen. Sådan skall enligt förslaget kunna ske ensidigt. Det är enligt min mening angeläget att helt slopa kravet på dubbelsidighet vid marköverföring. Den av kommittén föreslagna reformen i detta avseende har i viss mån föregripits genom de ändringar som företagits i ägoutbytesinstitutet i JDL år 1968 (se prop. 1967: 167 s. 101, 106, 107). Genom marköverföring öppnas möjligheter till ett rationellt fastighetsbildningsförfarande och det kan väntas att marköverföringen kommer att få stor praktisk betydelse. I betydande utsträckning kommer detta förfarande att kunna ersätta avstyckning och sammanläggning. Jag anser emellertid inte att det är behövligt att i lagtexten särskilt ange dessa användningsområden för fastighetsregleringsinstitutet. Marköverföring vid fastighetsreglering kommer att ersätta sammanföring av vägmark och av järnvägsmark med angränsande fastighet enligt 1952 års sammanföringslag. Marköverföringen kommer också att bli mycket användbar vid gatemarksreglering inom stadsplanelagt område.

Överföring av mark kommer i flertalet fall att äga rum mellan enheter som utgör självständiga fastigheter. Med fastighet förstås här sådan enhet som i fastighetsregistret är redovisad som särskild fastighet. Viss fast egendom skall enligt gällande bestämmelser inte redovisas i fastighetsregister och utgör således inte fastighet. Så är f. n. fallet med allmänt vattenområde och sådan gatumark m. m. inom stadsregisterområden som tillhör kommunen och är upptagen i bihang C till stadsregistret. För att områden av nämnda slag skall kunna ingå i fastighetsreglering krävs att de registrerats som fastigheter. I varje fall bihang C-områden torde komma att tas upp i fastighetsregister i samband med den reform av fastighetsregistreringen som förbereds.

Vid förrättning kan uppkomma behov av att kombinera avstyckning med fastighetsreglering. Den omständigheten att styckningslott inte formellt utgör självständig fastighet innan den registrerats hindrar inte att styckningslotten vid den kombinerade förrättningen behandlas som sådan enhet som avses i denna paragraf. Till styckningslotten kan sålunda vid den kombinerade förrättningen överföras sådan andel i samfällighet som hör till

annan fastighet än stamfastigheten. Som kommittén i annat sammanhang framhållit är det vid sådan förrättning även möjligt att till förmån för styckningslott lägga servitut på annan fastighet än sådan som berörs av delningen.

När det gäller frågan om ändringar av samfälligheter kan jag biträda vad kommittén har anfört i detta sammanhang. Kommitténs ståndpunktstagande beträffande frågan om införande av en speciell form för fördelning av de samfällda ägotterna har inte mött någon erinran under remissbehandlingen. Jag vill här understryka att upplösning av samfälligheter alltid bör kunna ske genom marköverföring.

För omfattningen av marköverföring gäller i princip inga begränsningar. Därav följer sålunda att det är möjligt att genom fastighetsreglering överföra en fastighets hela ägovälde likaväl som en del därav. På motsvarande sätt kan överföring av andel i samfällighet avse en fastighets hela andel eller en del därav. I likhet med kommittén anser jag att en uttrycklig bestämmelse därom inte behövs.

Som kommittén har uttalat blir det ofta nödvändigt att genom fastighetsreglering ändra eller upphäva servitut eller att bilda nytt servitut. Möjligheten härtill bör i enlighet med kommittéförslaget nämnas i förevarande paragraf. Likaså bör i detta sammanhang omnämnas möjligheten att vid fastighetsreglering bilda samfällighet.

De nu föreslagna bestämmelserna har tagits upp i första stycket av paragrafen. Vid remissbehandlingen har beträffande sista stycket i kommitténs förslag anmärkts att den föreslagna specificeringen alltför ensidigt hänför sig till landsbygdsförhållanden. Jag delar denna uppfattning och anser att exemplifieringen av gemensamma arbeten utan olägenhet kan avvaras i detta sammanhang. Med anledning av vad lantmäteristyrelsen uttalat i sitt remissyttrande vill jag understryka att inlösen är en form av marköverföring. Det saknas därför anledning att i förevarande paragraf särskilt nämna att inlösen kan äga rum vid fastighetsreglering.

2 §.

Denna paragraf innehåller regler om vederlag vid överföring av mark eller andel i samfällighet.

Kommittén. För att underlätta en omreglering bör vederlag för de ägor eller andelar som fastighet skall avstå kunna tilläggas fastigheten i form av annat fast kapital. Det bör alltså enligt kommitténs mening vara möjligt att i compensationssyfte överföra mark eller andel i samfällighet, fastän en sådan åtgärd inte är i och för sig påkallad för att den avsedda förbättringen av fastighetsbeståndet skall vinnas. Om inte denna möjlighet stod till buds, skulle man vid den ekonomiska uppgörelsen mellan regle-

ringsfastigheterna vara helt hänvisad till att med penningersättningar tillgodose fastighetsägarnas krav på gottgörelse. Genom att utnyttja möjligheten med vederlag in natura kan penningersättningarna visserligen inte undvaras men användningen kan begränsas i sådan omfattning att olägenheter inte uppkommer. Samtidigt utökas regleringsmöjligheterna väsentligt genom att man kan undvika sådana storleksförändringar av regleringsfastigheterna som inte är godtagbara.

Kommittén föreslår att i paragrafen tas upp en bestämmelse som innebär att då mark överförs från en fastighet skall annan mark eller andel i samfällighet som vederlag läggas till fastigheten. Vidare anges som allmän riktlinje för bedömningen av frågan när sådant vederlag skall tillgripas att det skall ske om ersättning i pengar inte finnes mera ändamålsenlig. En förutsättning måste givetvis vara att hinder mot överföring av vederlaget inte möter, men i övrigt lämnar bestämmelsen förrättningsmännen tämligen fria händer, vilket får anses vara en fördel. Risk för alltför omfattande ersättningar behöver inte befaras bl. a. med hänsyn till dels innehållet i 8 §, där närmare föreskrifter meddelas om vilka ändringar i fråga om storleken och lämpligheten som regleringsfastigheterna får undergå, dels bestämmelserna i 18 och 19 §§ till förhindrande av vissa former av förtäckt överlåtelse. Utom nyssnämnda bestämmelse, som bara avser överföring av mark från fastighet, behövs enligt kommitténs mening en föreskrift om att vederlag i mark kan komma till användning, när fastighetsregleringen verkställs på sådant sätt att andel i samfällighet överförs från en fastighet till en annan, liksom också när mark överföres från samfällighet. I vissa fall av överföring — motsvarande i huvudsak den nuvarande sammanföringen av samfälld vägmark med angränsande fastighet — kan det inträffa att ersättning över huvud taget inte skall utgå. Kommittén anser att det i denna paragraf inte behövs något uttryckligt förbehåll för dessa fall.

Enligt kommitténs mening bör en erinran göras om möjligheterna att enligt 6 och 7 kap. bereda fastighet compensation i annan form än penningersättning. Genom en sådan erinran torde tveksamhet inte behöva uppkomma om att det följande innehållet i paragrafen skall vara tillämpligt även på de fall som avses i nämnda kapitel.

Av 8 kap. 1 § femte stycket JDL framgår, att ägoutbyte kan verkställas på det sättet att vederlag för äga, som en fastighet erhåller från en annan fastighet, tas från en tredje fastighet och att gottgörelse bereds denna av jord från förstnämnda fastighet. En motsvarighet till denna föreskrift behövs i den nya lagen, men formuleringen bör vara sådan att tveksamhet inte behöver föreligga om att flera än tre fastigheter kan dras in i byteskedjan. Därför har kommittén i andra stycket av denna paragraf föreslagit att vederlag kan fastställas att utgå från en annan fastighet än den till vilken överföring sker eller som annars skall svara för vederlagets utgö-

rande, mot att fastigheten i sin tur får vederlag eller annan gottgörelse. Vad som här sägs om fastighet torde utan uttrycklig bestämmelse gälla också beträffande samfällighet.

Enligt 8 kap. 1 § sjätte stycket JDL får ägoutbyte verkställas utan hinder av att det innebär att en fastighets hela ägovälde överflyttas. Kommittén anser att någon bestämmelse med motsvarande innehåll inte behövs i den nya lagen, eftersom det utan vidare får anses följa av grunderna för fastighetsregleringsinstitutet att marköverföring mot vederlag i mark skall kunna ske i sådan omfattning att fastighet får hela sitt enskilda ägovälde utbytt.

Remissyttrandena. *Lantbruksnämnden i Älvsborgs läns södra område och häradshövdingeföreningen* anser att det bör framgå av lagtexten att överföringen kan gälla en fastighets hela ägovälde.

Departementschefen. Den av kommittén föreslagna vederlagsregeln torde bli av stor betydelse för ett rationellt fastighetsbildningsförfarande. Regeln innebär att fastighetsbildningsmyndigheten bör sträva efter att genomföra fastighetsregleringen på ett sådant sätt att vederlag för överförd mark utgår in natura. Om kontant ersättning är mera ändamålsenlig, får emellertid sådan i stället utgå. Myndigheten skall därvid beakta i första hand fastighetsbildnings- och markanvändningssynpunkter, men också sakägarnas egna önskemål måste givetvis tillmätas stor vikt.

Redan av 1 § framgår, att överföring kan avse en fastighets hela ägovälde. Som jag har anfört i anslutning till 1 § anser jag att en uttrycklig bestämmelse därom inte behövs. För detta fall gäller samma regler om vederlag som när det är fråga om endast en del av ägoväldet. Det är således i och för sig tänkbart att vederlaget i sådant fall får utgå bara i pengar. Detta förfarande torde bli vanligt när det gäller att ta i anspråk den regleringsreserv, som disponeras av lantbruksnämnden.

Som kommittén framhållit begränsas användningen av penningersättning inte bara genom reglerna i denna paragraf. 8, 18 och 19 §§ innehåller betydelsefulla spärregler, som för vissa fall hindrar ersättning i pengar.

I kommittéförslaget har tagits in en erinran om möjligheterna att enligt 6 och 7 kap. bereda fastighet kompensation i annan form än penningersättning. Jag anser inte att en sådan erinran behövs. Den systematik som ligger till grund för förslaget lämnar inte utrymme för någon tvekan om att reglerna i denna paragraf gäller vid all fastighetsreglering, således också vid åtgärd enligt 6 kap. Såvitt gäller åtgärd enligt 7 kap. kan vederlag enligt denna paragraf inte komma i fråga.

Kommittén har i ett andra stycke tagit upp regler om de fastigheter från vilka vederlag kan fastställas att utgå. Marköverföringen är, i motsats till ägoutbytet enligt JDL, inte i princip konstruerad som ett bytesförfarande mellan två enheter. Det är därför enligt min mening inte nödvändigt att

särskilt ange i lagtexten att vederlaget kan bestämmas att utgå från annan enhet än den som fått ta emot mark.

3 §.

Denna paragraf innehåller regler om rätten att påkalla fastighetsreglering.

Kommittén. Kommittén framhåller till en början den betydelsefulla roll som fastighetsägarnas frivilliga medverkan i förrättningsarbetet spelar. För att en fastighetsreglering skall omfattas med förtroende av sakägarna och för att tillfredsställande resultat skall uppnås måste fastighetsregleringen anordnas som ett sakägarnas eget företag, över vilket de skall ha ett avgörande inflytande. Det allmännas verksamhet på detta område bör vara inriktat på att genom upplysningar och ekonomiskt stöd uppmuntra till önskvärda omregleringar samt att ställa behövliga förrättningsorgan till förfogande och utöva nödvändig kontroll. Bortsett härifrån bör rationaliseringsarbetet i princip utföras i enskild regi och motsvarande gäller enligt kommitténs mening beträffande arbetet med sanering av fastighetsförhållandena inom planområden eller annars inom tätorter. I konsekvens härmed bör det ankomma på fastighetsägarna själva att ta initiativ till fastighetsreglering.

För vissa specialfall är det emellertid påkallat att befogenhet att väcka fråga om fastighetsreglering tillerkänns annan än de berörda fastighetsägarna. Den situation som härvid främst åsyftas är den då ett påtagligt regleringsbehov är för handen men ingen enskild är beredd att uppträda som sökande, fastän ett bestämt intresse för en omreglering finns bland fastighetsägarna. Inte sällan förekommer det att enskilda sakägare avstår från att göra en formlig ansökan om en önskvärd reglering bara av det skälet att de inte vill utsätta sig för risken att någon granne blir missnöjd. I sådana fall, där en tillräckligt positiv inställning till en fastighetsreglering föreligger hos enskilda sakägare, kan enligt kommitténs uppfattning ett officialinitiativ fylla en viktig funktion. Kommittén har med anledning härav ansett sig böra föreslå en bestämmelse som gör det möjligt för myndighet att föranstalta om förrättning för fastighetsreglering. Denna initiativrätt synes också annars kunna vara av betydelse, nämligen då ett synnerligen trängande regleringsbehov gör sig gällande. Det allmänna intresset av att fastighetsbeståndet förbättras i sådana mindre vanliga situationer med en högst bristfällig fastighetsindelning får anses vara så starkt att en omreglering bör få äga rum utan hänsyn till den för tillfället rådande opinionen bland sakägarna. För utövande av officialinitiativet i enlighet med vad som nu sagts behövs ingen särskild begränsning i denna paragraf. På grund av innehållet i 5 §, som reglerar opinionsvillkoret, kommer fastighetsreglering utan ansökan av sakägare inte att tillåtas i sådana fall där

sakägarna mera allmänt sätter sig emot regleringen, om inte ett synnerligen trängande regleringsbehov föreligger. Som villkor för officialinitiativet bör emellertid ställas upp att regleringen skall vara av större allmän betydelse. Bara när så är förhållandet finns det anledning för det allmänna att mera aktivt engagera sig.

Utövningen av officialinitiativet bör enligt kommittén i första hand anförtros åt länsmyndighet som har till uppgift att verka för att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning. Inom tätbebyggelseområden skall dock på sätt som framgår av det följande byggnadsnämnden få vissa särskilda befogenheter. Genom att låta initiativfrågan i allmänhet avgöras på länsplanet underlättas insynen i de lokala förhållandena och kontakten med sakägarna. Samtidigt skapas förutsättningar för att bedömningen kommer att ske med tillräckligt beaktande av frågans betydelse i större sammanhang. Utövningen av denna initiativrätt är emellertid en grannlaga uppgift, som kan ge anledning till delade meningar också bland dem som har att företräda det allmänna intresset av lämplig fastighetsindelning. Kommittén anser därför att det inte bör stå myndigheten fritt att ta initiativ till fastighetsreglering utan att dessförinnan ha inhämtat vad övriga inom länet verksamma myndigheter med uppgifter på detta område anser. Inte minst i angelägenheter av detta slag är det av synnerlig vikt med ett intimt samarbete mellan de olika länsorganen, och detta samarbete måste äga rum på ett tillräckligt tidigt stadium, innan ännu några avgöranden träffats. Den situationen bör sålunda inte få inträffa att sedan en myndighet redan föranstaltat om förrättning för fastighetsreglering, annan myndighet uppträder och hävdar en motsatt uppfattning om önskvärdheten av regleringen och om möjligheterna för dess genomförande.

Kommittén anser att det inte är lämpligt att ställa upp ett formellt krav på att berörda myndigheter gemensamt beslutar i en initiativfråga. Det bör vara tillräckligt att de tillsammans behandlat frågan och att någon av dem anser att en reglering bör komma till stånd. Av praktiska skäl är det emellertid önskvärt att beslutanderätten i formellt avseende tillägs endast en av de myndigheter som kan komma i fråga. Eftersom överlantmätaren intar en central ställning beträffande lantmäteriverksamheten inom länet och varje initiativärende torde komma att beröra hans ämbetsområde, synes det mest naturligt att alltid låta överlantmätaren besluta om fastighetsreglering på allmänt initiativ. Beslutet bör ha formen av ett förordnande att förrättning skall äga rum. Härigenom undviks att förrättningsmännen ingår i prövning av om de lagliga förutsättningarna för ett allmänt initiativ är för handen. Sådan prövning bör inte lämpligen ankomma på förrättningsmännen.

Enligt kommitténs uppfattning bör i nära anslutning till den initiativrätt som skall tillkomma statlig myndighet inrymmas befogenhet åt byggnadsnämnd att få till stånd fastighetsreglering inom tätbebyggelseområden.

Med hänsyn till nämndens uppgifter och dess ställning i övrigt samt till svårigheten att i det enskilda fallet avgöra om nämnden är behörig att väcka fråga om fastighetsreglering synes det ofrånkomligt att låta nämnden göra sin initiativrätt gällande genom ansökan i vanlig ordning.

För den händelse förrättning som sålunda kommit till på begäran av byggnadsnämnd eller statlig myndighet skulle komma att inställas, skall kommunen resp. staten svara för kostnaderna enligt reglerna i 2: 6.

En fråga som tilldragit sig alldeles speciellt intresse under senare år gäller möjligheten att få till stånd fastighetsregleringar i syfte att bota sådana skador och olägenheter i fråga om fastighetsindelningen, som orsakas av expropriationer eller liknande tvångsförvärv. Flera orsaker medverkar till att detta problem blivit så aktuellt. Bl. a. kan hänvisas till de stora vattenregleringarna i Norrland och flygfältsanläggningarna. Den främsta anledningen är emellertid utbyggnaden av det allmänna vägnätet. Anläggning av nya vägar innebär mycket ofta att fastigheter får sitt ägoinnehav olämpligt splittrat eller att de på annat sätt lider men. De hittillsvarande erfarenheterna från vägbyggnadsverksamheten ger dessutom vid handen att dessa skador i stor omfattning blivit bestående. Visserligen torde skadorna många gånger kunna åtminstone delvis botas genom en ändrad fastighetsindelning, men fastighetsägarna har visat ringa benägenhet att ta initiativ till behövliga omregleringar. Detta kan ha berott på att de inte velat gå miste om intrångsersättning men vanligen torde det hänga samman med helt andra förhållanden. Under senare år har dock på föranstaltande av vägmyndigheterna, vilka varit angelägna om att bota skadorna bl. a. för att därigenom kunna minska ersättningarna, i viss utsträckning åstadkommit frivilliga uppgörelser, av innebörd att väghållaren i stället för att betala intrångsersättning lämnar medverkan i olika former till sådana ändringar av den bestående fastighetsindelningen som är ägnade att undanröja intrång genom vägföretagen.

År 1961 infördes i AVL en ny paragraf, betecknad 19 a §. Paragrafen ger väghållaren rätt att påkalla ägoutbyte enligt JDL och FBLS för att minska intrång på fastighet av väganläggning. I fråga om förrättningen skall vad som i dessa lagar är föreskrivet om delägare i tillämpliga delar gälla väghållaren. I lagrådsremissen och i samband med riksdagsbehandlingen framhölls att bestämmelsen måste betraktas som ett provisorium och att slutlig ståndpunkt till frågan hur allmänna intressen skulle beaktas vid lantmåteriförrättningar fick tas i samband med den blivande nya fastighetsbildningslagstiftningen.

Kommittén framhåller att de önskemål och synpunkter som i olika sammanhang kommit fram om en anordning i syfte att motverka de från allmän synpunkt skadliga verkningarna av tvångsförvärv till huvudsaklig del blir tillgodosedda genom kommitténs förslag till en allmän lösning av

frågan om officialinitiativ till fastighetsreglering. Hänsyn till det allmännas intresse av att skador på fastighetsindelningen blir botade motiverar enligt kommitténs åsikt knappast att man går längre. I sammanhanget bör emellertid beaktas att det ofta är av stor betydelse för den, som föranstaltat om expropriation eller annat tvångsförvärv, att intrång på grund av förvärvet avhjälpas eller minskas. Hans intresse av att alla åtgärder vidtas för att intrånget skall begränsas kan inte anses helt tillgodosett genom ett officialinitiativ, utan för honom är det ett starkt önskemål att få en självständig rätt att begära fastighetsreglering i skadeavhjälpande syfte. Med hänsyn härtill har det syns kommittén motiverat att, i likhet med vad som numera gäller i fråga om väghållare, tillerkänna var och en som i egenskap av exproprierande eller i motsvarande ställning är skyldig att utge intrångsersättning med anledning av tvångsförvärv en självständig rätt att efter ansökan begära sådan fastighetsreglering som kan medföra att olägenhet av tvångsförvärvet undanröjes eller minskas. Erfarenheten visar att fastighetsägarna själva inte är beredda att här ta behövliga initiativ. Om den exproprierande inte kan få till stånd en regleringsförrättning, är han praktiskt taget inte i stånd att påvisa i vilken utsträckning skada av åtgärden kan botas och rätten till intrångsersättning därigenom minska.

Den omständigheten att en regleringsförrättning skall kunna sättas i gång på begäran av expropriant eller motsvarande företagare behöver enligt kommitténs mening inte innebära att denne får ställning som sakägare vid förrättningen med rätt att där verka för en viss lösning av fastighetsbildningsfrågan. Det för honom väsentliga måste vara att en fullt objektiv utredning kommer till stånd rörande möjligheterna att genom olika fastighetsbildningsåtgärder avhjälpa eller förebygga skador av ett företag på ett från fastighetsbildningssynpunkt godtagbart sätt. På grundval av en sådan utredning bör därefter kunna bedömas i vad mån intrångsersättning skall utgå. För exproprianten bör det således vara av mindre betydelse om skadorna faktiskt blir avhjälpna. Att tillerkänna honom en allmän talerätt vid förrättningen och låta honom påverka sättet för fastighetsbildningens genomförande skulle föra för långt och passa mindre väl samman med den ordning som kommittén funnit böra gälla när överlantmätaren som företrädare för allmänt intresse tar initiativet till fastighetsreglering. Oavsett om regleringsförrättning tillkommit på överlantmätarens föranstaltande eller inte, skall varken denne eller annat ombud för det allmänna utföra talan i förrättningsinstansen. Det förutsätts att allmänintresset blir på tillbörligt sätt bevakat genom förrättningsmännens försorg.

Med anledning av vad som sålunda anförts har kommittén inte föreslagit befogenhet för den som påkallat expropriation eller liknande tvångsförvärv att vid regleringsförrättning föra talan utom i sådant avseende, där hans rätt omedelbart berörs. Som följer av 14 § skall skyldighet kunna åläggas

honom att helt eller delvis svara för kostnaderna för regleringen och i viss omfattning även för därvid utgående likvider. Det ligger i sakens natur att han i fråga om detta betalningsansvar skall äga oinskränkt talerätt.

En fråga som är av betydelse i detta sammanhang är hur långt en expropriation eller motsvarande förfarande skall ha framskridit för att expropriantens initiativrätt till fastighetsreglering skall få utnyttjas. Förfarandet bör enligt kommitténs mening under alla förhållanden ha fortskridit så långt att bestämda garantier för dess fullföljande finns, men för att syftet med den föreslagna initiativrätten inte skall förfelas, måste fastighetsregleringsfrågan kunna väckas innan frågan om ersättning för intrång med anledning av tvångsförvärvet blivit avgjord.

Remissyttrandena. Kommitténs förslag om rätt för fastighetsägare att påkalla fastighetsreglering har inte mött någon erinran vid remissbehandlingen.

De föreslagna reglerna om officialinitiativ är föremål för en något splitt-rad bedömning. Behovet av officialinitiativ har inte bestritts från något håll. En rad remissinstanser understryker kommitténs uttalanden om att ett sådant behov föreligger. *Lantbruksnämnden i Älvsborgs läns södra område* och *överlantmätaren i Stockholms län* framhåller emellertid att officialinitiativet bör användas endast undantagsvis för att inte intrycket av statlig eller kommunal dirigering skall bli framträdande.

Förslaget om initiativrätt för expropriant och annan tvångsförvärvare möter erinringar från några remissinstanser. *Lantbruksförbundet*, *RLF* och *Sveriges skogsägareföreningars riksförbund* uttalar sålunda stark tveksamhet om förslaget. Organisationerna framhåller att tveksamheten är betingad av olika omständigheter men framför allt av det förhållandet att förslaget inte helt utesluter rättsmissbruk i det enskilda fallet. Det ligger enligt organisationernas mening nära till hands att anta att en expropriant begär fastighetsreglering utan att skänka erforderlig omsorg åt regleringens lämplighet i och för sig. Regleringen kan vidare befaras fördröja avgörandet av expropriationsmålet, vilket medför men för fastighetsägarna. Fastän den föreslagna bestämmelsen inte kan anses principiellt oförenlig med regleringsinstitutets allmänna syfte, vill organisationerna ändå uttala att enligt deras mening bör bestämmelsen helt utgå eller också kringgärdas med vissa inskränkande bestämmelser. Sålunda bör fastighetsreglering, som påkallas av expropriant, inte få komma till stånd om fastighetsägare motsätter sig reglering eller kan antas därigenom lida förfång av betydelse. Beträffande expropriationsförhållanden kan enligt organisationerna möjligen tänkas den inskränkningen att fastighetsreglering inte får påkallas efter det att expropriationsmål anhängiggjorts vid domstol.

Fastighetsägareförbundet motsätter sig bestämt att expropriant tillerkänns rätt att påkalla fastighetsreglering. Kommitténs förslag medför en-

ligt förbundets åsikt påtagliga olägenheter och innebär en tvär omkastning i förhållande till gällande rätt. Förbundet anser det naturligt, att väghållares rätt att påkalla fastighetsreglering eller andra fastighetsbildande åtgärder för att minska intrång på restfastighet bör lösas genom en överarbetning av 19 a § AVL. Vattenkraftsintressenternas behov av tvångsmedel synes enligt förbundets åsikt vara tillgodosedda genom gällande regler i VL.

Inte heller *näringslivets byggnadsdelegation, industriförbundet och arbetsgivareföreningen* vill acceptera en utsträckning av initiativrätten till expropriationer inom stadsplanlagt område. Organisationerna anser att en sådan utvidgning innebär en så stark urholkning av huvudprincipen om fastighetsbildningen som en fastighetsägarens angelägenhet att denna hotar att snarast bli ett tolererat undantag från samhällsinitiativet. Enligt organisationernas mening torde det knappast finnas tillräcklig grund för ett allmänt initiativ i de fall då byggnadsnämndens medverkan inte kan påräknas.

Byggnadsnämnds initiativrätt tillstyrks eller lämnas utan erinran av flertalet remissinstanser. En viss utvidgning av denna förordas av några remissinstanser. *Stadsförbundet* anser sålunda att byggnadsnämnds initiativrätt i och för sig får anses välmotiverad men den synes enligt förbundets mening i många fall inte lämna behövligt utrymme för kommunala åtgärder på marksidan i plangenomförande syfte. *Byggnadsstyrelsen* anser i konsekvens med sin allmänna inställning till fastighetsbildningsfrågornas behandling i tätbebyggelseområden att officialinitiativet inom sådana områden bör förbehållas byggnadsnämnden ensam. Om en statlig initiativrätt inte anses kunna avvaras vid sidan härom, bör denna enligt byggnadsstyrelsens mening utövas genom länsstyrelsen. *Stadsingenjören i Nacka* uttalar att inom tätort, där markanvändningen avser bebyggelse, har man skäl anse att allmänintresset är behörigen beaktat genom byggnadsnämndens rätt att ansöka om fastighetsreglering. Kommittén har enligt stadsingenjörens mening inte anfört bärande skäl för att överlantmätaren skall kunna förordna om fastighetsreglering inom sådant område och några skäl i övrigt synes inte heller föreligga. Samma uppfattning uttalas av *överlantmätaren i Kristianstads län, kommunförbundet, näringslivets byggnadsdelegation, industriförbundet, SAF och kommunal-tekniska föreningen*.

Fastighetsägareförbundet är inte övertygat om behovet av en vidgad rätt för byggnadsnämnd att påkalla fastighetsbildande åtgärder. Med hänsyn till den planpolitiska roll som byggnadsnämnden spelar och till det nära sambandet mellan planläggning och fastighetsbildning vill förbundet inte motsätta sig att byggnadsnämnden får rätt att under vissa förutsättningar påkalla fastighetsbildande åtgärder. Förbundet förutsätter emellertid därvid att byggnadsnämnden inte får talerätt vid själva förrättningen i vidare mån än beträffande förrättningskostnaderna.

Att byggnadsnämnd skall få påkalla fastighetsreglering beträffande om-

råde, där tätbebyggelse är att vänta inom nära förestående tid är helt otillfredsställande anser *RLF* och *skogsägareföreningarnas riksförbund*. Med hänsyn till att planeringsfrågorna utgör en kommunal angelägenhet, som den enskilde i varje fall inte i nämnvärd omfattning kan inverka på, kan den föreslagna bestämmelsen i den praktiska tillämpningen lämna utrymme för ett visst gottfinnande. Organisationerna anser att det under alla omständigheter bör klart sägas ut att bestämmelsen får tillämpas bara i rena undantagsfall.

Beträffande den av kommittén föreslagna regeln om skyldighet för överlantmätaren att på begäran av annan länsmyndighet förordna om fastighetsreglering anförs åtskilliga kritiska synpunkter. *Lantbruksstyrelsen* anser sålunda att det är naturligare att lantbruksnämnden direkt får stå som sökande till en fastighetsreglering för jord- och skogsbruket än att ansökningen skall slussas via överlantmätaren. Styrelsen framhåller att med en sådan lösning kommer det inte heller att uppstå några problem om hur ev. kostnader för en inställd förrättning skall betalas. *Svea hovrätt* är mycket tveksam beträffande lämpligheten av att tillägga länsmyndighet befogenhet att hos överlantmätaren påfordra utövande av officialinitiativ utan möjlighet för denne till självständig prövningsrätt. Det är principiellt sett betänkligt att låta överlantmätaren på förslaget sätt bli underordnad, bl. a. lantbruksnämnden, skogsvårdsstyrelsen och länsarkitekten. Om samrådsförfarandet mynnar ut i att viss eller vissa länsmyndigheter anser att fastighetsreglering bör komma till stånd på allmänt initiativ men överlantmätaren är av annan åsikt, kan enligt hovrättens mening en rimlig utväg vara, att frågan hänskjuts till lantmäteristyrelsen, som då bör kunna förordna om reglering, om den finner sådan påkallad. *Skogsindustriernas samarbetsutskott* finner det mest tilltalande, att en initiativrätt hos det allmänna läggs i en myndighets hand, lämpligen då överlantmätaren, som har behövlig överblick. Att kräva att denne på begäran av vissa myndigheter skall föranstalta om en förrättning, som han uppfattar som omotiverad, bör inte förekomma. *Häradshövdingeföreningen* uttalar att begreppet »annan myndighet med uppgift att inom länet verka för åstadkommande av ändamålsenlig fastighetsindelning» uppenbarligen inte har den bestämdhet, som måste fordras, när det gäller en så viktig sak som initiativrätt till förrättning för fastighetsreglering. Om begreppet avser att täcka vissa bestämda läns- och planeringsorgan bör dessa anges i lagtexten. Föreningen avstyrker, att överlantmätare åläggs att utan egen prövning förordna om förrättning på begäran av de myndigheter, som kan avses med bestämmelsen.

Lantbruksnämnden i Örebro län anser att lantbruksnämnd bör ha rätt att föra talan vid förrättning för fastighetsreglering. Nämnden framhåller att vid jordbruksregleringar av större omfattning behövs betydande förarbeten. Av erfarenhet har man anledning anta att sådana förarbeten kom-

mer att utföras i samarbete mellan förrättningslantmätaren och befattningshavare i lantbruksnämnden. Den preliminära plan, som detta arbete utmynnar i, föreläggs i regel lantbruksnämnden. Denna bör ta ställning till frågor om markförsäljning och statligt stöd innan planen redovisas för jordbrukarna. Nämndens beslut bör i stort sett respekteras vid förrättningen.

Väg- och vattenbyggnadsstyrelsen framhåller att vägmyndigheterna bör ha möjlighet att bevaka väg- och trafikfrågorna vid förrättningen och anser att väghållaren bör få en med sakägare jämbördig ställning. I vart fall bör enligt styrelsens mening i lagtexten direkt uttalas en skyldighet för fastighetsbildningsmyndigheterna att före beslut samråda med vägmyndigheterna. I sådana fall då vägmyndighet såsom expropriant påkallat fastighetsreglering bör väghållaren tillförsäkras en allmän talerätt vid förrättningen.

Departementschefen. Som kommittén anfört bör det i princip ankomma på fastighetsägarna att ta initiativ till fastighetsreglering. Ägaren till varje fastighet som berörs av regleringen har således rätt att ansöka om förrättning för fastighetsreglering. Beträffande sådan ansökan gäller reglerna i 4 kap.

Emellertid är det som kommittén framhållit nödvändigt att i viss utsträckning bereda möjlighet även för andra än de berörda fastighetsägarna att ta initiativ till fastighetsreglering. Kommitténs förslag i denna del har i sina huvuddrag lämnats utan erinran av remissinstanserna. För egen del finner jag förslaget i stort sett godtagbart men i några detaljer föreslår jag andra lösningar än kommitténs.

I paragrafens andra stycke föreskrivs att om expropriation eller därmed jämförlig åtgärd äger rum, får den för vars räkning egendomen tas i anspråk påkalla sådan fastighetsreglering, varigenom olägenhet av expropriationen eller åtgärden kan undanröjas, minskas eller förebyggas. Regeln bygger på den bestämmelse av motsvarande innehåll som genom en lagändring år 1961 tagits upp i 19 a § AVL. Förslaget har mött vissa erinringar vid remissbehandlingen. För egen del anser jag emellertid att kommittén anfört starka skäl för att regeln bör tas upp i lagen. Jag anser inte att det finns berättigad anledning att befara olägenheter för fastighetsägare på grund av bestämmelsen. Erfarenheterna av tillämpningen av 19 a § AVL har varit goda. Initiativrätten har visserligen använts i mycket begränsad omfattning, men detta torde bero på att frivilliga uppgörelser underlättas genom att vägmyndigheterna kunnat hänvisa till sin rätt enligt nämnda bestämmelse.

Kretsen av initiativberättigade har i departementsförslaget angetts på annat sätt än i kommittéförslaget. Anledningen härtill är att initiativrätten inte här begränsas till de fall då expropriation eller annan inlösen begärts

av det allmänna. Talan om inlösen kan nämligen i vissa fall väckas av ägaren till inlösningsfastigheten. Jag erinrar om byggnadslagens och naturvårdslagens regler om lösningsplikt. Det förtjänar påpekas att lösningsplikt inte alltid motsvaras av lösningsrätt. Exproprianten torde även i sådana fall böra ha rätt att ta initiativ till fastighetsreglering i här avsett syfte.

Jag vill särskilt understryka att den rätt att påkalla fastighetsreglering som här tillerkänns expropriant och liknande företagare strängt begränsas genom det syfte som en sådan reglering måste ha. Regleringen får således inte ha en vidare syftning än att undanröja eller minska olägenhet av expropriationen eller åtgärden. Olägenheten skall gälla fastighetsindelningen eller markanvändningen. Fastighetsregleringen måste således i förevarande fall syfta till att i möjlig mån bota de skador på fastighetsindelning och markanvändning, som orsakas av expropriationen. Exproprianten får inte befatta sig med andra fastighetsbildningsfrågor än som har ett direkt samband med expropriationsföretaget. Uppkommer behov att ge fastighetsregleringen en större omfattning än som är möjlig enligt det sagda, måste initiativet till utvidgning av regleringen tas antingen av enskilda sakägare eller av sådan myndighet som anges i tredje och fjärde styckena av paragrafen. Det är därför angeläget att exproprianten på ett tidigt stadium samråder med berörda myndigheter.

Kommittén har i sin motivering berört spørsmålet om hur långt en expropriation eller ett liknande förfarande skall ha framskridit för att initiativrätten skall få utnyttjas. För min del anser jag att ansökan bör få göras så snart frågan om rätten att ta egendom i anspråk väckts. Vid expropriation bör fastighetsreglering få begäras när expropriationsansökan ingetts. I fråga om förfarande enligt AVL bör vägrätt ha uppkommit enligt bestämmelserna i 18 § AVL. Fastighetsbildningsmyndigheten måste vid handläggningen av förrättningen välja en förrättningsmetodik som beaktar de särskilda förhållanden som föreligger särskilt vid expropriation. Regleringsresultatet skall ju kunna åberopas i ersättningsfrågan hos expropriationsdomstolen. Fastighetsbildningsbeslutet bör därför komma till stånd så att det kan beaktas av domstolen. Det ligger emellertid i sakens natur att fastighetsregleringen inte bör bli definitiv förrän det är klart att egendomen kommer att tas i anspråk för det avsedda ändamålet.

Enligt kommitténs förslag skall expropriant och liknande initiativtagare inte jämföras med sakägare vid förrättningen. Jag biträder kommittéförslaget i den delen, men jag vill framhålla att förrättningsmännen givetvis bör samråda med sökanden vid upprättandet av fastighetsplanen. Genom samrådsförfarandet får sökanden möjlighet att i behövlig mån öva inflytande på förrättningsresultatet.

Spørsmålet om sakägarna skall ha möjlighet att inverka på frågan om fastighetsreglering skall komma till stånd med anledning av företagareinitiativ återkommer jag till i samband med behandlingen av opinionsvillkorets utformning i 5 §.

Beträffande byggnadsnämnds rätt att ansöka om fastighetsreglering biträder jag kommitténs uppfattning. Byggnadsnämnden har enligt byggnadslagstiftningen tillagts en framträdande roll i fråga om bebyggelseplaneringen. Som många remissorgan framhållit utgör fastighetsbildningen ett betydelsefullt led i realiserandet av denna planering. Det är därför naturligt att byggnadsnämnden får möjlighet att på ett aktivt sätt verka för att planerna genomförs.

Kommittén har föreslagit att byggnadsnämndens initiativrätt skall gälla i fråga om område där tätbebyggelse föreligger eller är att vänta inom nära förestående tid. Vid remissbehandlingen har ifrågasatts en begränsning beträffande byggnadsnämndens initiativrätt såvitt gäller område där tätbebyggelse ännu inte föreligger men är att vänta inom nära förestående tid. Det har befarats att regeln kan lämna utrymme för ett visst gottfinnande. Jag vill här påpeka att regleringsvillkoren i lagen, t. ex. 4 §, äger tillämpning även i sådana fall när annan än fastighetsägaren påkallat förrättningen. Sålunda har sakägarna genom bestämmelsen i 5 § angående opinionsvillkoret möjlighet att inverka på frågan om fastighetsbildning skall komma till stånd med anledning av nämndens ansökan. Att ytterligare begränsa byggnadsnämndens initiativmöjligheter är därför enligt min mening inte nödvändigt.

Från byggnadsnämndens kompetens har enligt den föreslagna bestämmelsen undantagits områden med ren glesbebyggelse. Det ankommer på förrättningsmännen att i varje särskilt fall pröva om byggnadsnämnden är behörig att begära fastighetsreglering. Är nämnden inte behörig, skall ansökningen avvisas.

Vissa remissinstanser har gjort gällande att officialinitiativet inom tätbebyggelseområden borde helt förbehållas byggnadsnämnden. För egen del kan jag knappast se att det skulle vara något att vinna med en begränsning av de statliga myndigheternas initiativrätt inom dessa områden. Inom orter där byggnadsnämnderna förfogar över goda personella resurser torde behovet av ett statligt officialinitiativ vara föga påtagligt och i praktiken inte komma att tillgripas. Men där sådana resurser saknas, kan de statliga myndigheternas initiativrätt komma att visa sig värdefull. Någon konkurrens från de statliga myndigheternas sida behöver enligt min mening inte befaras.

I frågan vilken instans som skall ha hand om utövningen av det statliga officialinitiativet är jag så till vida ense med kommittén att uppdraget bör anförtros åt länsmyndighet. Därvid bör uppdraget tillkomma myndigheter som har till uppgift att verka för ändamålsenlig fastighetsindelning. De myndigheter som sålunda bör komma i fråga är enligt min mening länsstyrelse, överlantmätare och lantbruksnämnd. Som häradsövningeföreningen påpekat bör nämnda myndigheter anges i lagtexten.

I likhet med kommittén anser jag att det är viktigt att de berörda länsorganen intimt samarbetar i frågor om fastighetsbildning och såvitt möjligt enas om ett enhetligt handlande. Jag kan emellertid inte biträda den av

kommittén föreslagna anordningen att övriga länsorgan skall utöva sin initiativrätt genom överlantmätaren utan möjlighet för denne till självständig prövningsrätt. Bestämmelsen har därför i departementsförslaget utformats på det sättet att var och en av de myndigheter, som tillerkänts initiativrätt, har att direkt hos vederbörande fastighetsbildningsmyndighet påkalla fastighetsreglering.

Beträffande frågan i vilken utsträckning officialinitiativet bör komma till användning biträder jag vad kommittén har uttalat. Det bör emellertid understrykas att officialinitiativet måste utövas med vederbörligt hänsynstagande till förrättningsorganens resurser. Detta understryker vikten av att samråd sker med överlantmätaren innan annat organ påkallar reglering.

Ändring i fastighetsindelningen så att den stämmer överens med den kommunala indelningen skall enligt reglerna i 13 kap. kunna ske bl. a. genom fastighetsreglering. I 13:2 har tagits upp en särskild regel om att sådan reglering skall påkallas av överlantmätaren. Den nu aktuella bestämmelsen i 5:3 gäller således inte för detta slag av fastighetsreglering. Detta innebär att kravet att regleringen är av större allmän betydelse inte gäller för dessa regleringar.

Kommitténs förslag innebär att förrättning som tillkommer på officialinitiativ skall tas upp till prövning efter förordnande av överlantmätaren. För egen del anser jag inte att det i fråga om sådan förrättning finns skäl för en ordning som avviker från vad som annars gäller. Förrättningen bör således enligt min mening även i detta fall inledas genom en framställning till fastighetsbildningsmyndigheten enligt reglerna i 4 kap. Därigenom vinnas att enhetliga regler kommer att gälla beträffande förrättningens inledande. Även med den av mig föreslagna utformningen av förfarandet är det uppenbart att fastighetsbildningsmyndigheten inte har att särskilt pröva frågan huruvida regleringen kan anses vara av större betydelse. Däremot gäller naturligtvis de materiella villkoren för fastighetsreglering, t. ex. 4 och 5 §§.

4 §.

Paragrafen innehåller vissa grundläggande villkor för fastighetsreglering. I första stycket behandlas båtnadsvillkoret. Andra stycket behandlar frågan om möjligheten att genomföra partiella regleringsåtgärder.

Kommittén. Sakägarnas behov av fullgoda garantier mot fastighetsregleringar, som inte medför tillräckligt värdefulla förbättringar måste tillgodoses genom att som förutsättning för fastighetsreglering ställas upp ett krav på att regleringen skall medföra viss båtnad och att de beräknade kostnaderna för regleringen skall stå i viss relation till båtnaden.

Bestämmelserna i JDL angående detta båtnadsvillkor innebär såvitt gäl-

ler laga skifte att sådan fastighetsbildning i regel inte får företas om inte skifteslagets ägor genom skiftet kan erhålla en för deras skötsel lämpligare indelning och därigenom uppbringas till större avkastning och högre värde samt skiftet för delägarna i allmänhet kommer att medföra fördelar, som väsentligen överväger de av skiftet följande kostnaderna och olägenheterna (1 kap. 10 och 11 §§). Dessa bestämmelser är konstruerade enbart med tanke på jordbruksförhållanden. För skifte på samfälld mark krävs bara att de fördelar som uppkommer, överväger olägenheterna och kostnaderna (1 kap. 13 §). Beträffande ägoutbyte har inte ställts upp något motsvarande båtnadsvillkor, men genom att tvångsågoutbyte tillåts komma till användning bara i vissa angivna situationer har i realiteten samma garantier skapats för att åtgärden alltid kommer att medföra vissa bestämda fördelar. Eftersom kostnaderna regelmässigt torde vara tämligen begränsade vid ägoutbyte, har något särskilt hänsynstagande till dem inte ansetts nödvändigt.

Vad den nya lagstiftningen beträffar fastslår kommittén till en början att ett båtnadsvillkor måste gälla generellt vid varje fastighetsreglering, där inte samtliga sakägare är ense om regleringens genomförande. I förhållande till gällande rätt synes vidare den ändringen motiverad att villkoret bör få en för alla åtgärder enhetlig avfattning, som innebär att fördelarna skall överväga kostnaderna och olägenheterna. Enligt kommitténs mening saknas nämligen anledning att i lagen resa speciellt stränga krav på det ekonomiska utbytet vid vissa slag av regleringsåtgärder. Den avvägning som skall äga rum mellan å ena sidan sökandens intresse av att få regleringen genomförd och å andra sidan önskemål från annat sakägarehåll om att någon ändring inte vidtas, torde sålunda alltid böra verkställas efter en och samma norm och oberoende av om själva regleringen berör fastighetens enskilda ägor eller samfälld mark eller om den genomförs som överföring av mark eller på annat sätt. Självfallet bör dock kravet på ekonomiskt utbyte av regleringen kunna i praktiken varieras allt efter omständigheterna i det enskilda fallet. Om särskild osäkerhet är förenad med de uppskattningar som behövs för bedömningen, måste det vara berättigat att räkna med en större säkerhetsmarginal än som annars är nödvändigt.

I likhet med vad som f. n. får anses gälla anser kommittén att bara sådana fördelar som är att hänföra till fastighetsindelningen bör beaktas vid den prövning som föranleds av båtnadsvillkoret. Att en fastighetsreglering av t. ex. befolkningspolitiska eller sociala skäl är önskvärd från allmän synpunkt, bör alltså inte påverka prövningen. Inte heller bör som fördel i detta sammanhang få räknas den omständigheten att regleringen kan tillfredsställa någon enskild fastighetsägares rent personliga önsksningar i visst avseende. Den förbättring av fastighetsförhållanden som avses med båtnadsvillkoret torde enligt kommitténs mening i regel yttra sig i en höjning av fastighetsvärdena. En sådan effekt bör dock inte vara en nödvändig förut-

sättning för att båtnavsvillkoret skall anses uppfyllt. I vissa fall, särskilt inom detaljplanerade områden där fastigheternas marknadsvärden ibland är helt avhängiga av arealen, kan det förekomma att ändringar i fastigheternas utformning medför avsevärda förbättringar utan att påverka värdet. Som fördel måste enligt kommittén räknas att skador på fastighetsindelningen hindras inträda. Om t. ex. fastighetsreglering företas i anslutning till en beslutad men ännu inte genomförd anläggning av allmän väg, är det av stor betydelse att hänsyn kan tas till regleringens skadeförebyggande verkningar.

Beträffande frågan vilka kostnader och olägenheter som skall beaktas vid prövning av fastighetsreglerings tillåtlighet med hänsyn till båtnavsvillkoret kan delade meningar råda. Först gäller att avgöra om kostnaderna för förrättningsorganisationen skall medräknas. Enligt kommitténs uppfattning bör dessa kostnader helt lämnas ur räkningen vid bedömningen av om båtnavsvillkoret är uppfyllt. Syftet med villkoret bör vara att skydda sakägarna och inte att hindra regleringsåtgärder som ställer sig alltför kostsamma för det allmänna. Behövligt skydd i sistnämnda hänseende kan man få på annat sätt, bl. a. genom en lämplig avvägning av avgifterna. Som kostnad i detta sammanhang skall alltså räknas bara sådana utgiftsposter som belastar sakägarna. I den mån sakägare får statsbidrag till själva regleringen eller till särskild åtgärd som är av betydelse för regleringens ändamålsenliga genomförande bör kostnader som täcks av bidraget inte betraktas som verkliga utgifter i anledning av regleringen, under förutsättning att bidraget getts i stimulanssyfte och inte för att understödja enskilda sakägare, som behöver ekonomiskt bistånd. I övrigt skall samtliga slag av kostnader som åvilar sakägarna och som är nödvändigt förbundna med regleringen beaktas, således även kostnaderna för s. k. enskilda fullföljdsåtgärder. Om någon sakägare har särskilda utgifter för bevakning av sin rätt vid sammanträde eller annars under förrättningen, bör dock hänsyn därtill inte tas. Utgifter av detta slag är alltför obestämbara eller i varje fall omöjliga att uppskatta på förhand. De har aldrig tidigare ansetts vara av beskaffenhet att böra uppmärksammas i detta sammanhang, och kommittén anser inte att det finns anledning att ändra på detta förhållande.

Vad som i samband med båtnavsvillkoret avses med olägenhet är i någon mån oklart enligt gällande rätt. Eftersom det här gäller en avvägning mellan olika ekonomiska faktorer, torde det enligt kommitténs åsikt röra sig om ekonomisk olägenhet. Med hänsyn till de särskilda bestämmelser som reglerar frågan om fastighets värdeminskning kan det dock inte vara fråga om att fastighet minskar i värde. Som olägenhet får anses t. ex. det arbete för avträde och tillträde som drabbar sakägarna utan att direkt medföra några utgifter samt liknande arbeten. Som olägenheter bör också anses förluster till följd av regleringen i den mån de inte utgör verkliga kostnader samt dessutom varje av det ändrade fastighetsbeståndet föranlett obehag i

sådant avseende som har ekonomisk betydelse. Oavsett vad som i gällande rätt menas med olägenhet anser kommittén att detta begrepp vid tolkningen av den nya lagens bestämmelser i detta hänseende bör få den nu angivna innebörden.

Kommittén har inte funnit nödvändigt att i lagtexten närmare ange beskaffenheten av de fördelar, kostnader och olägenheter som skall beaktas vid den av båtnadsvillkoret föranledda prövningen.

Vid sidan av båtnadsvillkoret innehåller JDL ett särskilt villkor om att laga skifte skall ske utan någon delägares förfång, och bland lagens bestämmelser om ägoutbyte finns ett motsvarande villkor. Enligt uttrycklig föreskrift i lagen skall vidare med att åtgärd sker utan förfång förstås att den inte minskar värdet på fastighet, som berörs av åtgärden, utöver vad som i vissa avseenden kan föranledas av särskilda regler i lagen. Förekomsten av detta förfångsvillkor hänger samman främst med att reglerna i JDL om likvider mellan sakägarna inte medger ersättning med anledning av alla slag av förändringar som de olika fastigheterna undergår. Sålunda kan värdeminskning kompenseras bara om den beror på vissa angivna förhållanden. Utan förfångsvillkoret skulle rättsförluster därför lätt kunna inträffa. Enligt kommittéförslaget konstrueras nu ersättningsreglerna så att sakägare skall kunna få gottgörelse för varje slag av försämring som hans fastighet utsätts för. På grund härav och då ett förfångsvillkor alltid lägger onödigt hårda band på förrättningsmännen, när de utarbetar fastighetsplanen, anser kommittén att någon motsvarighet till gällande bestämmelser i detta hänseende inte bör tas upp i den nya lagen. Villkorets slopande förutsätter emellertid förutom ändrade ersättningsregler också vissa spärregler för att hindra att fastighet undergår sådan betydande förändring som ägaren inte bör tvingas att underkasta sig fastän han skulle erhålla ekonomisk gottgörelse för den. De lämplighetsvillkor som tas upp i 3 kap. och som skall gälla vid såväl fastighetsreglering som övrig fastighetsbildning utgör här ett visst skydd, men dessutom behövs särskilda bestämmelser om fastigheters utformning vid fastighetsreglering.

Den förbättring eller rationalisering av fastighetsbeståndet som varje omreglering skall medföra kan avse olika förhållanden. Verksamheten kan vara begränsad till att enbart ta sikte på arronderingsfrågan och således ha till uteslutande ändamål att förbättra ägoanordningen. Med en reglering kan man emellertid därutöver syfta till att uppnå en lämpligare ägoslagsammansättning och detta utan att egentlig rubbning sker av regleringsfastigheternas storlek. Slutligen kan rationaliseringsverksamheten i sin mest ingripande form tänkas omfatta förutom arronderingen och ägoslagsammansättningen också själva storleken av fastigheterna. När fastigheter avsedda för bebyggelse behöver ändras så att de får en fördelaktigare utformning, ofta i anslutning till stads- eller byggnadsplan, brukar man emellertid inte skilja mellan de fall, då fastigheterna med bibehållen omfattning

skall ändras så att de får en lämpligare form, och de fall, då en storlekskomplettering behövs.

De nuvarande regleringsinstitutet är i huvudsak inriktade på att åstadkomma en förbättrad arrondering. Möjlighet att vid omskifte och ägoutbyte vinna en mera ändamålsenlig ägoslagssammansättning har visserligen inte helt uteslutits men är i lagstiftningen tämligen begränsad. Vad beträffar storleksrationaliseringen har JDL åtminstone tidigare stått helt främmande för tanken att fastighetsreglerande åtgärder skulle kunna utnyttjas såsom medel att få till stånd egentliga storleksförändringar. Först under senare årtionden har behovet och önskvärdheten av storleksrationaliseringar framträtt mera klart, och numera anses det i regel vara en angelägenhet av vikt att lagstiftningen inte bara hindrar olämpliga fastighetsdelningar utan tillika positivt främjar uppkomsten av fastigheter som inte minst med hänsyn till storleken är väl lämpade för sitt ändamål. Kommittén erinrar i detta sammanhang om de lagstiftningsåtgärder som redan år 1947 vidtagits i syfte att underlätta rationaliseringsverksamheten (bet. s. 306—308).

Kommittén har sett som en av sina mest betydelsefulla uppgifter att lägga fram förslag till ett moderniserat regleringsinstitut, som inte bara skall underlätta genomförandet av arronderingsförbättringar utan, när det behövs, också kunna leda till en fullständig omdaning av fastighetsförhållandena även i andra hänseenden. På många håll inom landet har markens uppdelning på olika fastigheter med skilda ägare drivits så långt att det inte är möjligt att bara genom ändrad ägoanordning vinna en godtagbar fastighetsindelning. På andra håll, där ett behov av storleksförbättringar också föreligger men det inte är lika framträdande, kan måhända en ändrad arrondering leda till en för tillfället nöjaktig eller i varje fall förbättrad indelning. För att resultatet av en sådan reglering inte skall på kort tid gå förlorat, är det emellertid önskvärt att sådana fastigheter, som bedöms bara efter förstärkning kunna bestå på längre sikt såsom fullt lämpliga enheter, blir kompletterade redan i samband med regleringen. Om detta inte sker, riskeras nämligen att de fristående åtgärder i storleksrationaliserande syfte, som i så fall kan väntas, får till följd att ett nytt behov av omarrondering tämligen snart ger sig till känna och att syftet med den verkställda regleringen delvis blir förfelat.

På grund av vad som nu sagts och i överensstämmelse med de uttalanden som gjorts i denna fråga såväl 1947 som i olika sammanhang därefter, bl. a. vid genomförandet av partiella lagstiftningsåtgärder på området, har kommittén ansett att regleringsinstitutet i den nya lagstiftningen bör inrättas så att det kommer att göra alla former av rationalisering möjliga och att de allmänna regleringsvillkoren alltså inte skall lägga hinder i vägen för storleksförbättringar. De förstärkningsmöjligheter som fastighetsregleringen sålunda skall inrymma kan inte inskränkas till fall, där samtliga berörda sakägare medger erforderliga förändringar. För att den önskvärda samord-

ningen av olika rationaliseringsåtgärder verkligen skall vinnas måste under vissa förutsättningar ett avgörande om storleksförbättring kunna träffas i samband med en pågående reglering oberoende av att samtycke från alla sakägare inte har kunnat erhållas. Eftersom det emellertid är obestridligt att en storleksrationaliserande verksamhet lätt får kännbara verkningar för fastighetsägare och innehavare av särskilda rättigheter i fast egendom, är det av största vikt att den rättsliga regleringen av verksamheten sker på ett för de enskilda fullt betryggande sätt. Vidare är det angeläget att sådana ingripanden hindras som kan framstå såsom onödigt hårda eller annars opåkallade.

Storleksrationalisering bör kunna åstadkommas på olika vägar. I viss utsträckning bör en åsyftad storleksförbättring kunna vinnas genom tillämpning av de allmänna reglerna om markfördelningen vid fastighetsreglering och de olika fastigheternas utformning därvid. Dessa regler måste under alla förhållanden tillåta att regleringsfastigheterna inom vissa, låt vara tämligen snäva gränser ändras till sin omfattning. För speciella fall, där ett mera väsentligt behov av förstärkningsjord inte kan tillgodoses på detta sätt och där frivilliga överenskommelser inte heller erbjuder en framkomlig väg, bör viss möjlighet till inlösen stå till buds i likhet med vad som redan f. n. gäller enligt dalalagen. Härmed sammanhängande problem regleras närmare i 8 kap. Även sammanföring av mindre skogsmarksinnehav till samfällda ägototter enligt de föreslagna bestämmelserna i 6 kap. är att anse som en form av storleksrationaliserande verksamhet.

Trots det anförda anser kommittén att bland de allmänna regleringsvillkoren bör införas en viss begränsning av möjligheterna till storleksrationalisering med utnyttjande av regleringsinstitutet. Den föreslagna ordningen att alla frågor om fastighetsförbättring skall kunna behandlas i regleringssammanhang har förestavats av önskemålet att genom en samordning av de åtgärder i olika avseenden som finns påkallade vinna bättre och mera varaktiga resultat. I sådana fall, där bara fråga om utökning av fastighets omfattning kommit upp och annan rationalisering alltså inte åsyftas, föreligger inte motsvarande behov av samordning eller något allmänt intresse av att storleksförändringen genomförs inom fastighetsregleringens ram. Att här låta fastighetsägare få utnyttja sin rätt till reglering uteslutande för att på annans bekostnad vinna utökning av sin fastighet skulle kunna medföra stötande konsekvenser. Kommittén finner det därför motiverat med en regel, som förbjuder att fastighetsreglering företas uteslutande i syfte att åstadkomma ändring av fastighets storlek. Helt utan undantag bör emellertid en sådan regel inte få gälla. Den bör sålunda inte få lägga hinder i vägen för en åtgärd, som företas inom område med stadsplan eller byggnadsplan, under förutsättning att bättre överensstämmelse mellan fastighetsindelningen och föreliggande planer därigenom vinnas. Redan enligt gällande rätt finns för sådana fall en möjlighet att tvångsvis genomföra ut-

23 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

ökning av fastighet, fastän denna inte brukar betecknas som storleksrationalisering i vanlig mening (8 kap. 1 a § JDL). Vidare bör förbudet mot fastighetsreglering i uteslutande storleksförbättrande syfte inte gälla, när sakägarna kommit överens om regleringens genomförande.

I 5 § i kommittéförslaget anges den principen att en fastighetsreglering inte får genomföras om regleringen inte behövs för att sökandens fastighet skall förbättras. Bestäms omfattningen av fastighetsreglering helt enligt denna princip så att andra fastigheter än sökandens underkastas ändringar bara i den mån det är nödvändigt för att tillgodose sökandens regleringsbehov, kan enligt kommitténs mening otvivelaktigt vissa olägenheter uppkomma. Det är nämligen troligt att fastigheterna inte får bästa möjliga utformning och sammansättning fastän de ingår i regleringen, och de kommer då med visshet att i framtiden kräva ytterligare ändringar. Flera på varandra följande regleringar innebär emellertid en otrygghet i besittningen och även relativt sett en kostnadsökning. Dessutom föreligger ibland en viss fara att en investering för en eller flera partiella förbättringar leder till mindre benägenhet hos sakägarna till nya investeringar för liknande ändamål. Partiella förbättringar i en trakt, där en mera genomgripande reglering behövs, kan därför kanske få en konserverande inverkan på en olämplig fastighetsindelning.

Mot denna bakgrund har kommittén ansett att det behövs en viss spärr mot successiv regleringsverksamhet. Försiktighet bör emellertid här iaktas så att i och för sig nyttiga förbättringsåtgärder av partiell natur inte hindras bara av den anledningen att det behövs en mer omfattande rationalisering. En sådan större omreglering kan kanske, även om den skulle medföra betydande fördelar, av kostnadsskäl eller andra orsaker inte utföras inom rimlig tid. Den omständigheten att en mer omfattande reglering behövs bör alltså inte få hindra en åtgärd av begränsad räckvidd, om det inte kan antas att sistnämnda åtgärd skulle väsentligt försvåra genomförandet av den större regleringen, t. ex. genom att på olämpligt sätt binda densamma eller att föranleda avsevärd kostnadsökning. En förutsättning för att ett sådant antagande skall kunna göras torde vara att denna reglering är tämligen nära förestående. Med hänsyn till de ogynnsamma verkningar från allmän synpunkt som partiella förbättringar kan medföra bör en spärregel med antytt innehåll vara tillämplig också när tvång mot fastighetsägare inte behöver tillgripas utan alla som berörs frivilligt underkastar sig begärd åtgärd.

Remissyttrandena. Kommitténs förslag angående de allmänna regleringsvillkoren har i stort sett fått ett gynnsamt mottagande av remissinstanserna.

Båtnadsvillkoret har mött erinran bara från *Svea hovrätt*, som framhåller att det är ofrånkomligt att vid båtnadsberäkningen hänsyn också skall tas till de kostnader, som sakägare har ådragit sig för att tillvarata sin rätt vid

förrättningen. Hovrätten håller för sannolikt att det kommer att bli alltmer vanligt att sakägare anlitar ombud vid förrättning och anser att sakägarnas utgifter för bevakning av sin rätt bör kunna räknas till de s. k. enskilda fullföljdskostnaderna.

Lantbruksstyrelsen framhåller den pågående utvecklingen av successiva åtgärder och tror att sådana i framtiden får större betydelse än kommittén har förutsett. Styrelsen anser dock att förslaget är lämpligt utformat för genomförande av successiva strukturförbättringar. Åtskilliga *lantbruksnämnder* och *hushållningssällskap* har anmärkt på att fastighetsreglering inte i första hand utformats som ett hjälpmedel vid den successiva storleksrationaliseringen. *Lantbruksnämnden* och *hushållningssällskapet i Stockholms län* framhåller sålunda att kommittén överdrivit behovet av större fastighetsregleringar inom jordbruk och skogsbruk. För jordbrukets del torde nämligen den pågående överföringen av sämre jordbruksjord till skogsmark och den successiva rationaliseringsverksamheten i stor omfattning komma att avhjälpa förekommande arronderingsbrister i fråga om den odlade jorden. Förekomsten av fastighetsregleringsföretag med huvudsakligt syfte att medföra enbart arronderingsförbättringar inom jordbruket kan därför väntas bli begränsad. Inom skogen synes däremot sannolikt att större fastighetsregleringar kan behöva tillgripas bl. a. för att genomföra intressearronderingar mellan olika ägarekategorier. Även fastighetsindelningens anpassning till vägsystem och andra för rationell skogsdrift väsentliga förutsättningar kan motivera mera genomgripande åtgärder. Det finns dock anledning anta, att också sådana omregleringar huvudsakligen i arronderingssyfte framför allt kommer att avse genuina skogsbygder med endast ett begränsat inslag av jordbruk. Det föreslagna fastighetsregleringsinstitutet kommer sålunda att i huvudsak få betydelse för att underlätta genomförandet av den successiva storleksrationaliseringen. Det är angeläget att reglerna utformas med tanke på detta. Det är förvånande att kommittén bara obetydligt behandlat detta samband. Kommittén har härigenom ställt sig utanför denna inom såväl jord- som skogsbruk under åtskillig tid framöver säkerligen helt dominerande rationaliseringsform. Förslaget har på så sätt fått en i viss mån verklighetsfrämmande prägel. En anledning härtill torde vara att den successiva rationaliseringen enligt kommitténs mening inte alltid skulle leda till en fullgod fastighetsindelning. Detta kommer till uttryck i vissa mot företeelsen klart diskriminerande uttalanden. De båda organen kan inte dela denna uppfattning. Den torde bl. a. föranledas av att man överdriver betydelsen av att ägorna till ett jordbruksföretag är väl samlade. Erfarenheten visar att man genom att utnyttja tillgängliga markresurser kan vid ett successivt uppbyggande nå fram till enheter som från struktursynpunkt är fullt godtagbara.

Lantbruksnämnden i Gävleborgs län anser att kommittén inte har anfört bärande skäl för att fastighetsreglering inte skall få företas i uteslutande

syfte att ändra en fastighets storlek. Den föreslagna bestämmelsen kan enligt lantbruksnämndens mening vara till betydande nackdel, eftersom en på företagsekonomiska grunder företagen successiv utbyggnad av ett expanderande företag härigenom onödigt begränsas.

Svea hovrätt framhåller att en helt oväsentlig fördel av annat slag än storleksförändring inte bör få föranleda att en storleksrationalisering, som annars inte är möjlig, blir genomförbar. I den av kommittén föreslagna lydelsen torde regeln enligt hovrättens mening kunna komma att utnyttjas på ett stötande sätt. Hovrätten anser därför att ordet »uteslutande» bör utbytas mot »huvudsakligen». Liknande synpunkter uttalas av *distriktslantmätaren i Ludvika distrikt*, som framhåller att den som så vill nästan alltid kan göra gällande att fastighetsregleringen också har annat syfte än att ändra en fastighets storlek.

Beträffande den i andra stycket av kommittén föreslagna regeln om undantag från förbudet mot fastighetsreglering uteslutande i syfte att åstadkomma förändring av fastighetsstorlek ifrågasätter *kommunal-tekniska föreningen* om undantagsregeln inte bör gälla också i fråga om områden med fastställd generalplan. *Kommunförbundet* anlägger samma synpunkt och föreslår att också områden med tomtindelning skall omnämnas i lagtexten. *Lantmäteristyrelsen* förmodar att uttrycket »föreliggande planer» inkluderar fastställd tomtindelning.

Lantbruksnämnden i Älvsborgs läns södra område anser att spärregeln i tredje stycket mot partiella regleringar bör mjukas upp så att fastighetsbildningsåtgärder, som kan genomföras genom avstyckning och sammanläggning, också skall kunna verkställas i form av fastighetsreglering, när de grundar sig på en överenskommelse mellan berörda sakägare.

Departementschefen. Den av kommittén föreslagna utformningen av de allmänna regleringsvillkoren har i stort sett lämnats utan erinran av remissinstanserna. För egen del anser jag villkoren lämpligt avvägda och departementsförslaget har i stort sett utformats i enlighet med kommittéförslaget.

Beträffande båtnadsvillkoret bör till en början slås fast, att detta får aktualitet bara då överenskommelse om regleringen inte föreligger mellan de berörda fastighetsägarna. Bestämmelsens dispositiva karaktär anges i 18 §, varför det saknas anledning att särskilt utmärka detta förhållande i lagtexten till nu ifrågavarande paragraf.

Beträffande innebörden av båtnadsvillkoret ansluter jag mig till vad kommittén har anfört. Jag delar också kommitténs uppfattning att man i detta sammanhang inte skall ta hänsyn till sådana kostnader som sakägare kan väntas ådraga sig för att bevaka sin rätt vid förrättningen.

Kommittén har understrukit betydelsen av att regleringsinstitutet inrättas så, att de allmänna regleringsvillkoren inte lägger hinder i vägen för stor-

leksförbättringar. Storleksrationalisering kan åstadkommas på olika vägar, i första hand genom tillämpning av bestämmelserna i 8 § om markfördelning vid fastighetsreglering och om fastigheternas utformning därvid. Inlösenreglerna i 8 kap. är också avsedda att tjäna detta syfte samt de möjligheter som en tillämpning av 18 § i förekommande fall erbjuder. En form av storleksrationalisering är även sammanföring av mindre skogsmarksinnehav till samfällighet enligt bestämmelserna i 6 kap. Kommittén anser emellertid att bland regleringsvillkoren bör införas en viss begränsning av möjligheterna till storleksrationalisering med utnyttjande av regleringsinstitutet. Kommittén befarar att det skulle kunna medföra stötande konsekvenser att låta en fastighetsägare få utnyttja sin rätt till reglering uteslutande för att på annans bekostnad vinna ökning av sin fastighet.

Den av kommittén föreslagna spärren mot storleksförändringar har i och för sig en mycket begränsad räckvidd. Det torde nämligen endast sällan förhålla sig så, att regleringens syfte uteslutande är att vinna en storleksförändring. I allmänhet kommer andra faktorer med i bilden. Kommitténs förslag om spärr mot storleksförändringar synes grundat på antagandet att sådana förändringar under alla förhållanden skulle kunna rubriceras som förbättring. Enligt min mening är emellertid så inte fallet utan prövningen av frågan om förbättringskravet i 5 § är uppfyllt måste omfatta samtliga faktorer. Bestämmelserna i 5 § första stycket och 8 § samt de allmänna fastighetsbildningsvillkoren i 3 kap. utgör enligt min mening tillräcklig garanti för att stötande konsekvenser av regleringsinstitutet inte skall behöva uppkomma. Dessutom kan det — som en remissinstans påpekat — inte uteslutas att den av kommittén föreslagna spärren kan medföra en onödig begränsning av möjligheterna att företa successiv utbyggnad av utvecklingsbara företag. På grund av dessa överväganden anser jag att den av kommittén föreslagna spärren mot storleksförändringar bör utgå. De av kommittén föreslagna särskilda bestämmelserna för reglering inom planområde behövs då inte.

Frågan om successiva regleringar har ingående behandlats av kommittén. Delade meningar om värdet av sådana har yppats inom kommittén och även framkommit vid remissbehandlingen. I likhet med kommittén anser jag det befogat med en viss spärr mot successiva regleringar och den av kommittén föreslagna regeln har i sak oförändrad tagits upp i departementsförslaget.

De vunna erfarenheterna av den successiva rationaliseringsverksamheten torde vara övervägande goda. Att rationaliseringsverksamheten hittills i största utsträckning bedrivits etappvis torde väsentligen ha berott på att den gällande lagstiftningen försvårat genomförandet av mera omfattande regleringsföretag. Det torde kunna förutsättas att en smidigare förrättningsmetodik som gör snabbare resultat möjliga kommer att avsevärt öka intresset för mera omfattande och genomgripande regleringar. Man måste

emellertid räkna med att det också i framtiden kommer att finnas ett behov av att i avsevärd utsträckning gå fram via partiella förbättringar. Jag vill därför betona vad kommittén har uttalat om att spärren mot successiva regleringar bör tillämpas med försiktighet.

Spärren mot successiva regleringar har av kommittén formulerats så, att om fastighetsreglering kan antas väsentligt försvåra genomförandet av den ytterligare reglering som kan behövas är åtgärden inte tillåten. Bestämmelsen tas upp i departementsförslaget dock med det tillägget att hinder mot åtgärden också föreligger om den ytterligare regleringen skulle väsentligt fördyras. Tillägget hänger närmast samman med förhållandena vid sammanföring av samfälld vägmark med angränsande fastighet. Enligt 1952 års lag har förrättningsmannen rätt att i vissa fall utvidga förrättningen till att avse sammanföring även med fastighet vars ägare inte begärt eller medgivit åtgärden. En motsvarande rätt föreligger inte enligt FBL. Enligt 6 § får regleringen nämligen inte ges större omfattning än som är förenligt med ansökningsens syfte. För att sakägare skall kunna begära reglering i större omfattning än som är nödvändigt för att hans fastighet skall förbättras förutsätts enligt 5 § att utvidgningen av ansökan är påkallad med hänsyn till att hinder mot en mera begränsad reglering möter enligt 4 § andra stycket. Det kan i allmänhet inte göras gällande att en partiell sammanföring av vägmark försvårar ett senare genomförande av sådana åtgärder. Däremot skulle ett successivt genomförande medföra väsentligt högre kostnader. Kommittén synes ha menat att om en sådan kostnadsökning kan förutses detta skall beaktas på det sättet att kostnadsökningen anses som en omständighet som försvårar senare reglering, men för egen del anser jag lämpligare att kostnadsökningens fall uttryckligen anges i bestämmelsen.

Spärregeln har i kommittéförslaget utformats som en indispositiv bestämmelse. Jag har inte funnit anledning att i det avseendet gå ifrån kommitténs förslag.

5 §

Bestämmelserna i denna paragraf avser dels villkoret att fastighetsreglering, som begärs av sakägare, skall vara nödvändig för att förbättra sökanden tillhörig fastighet, dels opinionsvillkoret.

Kommittén. Som en första förutsättning för att någon skall få begära genomförande av en fastighetsreglering bör enligt kommitténs mening gälla att han har ett berättigat intresse av den åtgärd han begär och att detta intresse är knutet till fastighet, som han i egenskap av ägare eller med ägaren likställd besittningshavare företräder. Detta villkor torde kunna uttryckas så att regleringen skall fordras för förbättring av sökandens fastighet. Det

innebär sålunda att sökanden inte skall kunna tvinga andra fastighetsägare att tåla ändringar beträffande dem tillhörig egendom, om det inte är påkallat för att sökandens egen fastighet skall komma i åtnjutande av åsyftad förbättring. Om de övrigas fastigheter blir förbättrade eller inte bör vara utan betydelse i detta sammanhang. Inte ens en förbättring bör alltså kunna påtvingas någon fastighet annat än under den förutsättningen att det behövs för att tillgodose sökandens intresse. Grunden härtill är att söka bl. a. i det förhållandet att förbättringen ådrar ägaren en däremot svarande skyldighet att bidra till kostnaderna. Denne bör inte utan vägande skäl tvingas att bekosta förbättringsåtgärd vid en tidpunkt som kan vara oläglig för honom.

För att undvika olägenheterna av successiv reglering bör sökande vara berättigad att få den mer omfattande reglering, som kan vara enda möjligheten för honom att vinna önskad förbättring av sin fastighet. I annat fall skulle det bli förenat med alltför stora svårigheter att förbättra fastighetsbeståndet. Sökanden bör med andra ord ha rätt att begära en reglering av sådan större omfattning, som visserligen inte i och för sig är nödvändig för att tillgodose den egna fastighetens regleringsbehov men som påkallas av villkoret om att ytterligare behövligen reglering inte får motverkas. En sådan vidgad regleringsrätt är ingen nyhet utan stämmer i huvudsak överens med vad som f. n. gäller. Det kan emellertid framhållas, att det tvång som hänger samman med den vidgade regleringsrätten kommer att väsentligt mildras enligt kommittéförslaget genom att regleringsverksamheten frikopplas från den gällande skifteslagsindelningen. En reglering kommer nämligen därigenom inte i något fall att få större omfattning än som behövs för att fastighetsbeståndet skall förbättras i ett sammanhang. Någon motsvarande begränsning gäller inte f. n. utan laga skifte innebär i princip att alla till skifteslaget hörande fastigheter skall underkastas omreglering.

Kommittén har vidare övervägt frågan om viss opinion bland sakägarna bör krävas för att sökanden skall få till stånd en reglering. Ett dylikt krav — s. k. opinionsvillkor — har ställts upp i 1 kap. 11 § JDL för sådana fall, då den gällande fastighetsindelningen kommit till genom laga skifte eller vissa andra delningsformer, som ansetts böra medföra samma grad av trygghet i besittningen som laga skifte. Villkoret är enligt kommitténs mening av stor betydelse för regleringsrätten.

Fastighetsbeståndet inom landet är numera så beskaffat att det inte finns anledning att låta det slag av fastighetsbildningsåtgärd, varigenom den gällande indelningen kommit till stånd, vara bestämmande för om ett särskilt krav skall ställas upp att sakägarna i viss angiven utsträckning biträdd sökandens yrkande på omreglering. Även inom skifteslag, som undergått laga skifte, kan ett synnerligen starkt regleringsbehov föreligga. Detta gäller inte minst inom skogsmarken. Inte heller bör enbart den omständigheten att en fastighetsreglering genomförts i enlighet med den nya lagens bestäm-

melser föranleda att frågan om en ny reglering görs beroende av inställningen hos en viss majoritet bland sakägarna. Det skydd mot onödiga omregleringar, som helt visst kan behövas och som man vid opinionsvillkorets införande främst synes ha eftersträvat, vinnas bäst genom föreskrifter av annat slag, bl. a. rörande omfattningen och beskaffenheten av den båtnad som en reglering skall medföra.

Med hänsyn till vad som nu sagts kan det enligt kommitténs mening synas mest naturligt att inte i fortsättningen upprätthålla något som helst krav på att en sakägaremajoritet skall ansluta sig till omregleringen. Kommittén har emellertid inte velat slå in på en sådan väg utan anser det befogat att åtminstone såvitt gäller mera genomgripande regleringar göra tillåtligheten beroende av att det inte föreligger ett starkare motstånd från sakägarnas sida. Det avgörande har därvid varit, att rationaliseringsåtgärder vanligen inte torde leda till alldeles fullgoda resultat, om sakägarna i allmänhet ställer sig avvisande och tvångsreglerna i större utsträckning måste tillämpas. Det bästa resultatet kan nås om sakägarna är beredda att positivt medverka under själva förrättningen och att därvid ta del i överläggningar om fastighetsplanens utformning samt dessutom visar intresse av att även efter förrättningen vilja fullfölja syftet med regleringen. Bara i sådana fall synes det allmänna böra engagera sig i omregleringsverksamheten. På grund av det omfattande rationaliseringsbehov som föreligger på många håll inom landet kommer fastighetsbildningsorganens arbetskraftsresurser också med denna begränsning att bli hårt ansträngda.

Det opinionsvillkor som kommittén sålunda vill förorda bör gälla bara i de fall, där förrättningssökanden utnyttjar den vidgade regleringsrätt, som det talats om i det föregående, liksom också i de speciella situationer, när annan än sakägare skall få ta initiativ till fastighetsreglering. När det är fråga om reglering, som begärts av sakägare och som inte har större omfattning än som i och för sig behövs för att förbättra sökandens eget fastighetsinnehav, bör alltså i likhet med vad som f. n. gäller vid ägoutbyte något krav på anslutning från övriga sakägares sida inte ställas upp. Det finns emellertid anledning att ytterligare något inskränka opinionsvillkorets räckvidd. Om bristerna i den gällande fastighetsindelningen i visst fall är högst påtagliga och behovet av en omreglering kan karakteriseras som synnerligen trängande, får det allmänna intresset av att en förbättring snarast kommer till stånd anses vara så starkt att en omreglering bör — på samma sätt som vid laga skifte tegskiftad eller storskiftad jord — få äga rum utan hänsyn till opinionen bland sakägarna. Skulle huvuddelen av fastighetsägarna verkligen motsätta sig åtgärden i ett sådant fall torde deras ställningstagande vanligen bero på speciella förhållanden av mera tillfällig natur, och det kan med fog antas att de, sedan det väl fastslagits att en omreglering skall företas, kommer att medverka till att bästa möjliga resultat erhålls. De situationer som här avses torde inte vara vanliga utan är snarare

av undantagskaraktär. Främst har kommittén haft sådana fall för ögonen, där en långt driven ägosplittring hindrar varje ändamålsenligt utnyttjande av marken eller när nyanläggning av allmän väg eller liknande ingrepp orsakar svåra skador på fastighetsindelningen.

Vad härefter beträffar frågan om opinionsvillkorets närmare innebörd har kommittén den uppfattningen, att någon formlig omröstning bland sakägarna ungefär motsvarande vad som f. n. skall ske enligt 1 kap. 11 § JDL inte bör anställas. Omröstningen vid laga skifte har visat sig innebära en omständlig och arbetskrävande procedur, och utgången därav har inte alltid på ett rättvisande sätt återspeglat sakägarnas mening. Opinionsvillkoret bör i stället få en sådan utformning att förrättningsmännen får rätt att tämligen fritt bedöma om en önskvärd anslutning till en omreglering kan vinnas bland sakägarna. Villkoret torde emellertid inte böra innefatta ett krav på att en viss opinionsyttring till förmån för omreglering kommit till synes utan bör i stället formuleras så att regleringen inte skall få äga rum, om det motstånd som kan konstateras är av viss angiven styrka. Erfarenheterna från gällande rätt ger nämligen vid handen, att motståndarna till en reglering alltid är beredda och även angelägna att utan omsvep ge sin mening till känna, medan sakägare som hyser en positiv inställning till en ändrad fastighetsindelning, inte sällan underlåter att inställa sig vid sammanträde, när tillståndsfrågan skall dryftas, eller att öppet uttala någon åsikt. Med anledning härav föreslår kommittén att opinionsvillkoret får den innebörden att fastighetsreglering inte skall få komma till stånd, om sakägarna mera allmänt motsätter sig åtgärden. Att tydligare ange hur starkt motståndet skall vara för att hinder mot fastighetsregleringen skall anses föreligga anser kommittén inte möjligt. Någon gång kan det inträffa att hänsynen till en inte alltför obetydlig minoritet bland sakägarna bör föranleda att frågan om en reglering får förfalla, medan det i andra fall kan vara motiverat att kräva att motståndarna till förslaget är i majoritet, undantagsvis kanske till och med att de utgör en ännu större del av sakägarekretsen. De olika sakägarnas reella intresse av den föreliggande frågan måste härvid få tillmätas särskild betydelse så att uppfattningen hos dem, som kan väntas erhålla den största nyttan och få betala största delen av kostnaderna, främst beaktas. Denna riktlinje för bedömningen bör uttryckligen anges i lagtexten. Eftersom regleringsinstitutet är avsett att vinna tillämpning vid alla tänkbara former av markanvändning, bör opinionsvillkoret inte som i gällande rätt anknytas bara till jordbruksfastigheter. Ägare av andra fastigheter, t. ex. sådana som är avsedda för bebyggelse, skall därför ha samma möjligheter att inverka på frågan huruvida omreglering skall komma till stånd eller inte.

Remissyttrandena. Den av kommittén föreslagna bestämmelsen att fastighetsreglering inte får genomföras efter ansökan av sakägare om inte regle-

ringen behövs för att sökandens fastighet skall förbättras har kritiserats av några remissinstanser. *Lantbruksnämnden i Kopparbergs län* ifrågasätter sålunda om bestämmelsen över huvud taget bör finnas. Nämnden erinrar om att kommittén utgår från att en fastighet som ägs av t. ex. en lantbruksnämnd i regel inte kan förbättras genom en reglering, varför nämnden alltså inte skulle kunna söka som enskild fastighetsägare annat än i undantagsfall. *Lantmäteristyrelsen* framhåller att det av lagtexten bör framgå att det berörda kravet på förbättring av sökandens fastighet inte gäller för sådana fall då det föreligger en överenskommelse mellan sakägarna. *Kommunaltekniska föreningen* anför liknande synpunkter framför allt beträffande reglering som gäller områden inom fastställd detaljplan. Enligt föreningens mening bör det vara tillräckligt med ett krav på att fastighetsindelningen inte får försämrans genom åtgärden.

Näringslivets byggnadsdelegation, SAF och *lantbruksnämnden i Älvsborgs läns södra område* ifrågasätter om opinionsvillkoret fått en från rättssäkerhetssynpunkt tillräckligt klar och otvetydig utformning. *Lantbruksnämnden i Gävleborgs län* framhåller att opinionsvillkoret bör behandlas med största urskillning. Enligt nämndens mening bör stränga krav ställas på tillåtligheten av en förrättning, inte bara om sakägarna mera allmänt motsätter sig den utan också när det kan konstateras en påtaglig opinion mot förrättningen. Nämnden anser att myndigheternas engagemang i första hand bör inriktas på åtgärder för vilka de enskilda markägarnas positiva medverkan är uppenbar och som kan väntas ge ett snabbt resultat.

Skogsindustriernas samarbetsutskott och *skogsägareförbundet* anser att värdet av officialinitiativet förringas avsevärt genom de starka hänsyn som skall tas till sakägarna. I förhållande till gällande rätt är förslaget visserligen ett avsevärt framsteg, men inte tillräckligt långtgående. Fortfarande kommer de aktiva nejsägarna att tillerkännas ett alltför stort inflytande. Enligt utskottets och förbundets uppfattning skulle möjligheterna till en accelererad yttre rationalisering avsevärt ökas om i sista stycket ordet »synnerligen» utelämnades. »Synnerligen trängande» innefattar en utomordentligt stark begränsning. *Lantbruksnämnden i Örebro län* är tveksam om bestämmelsen i tredje stycket bör införas i fråga om jordbruksregleringar men med hänsyn till att förhållandena på vissa håll i landet kan vara svårartade och kräver långt gående tvångsåtgärder vill nämnden dock inte avstyrka den föreslagna regeln. Detta gör däremot *fastighetsägareförbundet* som anser att något motiv inte anförts för regeln.

Departementschefen. Kommittén har enligt min mening anfört bärande skäl för det i första stycket uppställda villkoret att fastighetsreglering skall medföra en förbättring av sökandens fastighet. Som lantbruksnämnden i Kopparbergs län framhållit kan regeln innebära en viss spärr för lantbruksnämnderna, om de önskar påkalla fastighetsreglering i egenskap av fastig-

hetsägare. Lantbruksnämnds initiativrätt får emellertid enligt min mening anses tillfredsställande säkrad genom bestämmelsen i 3 §. Om inte det där uppställda kravet att regleringen är av större allmän betydelse är uppfyllt, bör lantbruksnämnden inte få en bättre ställning än vilken enskild markägare som helst.

Lantmäteristyrelsen och kommunal-tekniska föreningen har tagit upp frågan om regeln i första stycket bör vara av dispositiv natur. Av kommitténs uttalanden framgår att regelns syfte är att ange förutsättningen för att en fastighetsägare skall kunna tvinga andra fastighetsägare att tåla ändringar beträffande dem tillhörig egendom. I anslutning till 5:18 har kommittén uttalat att reglerna i förevarande paragraf är av sådan beskaffenhet att någon dispositionsfrihet inte lär komma i fråga. För egen del kan jag inte biträda denna uppfattning såvitt gäller regeln i första stycket. Syftet med denna regel är ju bara att skydda enskilda intressen. Om de sakägare, vilkas rätt är beroende av den begärda regleringen, samtycker till att denna genomförs, saknar det i och för sig betydelse om just sökandens fastighet förbättras därigenom. Jag anser därför att regeln i första stycket utan olägenhet kan göras dispositiv. 18 § har i departementsförslaget ändrats i enlighet med det sagda.

Det av kommittén föreslagna opinionsvillkoret har i stort sett godtagits av remissinstanserna. För egen del anser jag kommitténs förslag till en allmänt formulerad regel i denna fråga välgrundat. Självfallet kommer tillämpningen av en sådan regel att bereda vissa svårigheter men någon fara från rättssäkerhetssynpunkt anser jag inte vara förenad därmed. Som kommittén framhållit skall opinionsvillkoret vinna tillämpning dels när frågan om reglering väckts av annan än sakägare och dels när förrättning, som begärts av enskild sakägare, skall ges större omfattning än som i och för sig behövs för att förbättra sökandens fastighet. Opinionsvillkoret måste ses mot bakgrunden av den allmänna grundsatsen att fastighetsbildningen i första hand är en fastighetsägarnas angelägenhet. Såsom i olika sammanhang framhållits är det av väsentlig betydelse för genomförandet av en fastighetsreglering att fastighetsägarnas positiva medverkan kan påräknas. Vid prövningen av opinionsvillkoret måste förrättningsmännen göra en helhetsbedömning av de invändningar som reses mot regleringsföretaget. I första hand får därvid beaktas antalet sakägare som motsätter sig regleringen. Men av väsentlig betydelse är också de skäl som åberopas mot företaget. Som kommittén har framhållit har förrättningsmännen att särskilt beakta sakägarnas reella intresse av den föreliggande frågan. Detta innebär att de ekonomiska konsekvenserna av regleringen bör tillmätas avgörande betydelse.

Det synes mig angeläget att opinionsvillkoret får en sådan formulering i lagtexten, att det klart framgår att vid bedömningen av det motstånd från sakägarnas sida som föreligger mot regleringen hänsyn skall tas till såväl antalet sakägare som de skäl som åberopas emot regleringen. I departements-

förslaget har opinionsvillkoret därför uttryckts så, att regleringen inte får komma till stånd, om de sakägare som har ett väsentligt intresse i saken mera allmänt motsätter sig regleringen och har beaktansvärda skäl för det.

I likhet med kommittéförslaget innehåller departementsförslaget den regeln att vid bedömningen av opinionen bland sakägarna skall främst deras mening beaktas som har den största nyttan av regleringen.

Om regleringen påkallats av expropriant eller liknande företagare, föreligger en speciell situation i så måtto att sökandens intresse av regleringen i första hand är inriktat på att undanröja eller minska företagets skadeverkningar i avsikt att bringa ner de ersättningar som kan föranledas därav. Opinionsvillkoret gäller också för denna typ av regleringar. Jag vill emellertid framhålla att om sakägarna motsätter sig regleringen av det skälet att de föredrar intrångsersättning framför att få skadorna på fastighetsindelningen undanröjda genom den begärda regleringen, bör deras motstånd mot denna inte utgöra hinder för att regleringen likväl äger rum. Det skulle nämligen strida mot grunden för företagareinitiativet att tillåta sakägarna att omintetgöra reglering av sådant skäl.

Enligt bestämmelserna i 13 kap. ankommer det på överlantmätaren att påkalla sådan fastighetsreglering som har till syfte att åstadkomma överensstämmelse mellan fastighetsindelning och kommunal indelning. Det bör påpekas att opinionsvillkoret gäller också för denna typ av fastighetsreglering.

I tredje stycket av paragrafen tas upp en regel som i viss mån inskränker effekten av opinionsvillkoret. När behovet av fastighetsreglering är synnerligen angeläget, skall nämligen bestämmelserna i andra stycket inte gälla. Villkoret att regleringsbehovet skall vara synnerligen angeläget innebär att det skall föreligga ett klart behov av att omregleringen snarast kommer till stånd. Kommittén har som exempel på tillämpning av tredje stycket bara anfört förhållanden som gäller landsbygden. Otvivelaktigt kan regeln emellertid få betydelse också för tätortsförhållanden. Inom tätorterna hänger ju regleringsbehovet i regel intimt samman med bebyggelsebehovet. Om möjligheterna till bebyggelse är beroende av att fastighetsreglering kommer till stånd, är regleringsbehovet att anse som angeläget i samma mån som bebyggelsebehovet är det.

6 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om fastighetsregleringens omfattning och sättet för regleringens genomförande.

Kommittén. Vid bedömning av frågan i vilken omfattning en reglering skall företas blir självfallet yrkandet i ansökningen först och främst av betydelse. Vanligen torde en ansökan om fastighetsreglering inte vara särskilt detaljerad utan bara innehålla en helt allmän begäran om reglering för förbättring

av en eller flera angivna fastigheter eller av fastighetsförhållandena inom visst område. På förrättningsmännen ankommer då att bedöma vilka fastigheter som skall tas in i regleringen för att det uppgivna ändamålet skall vinnas. Givetvis skall emellertid sökanden kunna lämna mer eller mindre utförliga upplysningar i detta avseende och även i övrigt om den åtgärd han önskar få genomförd, t. ex. att visst område skall överföras från en fastighet till en annan, att viss samfällid ägolott skall bildas eller att närmare angiven servitutsåtgärd skall vidtas. Har ansökningen på detta sätt preciserats, bör regleringen i princip inte få företas i större omfattning än som framgår av sökandens uppgifter. Beträffande tolkningen av en sådan ansökan erinrar kommittén om sitt uttalande vid 4: 8 att stor hänsyn bör tas till det bakomliggande syftet. Om ansökningen anger att i regleringen skall ingå vissa uppräknade fastigheter, bör det inte vara uteslutet för förrättningsmännen att låta regleringen omfatta också andra fastigheter, såvida det åsyftade resultatet därigenom befordras och det inte finns anledning anta att sökanden med sin uppräkning just avsett att åstadkomma en begränsning.

Regleringens omfattning kan emellertid enligt kommitténs mening inte uteslutande bestämmas av ansökningen. Av bestämmelserna i 4 och 5 §§ torde framgå att innehållet även i dessa paragrafer kommer att utöva ett inte alldeles oväsentligt inflytande på frågan. Särskilt torde inskränkningen i möjligheterna till partiell reglering och opinionsvillkoret få betydelse i detta sammanhang. Också vissa bestämmelser angående möjligheterna att oberoende av ansökan företa servitutsåtgärder kan inverka.

Vad som nu har sagts om regleringens omfattning anser kommittén i och för sig knappast vara av sådan beskaffenhet att en särskild föreskrift därom behöver meddelas. Såvitt gäller visst slag av regleringar behövs emellertid en särbestämmelse med närmare riktlinjer för hur frågan angående omfattningen bör lösas. Denna paragraf inleds därför med en allmän föreskrift, varigenom uttryckligen slås fast att regleringen skall företas i den omfattning som avsetts med ansökningen, om inte annat föranleds av 4 och 5 §§ eller av vad som annars är särskilt föreskrivet.

Den härefter följande särbestämmelsen avser sådana regleringar som syftar till att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område. I dessa fall blir möjligheterna att vinna fördelar i form av en mera ändamålsenlig indelning i stor utsträckning beroende av hur området avgränsas. Även om de allmänna regleringsvillkoren inte lägger hinder i vägen för att en reglering företas i den omfattning som följer av den allmänna huvudregeln kan det mycket väl tänkas att ett ännu bättre resultat skulle nås, om omfattningen kunde jämkas i ett eller annat avseende. På grund härav bör förrättningsmännen inte vara helt bundna av huvudregeln utan det bör ankomma på dem att närmare bestämma omfattningen på sådant sätt att största möjliga fördel erhålls. Samtidigt bör de emellertid kunna beakta förrättnings tekniska synpunkter så att förrättningsarbetet inte försvåras i

onödan. För bedömning av frågan om regleringsområdets utsträckning i dessa fall bör inte krävas att en fullständig utredning av olika planläggningsalternativ äger rum, utan förrättningsmännen bör grunda sitt ställningstagande på vissa yttre förhållanden som vanligen är lätta att konstatera. Möjligheterna att fastställa regleringens omfattning på ett med hänsyn till naturförhållandena lämpligt sätt synes därvid först och främst böra beaktas. Vare sig regleringsområdet kan erhålla en naturlig avgränsning eller inte måste vidare stor hänsyn tas till den befintliga fastighetsindelningens beskaffenhet, som ju i hög grad bestämmer möjligheterna att genom skilda regleringar åstadkomma en ändamålsenlig indelning. Att den föreliggande ägoblandningen sålunda bör få utöva ett bestämt inflytande på omfattningen synes uppenbart, men det finns också skäl att låta behovet av storleksrationalisering inverka. Slutligen bör tillses att regleringsområdet blir på lämpligt sätt avgränsat med hänsyn till befintliga anläggningar liksom också till anläggningar, som är avsedda att utföras. Som riktlinje för bedömningen i dessa fall har därför angetts, att regleringen skall erhålla en efter naturförhållandena, föreliggande fastighetsindelning samt befintliga och avsedda anläggningar lämpad omfattning så att största möjliga fördel uppkommer utan att förrättningsarbetet onödigt försvåras.

I andra stycket av denna paragraf föreslår kommittén en regel, som i förhållande till bestämmelserna i första stycket får en mera vidsträckt räckvidd genom att den gäller sättet för regleringens genomförande över huvud taget och inte är begränsad till bestämmandet av fastighetsbildningens omfattning. Den allmänna riktlinje för bedömningen av hithörande frågor som här anges innebär att, där syftet med en reglering kan vinnas genom olika utföranden, det alternativ skall väljas som utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt av regleringen oskäligt försämras föranleder minsta olägenhet. Denna grundsats har motsvarighet på flera andra lagstiftningsområden, där rättsförhållanden rörande fast egendom regleras, och torde här ha sitt särskilda berättigande, eftersom det måste bli en vanlig företeelse vid fastighetsregleringar att valmöjligheter i skilda avseenden föreligger mellan olika tillvägagångssätt eller utföranden. Genom regelns utformning har kommittén velat understryka fastighetsregleringens karaktär av en positiv förbättringsåtgärd, vid vilken strävan efter bästa möjliga ekonomiska nettoresultat i princip bör vara vägledande. Att märka är vidare att frågan om hur en reglering skall i olika hänseenden genomföras inte kan bedömas bara med ledning av de här angivna allmänna riktlinjerna utan måste ses i belysning av övriga bestämmelser i förslaget.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* föreslår att regeln i första stycket första punkten av kommitténs förslag skall utgå. Om så inte sker, bör enligt hovrättens mening i lagtexten tas in en bestämmelse, som klarlägger att förrättningsmännen beträffande regleringens omfattning inte får i väsentlig mån gå

ifrån vad sökanden åsyftat med sin ansökan eller vid förrättningen medgett. Hovrätten framhåller att det redan av 2: 2 första stycket och 4: 8 andra stycket framgår att regleringen skall företas i den omfattning som avses med ansökan. Det förbehåll som sker med hänvisning till bestämmelserna i 4 och 5 §§ blir enligt hovrättens mening obehövt om huvudregeln slopas. Beträffande detta förbehåll måste emellertid vidare särskilt framhållas, att det är utformat så, att det med avseende på sådana fall som regleras i 4 § tredje stycket inte kan uppfattas på annat sätt än såsom innefattande en rätt för förrättningsmännen att vid fastighetsbildningen gå utöver ansökningen. Någon sådan rätt bör i själva verket inte alls tillkomma dem. Om förrättningsmännen finner att 4 § tredje stycket lägger hinder i vägen för den begärda fastighetsregleringen har de i stället att meddela sökanden besked härom, varefter det får ankomma på sökanden att — om han inte vill att förrättningen skall inställas — begära reglering i den vidgade omfattning som han med hänsyn till förrättningsmännens ställningstagande anser nödvändig. För sökanden är det av vikt att innan förrättningen sätts igång få ta under övervägande om han är beredd att begära reglering av den större omfattningen. Detta torde kunna få betydelse för honom bl. a. i kostnadshänseende, om förrättningen på grund av opinionsvillkoret i 5 § måste inställas. Att tillägga förrättningsmännen en rätt att gå utanför ramen för ansökningen anser hovrätten innebära ett avsteg från principen om fastighetsbildningen som en fastighetsägarna förbehållen angelägenhet och utgöra en form av officialinitiativ som inte kan anses godtagbar. Bestämmelsen i första stycket andra punkten av kommittéförslaget anser hovrätten i och för sig ändamålsenlig. Hovrätten framhåller emellertid att bestämmelsen har samma karaktär som 4 § tredje stycket. Bestämmelsen får således enligt hovrättens uppfattning inte innebära en rätt för förrättningsmännen att gå utöver ramen för ansökan utan endast att de kan ställa upp som villkor för genomförande av fastighetsreglering av ifrågavarande slag att regleringsområdets utsträckning bestäms med beaktande av de i lagrummet anförda förhållandena. Hovrätten pekar också på att opinionsvillkoret bör äga tillämpning i den situation då förrättningsmännen utvidgar regleringsområdet med stöd av berörda 6 §. Slutligen framhåller hovrätten vikten av att en sökande inte får tvingas in i en förrättning av helt annan omfattning än han själv tänkt sig.

Departementschefen. Som uttalats i anslutning till 4: 8 skall i ansökan om fastighetsbildning anges den åtgärd som sökanden vill ha genomförd. Det har därvid framhållits, att fastighetsbildningsmyndigheten inte skall vara bunden av vad sökanden kan ha uttalat om sättet för den sökta åtgärdens genomförande. Myndighetens frihet att välja det lämpligaste förfarings sättet är av stor betydelse för att möjliggöra en smidig handläggning av förrättningen. Den frihet som sålunda tillerkänns fastighetsbildningsmyndigheten gäller inte bara i fråga om valet av fastighetsbildningsinstitut utan också

inom ramen för det institut som myndigheten väljer. Vid genomförandet av fastighetsreglering måste sålunda fastighetsbildningsmyndigheten ha ett betydande mått av frihet att anpassa regleringens omfattning efter vad som är lämpligt i det enskilda fallet. Det är emellertid nödvändigt att i lagen ange de gränser inom vilka myndigheten därvid skall kunna röra sig. Utgångspunkten bör vara det syfte som ligger bakom sökandens framställning. Regleringen skall genomföras på ett sätt som leder till det resultat som sökanden begärt. Fastighetsbildningsmyndigheten är sålunda bunden av det syfte med regleringen som sökanden angett.

För att uppnå det sålunda angivna syftet bör fastighetsbildningsmyndigheten ha frihet att själv bestämma regleringens omfattning. Med omfattning förstås härvid både vilka fastigheter, som skall ingå i regleringen, och de åtgärder som skall vidtas.

Något formligt beslut rörande vilka fastigheter som skall vara med i regleringen behövs inte enligt förslaget, men som kommittén framhållit är det ändå nödvändigt att myndigheten faktiskt tar ställning till denna fråga. Frågan är ju av omedelbar betydelse i olika sammanhang, t. ex. beträffande vilka som skall vara sakägare. Ofta torde det utan vidare vara klart vilka fastigheter som skall beröras av regleringen, särskilt om regleringen har begränsad räckvidd. Ifall regleringen emellertid går ut på en mera genomgripande förbättring av sökandens fastighet, kan ofta olika vägar stå öppna för att uppnå det uppgivna ändamålet. Det ankommer då på fastighetsbildningsmyndigheten att bedöma vilka fastigheter som skall tas in i regleringen. Denna fråga hänger emellertid intimt samman med vilka regleringsåtgärder som behövs för att syftet med ansökningen skall uppnås och myndighetens handlingsfrihet måste därför vara densamma i båda dessa avseenden. Såsom kommittén framhållit kan sökanden dock ibland ha avsett att begränsa regleringen till vissa angivna fastigheter eller åtgärder. Om dessa begränsningar utgör bestämda villkor från sökandens sida, får de anses omfattade av det av sökanden uppgivna syftet med förrättningen, och myndigheten är i så fall hindrad att avvika från vad sökanden angett. Fastighetsbildningsmyndigheten bör vid sammanträde söka klarlägga sökandens inställning i denna fråga.

Med hänsyn till vad som sålunda anförts har i departementsförslaget tagits upp en regel av det innehållet att fastighetsregleringen skall ske i den omfattning som är förenlig med ansökningens syfte.

Kommittén har framhållit att bestämmelserna i 4 och 5 §§ samt 7:9 kan komma att öva inflytande på frågan om regleringens omfattning. Enligt min mening kan emellertid detta inflytande bara vara indirekt. Om sålunda regleringens omfattning måste bestämmas med beaktande av regeln i 4 § andra stycket, kan regleringen komma till stånd bara om detta är förenligt med ansökningens syfte, dvs. sökanden måste ha åsyftat att regleringen skall ske i större omfattning än som annars skulle ha krävts för att förbättra sökan-

dens fastighet. Likaså får en begränsning av regleringens omfattning med hänsyn till att någon eller några sakägare motsätter sig regleringen ske bara om detta är förenligt med ansökningsens syfte. Att fastighetsbildningsmyndigheten skulle ha befogenhet att gå ifrån det av sökanden angivna ändamålet med förrättning kan givetvis inte komma i fråga. Hänvisningen till 4 och 5 §§ i kommittéförslaget är emellertid i viss mån missvisande och har därför inte tagits med i departementsförslaget.

Den i 7:9 upptagna regeln om att fastighetsbildningsmyndigheten har rätt att ex officio ta initiativ i servitutsfrågor är enligt min mening väl förenlig med den av mig nu angivna avgränsningen av myndighetens befogenhet att bestämma regleringens omfattning.

I fortsättningen av paragrafen tas i enlighet med kommitténs förslag upp två särbestämmelser för sådana regleringar som sker i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område. Den första bestämmelsen gäller avpassningen av gränserna för regleringsområdet. Bestämmelsen är inte att uppfatta som ett undantag från den förut angivna huvudregeln utan innefattar närmare anvisningar för hur fastighetsbildningsmyndigheten lämpligast bör förfara och anger vilka förhållanden som bör beaktas vid bestämmandet av regleringsområdets omfattning. Utöver de av kommittén angivna faktorerna anges i departementsförslaget också att regleringsområdet bör avpassas med hänsyn till upprättade planer. Med planer avses här givetvis i första hand sådana fastställda planer, som enligt reglerna i 3 kap. skall beaktas vid fastighetsbildningen. Men också andra planer, som inte är särskilt reglerade, kan här komma i fråga. Som exempel på sådana planer kan nämnas s. k. dispositionsplan och antagen men inte fastställd generalplan.

I överensstämmelse med kommitténs förslag har i andra stycket tagits upp en regel om sättet för regleringens genomförande.

7 §.

I denna paragraf regleras möjligheterna till överföring av mark som är bebyggd.

Kommittén. Enligt 2:4 skall i princip byggnader samt anläggningar av annat slag och föremål, som är tillbehör till fastighet, vid fastighetsbildning följa den mark, som de är belägna på. Om en fastighetsreglering verkställs på det sättet att bebyggd mark överförs till annan fastighet, kommer till följd härav byggnaderna på marken att övergå i tillträdares ägo, såvida inte annat följer av särskilda bestämmelser. Den som avträder marken måste således avstå också från byggnaderna, men givetvis bör han få tillgodoräkna sig ersättning för dem. Det är emellertid uppenbart att byggnader i allmänhet inte lämpar sig särskilt väl att gå i byte. Ofta har de blivit mer eller mindre speciellt inrättade för de fastigheter som de hör till. Van-
24 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

ligen har de också fått sin särskilda utformning efter ägarnas individuella behov och önskningsar. I synnerhet denna omständighet torde medverka till att det för innehavarna inte sällan skulle innebära alltför stora personliga uppoffringar att behöva avstå från dem. Härtill kommer att överföring av byggnader lätt tvingar fram höga likvider som kan vålla olägenheter. På grund av dessa förhållanden bör bebyggd mark inte få överföras annat än i bestämda undantagsfall. Det kan visserligen förmodas att förrättningsmännen även utan att en regel härom tas upp bland bestämmelserna om fastighetsreglering skall i största möjliga utsträckning undvika fastighetsplaner, som medför att byggnader byter ägare, men det synes likväl vara ett väsentligt intresse för de enskilda att en planläggningsregel med ett förbud av antydd beskaffenhet blir inskriven i lagen.

Det nu föreslagna förbudet mot överföring av bebyggd mark är alltså avsett bara som en spärr mot åtgärder, som skulle få till följd att byggnader går i byte, och det bör därför inte erhålla sådan utformning att det hindrar att områden överförs, där byggnaderna inte utgör tillbehör till fastighet eller eljest på grund av särbestämmelserna i 2:4 inte skall vid fastighetsbildningen följa den mark på vilken de är belägna. Skall servitutshavare tillhörig byggnad på annans mark följa servitutet och sålunda för framtiden utgöra tillbehör till den härskande fastigheten, bör följaktligen marken få överföras utan hinder av detta förbud, men däremot fordras här, som framgår av det följande, en annan skyddsregel till förmån för servitutshavaren. Av motsvarande anledning bör hinder inte heller möta mot överföring av mark, om byggnaderna enligt särskilt beslut skall avstås för rivning eller skall flyttas men rivningen eller flyttningen ännu inte utförts. Huvudregeln i 2:4 gäller ju inte heller i sådant fall. Enklast torde de begränsningar i den särskilda planläggningsregelns räckvidd som föranleds av det sagda kunna vinnas, om regeln formuleras som ett förbud mot att mark tillsammans med därå befintlig byggnad överförs till annan fastighet.

För det fall att byggnad inte är tillbehör till den fastighet inom vars gränser den ligger utan antingen på grund av servitut är knuten till den servitutsberättigade fastigheten eller är att anse som lös egendom kommer visserligen en reglering, varigenom de bebyggda ägorna läggs till annan fastighet, inte att enligt vad hittills anförts inverka på äganderätten till byggnaden. Dess ägare kan emellertid trots detta få sin ställning i hög grad försämrad genom att hans rätt att i fortsättningen ha byggnaden uppställd på samma mark äventyras. Vad först beträffar servitutsfallet synes det kommittén uppenbart att rättighetshavaren bör skyddas mot överföring som på angivet sätt kan lända honom till skada. Att hans ställning tryggas i detta avseende ligger helt i linje med vad som i övrigt är avsett att i regleringssammanhang gälla beträffande servitut. Genom de vidsträckta möjligheter som samtidigt föreslås i fråga om rätt för förrättningsmännen att i samband med fastighetsreglering bilda servitut och även i övrigt reglera

servitutsfrågor synes det inte heller behöva vålla några svårigheter i tillämpningen att bereda servitutshavaren det behövliga skyddet. Kommittén förordar därför att nyssnämnda förbud kompletteras med en regel om att mark, där servitutshavare lillhörig byggnad finns, i övrigt inte får överföras till annan fastighet om inte denne tillförsäkras motsvarande rätt att efter regleringen behålla byggnaden på samma mark. Givetvis bör det inte möta något hinder att överföra marken till den härskande fastigheten eller annan fastighet, som tillhör servitutshavaren. Sker det, får ju byggnaden alltid behållas på sin gamla plats.

Mer tveksam kan den frågan synas vara huruvida man vid regleringarnas genomförande även skall ta hänsyn till byggnader som är lös egendom. Det enda fall som här torde behöva uppmärksammas är det, då innehavaren av nyttjanderätt till viss mark äger byggnad därpå under sådana omständigheter att byggnaden inte utgör tillbehör till fastighet. Även om lagstiftningen inte i övrigt kan tillerkänna nyttjanderättshavare samma ställning vid fastighetsreglering som tillkommer servitutshavare, är det just i denna situation — vilken föreligger bl. a. när bebyggd mark är upplåten med inskriven tomträtt — i hög grad påkallat med likställighet. De byggnader som det här är fråga om kan representera betydande värden, och det får anses högst angeläget att förebygga den kapitalförstöring som skulle kunna bli följden, om byggnaderna inte skulle få stå kvar. Den särskilda skyddsregel som föreslagits i fråga om servitutshavares byggnadsinnehav bör följaktligen få gälla även beträffande nyttjanderättshavare. En sådan utvidgning kommer otvivelaktigt att i någon mån försvåra planläggningen, eftersom man inte genom förrättningsbeslut kan tillförsäkra den som med stöd av upplåten nyttjanderätt har byggnad uppställd på annans mark en motsvarande rätt gentemot ägare av fastighet, till vilken marken lämpligen bör överföras. Olägenheterna härav torde emellertid endast mera sällan ge sig till känna, och särskilt bör uppmärksammas att förrättningsmännen ofta torde kunna medverka till att den till vilken marken är avsedd att överföras frivilligt utfäster sig att låta byggnaden stå kvar på oförändrade villkor.

Redan i det föregående har antytts att de föreslagna inskränkningarna i möjligheterna till överföring av bebyggd mark inte skall gälla undantagslöst. Först och främst bör iakttas att om de enskilda, i vilkas intresse ett förbud mot överföring uppställts, medger en åtgärd, bör denna få äga rum utan hinder av att den strider mot förbudet. Det allmänna intresset av lämplig fastighetsindelning motverkas inte härigenom eftersom de allmänna villkoren i 3 kap. inte sätts ur kraft. Ytterligare undantag behövs emellertid. En överföring av mark, där det finns byggnader, är ibland i hög grad önskvärd från allmän synpunkt, och det kan då inte undvikas att de enskilda intressena under vissa förutsättningar får vika. Frågan i vilken utsträckning avsteg från de uppställda planläggningsreglerna med förbud mot överföring av bebyggd mark av denna anledning skall få göras bör

emellertid inte bedömas isolerad utan måste ses i sammanhang med hela frågan om möjligheterna att under fastighetsreglering företa tvångsingenripanden beträffande byggnader.

De tvångsmässiga åtgärder som i samband med en fastighetsreglering kan komma i fråga mot ägare av byggnad är av två slag. Ägare kan sålunda tvingas att antingen avstå från sin byggnad eller att underkasta sig flyttning av densamma. Ett avstående kan i sin tur ske i form av överföring till annan fastighet eller genomföras på det sättet att byggnaden rivs med påföljd att marken där byggnaden stått kan disponeras för överföring utan hinder av de begränsningar som här föreslagits. I den nya lagstiftningen torde ingendera av dessa möjligheter att reglera bebyggelseproblemen kunna undvaras.

Kommittén är medveten om att de bästa resultaten vid omreglering av bebyggda områden vinnas genom frivillig medverkan från sakägarnas sida utan att tvångsåtgärder tillgrips, och det är även kommitténs uppfattning att ett frivilligt genomförande i regel kommer att bli möjligt. Den verksamhet som statliga och även kommunala organ bedriver i syfte att främja en rationalisering av fastighetsbeståndet har härvid en viktig uppgift att fylla. Sakägarna kan därigenom på olika sätt stimuleras att träffa uppgörelser rörande en önskvärd sanering av bebyggelsen eller eljest rörande byggnadsförhållandena och därmed skapas gynnsamma betingelser för en mera genomgripande förbättring av fastighetsbeståndet. Behovet av vissa möjligheter att kunna gripa in med tvångsåtgärder i fråga om bebyggelsen förringas emellertid ingalunda härigenom. På detta som på så många andra områden, som berörs av denna lagstiftning, utgör förekomsten av vissa lämpligt avpassade tvångsmedel, som kan tillgripas i enstaka fall, i viss mån en nödvändig förutsättning för den frivilliga medverkan. Utan dessa tvångsmedel skulle en enstaka sakägare kunna hindra förbättringsåtgärder, som alla övriga sakägare förenat sig om.

Gemensamt för de olika tvångsåtgärder som enligt det anförda skall kunna vidtas beträffande bebyggelsen torde böra gälla att ingripandet verkligen är påkallat av allmänt intresse och att de menliga verkningarna därav för sakägarnas del hålls inom rimliga gränser. Såsom villkor för rätten att meddela beslut, som innebär att byggnad skall avstås av ägaren eller att den skall flyttas, bör därför ställas upp dels att åtgärden, i varje fall om den berör byggnad som är av något värde, i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning, dels att väsentlig olägenhet för sakägare inte uppkommer. Vid sidan härav behövs vissa särskilda villkor för de olika åtgärderna. Dessa behandlas i det följande var för sig.

Som framgår av det anförda kan fastighetsägare tvingas att avstå från en honom tillhörig byggnad genom att undantag medges från förbudet mot att överföra mark tillsammans med därå befintlig byggnad till annan fas-

tighet. För att ett sådant undantag skall få ske bör enligt kommittén, krävas, utom att de allmänna villkor som nyss angetts är uppfyllda, att byggnaden i fråga behövs för den fastighet, vartill överföringen sker, eller i varje fall att fastighetens ägare är villig att överta byggnaden. Om så är förhållandet, kan det inte anses oskäligt att byggnadens ägare får underkasta sig åtgärden, som ju i betydande mån skall främja en ändamålsenlig fastighetsindelning och inte får vålla vare sig ägaren eller annan sakägare väsentlig olägenhet. Även ägaren av den fastighet till vilken överföringen sker torde erhålla tillräckligt skydd genom de sålunda uppställda villkoren. Har byggnaden bara obetydligt värde, något som i fråga om jordbruksfastigheter ofta torde vara fallet beträffande fältlador och andra sådana ekonomibyggnader som står ute på ägor, är risken för mindre önskvärda konsekvenser av en överföring om inte obefintlig så i varje fall högst begränsad. Eftersom det samtidigt är ett önskemål, särskilt från förrättnings teknisk synpunkt, att dessa byggnader utan egentligt värde i minsta möjliga utsträckning binder fastighetsplanen, synes befogat att beträffande dem efterge kravet på att byggnad som överförs skall vara behövlig för tillträdarens fastighet eller att denne inte har något att erinra mot åtgärden. Inte heller det allmänna villkoret att åtgärden i betydande mån skall underlätta möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning bör upprätthållas här. Att överföringen främjar en sådan indelning torde alltid kunna förutsättas, och detta får anses tillräckligt. Av främsta betydelse för såväl avträdaren som tillträdaren är otvivelaktigt att åtgärden inte är till väsentlig olägenhet för dem. Garantin i detta avseende skall givetvis gälla under alla förhållanden.

Vad som nu sagts om förutsättningarna för att avsteg från förbudet mot överföring av mark tillsammans med därpå befintlig byggnad skall få göras bör äga motsvarande tillämpning i fråga om förbudet mot annan överföring av mark, där servituts- eller nyttjanderättshavare tillhörig byggnad finns. Eftersom en sådan regleringsåtgärd inte enligt 2:4 får till följd att byggnaden tillfaller den som tar emot marken och blir tillbehör till hans fastighet men själva syftet med överföringen i dessa undantagssituationer vanligen just är att tillträdaren skall överta också byggnaden, behövs en särskild föreskrift om att äganderätten till byggnaden här övergår i tillträdarens ägo. Rättighetshavaren får alltså avstå sin byggnad, men han blir självfallet berättigad till ersättning därför. En sådan lösning torde vanligen vara förmånligare för honom än att han skall behöva på egen bekostnad avlägsna byggnaden, vilket han annars skulle riskera. Givetvis bör det stå honom fritt att i stället skaffa bort byggnaden, om han hellre vill det, och tillfälle därtill bör i så fall beredas honom.

I det föregående har förutsatts att den som tvingas att avstå byggnad genom överföring skall få ersättning för det byggnadskapital som han sålunda förlorar. Byggnaden bör därvid i likhet med en mark som överförs

likvidvärderas och ersättningsbeloppet bör fastställas i enlighet med de principer som skall gälla beträffande den allmänna regleringslikviden.

Vad kommittén sålunda anfört har giltighet bara för sådana situationer, när egentlig bebyggelse föreligger. Förekomsten av anläggningar, som inte är att hänföra till byggnader, har däremot inte behandlats. Eftersom det inte skulle vara möjligt att låta sådana anläggningar binda planläggningsarbetet vid fastighetsreglering, kan de föreslagna reglerna med förbud mot överföring av bebyggd mark inte utsträckas att gälla även mark med anläggningar av detta slag. Anledning saknas därför enligt kommitténs mening att göra de förordade bestämmelserna om skyldighet för innehavare av byggnad att avstå den tillämpliga även på dessa anläggningar. Kommittén betonar emellertid att byggnadsbegreppet i tillämpningen bör få en tämligen vidsträckt innebörd.

Remissyttrandena. Flertalet remissinstanser har inte haft något att erinra mot de föreslagna reglerna. Det är bara regeln om överföring av mark, på vilken finns byggnad som tillhör servituts- eller nyttjanderättshavare som utsatts för någon mera betydande kritik.

Vattenkraftföreningen, bankföreningen och vattenfallsstyrelsen yrkar att bestämmelsen i första stycket andra meningen ändras så att den ger skydd även åt kraftledningar. Rätten att dra fram och behålla kraftledningar på annans mark grundas ofta på servitut som tryggats genom inteckning. Den föreslagna regeln i 7 § ger inte något skydd för kraftledningsservituten. Även om ordet byggnad tolkas så extensivt att kraftledningsstolpar inbegrips därunder täcks i vart fall inte den situationen att det bara är fråga om mark som är belägen mellan två stolpar. I första hand bör därför paragrafen kompletteras på så sätt att kraftledning likställs med byggnad. Inte heller därigenom vinnas emellertid någon fullt tillfredsställande lösning. Också de särskilda reglerna om servitut bör ändras så att möjlighet skapas att låta ett kraftledningsservitut stå kvar även om den mark servitutet avser överförs till annans fastighet.

Svea hovrätt uttalar att det möjligen kan övervägas om inte i första stycket andra punkten bör göras förbehåll för det fall då beslut meddelats om rivning eller flyttning av byggnad som där avses. Sådant beslut kommer nämligen ibland att inte vara verkställt när marköverföring sker. Byggnaden finns alltså vid överföringen fortfarande på marken men beslutets meddelande bör självfallet medföra att byggnadens ägare inte skall tillförsäkras rätt att efter regleringen behålla byggnaden på samma mark.

Cheferna för lantmäteriets specialenheter nr 5 och 7 i Kopparbergs län framhåller vikten av regler som gör det möjligt att trygga äganderätten till enskilda byggnader på sådana områden som läggs ut som samfällighet fastän marken tidigare varit uppdelad på skilda fastigheter. Reglerna bör samtidigt göra en önskvärd rationalisering möjlig. Som exempel nämns

bl. a. att strand med uppförda båthus, som före regleringen varit uppdelad i mycket små remsor och som vid regleringen läggs ut till ett större sammanhängande, samfällt strandområde.

Enligt *lantmäteristyrelsen* torde reglerna i denna paragraf inte vara avsedda att gälla vid inlösen enligt 8 kap. Styrelsen framhåller vidare att den i första stycket inskrivna planläggningsregeln har stor ekonomisk och praktisk betydelse. Undantag måste dock få förekomma. Såvitt styrelsen kan finna bör de i andra stycket upptagna reglerna kunna praktiseras utan våda. Beträffande nyttjanderättshavares ställning framhåller styrelsen att även om den nye markägaren medger att byggnaden står kvar på oförändrade villkor kan dock, om nyttjanderätten är intecknad, säkerheten i den nya fastigheten bli sämre än i den förutvarande. Detta förhållande bör uppenbarligen beaktas vid fastighetsplanens uppgörande. Vidare framhåller styrelsen att rätten till inlösen enligt ensittarlagen inte torde rubbas genom ändrad fastighetstillhörighet. Sådan rätt bör uppmärksammas vid fastighetsplaneringen eftersom inlösen enligt ensittarlagen i stort sett är frikopplad från bl. a. lämplighetsreglerna i fastighetsbildningslagstiftningen.

Departementschefen. Kommittéförslaget har med endast smärre ändringar tagits upp i departementsförslaget. Dessutom har ett nytt stycke som behandlar elektriska starkströmsledningars tillagts.

I första stycket tas upp huvudregeln att överföring i princip inte får avse bebyggd mark. Den av kommittén föreslagna regeln gäller bara när den bebyggda marken överförs till annan fastighet. Uppenbarligen måste emellertid de skäl som anförts för regeln äga giltighet även för det fall att marken överförs till samfällighet. Med hänsyn till det betraktelsesätt som i 1 § anlagts på samfällighet vid marköverföring har i departementsförslaget uttryckligen angetts att regeln gäller också vid överföring till samfällighet.

I ett remissyttrande har efterlysts regler som tryggar den enskilda äganderätten till byggnader när marken överförs till samfällighet. Enligt 2:4 skall byggnad, som är tillbehör till fastighet, vid fastighetsreglering följa den mark på vilken den är belägen. Vid överföring av mark till samfällighet blir således även en därpå befintlig byggnad samfälld för de delägande fastigheterna. Otivelaktigt kan det som framhållits i remissyttrandet i många fall vara angeläget att tillförsäkra ägaren av byggnaden en fortsatt rätt till denna. Detta kan lämpligen ske genom servitut. Byggnaden blir därigenom även i fortsättningen tillbehör till den ursprungliga fastigheten. Det i remissyttrandet påtalade behovet kan sålunda anses tillgodosett.

Vad angår det av Svea hovrätt anmärkta fallet av marköverföring, då beslut fattats om rivning eller flyttning av byggnad som tillhör servituts- eller nyttjanderättshavare, framgår det redan av vad kommittén har uttalat att hinder mot marköverföring inte föreligger om byggnaden enligt särskilt

beslut skall avstås för rivning eller flyttning. Något särskilt förtydligande av lagtexten i detta hänseende anser jag inte behövt.

Kommittén har framhållit att paragrafen behandlar bara situationer då egentlig bebyggelse föreligger. I likhet med kommittén anser jag att det inte är möjligt att göra reglerna tillämpliga även beträffande anläggningar som inte är att hänföra till byggnader.

I andra stycket ges föreskrifter om i vilka fall överföring av mark på vilken byggnad finns skall kunna ske i strid med bestämmelserna i första stycket. Som allmän förutsättning gäller att väsentlig olägenhet inte uppkommer för sakägare. Därvid skall givetvis såväl avträdarens som tillträdarens intresse beaktas. För tillträdaren utgör det otvivelaktigt en väsentlig olägenhet att mot sin vilja behöva överta en byggnad, som inte har ett endast obetydligt värde, om byggnaden inte behövs för hans fastighet. Jag anser det därför inte påkallat att, som kommittén har föreslagit, i lagtexten ta upp som ett särskilt villkor för överföringen att byggnaden är behövlig för den fastighet till vilken överföringen sker.

I övrigt överensstämmer departementsförslaget med kommitténs förslag beträffande undantagsreglernas utformning. Som villkor för överföring gäller således utöver vad nyss sagts att byggnaden bara har ett obetydligt värde eller att överföringen i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna en ändamålsenlig fastighetsindelning.

Som kommittén framhållit medför regeln i 2: 4 att byggnad som utgör tillbehör till den fastighet från vilken överföringen sker följer den mark där byggnaden finns. Ett beslut av fastighetsbildningsmyndigheten om överföring av marken omfattar alltså utan vidare också byggnaden, om beslut inte meddelats om att byggnaden skall rivas eller flyttas.

Regeln i andra stycket sista punkten medför att byggnad, som tillhör servituts- eller nyttjanderättshavare, vid marköverföring i samband med fastighetsreglering skall behandlas på samma sätt som om den utgjort tillbehör till marken. Om fastighetsbildningsmyndigheten inte förordnar på annat sätt, följer den alltså marken. Den här berörda regeln gör det emellertid nödvändigt för myndigheten att i det enskilda fallet göra en gränsdragning mellan byggnad och annan anläggning. Eftersom regeln bara gäller i fråga om byggnad under det att annan anläggning enligt bestämmelserna i 1966 års lag om vad som är fast egendom följer servitutet kommer rättsverkningarna vid marköverföring att bli olika beträffande byggnad och anläggning. Detta förhållande gör det nödvändigt att fastighetsbildningsmyndigheten i tveksamma fall tar klar ståndpunkt till om ett föremål skall anses som byggnad eller anläggning. För undvikande av rättsosäkerhet bör detta ståndpunktstagande alltid framgå av myndigheternas beslut.

Som framhållits i några remissyttranden skulle kommittéförslaget medföra ogynnsamma verkningar i fråga om elektriska starkströmsledning.

Sådana ledningar har i allmänhet framdragits över annans mark med stöd av servituts- eller nyttjanderättsupplåtelse. Men det förekommer också att s. k. kraftledningsgator lagts ut som självständiga fastigheter vilka tillhör ledningens ägare. Ledningarna kan i allmänhet inte hänföras under begreppet byggnad och de av kommittén föreslagna bestämmelserna äger således inte tillämpning på dem.

Elektriska starkströmsledningar finns i stor omfattning över hela landet och representerar betydande ekonomiska värden. I samband med fastighetsreglering måste ledningarna ofta komma att vålla problem för fastighetsbildningsmyndigheten i de fall rätten grundas på avtal. Jag anser det därför motiverat att i FBL tas in regler som säkerställer rätten för ledningens ägare att ha kvar ledningen på den mark som berörs av fastighetsreglering. Detta bör kunna ske inom ramen för förrättningen.

Skyddet för starkströmsledningarna bör i första hand genomföras på det sättet att mark på vilken det finns sådan ledning får överföras bara om ledningens ägare redan har eller tillförsäkras rätt att efter regleringen behålla ledningen på samma mark. En regel av detta innehåll har i departementsförslaget tagits upp i tredje stycket av denna paragraf. Förbudet mot överföring gäller oavsett om marken tillhör ledningens ägare eller annan som upplåtit mark för ledningens framdragande med servitut eller nyttjanderätt.

Om det med hänsyn till fastighetsplanens genomförande är nödvändigt att överföra mark, som berörs av starkströmsledning måste det vara möjligt att inom förrättningens ram tillgodose ledningsägarens rätt att ha kvar ledningen över samma mark som förut. I regel torde det vara möjligt att åstadkomma en frivillig uppgörelse mellan sakägarna i denna angelägenhet. Men man måste räkna med att det kan finnas behov av att komma till rätta med situationen, när sådan överenskommelse inte kan uppnås. I departementsförslaget har därför öppnats möjlighet för fastighetsbildningsmyndigheten att bilda servitut för starkströmsledning i samband med fastighetsreglering. Den av kommittén föreslagna regeln i 7:2 om förbud mot bildande av sådana servitut har i departementsförslaget modifierats så, att förbudet inte gäller sådana situationer som här berörts.

Jag vill tillägga att den här diskuterade frågan om skyddet för kraftledningar kan komma i ett annat läge som följd av den utredning om sakrättsligt skydd för vissa ledningar som jag ämnar begära bemyndigande att tillkalla.

Med anledning av vad som har uttalats i lantmäteristyrelsens yttrande bör framhållas att reglerna i förevarande paragraf gäller vid all marköverföring, alltså även sådan som sker i samband med inlösen. Om inlösen enligt 8 kap. äger rum skall den inlösta marken alltid överföras till annan fastighet. Är marken bebyggd, kan marköverföringen även i detta fall ske

bara om villkoren med hänsyn till tillträdarens intresse i förevarande paragraf är uppfyllda.

Lantmäteristyrelsen har också berört vissa frågor som hänger samman med nyttjanderättshavares ställning vid marköverföring. Det finns anledning att här erinra om att nyttjanderättshavare i detta sammanhang på grund av regeln i 5:35 har ställning som sakägare. Överföring av byggnad som tillhör nyttjanderättshavare får således inte äga rum, om det därigenom uppkommer väsentlig olägenhet för nyttjanderättshavaren. Som lantmäteristyrelsen framhållit kan inteckningssäkerheten beaktas vid prövningen av frågan om olägenhet uppkommer.

Vad angår den i lantmäteristyrelsens yttrande berörda frågan huruvida rätt till inlösen enligt ensittarlagen rubbas genom ändrad fastighetstillhörighet torde det förhålla sig så, att inlösenrätten principiellt inte påverkas genom överföring. En förutsättning är dock att rätten att nyttja området kvarstår. Skulle denna av någon anledning upphöra genom regleringen, förfaller även inlösenrätten. Denna bör uppmärksammas vid förrättningen i skilda avseenden. Inlösenrätten utgör en belastning på marken som kan böra beaktas vid värdering av marken. Med hänsyn till att ensittarlagen upphör att gälla med utgången av år 1976, kommer denna fråga att ha aktualitet bara en begränsad tid.

Jag vill slutligen erinra om att av 5:18 framgår att reglerna i denna paragraf är dispositiva.

8 §.

Paragrafen innehåller de grundläggande bestämmelserna om regleringsfastigheternas sammansättning och dimensionering.

Kommittén. I fråga om markfördelningen vid omskifte och ägoutbyte innehåller gällande jorddelningslagstiftning detaljerade och stränga bestämmelser, som är utformade på sådant sätt att egentliga storleksförskjutningar mellan fastigheterna i allmänhet hindras. Som huvudregel gäller att varje fastighet skall tilldelas exakt så mycket jord som tillkommer fastigheten enligt innehavet före åtgärdens vidtagande. Utslagsgivande för tilldelningen är därvid det s. k. uppskattningsinnehållet. Detta framräknas på grundval av graderingen.

Regeln att ägor som byts mot varandra skall vara av lika uppskattningsinnehåll upprätthålls inte undantagslöst i gällande rätt. För vissa fall medges s. k. ägokravsjämkning varmed just förstås avsteg från grundprincipen rörande marktilldelning. Möjligheterna till ägokravsjämkning vid omskifte och ägoutbyte enligt JDL var från början högst begränsade, men har genom olika partiella reformer väsentligt utvidgats (bet. s. 311).

Vid sidan av bestämmelserna rörande ägotilldelningen gäller för omskifte vissa regler om ägoslagssammansättningen.

Kommittén har övervägt i vad mån möjligheterna att genom fastighetsreglering omforma de olika fastigheterna bör för framtiden begränsas på motsvarande sätt som i gällande lagstiftning. Till en början konstaterar kommittén att ju större frihet förrättningsmännen får att vid fastighetsplanens utarbetande avvika från det tidigare innehavet, desto större är förutsättningarna att vinna en ändamålsenlig fastighetsindelning. Stränga regler rörande fastigheternas utformning tvingar fram ett mera formbundet och tidsödande förfarande och motverkar därigenom strävandena efter enkla och billiga handläggningsmetoder. Fastighetsregleringen bör emellertid inte få genomföras utan att de enskildas intressen vinner tillbörligt beaktande. En viss bundenhet vid de bestående förhållandena blir därför ofrånkomlig (bet. s. 312).

Som en grundläggande princip bör enligt kommitténs mening gälla att varje fastighet, som ingår i en reglering, därvid skall erhålla sådan sammansättning och utformning i övrigt att den inte i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål, vartill den används. Undantag härför måste givetvis göras för inlösen. Skall den till fastigheten hörande marken enligt fastställd plan inte användas på samma sätt som tidigare, synes det i planen angivna ändamålet i stället böra på motsvarande sätt beaktas. Om dessa principer lagfästs skyddas ägaren mot att hans fastighet läggs ut för annat ändamål än det som fastigheten tidigare haft eller till vilket den vid planläggning enligt byggnadslagstiftningen ansetts böra utnyttjas och vidare hindras att fastigheten undergår sådana ändringar att dess lämplighet försämras. Visserligen skall en reglering alltid leda till en förbättring av fastighetsbeståndet totalt sett, men detta villkor innebär inte någon garanti mot att den enskilda regleringsfastigheten försämras. En särskild skyddsregel med antytt innehåll är därför motiverad, men den bör kunna sättas ur kraft genom medgivande av ägaren och andra berörda rättsägare.

Eftersom fastighets lämplighet inte kan göras till föremål för någon exakt beräkning, kommer bestämmelsen om att i princip varje fastighet skall efter regleringen vara minst lika lämpad för sitt ändamål som tidigare huvudsakligen att få betydelse bara som en spärr mot att olägenheter av mera påtaglig beskaffenhet uppkommer. Bestämmelsen torde ändå bli av värde inte minst som skydd mot olägliga ändringar i fråga om ägoslagssammansättningen. Enligt kommitténs mening kan dock fastighetsägarna med fog göra anspråk på ytterligare garantier mot oskäligen rubbningar i de bestående förhållandena. Frågan vilka storleksförändringar som är tillåtna t. ex. kan inte anses tillräckligt uttömmande reglerad genom den föreslagna bestämmelsen eftersom den inte hindrar att fastighet tillförs även en högst betydande förstärkning. En sådan kan otvivelaktigt vara till avsevärd olägenhet för ägaren, som tvingas att därför utge penningersättning. Den bör därför inte i obegränsad utsträckning få ske tvångsvis. Också med

hänsyn till den särskilda betydelsen för fastighetsägarna av att deras innehav av fast kapital inte minskas är det emellertid nödvändigt med mera noggranna anvisningar om hur den i regleringen ingående egendomen skall fördelas. Som komplettering till huvudregeln att fastighet inte får försämrans behövs följaktligen vissa bestämmelser motsvarande de nuvarande tilldelningsreglerna.

En närmare reglering av markfördelningen i enlighet med vad som nu sagts förutsätter, att de olika områden som skall gå i byte kan jämföras med varandra. Det skall med andra ord vara möjligt att kontrollera i vad mån den mark som en fastighet erhåller motsvarar vad fastigheten avstår. För detta ändamål måste genom gradering eller annat liknande uppskattningsförfarande kunna för varje område fastställas ett jämförelsetal som skall tillämpas oberoende av vilken fastighet området tillhör.

Vid utformningen av lagregler angående markfördelningen uppställer sig det högst väsentliga spørsmålet vilka avvikelser från fastigheternas tidigare innehav som skall tillåtas eller med andra ord vilka ändringar i fastigheternas graderingsvärden som en fastighetsreglering skall få medföra. Med fastighets graderingsvärde menas då summan av graderingsvärdena för de olika ägor som tillhör fastigheten enskilt och av fastighetens andel i motsvarande värde för gemensam mark, vari fastigheten äger del. Att vissa ändringar i fastighetsstorleken måste få ske anser kommittén uppenbart. Erfarenheterna från tillämpningen av nuvarande lagstiftning och dess regler om ägokravsjämkning visar att sådan jämkning inte kan undvaras och att möjligheterna till jämkning inte heller bör vara alltför begränsade. Den negativa inställning i detta hänseende som ursprungligen präglade lagstiftningen har numera övergetts.

Bestämmelserna om det nya regleringsinstitutet bör enligt kommitténs mening ge minst lika stora möjligheter till storleksförändringar som den numera gällande lagstiftningen. Genom att regleringarna hädanefter skall få ske i storleksrationaliserande syfte t. o. m. ökas behovet av att under en reglering kunna förstärka en eller flera fastigheter. Hänsynen till sakägarna sätter emellertid en bestämd gräns för de storleksförskjutningar som bör tillåtas vid fastighetsreglering i normala fall. Om rationaliseringsintresset kräver att en mera betydande minskning genomförs, bör frågan därom i stället prövas i den särskilda ordning som skall gälla för inlösen.

På grund av det anförda anser sig kommittén inte kunna förorda några väsentliga ändringar i nu föreliggande möjligheter att genom fastighetsreglering åstadkomma avvikelser från fastigheternas tidigare innehav utom för det fall att sakägarna är ense. När det gäller sättet att närmare bestämma omfattningen av de tillåtna avvikelserna vill emellertid kommittén ogärna ansluta sig till gällande ordning med i lagtexten exakt fastställda procentgränser, som anger största medgivna storleksförskjutning.

Kommittén har sökt uppställa allmänt hållna bestämmelser, som är så

utformade att ett särskilt graderingsförfarande behöver tillgripas huvudsakligen bara i tveksamma fall för kontroll av att alltför omfattande storleksförändringar inte uppkommer.

Vad först beträffar möjligheterna att minska fastighet förordar kommittén en bestämmelse, som anger att fastighets graderingsvärde i princip inte får på grund av fastighetsreglering undergå någon väsentlig minskning. Härigenom torde fastighetsägarna erhålla tillräckliga garantier mot kännbara ingrepp i deras innehav av fast kapital samtidigt som möjlighet till viss minskning inte utesluts, i fall där en sådan är påkallad. Vid bedömning huruvida en minskning skall anses väsentlig bör enligt kommitténs mening stort avseende fästas vid verkningarna för de enskilda rättsägarna. Om dessas ställning inte nämnvärt påverkas i oförmånlig riktning, bör den rent värdemässiga ändringen tillmätas mindre betydelse. Nuvarande gränser för ägokravsjämknigen torde vidare kunna tjäna till ledning på det sättet att en minskning, som skulle vara möjlig att genomföra enligt gällande rätt, knappast bör kunna karakteriseras som väsentlig. Det ligger i sakens natur att små fastigheter i allmänhet bör relativt sett kunna minskas mer än stora fastigheter. Den faktiska minskningen blir ändå obetydlig. Kommittén påpekar särskilt att enligt 8 kap. 2 § och 3 kap. 2 § JDL en minskning av fastighets uppskattningsinnehåll med ända upp till tjugofem procent f. n. är tillåten i vissa fall.

Större fastighetsregleringar brukar numera sällan komma till utförande, såvida inte en viss markreserv, avsedd för förstärkning av regleringsfastigheterna, står till förfogande. Det är därför mindre vanligt att fastighet, som är avsedd att bestå som självständig enhet, behöver minskas. Vid de framtida regleringarna torde man komma att vara minst lika angelägen som hittills om att ha tillgång till en dylik reserv och att därmed kunna tilldela regleringsfastigheterna större eller mindre förstärkning. Den föreslagna bestämmelsen att fastighet inte får undergå väsentlig minskning kommer till följd härav säkerligen inte att försvåra regleringens genomförande och lär nog endast mera sällan komma att framtvinga åsättande av särskilda graderingsvärden. I stället blir det kanske av större intresse att vid regleringarna undersöka om en fastighet utökats alltför mycket. En ökning av fastighets storlek ställer ju vanligen krav på att ägaren fullgör vissa investeringar för att fastigheten skall komma till ändamålsenlig användning och i varje fall inträder skyldighet för ägaren att utge ersättning i pengar för det tillskott av fast kapital han erhåller. Med hänsyn härtill bör som tidigare anförts, utökningar inte påtvingas någon i obegränsad utsträckning. Fastighetsägarna torde vanligen inte motsätta sig förstärkningar, men det behövs ändå en spärr för att hindra att någon underkastas förpliktelser som han har svårt att fullgöra. Den begränsning som här krävs torde emellertid inte behöva göras lika snäv som den som nyss föreslagits i fråga om minskning av fastighet. En bestämmelse av innebörd att fastighets graderingsvärde inte

får ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren synes enligt kommitténs mening innefatta en rimlig och lämplig avvägning mellan de olika intressen som här gör sig gällande.

De nu förordade begränsningarna i möjligheterna att genom fastighetsreglering ändra fastighets graderingsvärde bör i likhet med övriga villkor, som uppställts till skydd för de enskilda, kunna åsidosättas genom medgivande från berörda intressenter. Men givetvis bör man se till att sakägarna inte kan begagna fastighetsregleringen som medel att genomföra sådana ändringar i äganderätten till fast egendom som annars inte skulle vara medgivna.

Det särskilda förbehållet beträffande inlösen enligt 8 kap. innebär, att sådan inlösen inte skall hindras av de nu föreslagna bestämmelserna men att dessa ändå skall, även om inlösen förekommer vid regleringen, tillämpas i alla de avseenden som inte påverkas av inlösen.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* anser att kommitténs slutsatser är välgrundade och tillstyrker förslaget.

De praktiska fördelar, som är förbundna med avskaffandet av gällande rätts exakta procentgränser för minusavvikelse, är enligt *Svea hovrätt* så framträdande att någon invändning mot förslaget i denna del inte bör resas. Hovrätten understryker dock, att någon egentlig utvidgning av nuvarande möjligheter att tvångsvis företa minskning av fastighets graderingsvärde inte är åsyftad och inte heller torde följa av förslaget.

Överlantmätaren i Älvsborgs län är kritisk mot förslaget och befarar att detta leder till alltför stor frihet. Överlantmätaren anser att konkreta procentregler är överlägsna de obestämda regler som kommittén har föreslagit. Vidare är det nödvändigt att ange en bestämd gräns för värdeavvikelse, även för det fall att sakägarna är ense, eftersom fastighetsregleringen i annat fall kan begagnas som ett medel att genomföra en sådan ändring i äganderätten som annars inte är medgiven.

Departementschefen. Denna paragraf innehåller de grundläggande bestämmelserna om regleringsfastigheternas sammansättning och dimensionering. Paragrafen stämmer i huvudsak överens med kommitténs förslag som har fått ett övervägande gynnsamt mottagande vid remissbehandlingen. Kommitténs formulering kan emellertid föranleda den missuppfattningen att när fastställd plan inte finns prövningen måste grundas på fastighetens förutvarande användning också i fall då en annan användning är avsedd efter regleringen. För att förebygga en sådan tillämpning har departementsförslaget utformats så, att det framgår att det för framtiden avsedda användningssättet skall kunna beaktas (jfr 32 § dalalagen efter 1967 års ändringar, prop. 1967: 167). Den omständigheten att fastställd plan finns är ett speci-

alfall som inte behöver särskilt framhållas i lagtexten och tas inte med i departementsförslaget.

I likhet med kommittén anser jag att det inte kan komma i fråga att bestämma omfattningen av de tillåtna storleksförändringarna genom att i lagtexten ange exakta procentgränser. En sådan anordning skulle onödigt tynga förrättningsförfarandet och lätt kunna få olämpliga konsekvenser. Som Svea hovrätt framhållit är de av kommittén föreslagna reglerna överlägsna det regelsystem som f. n. finns i JDL. Jag ansluter mig helt till vad kommittén har uttalat om reglernas innebörd.

Enligt 5:18 får avsteg ske från bestämmelserna i denna paragraf med samtycke av sakägarna.

I ett remissyttrande har uttalats farhågor för att sakägarna genom överenskommelse skulle kunna ge storleksförändringar större omfattning än som är medgiven. Därmed torde åsyftas att marköverföringen skulle kunna öppna möjlighet att kringgå de förbud mot förvärv av fast egendom som tagits upp i särskilda lagar, t. ex. jordförvärvslagen. Jag vill här bara erinra om att genom bestämmelserna i 20 § en samordning genomförts mellan fastighetsreglering och förvärvslagstiftningen.

Värdering och ersättning mellan sakägare

I detta avsnitt, som omfattar 9—17 §§ tas upp regler om värdering vid fastighetsreglering och ersättning mellan sakägarna med anledning av olika regleringsåtgärder.

Kommittén. Eftersom det är fastighetsägarna som är regleringsföretagare och bär huvudansvaret för verksamheten, kommer också regleringsvinsten att tillfalla dem. Den regleringsvinst som här avses motsvarar det ekonomiska nettoresultatet av regleringen och utgör närmare bestämt skillnaden mellan totalnyttan och sakägarnas gemensamma kostnader för regleringen. Med totalnyttan förstås därvid summan av de värdeförändringar, som alla de i regleringen ingående fastigheterna kommit att undergå till följd av regleringen sedan sådana fullföljts — och omställningskostnader och anpassningsförluster som inte är att hänföra till gemensamma kostnader utan i stället belastar enskild fastighetsägare blivit frånräknade. Vid reglering inom jordbruks- och skogsområden uppkommer ofta en ganska betydande vinst, beroende på den båtnad i brukningshänseende som vinnns. Avser regleringen tätbebyggelseområden, är det däremot betydligt svårare att påvisa en direkt båtnad av fastighetsbildningen. Regleringsområdets totala värde torde sålunda ofta vara i stort sett detsamma före och efter regleringen, vilket främst hänger samman med att marken redan före regleringen tagit åt sig huvuddelen av tätbebyggelsevärdet. Båtnaden är alltså här relativt begränsad och något egenligt vinstfördelningsproblem föreligger knappast.

Vinstfördelningen kan åstadkommas antingen på direkt väg eller indirekt. Vid en direkt vinstfördelning är det enligt kommitténs mening inte möjligt att finna en grund för fördelningen som är både skälig och rättvis från principiell synpunkt och lämpar sig för praktisk tillämpning. Enligt kommitténs mening bör en direkt vinstfördelning inte tillämpas (bet. s. 323).

Kommittén diskuterar därefter frågan om en indirekt vinstfördelning. Det är därvid av betydelse att en fastighetsreglering alltid föranleder vissa engångskostnader, som fastighetsägarna har att svara för i den mån statsbidrag inte utgår. Det är uppenbart att sättet för fördelningen mellan fastighetsägarna av de gemensamma regleringskostnaderna påverkar storleken av den vinst som var och en av dem kommer i åtnjutande av. För kommittén står det klart att den kommande lagstiftningen måste innehålla en enhetlig reglering av hithörande frågor och de synes knappast heller kunna sättas i fråga annat än att nyttoprincipen därvid bör vinna tillämpning.

Med fastighets nytta bör enligt kommittén i detta sammanhang förstås den värdehöjning som fastigheten undergår som följd av regleringen, minskad med enskilda fullföljds-kostnader, omställningskostnader och anpassningsförluster. Vid nyttoberäkningen, eller båtnadsberäkningen som den också kallas, måste emellertid hänsyn tas också till förekomsten av likvider mellan fastighetsägarna med anledning av fastigheternas ändrade utformning. För att en fastighets nytta skall kunna fastställas, måste därför dess värdehöjning minskas med den likvid som ägaren har att utge, och om ägaren i stället får ta emot sådan ersättning, skall beloppet därav läggas till värdehöjningen.

En annan fråga är hur likvidsystemet bör utformas. Enligt kommitténs mening bör ett system med en enhetlig likvid eftersträvas (bet. s. 325). De ändringar i fastigheternas utformning som ersätts fullt ut genom ett likvidsystem kallas enligt en numera använd terminologi för kapitalöverflyttningar. Den omständigheten att dessa skall ersättas till fullo leder till att storleken av dem måste noggrant bestämmas. För detta ändamål krävs att de i regleringen ingående områdena värderas i de hänseenden som skall föranleda ersättning. Vid denna s. k. likvidvärdering fastställs för varje fastighet skillnaden i värde mellan vad fastigheten avstår och vad den erhåller genom regleringen. Skillnaden utgör kapitalöverflyttning och skall sålunda helt utjämnas genom ersättning i pengar.

Likvidvärderingen måste enligt kommittén göras så att värdet för ett område blir detsamma för den som avträder ett område som för tillträdaren. Det är fråga om en ägovärdering, inte en värdering av hela fastigheter. Hänsyn till de faktorer som påverkar värdet men som inte beaktas vid likvidvärderingen får tas genom båtnadsberäkningen, som ligger till grund för kostnadsfördelningen.

Kommittén behandlar ingående de faktorer som bör beaktas vid likvidvärderingen (bet. s. 327). I första hand skall enligt kommittén därvid beaktas sådana faktorer som inte ändras genom omregleringen, t. ex. arealen.

Det är emellertid inte uteslutet att låta likvidvärdet i viss mån bestämmas också av föränderliga eller dynamiska faktorer, t. ex. fältform och fältstorlek. Genom att öka antalet beaktade faktorer påverkas båtnadsberäkningen. De regler som skall gälla beträffande likvidvärderingen bör därför enligt kommittén inte innehålla någon bindande föreskrift om att dynamiska faktorer inte får beaktas.

Frågan vilka värdebestämmande faktorer som skall beaktas vid värderingen torde enligt kommitténs mening bli av mindre betydelse vid omregleringar av mark med tätbebyggelsevärde. Ett flertal faktorer av den typ som finns vid värdering av jordbruksjord förekommer inte här. Har detaljplanering ägt rum, är vidare fastighetsplanen praktiskt taget helt bunden därav, vilket innebär att ett utelämnande av vissa faktorer inte torde bli aktuellt, även om det i och för sig skulle vara möjligt.

Kommittén diskuterar också behovet av en särskild regel om likvid för s. k. sned skiftesläggning. Kommittén anser att i de mera sällsynta fall då det visar sig svårt att undvika en sned skiftesläggning bör likvidvärderingen kunna verkställas med behövligt beaktande av dynamiska faktorer så att olägenheterna motverkas. Det är dock angeläget att fastighetsägarna får fullt betryggande garantier mot direkta förluster genom sådan skiftesläggning eller annars till följd av det sätt på vilket regleringen genomförs. En särskild regel om justering i förekommande fall av likvidvärderingens resultat så att dylik förlust hindras är därför motiverad. Dessutom bör det vara möjligt att verkställa jämkning i visst fall, där likvidvärderingen på grund av speciella förhållanden kan leda till ett orimligt gynnande av någon fastighetsägare.

Kommittén tar därefter upp frågan om vilken tidpunkt värderingen skall knytas till. Enligt kommitténs mening är det inte behövligt och f. ö. inte heller lämpligt att i lagstiftningen ta upp bestämda regler i detta hänseende. Värderingen kan ske med tanke på tillståndet före omregleringen, varvid värdehöjningen med anledning av åtgärderna kommer att tillfalla tillträdaren. Sker värderingen med tanke på tillståndet efter regleringen, sedan alla förbättringsåtgärder genomförts, tillfaller värdehöjningen avträdaren. Det är också tänkbart att anknyta värderingen till ett mellanliggande tillstånd. Kommittén framhåller att värderingen i varje särskilt fall bör ske så att ett skäligt resultat uppnås. Oftast torde det vara mest rättvist att, om det föreligger ett latent värde i en äga, värde tillförs avträdaren av ägan. Om mottagaren själv skall utföra den förbättringsåtgärd som behövs för att värdehöjningen skall inträda, kan det däremot vara skäligt att han får tillgodoräkna sig denna.

I frågan vilket av olika förekommande värdebegrepp som skall tillämpas vid likvidvärdering, synes det enligt kommitténs mening inte vara möjligt att generellt slå fast en bestämd princip. I vissa situationer torde marknadsvärdet böra väljas, i andra avkastningsvärdet och i åter andra en värdenivå mellan marknadsvärdet och avkastningsvärdet. Vilken värdenivå

25 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

i förhållande till ortens pris och avkastningen som skall väljas synes bli av mindre betydelse inom bebyggelseområden, eftersom marknads- och avkastningsvärdena där inte så sällan torde någorlunda stämma överens om värderingen sker med utgångspunkt från ett och samma användnings-sätt hos området. Kan ett tillförlitligt marknadsvärde erhållas, torde några avkastningsberäkningar vanligen inte behövas, utan dessa behöver tillgripas först när ett marknadsvärde inte finns utbildat.

Kommittén framhåller att vid värderingen vanligen s. k. marginalvärden bör åsättas de områden som värderas. Eftersom ett områdes marginalvärde ofta är olika för skilda fastigheter, bör ett genomsnitt för regleringsfastigheterna väljas.

Beträffande likvidvärderingen framhåller kommittén i övrigt att reglerna därom i möjligaste mån bör bygga på samma principer som bestämmelserna i expropriationslagstiftningen rörande beräkning av löseskilling. I båda fallen skall värderingen av en äga ske med hänsyn särskilt till ortens pris och egendomens avkastning samt med tanke på dess marginalvärde. Vissa skiljaktigheter kan dock inte undvikas. Medan expropriationsvärderingen såvitt möjligt skall anknyta till förhållandena beträffande den specielle ägaren och till den fastighet vartill marken hör, måste man vid likvidvärdering åsätta ett värde, som skall gälla gentemot såväl avträdaren som tillträdaren av ägan, dock med möjlighet att i samband med båtnadsuppskattning för kostnadsfördelningen beakta speciella förhållanden som inte påverkat likvidvärdena. Vidare skall vid expropriation värdet alltid bestämmas utan hänsyn till en möjligen förekommande värdestegring med anledning av själva expropriationen, vilket har till följd att en eventuell vinst tillfaller den exproprierande. Vid fastighetsreglering däremot skall tillses att en för alla sakägare skälig vinstfördelning ernås, och likvidvärderingen måste kunna anpassas med hänsyn därtill. Principen att bevisskyldigheten angående värdet åvilar den exproprierande kan dessutom leda till att expropriationsersättningarna bestäms med viss säkerhetsmarginal till markägarens förmån. En motsvarande höjning av värdenivån kan uppenbarligen inte komma i fråga i regleringssammanhang.

Vid expropriation kan emellertid utöver löseskilling behöva utgå särskilda ersättningar för dels skada på restfastighet, dels annan skada. Vad gäller skada på restfastighet skall vid dess beräknande jämkning i allmänhet ske med hänsyn till nytta som uppkommit genom den åtgärd som föranlett expropriationen. Vid fastighetsreglering torde i regel nyttan av utförda åtgärder helt överväga samtidigt uppkommande negativa biverkningar, och ersättning för intrång blir därigenom inte aktuell i annan mån än att intrånget beaktas vid en eventuell båtnadsberäkning till grund för kostnadsfördelning. I undantagsfall torde dock, som kommittén har framhållit på tal om en särskild likvid för sned skiftesläggning, kunna föreligga anled-

ning att vid fastighetsreglering bestämma likviderna så att förlust av ifrågasvarande slag hindras.

Vad kommittén uttalat om likvidvärderingen bör i stor utsträckning tillämpas också när särskilda graderingsvärden till grund för markfördelningen skall åsättas. Likvidvärderingen skall dock alltid vara helt obunden av det graderingsförfarande som i det särskilda fallet kan ha ägt rum.

Också vid det värderingsförfarande som ingår i båtnadsberäkningen kan vad som anförts om likvidberäkningen bli av viss betydelse, nämligen i vad avser den allmänna värdenivån. Båtnaden torde dock inte sällan kunna bestämmas på ett relativt enkelt sätt utan något formligt beräkningsarbete. Båtnaden vid regleringar inom tätbebyggelseområden är vanligen relativt begränsad. De båtnadsposter som här främst kommer i fråga är dels insparade kostnader för lagfarter, inteckningar och andra åtgärder, som skulle ha blivit nödvändiga om en för bebyggelse lämpad fastighetsindelning skapats på annat sätt än genom fastighetsreglering, dels räntevinster.

Beträffande sättet för kostnadsfördelningens genomförande synes enligt kommittén som huvudprincip böra ställas upp att samtliga av en fastighetsreglering föranledda gemensamma kostnader skall fördelas mellan sakägarna efter den nytta var och en av dem kan anses erhålla genom regleringen. Därjämte bör den undantagsregeln gälla att kostnad för särskild åtgärd får, om det lämpligen kan ske, fördelas för sig.

Kommittén har ägnat särskild uppmärksamhet åt frågan om de av regleringen föranledda värdeförändringarna bör fastställas genom värdering av de i regleringen ingående områdena vart för sig eller genom värdering av fastigheterna i deras helhet med hänsyn till tillståndet före resp. efter regleringen. Kommittén har därvid funnit att en regleringsmetod som bara bygger på fastighetsvärdering inte lämpligen kan genomföras. Med en sådan metod skulle det nämligen inte vara möjligt att särskilja typiska storleksförskjutningar och andra förändringar där en fördel för den ene markägaren direkt förutsätter en försämring i motsvarande mån för en annan. Om en direkt vinstfördelning inte tillämpas, vilket kommittén som tidigare anförts anser inte bör komma i fråga, bör full ersättning utgå för detta slag av ändringar. Värdet av dem måste då bestämmas och detta kan inte ske på annat sätt än genom en värdering av de särskilda områdena för sig. Att vid sidan därav tillämpa en regelrätt fastighetsvärdering är väl tänkbart, men den skulle då bara få betydelse för kostnadsfördelningen. En fastighetsvärdering kräver emellertid, om den inte skall utföras som en rent skönsmässig uppskattning, ett omfattande arbete och bör därför inte komma till stånd utan att den verkligen är påkallad. En beräkning eller uppskattning av de olika fastigheternas båtnad enligt vad kommittén förut föreslagit är utan tvekan enklare och torde leda till minst lika stor noggrannhet i ifrågasvarande hänseende som en formlig fastighetsvärdering.

I denna fråga rörande en tillämpning av fastighetsvärdering ansluter sig alltså kommittén till gällande rätt. Även i övrigt har den lösning som kommittén ansett sig böra förorda kommit att i stor utsträckning stämma överens med det system som hittills tillämpats för den ekonomiska uppgörelsen mellan jordägarna.

Av det föreslagna sättet att lösa förevarande problem följer att kommittén har fäst mindre vikt vid den invändning som måhända kan riktas mot förslaget med hänsyn till dess avsaknad av fasta normer för den allmänna likvidvärderingen. Denna kommer visserligen att bli beroende av förrättningsmännens prövning i det enskilda fallet av bl. a. vilka fastighetsfaktorer som skall beaktas och vilket tillstånd i omvandlingsprocessen som skall läggas till grund för bedömningen. Emellertid är det här bara fråga om att på indirekt väg påverka vinstfördelningen och behovet av en ingående rättslig reglering är därför enligt kommitténs mening mindre framträdande. Det är vidare och framför allt att märka att förrättningsmännens frihet att här förfara efter omständigheterna inte kan inskränkas utan bestämda olägenheter. Genom mera utförliga värderingsregler skulle man riskera att det resultat som i det enskilda fallet ter sig mest rimligt och rättvist inte skulle kunna uppnås. Vidare skulle möjligheterna att anpassa förrättningsmetodiken efter förhållandena vid varje särskild reglering minskas. Härtill kommer att förslaget just i detta hänseende får anses helt stämma överens med gällande rätt.

Remissyttrandena. Kommitténs förslag rörande anordnandet av den ekonomiska mekanismen vid fastighetsreglering har i stort sett fått ett gynnsamt mottagande av remissinstanserna. De ingående övervägandena angående vinstfördelningen har sålunda inte rönt motsägelse från något håll. I den mån kritiska anmärkningar har framförts rör de främst detaljer i förfarandet, såsom tidpunkten för värderingen samt räntebestämmelsen. I åtskilliga remissyttranden uttalas det önskemålet att värderingsreglerna i FBL bör — främst såvitt gäller tätbebyggelseområden — närmare anknyta till expropriationslagstiftningens ersättningsregler.

Beträffande vinstfördelningen uttalar *lantmätareföreningen* sin anslutning till kommittéförslaget. Visserligen finns det i princip större möjligheter att överblicka det ekonomiska förloppet om man tillämpar direkt vinstfördelning. Metoden har också ett drag av överskådlighet och objektivitet. Detta torde emellertid i praktiken vara ett sken. Någon generell godtagbar vinstfördelningsnorm kan nämligen inte anges och värderingen blir dessutom ofta mycket komplicerad och tidsödande.

Överlantmätaren i Gotlands län ifrågasätter om det i dagens läge är befogat att skapa regler för en riktig fördelning av regleringsvinsten. Kravet på ett rättvist delningsresultat har intagit en central plats i hittillsvarande skifteslagstiftning. Detta har varit naturligt när det gällt att utbryta ideella

andelar och även vid omskifte mellan ett från början givet antal delägare. Dessa situationer torde hädanefter bli sällsynta. Numera får man räkna med att vissa delägarers ägokrav elimineras genom försäljning eller inlösen. Förekomsten av en rationaliseringsreserv eller möjligheten att bygga upp en sådan torde ofta utgöra den primära förutsättningen för att en fastighetsreglering över huvud taget skall få komma till stånd. Det kommer alltså inte längre att bli fråga om att lägga ut ägolotter med ett visst eller inom angivna gränser fixerat uppskattningsinnehåll. Ett oantastligt värderings-system kan inte konstrueras. Även om detta vore möjligt och man alltså vid ett visst tillfälle kunde nå fram till helt »riktiga» värden på ägor eller fastigheten, skulle värderelationen antagligen komma att ändras mer eller mindre snabbt på grund av oförutsedda ändrade förhållanden. Det är inte möjligt att nå fram till ett på lång sikt »rättvist» delningsresultat. Detta faktum måste accepteras och kravet på rättvisa bör inte ge anledning till ett mera invecklat värderings- och likvidförfarande, än att det kan fattas av delägarna och leder fram till resultat som stämmer överens med rättsuppfattningen i orten. Det enda oeftergivliga rättvisekravet är att inte någon delägare genom en fastighetsreglering försätts i sämre ekonomisk situation eller får sämre försörjningsmöjligheter än tidigare. Därmed förfaller tanken på en rättvis fördelning av rationaliseringsvinsten.

Chefen för lantmäteriets specialenhet nr 1 i Göteborgs och Bohus län betonar önskemålet om att värderingsreglerna skall vara enkla och relativt lätta att överskåda. En brist i förslaget är att kommitténs omfattande överväganden angående fördelningen av regleringsvinsten inte lämnat spår efter sig i lagtexten. I ExL (8 §) talas tydligt om att den vinst som uppstår »allenast till följd av expropriationsrättens beviljande eller det avsedda ändamålets genomförande» skall helt tillfalla den exproprierande. Vid fastighetsreglering skall regleringsvinsten tillfalla fastighetsägarna, men det borde i lagtexten flyta in en bestämmelse om hur denna vinst skall fördelas. Bestämmelsen måste självfallet vara allmänt hållen men den skulle dock ge en av många förrättningsmän nu saknad stadga åt de betydelsefulla åtgärder och överväganden, de här har att göra. Visserligen kommer man, såsom kommittén anger, att bli nödsakad att i betydande utsträckning tillgripa skälighetsbedömningar i varje särskilt fall. Vidare är det klart, att förrättningsmännens frihet att förfara efter omständigheterna inte utan bestämda olägenheter kan inskränkas. Detta bör emellertid inte hindra, att en allmänt hållen norm tas in i lagtexten. Man måste nämligen räkna med att det framdeles blir mera nödvändigt än tidigare att på ena eller andra sättet redovisa regleringsvinstens storlek. Även om den jordägande befolkningen på landsbygden såväl som i tätorterna i och för sig har stort förtroende för förrättningsmännens objektivitet, har man i allmänhet nu vida större förutsättningar än vid tillkomsten av JDL att själv — eller med bistånd från sina organisationer — överblicka även de ekonomiska sammanhangen.

Kommitténs förslag att värderingen skall ske som ägovärdering har godtagits av remissinstanserna, såvitt gäller landsbygdsförhållanden. *Lantmäteristyrelsen* och *lantmätareföreningen* ansluter sig sålunda till förslaget och framhåller att systemet visat sig lämpligt i den praktiska tillämpningen. *Stadsingenjören i Sundsvall* uttalar emellertid med instämmande av *drättselkammaren* i staden att ägovärdering inte är lämplig beträffande stadsfastigheter. Man måste här kunna få betrakta fastigheten som en ekonomisk helhet. Om en fastighet t. ex. genom ägoutbyte omformas till överensstämmelse med stadsplan och tomtindelning, bortfaller ett »köpbyte» och dess värde kan stiga avsevärt utan att det behöver föreligga någon värdeskillnad mellan de utbytta markbitarna. Även om fastigheten förlorat rätt väsentligt i bytet mellan dessa bitar kan dess totalvärde ha ökat. Exempelen torde visa, att det kan finnas skäl att ge värderingsbestämmelserna en utformning, som är bättre lämpad för stadsförhållanden.

Lantbruksstyrelsen anser att den av kommittén föreslagna värderingsmetodikerna knappast kan utgöra en slutgiltigt godtagbar lösning. På grund av svårigheterna att nu utarbeta en oantastlig metodik anser styrelsen att de föreslagna, mycket allmänt hållna värderingsreglerna tills vidare kan godtas.

Kommitténs uppfattning att det inte i lagen bör anges någon bestämd tidpunkt för värderingen har mött erinringar från flera håll. *Sparbanksföreningen* påpekar sålunda att förslaget i detta avseende avviker från ExL:s motsvarande regler och ger förrättningsmännen stor frihet. Föreningen anser det knappast lämpligt att två olika värderingsförfaranden finns i så närstående lagar. Förslaget bör därför omarbetas till överensstämmelse med ExL. Även *stadsjuristen i Stockholm* anser att det är i hög grad otillfredsställande med en obestämd tidpunkt för värderingen. *Fastighetskontoret i Göteborg* uttalar liknande synpunkter. *Advokatsamfundet* framhåller helt allmänt att det är angeläget att FBL inte kommer att innehålla andra värderingsregler än annan liknande lagstiftning. Samfundet medger visserligen att här möter speciella problem, exempelvis därigenom att man vid fastighetsreglering kan ha att göra med såväl ingående som utgående värden, varvid olika tidpunkter för värderingen kan diskuteras. Detta förhållande gör emellertid att man har ännu större anledning att meddela särskilda föreskrifter för dessa speciella situationer.

Kommitténs uttalanden angående värdebegreppet har inte rönt någon erinran beträffande jordbruksregleringar. *Lantbruksnämnden och hus hållningssällskapet i Värmlands län* framhåller att det är naturligt för sakägarna att betrakta en fastighetsreglering, varigenom brukningsenheter storlek och arrondering ändras, som en serie affärsuppställningar. Värdena för de områden som byter ägare bestäms sålunda primärt av vad överlåtaren vill ha betalt och vad förvärvaren anser sig kunna betala. Likvidvärdet ansluter sig närmast till ett marknadsvärde men det är angeläget framhålla

vikten av att den värdenivå som blivit vanlig vid expropriation inte får tillämpas vid fastighetsreglering. Det skulle säkerligen medföra betydande svårigheter att genomföra fastighetsregleringar för jordbruk och skogsbruk om likvidvärderingen skulle ske på samma sätt som vid expropriation. Uttrycket »ortens pris och områdets avkastning» i lagtexten bör därför bytas ut mot »skäligt saluvärde». Även *lantbruksstyrelsen* framhåller att värdenivån när det gäller jordbruk och skogsbruk bör hållas i paritet med det pris som tillämpas vid vanlig försäljning mellan jordbrukare på orten och inte på den i allmänhet mycket högre nivå som kommit att tillämpas vid expropriation. Liknande synpunkter beträffande värdenivån framförs av flera *lantbruksnämnder och hushållningssällskap*. *Lantbruksnämnden i Kronobergs län* uttalar att värderingen bör ske i anslutning till lantbruksnämndernas praxis.

Sparbanksföreningen betonar att värderingar, som görs av förrättningsmän och av expropriationsdomstolar, måste grunda sig på samma lagregler och rättspraxis, så att det finns rättsliga förutsättningar för identiska resultat. Med anledning av motiveringen för de värderingsnormer som skall användas påpekar föreningen att ortens pris och avkastningsvärdet erfarenhetsmässigt visat sig ofta — och särskilt i tätortssammanhang — vara mycket olika och inte bara något olika, som kommittén anför. Såvitt föreningen har sig bekant använder domstolarna i första hand ortens pris, i andra hand — om exempelvis godtagbart underlag för bedömning av ortens pris inte finns — avkastningsvärdet och i tredje hand andra värderingsmetoder. Förrättningsmännen får enligt kommittén frihet att välja mellan marknadsvärdet, dvs. ortens pris, och avkastningsvärdet eller något värde däremellan. Eftersom skillnaden mellan ortens pris och avkastningsvärdet ofta nog är stor får förrättningsmännen även här stor frihet. Enligt föreningens mening är det angeläget, att samma praxis kommer att utvecklas vid förrättningsmännens värderingar, som redan tillämpas vid expropriationsdomstolarna.

Stadsjuristen i Stockholm vänder sig mot kommitténs uttalande om överensstämmelse mellan marknads- och avkastningsvärdena inom tätbebyggelseområden. Vid expropriation av fastigheter inom äldre stadsområden avsedda för ombildning förekommer tvärtom regelmässigt en betydande spännvidd mellan ortens pris och avkastningsvärdet, i synnerhet om detta senare värde, som så ofta sker i expropriationsdomar, beräknas som ett hypotetiskt avkastningsvärde vid nybyggnad, en värderingsprincip som över huvud taget inte berörs av kommittén. Däremot omtalas ett s. k. marginalvärde, varmed förstås det tilläggsvärde, som fastigheterna kan erhålla genom själva regleringen.

Fastighetsnämnden i Stockholm anser att likvidvärderingens uppbyggnad i nära överensstämmelse med ExL:s regler är ändamålsenlig men framhåller att en viss försiktighet bör iaktas när jämförelser görs med praxis

vid expropriationsvärdering med hänsyn till olikheter i värderingssituationen.

Kommunal-tekniska föreningen framhåller att eftersom likvidvärderingen i stort bygger på samma grunder som värdering vid expropriation kan det ligga nära till hands att vid fastighetsreglering direkt acceptera den värderingspraxis, som i vissa avseenden utbildats och kommer att utbildas vid expropriation. Det bör därför uppmärksammas, att värderingssituationerna inte stämmer helt överens. Skillnaden beror på att expropriation är ett ensidigt tvångsvis avstående av mark, medan fastighetsreglering ofta bygger på frivillig överenskommelse och i tvångsfallet i princip är ett ömsesidigt avstående av mark. Det vid expropriation rådande förhållandet att den exproprierande har bevisbördan angående värdet medför en tendens till relativt höga löseskillingar. Vid fastighetsreglering skall däremot förrättningsmännen bestämma värdet på fastighetsdelen så att detta varken kan anses relativt högt eller relativt lågt.

Departementschefen. Kommitténs förslag till värderingssystem för fastighetsreglering har fått ett övervägande gynnsamt mottagande av remissinstanserna och synes mig väl ägnat att läggas till grund för lagstiftning.

Utmärkande för fastighetsregleringen är att den innebär en ombildning av fastigheter. Fastighet som får avstå mark skall i första hand kompenseras med annan mark. Kontantlikvider, i synnerhet höga sådana, skall om möjligt undvikas. Värderingssystemet måste vara konstruerat från dessa utgångspunkter. Detta medför att värderingssystemet inte kan utformas så, att det blir helt överensstämmande med de regler som gäller för expropriation som ju utgör ett ensidigt tvångsförvärv av fast egendom. Kommittén har emellertid strävat efter att utforma värderingsreglerna i så nära anslutning till ExL:s regler som möjligt. Trots detta har flera remissinstanser kritiserat förslaget för dess bristande överensstämmelse med expropriationsförfarandet. Jag återkommer senare till dessa synpunkter.

En särställning i värderingshänseende intar inlösenförfarandet. En närmare anknytning till expropriationsreglerna synes mig här möjlig. Värderingsförfarandet vid inlösen kommer emellertid att behandlas i anslutning till 8 kap. I det följande behandlas bara det allmänna värderingsförfarandet vid fastighetsreglering.

Med hänsyn till den nära anknytningen mellan värderingsreglerna vid fastighetsreglering och de bestämmelser som nu gäller enligt expropriationslagstiftningen vill jag erinra om att en översyn av ExL f. n. pågår. Man kan räkna med att ändringar i ExL kommer att genomföras innan FBL träder i kraft. Jag vill därför förutskicka att vissa jämkningar av de i remissprotokollet föreslagna värderings- och ersättningsreglerna kan bli nödvändiga i samband med ändringar i ExL.

Värdering enligt reglerna i 5 kap. kan i princip ske för tre olika ändamål,

nämligen dels till ledning för marktilldelningen (gradering), dels för att bestämma ersättningar mellan sakägarna (likvidvärdering), dels för att bestämma fastighetsregleringens inverkan på fastigheterna till ledning för ersättning för personlig skada och för kostnadsfördelningen (båtnadsvärdering).

Gradering och likvidvärdering, bortsett från värdering av personlig skada, sker som ägo- eller parcellvärdering, dvs. de särskilda områdena värderas vart för sig utan anknytning till någon bestämd fastighet. Värdet är det samma för avträdare och tillträdare. Vid jämkning av likvidvärde enligt 11 § utgör emellertid hela fastigheten värderingsobjekt. Båtnadsvärderingen hänför sig också till hela fastigheten och avser — schematiskt uttryckt — värdeförändringar till följd av fastighetsregleringen utöver sådana förändringar som föranleder likvid.

Skillnaden mellan gradering och likvidvärdering är att man vid graderingen ser bort från vissa tillfälliga förhållanden, som inte anses böra påverka tilldelningen, och att man i vissa fall lägger användningen för jordbruksändamål till grund för värderingen även för mark som skall användas för annat ändamål.

Huvudprinciperna för gradering och likvidvärdering är enligt kommitténs förslag gemensamma och innebär följande. Markens värde skall bestämmas med hänsyn särskilt till ortens pris och områdets avkastning. Värderingen avser marken i obebyggt skick. Eftersom fastighetsreglering i princip innebär ändring av befintliga fastigheter, bör i allmänhet s. k. marginalvärden tillämpas. Bortsett från visst specialfall skall värderingen ske med beaktande av områdets tjänlighet för det ändamål, vartill det lämpligen bör användas. Grundregeln är alltså att ett område värderas med utgångspunkt från den huvudanvändning — jordbruk, skogsbruk, tätbebyggelse e. d. — som ger området dess högsta värde.

Den av kommittén föreslagna bestämmelsen att värdet för ett område skall bestämmas med hänsyn särskilt till ortens pris och områdets avkastning stämmer överens med värderingsregeln i 7 § ExL. Vid remissbehandlingen har uttalats farhågor för att regeln kan befaras leda till en alltför hög prisnivå. Det har också framhållits att värderingen bör ske i enlighet med den värderingspraxis som tillämpas av lantbruksnämnderna och inte enligt praxis i expropriationssammanhang.

Värderingen vid fastighetsreglering blir i betydande mån en förhandlingsfråga, som kommer att ställa stora krav på förhandligsskicklighet hos förrättningsmännen. Erfarenheterna av förrättningsmännens hittills bedrivna verksamhet har i detta avseende varit mycket goda. I regel har överenskommelse i grundläggande värderingsfrågor kunnat åstadkommas och det torde höra till undantagen att tvister i värderingsfrågor förekommer. Med hänsyn till de mycket skiftande förhållanden som förekommer i regleringssammanhang torde det inte vara möjligt att genom mera detaljerade

regler binda fastighetsbildningsmyndigheterna i fråga om värderingen. Detta gäller exempelvis valet av värdenivå som har samband med frågan om vilket värdebegrepp, marknadsvärde eller avkastningsvärde, som bör tillämpas. Några allmängiltiga riktlinjer för detta val kan inte lämnas. Utvecklingen under senare år inom jordbruket och skogsbruket synes närmast ha verkat i den riktningen att marknadsvärdet i sådana fall blivit mera tillämpligt än vad tidigare varit fallet. Det ligger därför i sakens natur att den värderingspraxis beträffande jordbruks- och skogsmark, som tillämpas av lantbruksnämnderna, kan få stor betydelse för fastighetsbildningsmyndigheternas värdering i den mån den slagit igenom i marknadspriser och bytesvärden inom orten. Värderingen blir beroende av regleringens innebörd och syfte. När det blir fråga om att i någon större omfattning ersätta mark med pengar innefattar regleringen i realiteten en försäljning, och det är för sådant fall naturligt att anknyta värderingen väsentligen till marknadsvärdenivån. Det synes också mest naturligt att avkastningsförhållandena mestadels får avgörande betydelse vid graderingen, som endast syftar till att ge underlag för fastighetsplanen, medan marknadsvärdenivån främst kommer in i bilden vid likvidvärderingen. Jämförelser med värden som kan ha förekommit i expropriationssammanhang bör givetvis göras också vid fastighetsregleringar men jag vill framhålla att de med nödvändighet måste företas med stor försiktighet. Expropriationsvärdena kan behöva korrigeras med hänsyn till olikheterna i värderingssituationerna vid expropriation respektive fastighetsreglering. Olikheten i värderingssituationen vid fastighetsreglering och expropriation kommer främst till uttryck i fråga om det tillstånd hos värderingsobjektet som värderingen bör återspegla. Med hänsyn till vinstfördelningssystemet vid fastighetsreglering finns inte utrymme för att tillämpa de principer på vilka 8 § ExL vilar. Den officialprövning, som skall ske vid fastighetsreglering, medger inte heller att den bevisbördeprincip tillämpas, som kommer till användning i expropriationsmål.

Med hänsyn till det anförda måste man räkna med att värdering vid fastighetsreglering ibland kan komma att leda till ett annat resultat än som skulle vara fallet om expropriationsreglerna tillämpats. I allmänhet torde någon befogad anmärkning mot detta förhållande inte kunna riktas. Avvikelse som skulle kunna anses stötande torde alltid kunna undvikas genom den utformning som värderingsreglerna för fastighetsreglering har fått. Jag erinrar i detta sammanhang om de möjligheter till jämkning som en tillämpning av 11 § erbjuder.

Vid remissbehandlingen har från olika håll riktats den anmärkningen mot kommittéförslaget att värderingssystemet konstruerats närmast med tanke på reglering för jordbruks- och skogsbruksförhållanden. Anmärkningen är inte helt obefogad såtillvida som kommitténs motivering i hög grad är inriktad på sådana förhållanden. Jag anser emellertid att det

föreslagna regelsystemet mycket väl kan tillämpas också beträffande tätortsförhållanden men givetvis möter man där delvis speciella problem som det kan vara av värde att belysa något närmare. Jag kommer därför att gå in på vissa sådana frågor i samband med motiveringen till de skilda paragraferna.

Ett särskilt värderingsförfarande ingår i den s. k. båtnadsberäkningen. Denna beräkning skall enligt förslaget ligga till grund för kostnadsfördelningen vid fastighetsreglering. De frågor som är förbundna därmed behandlas närmare i motiveringen till 13 §.

I ett remissyttrande har det framhållits som en brist i förslaget att inte lagtexten tar upp någon bestämmelse om fördelning av regleringsvinsten. Det påpekas att i 8 § ExL finns en uttrycklig regel om vinst med anledning av expropriation. Med hänsyn till de skiftande förutsättningarna i olika fall som kommittén belyst anser jag inte att det är lämpligt att försöka ställa upp en sådan bestämmelse. Det skulle av samma skäl också vara svårt att utforma en sådan bestämmelse som dessutom inte skulle vara väl förenlig med den systematik som är en följd av den av kommittén föreslagna ordningen med indirekt vinstfördelning.

Departementsförslaget har alltså i sak utformats i nära anslutning till vad kommittén har föreslagit. Bestämmelserna om gradering tas upp i 9 §. Likvidvärderingen behandlas i 10 och 11 §§. Vissa bestämmelser om ersättning för personlig skada finns i 12 §. I 13 § behandlas båtnadsvärderingen.

9 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om fastställande av graderingsvärde.

Kommittén. Kommittén anser uppenbart att områdenas värde och alltså inte bara deras produktionsförmåga bör tillmätas utslagsgivande betydelse när man bestämmer grunden för den jämförelse, som måste kunna göras mellan olika områden i samband med fastighetsreglering. Men kommittén framhåller att det är tveksamt vad slags värde som här bör beaktas.

Närmast till hands kan synas vara att låta jämförelsen avse det vid regleringen aktuella värdet, bestämt med hänsyn till avkastningen eller ortens pris eller båda dessa faktorer och utan beaktande av eventuella byggnader och liknande anordningar. Detta värde skulle säkerligen ofta utgöra en lämplig och rättvis grund för markfördelningen, och ett godtagande av det skulle många gånger också få gynnsamma verkningar i förrättnings tekniskt avseende. Som närmare kommer att påvisas i det följande skulle emellertid en sådan lösning i en del situationer kunna leda till resultat som inte är godtagbara. Det är därför nödvändigt att som grundval för markfördelningen anta ett värde, som visserligen i princip bör ansluta sig till det vid regle-

ringen aktuella värdet men som i vissa fall kan mer eller mindre avvika därifrån utan att regleringsförfarandet därigenom tyngs. Kommittén har valt att kalla detta särskilda värde för graderingsvärde. En sådan benämning torde med tillräcklig tydlighet ange dess begränsade uppgift att tjänstgöra som jämförelsetal vid det under fastighetsregleringen förekommande bytet av olika områden.

Behovet av att låta graderingsvärdet avvika från det aktuella värdet framträder i första hand beträffande skogsmark, som även i framtiden är avsedd för skogsproduktion. Skogskapitalet utgörs ju av dels en mera varaktig del, själva marken, dels en rörlig del, beståndskapitalet, vars omfattning varierar väsentligt under en produktionsperiod. Om det aktuella värdet, som avser skogskapitalet i dess helhet, läggs till grund för markfördelningen, kommer självfallet markkapital och beståndskapital att kunna bytas mot varandra, vilket lätt ger upphov till avsevärda förskjutningar i fastighetsstorleken. Från såväl allmän som enskild synpunkt är det angeläget att sådana verkningar förebyggs. Detta sker lämpligast genom att graderingsvärdet bestäms med bortseende från det faktiskt föreliggande värdet av skogsbeståndet. På grund av de ändringar i skogsbeståndet som sker även under själva regleringen är det också önskvärt att graderingsvärdet inte omfattar det aktuella beståndsvärdet. Att låta graderingsvärdet motsvara bara markvärdet skulle emellertid inte heller vara lämpligt. Också en sådan lösning skulle kunna föranleda inte avsedda ändringar av fastighetsstorleken, nämligen i sådana fall då ett skogsinnehav flyttas från ett gott läge till ett dåligt eller från mark med god bonitet till mark med dålig sådan eller vice versa. Eftersom med ett dåligt läge ofta följer en dålig bonitet, torde det inte sällan förekomma att båda dessa faktorer ändras på likartat sätt med en betydande ändring av fastighetsstorleken som följd. För att undvika detta synes man i stället böra, ungefär på det sätt som f. n. sker vid gradering av skogsmark, beakta värdet av marken jämte ett bestånd, som med den föreliggande boniteten är av genomsnittsbekaffenhet enligt förhållandena i orten. Ett sådant normalskogsvärde är mera okänsligt för läges- och bonitetsförändringar. Om graderingsvärdet fastställs i enlighet därmed, uppkommer den ytterligare fördelen att avvikelserna från det verkliga värdet vanligen blir något mindre än om graderingsvärdet begränsas till att motsvara enbart markvärdet. Risken för betungande likvider minskas härigenom. En bidragande orsak till kommitténs ställningstagande är vidare den att normalskogsvärdet numera utan svårighet torde kunna framräknas ur markvärdet (se Svensk lantmäteritidskrift 1958 s. 412). Graderingsvärden behöver f. ö. ingalunda alltid fastställas. Inte sällan torde fastighetsplanen kunna utarbetas på grundval av det aktuella värdet och ett särskilt graderingsförfarande kunna undvaras.

Enligt nuvarande graderingsregler skall gradtalet för en äga åsättas med hänsyn till ägans naturliga bekaffenhet från jordbrukssynpunkt, och detta

gäller även om ägans värde för annat ändamål överstiger dess jordbruksvärde. Endast för det fall att skifteslagets samtliga ägor har sådant övervärde skall graderingen ske med hänsyn därtill. Syftet med denna anordning har varit att skydda jordbruksfastigheterna mot sådana ändringar i sammansättningen som kan inverka menligt på deras lämplighet. Enligt kommitténs förslag torde behövt skydd i detta avseende hädanefter erhållas genom bestämmelsen med förbud mot minskning av fastighets lämplighet, och det finns därför inte anledning att genom en allmän regel föreskriva att graderingsvärdena skall på motsvarande sätt som i gällande rätt bestämmas med hänsyn till ägornas användbarhet för jordbruk oavsett om de bättre lämpar sig för annat ändamål. Emellertid skulle det i vissa situationer onekligen kunna underlätta arbetet att uppnå tillfredsställande regleringsresultat, om markfördelningen kunde genomföras med beaktande enbart av de berörda ägornas jordbruksvärde och alltså utan hänsyn till eventuella övervärden. Kommittén föreslår därför att avsteg skall få göras från den annars gällande regeln att graderingsvärdena skall anpassas efter markens användbarhet för det ändamål, vartill den lämpligen bör användas och som vanligen torde leda till det högsta värdet. När regleringen till någon del berör jordbruksfastighet, bör det sålunda vara medgivet att, om särskilda skäl föranleder därtill, bestämma graderingsvärdena för all i regleringen ingående mark efter användbarheten för jordbruksändamål. Sådana särskilda skäl får anses föreligga, när ett önskvärt markbyte annars inte skulle kunna genomföras och motsvarande fördel inte heller skulle kunna vinnas på annat sätt utan att oskäligen kostnader uppkommer.

Graderingsvärdena har ju till uppgift att medverka till en sådan fördelning av det fasta kapitalet som på längre sikt ter sig lämplig och rättvis, och det kan med hänsyn därtill synas mest naturligt att tillfälliga förhållanden inte tillåts inverka på värdena. Vid graderingen enligt gällande rätt förhåller det sig också på grund av uttrycklig föreskrift på det sättet att sådana omständigheter inte i något fall får beaktas. Det kan alltså synas välmotiverat att i den nya lagstiftningen ta upp en regel med motsvarande innehåll, men trots detta har kommittén inte velat framlägga förslag därom. De tillfälliga omständigheternas inverkan på värdena torde nämligen vanligen bli förhållandevis ringa, och i betraktande av de inte obetydliga avvikelser från tidigare innehav som under alla förhållanden måste tillåtas skulle en bindande regel i detta avseende inte bara komma att sakna egentlig betydelse utan också kunna tvinga fram onödiga beräkningar. Vad som nu sagts utesluter emellertid inte att det i enstaka fall kan vara berättigat att grunda graderingsvärdena uteslutande på omständigheter som är av bestående natur. Om det kan antas att vissa förhållanden kommer att under själva regleringen undergå mera väsentliga ändringar så att en uppskattning av dem på det stadium under regleringsarbetet, då graderingen måste äga rum, inte skulle kunna utnyttjas för den vid regleringens avslu-

tande nödvändiga likvidberäkningen, kan det tänkas vara mest ändamålsenligt att låta graderingsvärdena avse de olika ägornas tillstånd och beskaffenhet på lång sikt. Genom en särskild föreskrift bör därför fastslås att förrättningsmännen får efter eget beprövande bestämma värdena med bortseende från tillfälliga förhållanden.

Beträffande graderingsvärdena och normerna för deras fastställande bör utöver vad här redan sagts samma principer gälla som skall tillämpas vid beräkningen av det aktuella värdet till grund för likviderna. Genom att graderingsvärdet på det sätt som här föreslagits kommer att nära anknytas till likvidvärdet vinner man inte bara att likvider kan undvikas utan även att de praktiska olägenheterna med ett särskilt värderingsförfarande för markfördelningen vid sidan av likvidvärderingen motverkas. I den mån särskilda graderingsvärden fastställs kommer nämligen det därvid nedlagda arbetet att i stor utsträckning kunna mer eller mindre direkt utnyttjas vid den slutliga ekonomiska uppgörelsen mellan sakägarna. I varje fall måste de vid graderingsförfarandet insamlade uppgifterna om de olika ägornas beskaffenhet på längre sikt kunna användas vid uträkning av likvidbeloppen.

Vad kommittén har anfört om graderingen äger tillämpning oberoende av regleringsområdets närmare beskaffenhet och de berörda fastigheternas ändamål. Att de anförda synpunkterna gäller vid reglering inom jordbruks- och skogsbygder står utan vidare klart, men de synes vara tillämpliga också när det är fråga om reglering inom områden som är avsedda för bebyggelse. Beträffande reglering inom sådana områden får emellertid ytterligare framhållas, att i den mån regleringsområdet är beväxt med skog, som inte lämpligen bör finnas kvar efter området exploatering, det överflödiga skogsbeståndet torde få anses som ett tillfälligt förhållande, som väl bör bli föremål för likvidvärdering men inte nödvändigtvis påverka graderingen. Gränsdragningen mellan överflödigt skogsbestånd och sådant som lämpligen räknas in i tätbebyggelsevärdet synes inte medföra några principiella svårigheter. En utstämpling av överskottet är ett sätt att i praktiken lösa problemet. Vid iordningställandet av marken för bebyggelse kan det vidare i vissa fall bli fråga om att skaffa bort grus eller matjord. Dessa tillgångar kan ha ett påtagligt försäljningsvärde, som måste beaktas vid likvidvärderingen, men de är också av sådan icke varaktig beskaffenhet att graderingen bör verkställas med bortseende från dem.

En fråga som måste ägnas uppmärksamhet i detta sammanhang är den huruvida kostnaderna för åtgärder, som kan behövas för att marken skall kunna tas i anspråk för bebyggelse, bör beaktas vid graderingen. Härvid åsyftas främst arbeten för förstärkning av undergrunden, exempelvis genom pålning, samt sprängningsarbeten. Om åtgärder av detta slag är nödvändiga — behovet av dem bestäms f. ö. inte bara av markens beskaffenhet utan beror också av den avsedda bebyggelsens karaktär och möjligheterna att

med föreliggande planer anpassa bebyggelsen efter grundförhållandena — sänker detta givetvis det aktuella markvärdet. Behovet av dessa åtgärder får anses vara av tillfällig natur, och enligt den princip som fastslagits i det föregående angående beaktande vid graderingen av tillfälliga förhållanden skall det alltid bero på förrättningsmännens prövning i det särskilda fallet om kostnaderna för åtgärderna skall få inverka på graderingsvärdena eller inte. Mot en sådan lösning kan visserligen invändas, att dessa kostnader till skillnad från andra tillfälliga omständigheter kan bli av verklig betydelse för graderingsresultatet och att i lagen därför bör närmare regleras vilken hänsyn som skall tas till dem. Eftersom det emellertid inte är möjligt att ställa upp en allmängiltig regel i detta avseende och de mest rimliga resultaten torde erhållas genom att låta förrättningsmännen i varje enskilt fall avgöra i vad mån dessa kostnader bör beaktas vid graderingen, föreslås inte någon särbestämmelse angående dessa tillfälliga förhållanden. Som en riktpunkt för förrättningsmännens bedömning bör bl. a. och kanske främst gälla att höga likvider skall undvikas, om det är möjligt utan att icke önskvärda storleksförändringar uppkommer. Vad som nu sagts om de extraordinära grundläggningskostnaderna torde i huvudsak vara tillämpligt också beträffande gatubyggnadskostnader och gatumarksersätningar, som ägare av viss mark kan vara pliktig att utge, samt anslutningsavgifter enligt 1955 års lagstiftning om allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

I första stycket av kommittéförslaget tas upp en bestämmelse om att graderingsvärden skall fastställas i den utsträckning det finnes nödigt för regleringens genomförande. Bestämmelsen har till syfte att fastslå den för det praktiska regleringsarbetet högst väsentliga principen att graderingen inte är ett obligatoriskt förfarande utan skall tillgripas bara när det behövs som hjälpmedel antingen vid utförandet av planläggningen eller vid kontroll att denna inte skett i strid med 8 §. Det är önskvärt att regleringsförrättningarna inte genomgående tyngs av en särskild värdering bara för markfördelningen. De tämligen fria regler som föreslås rörande markfördelningen har också till ändamål bl. a. att underlätta ett förfarande utan sådan värdering.

I andra stycket anges grunderna för graderingen, som utförs på det sättet att graderingsvärden åsätts de olika ägorna. De här meddelade bestämmelserna kommer på grund av den i 10 § intagna hänvisningen att i stor utsträckning bli tillämpliga också vid likvidvärderingen. Bestämmelserna grundar sig dels på de allmänna övervägandena rörande bestämmandet av ett områdes värde, dels på vad som anförts om graderingsvärdet som ett långsiktigt normalvärde och om principerna för dess fastställande. Föreskriften att områdets beskaffenhet i obebyggt skick skall beaktas innebär, att värdet av byggnad, som kan finnas på området, inte skall räknas in i

områdets värde, men den får inte föranleda att för jordbruksändamål avsett område skall vid värderingen anses höra till fastighet, som saknar för jordbruksdriften behövliga byggnader.

Lagtexten lämnar ingen ledning för bedömning av vilka ägor som skall värderas för sig. Enligt kommitténs mening är denna fråga av betydelse bara för förrättningsmetodiken. Den bör därför inte regleras i själva lagen.

Genom bestämmelsen i tredje stycket fastslås att i de säkerligen inte alltför vanliga fall, när uppgift om graderingsvärdet för en fastighet behövs, detta framräknas med ledning av de särskilda graderingsvärdena för den mark som hör till fastigheten eller vari fastigheten äger del. En formlig gradering av all denna mark bör inte alltid krävas, och bestämmelsens utformning ger en viss antydning härom. Beträffande sådana områden som inte går i byte eller annars inte berörs av regleringen bör det uppenbarligen vara tillräckligt med en överslagsmässig uppskattning av värdet. Något behov av att vid bestämmandet av fastighets graderingsvärde särskilt beakta förekomsten av servitut föreligger i allmänhet inte. Vid genomförande av sådan regleringsåtgärd beträffande skogsfångs- och betesservitut som motsvarar nuvarande servitutsutbrytning och som regleras närmare i 7: 9—11, i kommittéförslaget måste emellertid en viss justering av servitutsfastigheternas graderingsvärden före regleringen kunna ske. Annars skulle de i 8 § föreskrivna begränsningarna av möjligheterna att ändra fastighets storlek kunna medföra att servitutsåtgärden hindrades eller i varje fall att markvederlag med anledning av åtgärden inte skulle kunna utgå i den omfattning som lämpligen bör ske. Med anledning härav har i detta stycke den ytterligare föreskriften meddelats att, när det är fråga om upphävande av servitut angående skogsfång eller bete, fastighets graderingsvärde skall jämkas med hänsyn till den rätt till markvederlag som kan föreligga enligt reglerna i 7 kap.

Remissyttrandena. Det av kommittén föreslagna graderingsförfarandet har i allmänhet lämnats utan erinran av remissinstanserna. *Lantbruksnämnden i Norrbottens län* anser dock att bestämmelserna bör utformas så att fastighetsreglering kan genomföras utan graderingsförfarande. Detta är enligt nämndens mening möjligt om förrättningsmännen utnyttjar lantbruksnämndernas kannedom om markvärden och erfarenhet av värderingsverksamhet. Nämnden framhåller att ett slopande av graderingen kan få praktisk betydelse inte bara med tanke på tidsvinst och kostnader utan också med avseende på insatsen av statligt stöd.

Sparbanksföreningen befarar att det föreslagna graderingsförfarandet kan medföra stora bedömningssvårigheter för förrättningsmännen med risk för att kreditgivarnas intressen kommer i trångmål. Åsättande av graderingsvärden torde i praktiken kunna ske efter beräkningar som ofta inte är alltför tidsödande och detta innebär enligt föreningens mening väsentliga tids-

vinster jämfört med nuvarande graderingsförfarande. Föreningen anser att det förhållandet att gradering inte är obligatoriskt kan tänkas inverka menligt på kreditintressena.

Fastighetsägareförbundet framhåller att den av kommittén föreslagna definitionen på begreppet graderingsvärde synes ha tillkommit mot bakgrunden av endast förhållanden vid fastighetsbildning för jordbruksändamål. Tillämpad inom tätbebyggt område, exempelvis stadsplanlagt område — där helt andra faktorer såsom områdets läge, användningssätt och detaljplanens innehåll i första hand bestämmer markens värde — kan tilldelningsvärderingen leda till felaktiga resultat. Vid tilldelningsvärdering inom tomtindelad område korsas de föreslagna reglerna om tilldelningsvärdet bl. a. av den princip, som kommit till uttryck i rättsfallet NJA 1953 s. 25, nämligen att alla delar av tomten har samma värde. Föreskrifterna i 162 § BL — att värdet på marken inom planlagt område skall bestämmas med hänsyn till det värde marken vid tiden för byggnadslagens ikraftträdande ansågs ha enligt dittills tillämpade grunder — har inte heller beaktats. Kommitténs regler om tilldelningsvärdering blir ofullständiga och oklara så länge graderingsvärdet inte definieras med beaktande av dessa förhållanden och övriga faktorer, som har inflytande på tätortsvärdet.

Departementschefen. Denna paragraf tar i likhet med kommittéförslaget upp regler om fastställande av graderingsvärden. Graderingsvärderingen skall vara ett hjälpmedel vid utförandet av planläggningen eller vid kontroll att denna inte skett i strid med 8 §. Graderingen har inte utformats som ett obligatoriskt element i regleringsförfarandet utan skall tillgripas bara i den utsträckning som är nödvändig. Graderingen har sålunda omedelbar betydelse främst för fastighetsplanens upprättande och genomförande. Om regleringen gäller ett område för vilket en för byggnadsverksamheten hindrande plan fastställts, är i allmänhet fastighetsplaneringen bunden. Detta gäller framför allt när tomtindelning har fastställts. Vid sådan reglering som avser genomförande av fastställd tomtindelning kan gradering därför regelmässigt underlåtas. Också fastighetsreglering inom områden med byggnadsplan eller med stadsplan utan tomtindelning lär i allmänhet kunna genomföras utan gradering. Om marköverföringen kan genomföras på olika sätt, kan det dock bli nödvändigt att företa graderingsvärdering.

Sparbanksföreningen har uttalat farhågor för att graderingsreglerna i vissa hänseenden kan inverka menligt på kreditintressena framför allt därigenom att gradering inte skall vara obligatorisk. För egen del anser jag att det skulle avsevärt tynga förrättningsförfarandet om gradering gjordes obligatorisk vid alla regleringar. Regeln om att gradering skall ske i den utsträckning som är nödvändig får givetvis förstås så, att fastighetsbildningsmyndigheten måste ägna särskild uppmärksamhet åt panträttshandlingar — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

varnas intresse. En gradering kan sålunda vara påkallad för att utröna om bestämmelserna i 18 § skall äga tillämpning. Den omständigheten att panthavare inte är sakägare vid förrättningen utgör givetvis särskild anledning för fastighetsbildningsmyndigheten att i alla avseenden vara uppmärksamma på att kreditsäkerheten inte sätts i fara. Med en sådan tillämpning av graderingsbestämmelserna anser jag inte att dessa behöver medföra några menliga konsekvenser för panthavarna. Jag vill dock i detta sammanhang erinra om att kreditgivares intresse av att befintlig bebyggelse inte onödigtvis skall frångå den intecknade fastigheten beaktas på annat sätt än genom de bestämmelser som anknyter till gradering.

Fastighetsägareförbundet har i sitt remissyttrande uttalat att de av kommittén föreslagna reglerna för graderingen kan befaras leda till felaktiga resultat vid tillämpning inom tätbebyggda områden. Förbundet framhåller att inom sådana områden bestäms markens värde av delvis andra faktorer än beträffande jordbruksområden. Detta är naturligtvis riktigt. Som jag förut framhållit kommer graderingsvärdering endast sällan till användning inom tätbebyggelseområden. Vad angår de värderingsregler enligt byggnadslagstiftningen som omnämnts i förbundets yttrande förhåller det sig så, att man med graderingen liksom vid likvidvärderingen givetvis måste beakta de principer som gäller enligt byggnadslagstiftningen i den mån dessa inte står i strid med uttryckliga bestämmelser i FBL. Värdet av marken bestäms ju ytterst av det sätt varpå den kan utnyttjas och beror därför av de befogenheter med avseende å marken som tillkommer ägaren. Värdering av mark som ingår i regleringen måste också ske med beaktande av de befogenheter som enligt gällande lagstiftning tillkommer ägaren. Omfattningen av dessa befogenheter anges i ett flertal lagar, bl. a. BL. De begränsningar av markägarens rätt att utnyttja marken, som BL innehåller, skall iaktas också vid tillämpning av FBL. Även bestämmelsen i 162 § BL som reglerar de övergångsspörsmål i fråga om lösnings- och ersättningskyldighet för mark, som uppkommer till följd av de genom BL införda nya grunderna för lösnings- och ersättningskyldighet, kan ibland behöva beaktas. 162 § BL torde emellertid numera ha bara ringa praktisk betydelse.

Det sakliga innehållet i departementsförslaget stämmer helt överens med kommitténs förslag. I redaktionellt hänseende har den ändringen vidtagits att andra stycket i kommittéförslaget har uppdelats i två stycken. I andra stycket av departementsförslaget anges de grunder för värderingen som är gemensamma för gradering och likvidvärdering. Där föreskrivs sålunda att graderingsvärdet skall bestämmas med hänsyn särskilt till ortens pris och områdets avkastning.

I departementsförslagets tredje stycke tas upp de särskilda bestämmelser som skall gälla för graderingsvärderingen. Där föreskrivs sålunda att graderingen skall avse områdets beskaffenhet i obebyggt skick. Vidare anges

vilken markanvändning som skall beaktas vid graderingen. Slutligen återfinns här kommittéförslagets regel om de långsiktiga värdena och den speciella skogsvärderingsregeln.

Fjärde stycket av paragrafen motsvarar tredje stycket första punkten i kommittéförslaget. Till den i andra punkten behandlade jämningsregeln återkommer jag i samband med följdlagstiftningen.

10 §.

Paragrafen innehåller huvudbestämmelserna om den allmänna likviden vid fastighetsreglering.

Kommittén. I första stycket av paragrafen anges till en början att skillnaden i värde mellan å ena sidan den mark och de andelar i samfällad mark som fastighet erhåller vid regleringen och å andra sidan vad fastigheten avstår skall utjämnas genom ersättning i pengar. Eftersom ersättning i anledning av inlösen bör bestämmas för sig enligt reglerna i 8 kap. skall vid beräkningen av värdeskillnaden hänsyn inte tas till vad som inlöses. Att den här angivna likvidregeln skall tillämpas även när området för samfällad ägolott ändras genom regleringen, har inte ansetts behöva uttryckligen framhåvas i lagtexten. Kommittén påpekar emellertid att en viss inskränkning härvid gäller. Ersättning med anledning av sådan ändring skall nämligen i vissa fall utgå endast när yrkande därom framställs (6:9 i kommittéförslaget). Rätten att uppbära ersättning liksom skyldigheten att utge sådan måste, om samfällad ägolott berörs, hänföras till de delägande fastigheterna och fördelas mellan dem efter deras andelar i ägolotten. Finns särskild styrelse eller förvaltare för ägolotten, bör dock i vissa fall ett enklare förfarande kunna tillämpas (se 17 §).

De nu behandlade bestämmelserna avser endast förändringar beträffande fastigheternas omfattning på marken och deras rätt i samfällad mark. En fastighetsreglering kan också medföra att servitutsförhållandena ändras. Även sådana åtgärder måste självfallet kunna ge upphov till likvider. Om regleringen innebär att servitut instiftas, ändras eller upphävs, måste sålunda en ekonomisk uppgörelse mellan den härskande och den tjänande fastigheten komma till stånd. Med hänsyn till att denna uppgörelse bör grundas på samma principer som likvidberäkningen vid andra former av fastighetsreglering och till att servitutsåtgärderna dessutom ofta kommer att ingå som ett led i en mera allmän omreglering, varvid en gemensam uppgörelse bör äga rum, bör den behövliga lagregeln enligt kommitténs mening meddelas i detta sammanhang och alltså inte i 7 kap. I första stycket har därför tagits upp en bestämmelse som innebär att också sådan värdeförändring som föranleds av att regleringen innefattar servitutsåtgärd skall utjämnas genom ersättning i pengar enligt vad som annars skall ske vid fastighetsreglering. Med servitutsåtgärd avses här inte upphävande av ser-

vitut med anledning av inlösen. Om inlösen får till följd att servitutsrättighet avstås, skall ersättning för servitutet bestämmas enligt 8 kap.

Även om möjligheterna att till annan fastighet föra över mark på vilken byggnad finns är hårt beskurna enligt 7 §, kan dock — som framgår av undantagsreglerna i paragrafens sista stycke — sådan överföring äga rum i en del fall med påföljd att byggnaden tillfaller ägaren av den fastighet till vilken marken förs över. Med det värderingssystem som skall tillämpas enligt bestämmelserna i andra stycket av detta lagrum kan likvidvärderingen av marken inte ske med beaktande av byggnadens värde och ibland inte heller av värdet på annan anläggning som omfattas av överföringsåtgärden. Kommittén har därför funnit nödvändigt att i första stycket särskilt föreskriva att även värdeförändring, som föranleds av att byggnad eller annan anläggning genom regleringen går över i annans ägo utan att inlösen därav äger rum, skall ersättas i överensstämmelse med huvudregeln i samma stycke. Detta innebär att ersättning kommer att tillgodoräknas den som avträder byggnaden eller anläggningen oavsett om han tillika varit ägare till marken. Regleringslikviden kan alltså i detta fall utgå till annan än fastighetsägare. Regeln gäller bara ersättning med anledning av att byggnaden eller anläggningen byter ägare. Uppkommer genom åtgärden personlig skada för avträdaren, kan under vissa förutsättningar särskild ersättning därför tillerkännas honom enligt 12 §.

Kommittéförslaget innebär att till stor del samma principer skall gälla för likvidvärderingen och för graderingsförfarandet. Med hänsyn till detta samband har bestämmelserna i andra stycket om likvidvärderingen ansetts böra utformas som en allmän hänvisning till de i 9 § angivna grunderna för graderingsförfarandet jämte särskilda förbehåll i de avseenden, där graderingen kan föranleda avvikelser från det aktuella värdet. I detta sammanhang är det av intresse att sakägare enligt 30 § kan ha rätt att i viss utsträckning efter regleringen tillgodogöra sig gröda på mark, som han avträtt. Värderingen skall givetvis inte omfatta vad som sålunda inte går i byte. Hänvisningen till 9 § innebär inte att likvidvärderingen skall vara i något hänseende bunden av den gradering som kan ha förekommit, men självfallet bör de för graderingen insamlade uppgifterna i möjligaste mån utnyttjas. Om sakägarna träffar överenskommelse om likvidbeloppen, bör på grund av bestämmelserna i 18 § särskild likvidvärdering som regel kunna undvikas.

De i andra stycket meddelade bestämmelserna gäller inte bara fall, då marköverföring äger rum, utan skall i tillämpliga delar lända till efterrättelse även vid överföring av andelar i samfällid ägolott och då värdeförändringar med anledning av servitutsåtgärder och med sådana åtgärder ev. förbundna ingrepp i befintlig bebyggelse skall bestämmas. Beträffande den värdering som fordras när regleringen får till följd att byggnad övergår i annans ägo meddelas inte heller särskilda regler. I denna fråga

är emellertid att märka att värdet av en byggnad, som är avsedd att behållas, och värdet av den mark på vilken byggnaden står är beroende av varandra i det fall att byggnaden och marken är förenade i samme ägares hand. Principiellt torde därför värderingen av byggnad i allmänhet böra utföras så att dess värde sammanlagt med markens likvidvärde kommer att stämma överens med det värde som skulle ha åsatts vid värdering av marken i bebyggt skick.

Vad som i det föregående har sagts om principerna för den allmänna likvidvärderingen bör även i övrigt vinna motsvarande tillämpning för värdering av byggnad. I allmänhet torde överförandet av en byggnad från en fastighet till en annan föranleda vinst för de av regleringen berörda fastigheterna. Denna vinst behöver inte nödvändigtvis vara lokaliserad till själva byggnaden eller marken under den utan kan också vara betingad exempelvis av att större arronderingsförbättringar erhålls inom regleringsområdet än som annars varit möjligt. I de fall en överförd byggnad har ett högre värde för tillträdaren än för avträdaren, torde det ofta vara lämpligt att värdet av byggnaden bestäms till sådant belopp mellan värdet för tillträdaren och värdet för avträdaren att en skälig fördelning av den genom överföringen uppkommande vinsten erhålls. Skulle värdet för tillträdaren i stället vara lägre än för avträdaren, något som med hänsyn till vad som nyss framhållits i och för sig inte är helt uteslutet, är vinsten av överföringen uppenbarligen lokaliserad till andra delar av regleringsområdet. Oavsett om värdet på byggnaden i sådant fall åsatts med hänsyn till avträdarens eller tillträdarens situation eller bestäms på annat sätt kan risken för att någon sakägare kommer att förorsakas förlust som inte upphävs av motsvarande fördelar undvikas genom de jämningsmöjligheter i fråga om slutresultatet som föreligger enligt 11 §.

Vad kommittén har anfört om byggnad bör i princip gälla också andra anläggningar. Dessa kan emellertid vara av högst skiftande slag, och i fråga om vissa av dem lär det ibland knappast vara möjligt att bestämma ett fristående värde. Anläggningarna kan däremot mycket väl inverka på värdet av den mark, för vilken de är avsedda. På grund härav och eftersom den allmänna regeln om likvidvärderingen i vad avser mark väl innebär att ett områdes likvidvärde skall avse området i obebyggt skick men inte hindrar att man vid värdets bestämmande tar hänsyn till en på området befintlig anläggning, som inte är att hänföra till byggnad, bör särskilt likvidvärde för en anläggning som byter ägare åsättas endast om anläggningen inte beaktas vid värderingen av marken.

Remissyttrandena. Några remissinstanser önskar en mera ingående behandling av de speciella frågor som uppkommer inom tätbebyggt område vid likvidvärdets bestämmande när värdestegring inträder under fastighetsregleringens gång. Bland dessa remissinstanser är *fastighetsnämnden i*

Stockholm som framhåller att förrättningsmännen får alltför knapphändig ledning av de jämförelser som ev. kan göras med de av kommittén så fullständigt behandlade landsbygdsförhållandena.

Kommunal-tekniska föreningen tar upp vissa frågor som hänger samman med likvidvärderingen vid genomförande av tomtindelning. För att ett tomtindelningsförslag skall vara ekonomiskt genomförbart i saneringsfall fordras att summan av de ingående fastigheternas och fastighetsdelarnas värden enligt gällande utnyttjandemöjlighet understiger värdet av de administrativa tomterna i tomtindelningsförslaget i avröjt skick och minskat med kostnaderna för ev. evakuering, rivning och extraordinär grundläggning. De enskilda fastigheternas och fastighetsdelarnas värden före den nya tomtindelningen kan emellertid ligga både över och under medelvärdet för de olika administrativa tomterna. Vid värdering i samband med fastighetsreglering för genomförande av ny tomtindelning måste således likvidvärdet på de skilda tomtdelarna bestämmas mot bakgrund av deras värde före och efter ny tomtindelning så att man får en skäligen vinstfördelning. Kostnaderna för evakuering, rivning och extraordinär grundläggning måste uppskattas och fördelas, varvid i synnerhet evakueringskostnaderna är svårbestämda. Värderingen skall även beakta ev. gatukostnader och anslutningsavgifter m. m. Dessa problem har inte berörts i någon nämnvärd utsträckning av kommittén utan man får dra erforderliga slutsatser med ledning av de utförliga kommentarer, som lämnats för landsbygdsförhållanden. Detta torde inte vara till fyllest och kan i vissa fall bli vilseledande. När kommittén talar om att ett markområde, som inte kan nyttjas fristående, vanligen skall åsättas ett marginalvärde, får detta vidare inte tolkas så att man vid beräkning av marginalvärden i stad bör utgå från s. k. kompletteringsköp. Priser i samband med dylika köp grundar sig visserligen på en form av marginalvärdering men under hänsynstagande till sådana speciella omständigheter, som inte bör beaktas vid fastighetsreglering.

Fastighetsägareförbundet framhåller att likvidvärdet på ägotterna eller tomtdelarna måste bestämmas med hänsyn till uppkomna kostnader för rivning, extraordinära kostnader för grundläggning och evakueringskostnader. I vissa situationer kan man behöva ta hänsyn till gatubyggnadskostnader, anslutningsavgifter m. m. Förbundet anser det vara en brist i förslaget att dessa problem inte berörts.

Departementschefen. Bestämmelserna i denna paragraf har utformats på grundval av övervägandena i inledningen till förevarande avsnitt. Departementsförslaget överensstämmer i sak med kommitténs förslag.

I första stycket behandlas själva likvidregeln, som innebär att skillnaden i värde mellan vad fastighet avstår och vad den erhåller vid regleringen skall utjämnas genom ersättning i pengar. Denna skillnad utgör ju kapitalöverflyttning och sådan skall ersättas till fullo.

För att bestämma kapitalöverflyttningens storlek måste de områden som ingår i regleringen värderas. Reglerna därom tas upp i paragrafens andra stycke. Principerna för likvidvärderingen är i vissa avseenden desamma som för graderingsförfarandet. Betydelsefulla skillnader föreligger emellertid. Likvidvärderingen skall alltid ske med hänsyn till det aktuella värdet medan vid graderingen avvikelser därifrån skall ske i vissa avseenden. Dessa avvikelser har i kommittéförslaget tagits upp i de tre sista punkterna av 9 § andra stycket. Som jag anfört i anslutning till 9 § har jag ansett det lämpligt att i departementsförslaget redigera lagtexten så, att de för gradering och likvidvärdering gemensamma reglerna tas upp i ett särskilt stycke. Hänvisningen i förevarande paragraf gäller därför bara regeln i 9 § andra stycket om att värderingen skall ske med hänsyn särskilt till ortens pris och värderingsobjektets avkastning. Graderingen skall enligt en uttrycklig bestämmelse alltid avse marken i obebyggt skick. Vid likvidvärderingen skall emellertid grundregeln om ortens pris och objektets avkastning givetvis gälla också i fråga om byggnad och annan anläggning.

Andra punkten i andra stycket avviker i departementsförslaget delvis från kommitténs förslag. Det sakliga innehållet är dock väsentligen detsamma. I överensstämmelse med kommitténs förslag föreskrivs sålunda att vid likvidvärderingen skall tas hänsyn till egendomens användning för det ändamål som lämpligen kan komma i fråga och föranleder det högsta värdet. Vidare anges att värderingen skall avse de förhållanden som råder vid tillträdet. Den sistnämnda bestämmelsen har allmän giltighet. Det synes därför onödigt att i lagtexten särskilt ange att likvidvärderingen i motsats till graderingsvärderingen skall gälla det vid tillträdet befintliga skogsbeståndet.

Efter dessa allmänna uttalanden angående likvidvärderingen vill jag något beröra vissa speciella problem med anknytning till gradering och likvidvärdering av mark inom tätbebyggelseområden.

Som förut har framhållits består skillnaden mellan graderingsvärde och likvidvärde främst däri, att man vid bestämmande av graderingsvärdet får se bort från tillfälliga förhållanden. Vid jordbruksförhållanden graderas t. ex. skogsmarken som om den vore bevuxen med sådan skog, som i betraktande av den föreliggande godhetsgraden hos marken är av genomsnittsbekaffenhet enligt förhållandena i orten. Man bortser således från det faktiska skogsbeståndets bekaffenhet. På samma sätt får vid gradering av åkerjorden bortses från de tillfälliga hävdeförhållandena. De tillfälliga förhållandena kommer emellertid att bli beaktade vid likvidvärderingen.

Vid värdering av mark som är avsedd för tätbebyggelse kan vissa faktorer urskiljas som konstituerar olikheter mellan graderingsvärde och likvidvärde. Detta gäller till en början i fråga om vissa mervärden som ett område kan ha utöver dess lämplighet för tätbebyggelse. Kommittén har

som exempel härpå anfört överflödiga skogsbestånd samt grus- och matjordsförekomster.

Kommittén har fäst uppmärksamheten också på vissa andra faktorer som kan föranleda skiljaktigheter i värderingshänseende, nämligen sådana förhållanden som förorsakar kostnader för att marken skall kunna tas i anspråk för bebyggelse. De kostnader det här gäller är främst grundförstärkningskostnader, gatubyggnadskostnader, gatumarkersättning, anslutningsavgifter samt rivnings- och evakueringskostnader. Sådana kostnader kan föranleda tillfälliga avvikelser från tätbebyggelsevärdet på exploateringsfärdig mark och skall beaktas vid likvidvärderingen. Om de skall beaktas också vid graderingen blir beroende av hur graderingsnivån valts. Många gånger torde det, bl. a. för att undvika dubbelarbete, vara lämpligt att liksom vid likvidvärderingen utgå från det aktuella värdet. Motsatsen kan emellertid också komma i fråga. När förutsättningarna för tätbebyggelse är mycket olika inom regleringsområdet, synes det exempelvis vara lämpligast att graderingen avser fullt exploateringsfärdig och från byggnadskostnadssynpunkt ordinär mark. I de fall då huvuddelen av marken på ett likartat sätt avviker från ett sådant tillstånd, synes återigen inte några hinder möta att fastighetsbildningsmyndigheten graderar marken i det aktuella tillståndet.

Tätbebyggelsevärdena inom ett område beror i första hand av hur detaljplanen för området är utformad. Det är därför naturligt att betrakta saken så, att marken tagit åt sig huvuddelen av det av detaljplanen betingade tätbebyggelsevärdet redan i och med planläggningen. Denna utgörs ju inom stadsplanlagt område i allmänhet av en självständig åtgärd, tomtindelningen. Har tomtindelning ägt rum, utgör den efterföljande fastighetsregleringen bara ett rättsligt genomförande av tomtindelningen, som knappast påverkar värdet av de enskilda fastigheterna. Eftersom värdet på marken sålunda huvudsakligen konstitueras genom planens utformning, kommer likvidvärdet vid reglering av tomtindelad mark i allmänhet att nära ansluta till värdet på marken efter regleringen.

Ibland kommer den slutliga detaljplaneringen att ske inom fastighetsregleringens ram. Detta är fallet då tomtindelning inte ägt rum inom stadsplanlagt område samt när det är fråga om område med byggnadsplan. Visserligen förhåller det sig så, att det är stadsplanen som konstituerar markvärdet, eftersom stadsplanen anger bebyggelserätten. Sedan planen fastställts torde värdenivån i största utsträckning ansluta sig till den optimala tomtindelning som planförfattaren förutsatt. Vissa värdebestämmande faktorer kan emellertid påverkas av regleringen och bli beroende av hur denna genomförs. Kommunal-tekniska föreningen har i sitt yttrande berört detta spørsmål och framhållit att vinst kan uppkomma till följd av att en ökad grad av ändamålsenlighet ernås genom att de nya fastigheterna öppnar möjlighet till bättre planlösningar för bebyg-

gelsen. Jag delar föreningens uppfattning att en sådan vinst bör fördelas mellan avträdaren och tillträdaren på ett sådant sätt att också avträdaren får en skälig del av denna vinst. Såsom jag förut har framhållit är avträdaren vid fastighetsreglering principiellt berättigad till del i regleringsvinsten. Huvuddelen av vinsten inom bebyggelseområden kommer i allmänhet att beaktas redan vid likvidvärderingen. Att förlägga någon större del av vinstfördelningen till kostnadsfördelningen vid reglering inom bebyggelseområden kan knappast komma i fråga, eftersom kostnadsbeloppen i regel är så obetydliga att de inte ger utrymme för en rättvis vinstfördelning.

Innebörden av sista stycket andra meningen i paragrafen är att man vid likvidvärderingen alltid skall ta hänsyn till det ändamål vartill fastigheten lämpligen används och som därigenom föranleder det högsta värdet.

11 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om jämkning av likvider.

Kommittén. Med hänsyn till den ekonomiska mekanism som kommittén funnit bära väljas har den allmänna likvidvärderingen enligt 10 § utformats som en ägovärdering, där varje äga åsätts ett värde som är lika för avträdare och tillträdare av marken. Också värderingen av byggnad avses följa samma princip. Denna metod kan i allmänhet ge en önskvärd fördelning av regleringsvinsten, men i vissa fall, särskilt vid s.k. sned skiftesläggning, kan mindre tillfredsställande resultat någon gång uppkomma. Genom att vid sidan av den allmänna regleringslikviden inrätta en särskild likvid, som skulle användas vid sned skiftesläggning och i liknande situationer, skulle man kunna undvika dessa olägenheter. Tanken på en sådan likvid har kommittén dock avvisat. Samtidigt har det emellertid stått fullt klart att fastighetsägarna måste få betryggande garantier mot förlust genom en sned skiftesläggning eller eljest till följd av det sätt varpå regleringen genomförs. Av denna anledning men också av andra skäl behöver man i vissa begränsade fall kunna jämka det resultat som den allmänna regleringslikviden enligt 10 § leder till.

Bestämmelserna i första stycket första punkten avser det fall att en ekonomisk uppgörelse enbart på grundval av 10 § skulle medföra formlig förlust för någon sakägare i hans egenskap av ägare till viss fastighet. Sådan förlust kan komma till uttryck på olika sätt, nämligen dels genom att fastigheten undergår värdeminskning utan att ägaren ens efter särskilt yrkande kan få ersättning därför enligt annat lagrum, dels genom att ägaren, i det fall att fastigheten blir förstärkt och därigenom stiger i värde, får utge ersättning för tillskottsajorden eller annan likvid med belopp, som överstiger den faktiska värdestegringen. Förluster av dessa slag kan uppkomma inte bara som en följd av sned skiftesläggning utan också i andra fall, där fastighet genom en reglering eller genom därmed sammanhängande arbeten lider

men i något hänseende, som inte kan beaktas vid bestämmandet av övriga likvider. Som exempel kan nämnas att fastigheten genom regleringen får sådan ändrad storlek och utformning att därtill hörande byggnad blir överflödig och fastigheten till följd därav undergår en värdeminskning. Att märka är att skada av personlig art inte skall beaktas i detta sammanhang. Frågan i vad mån sådan skada skall gottgöras regleras i 12 §.

Den särskilda anordning som föreslås för att förlust av nu angiven beskaffenhet skall undvikas innebär att resultatet av den ekonomiska uppgörelsen enligt 10 § jämkas i behövlig omfattning eller, som det uttryckts i lagtexten, på det sätt som behövs till förhindrande av förlusten och i övrigt finnes skäligt. Det ersättningsbelopp som enligt 10 § tillgodoräknas fastighetsägaren skall följaktligen höjas just så mycket att förlusten blir täckt. Samtidigt måste emellertid belopp som påförts andra fastighetsägare med anledning av vad de mottagit vid regleringen i motsvarande mån höjas så att summan av de ersättningar som de olika sakägarna har att fordra helt stämmer överens med summan av vad som skall utges. Enligt den förordade lösningen skall sistnämnda höjning verkställas på grundval av en skälighetsbedömning. Det lämpligaste resultatet härvid torde nås, om den eller de fastigheter som haft nytta av att regleringen genomförts på det sätt som förorsakat jämkningen påförs den höjning som åsyftats med jämkningen. Om det inte visar sig möjligt att urskilja någon särskild nytta i detta avseende, bör betalningsskyldigheten fördelas efter den allmänna nyttan av regleringen på samma sätt som skyldigheten att gälda regleringskostnaderna skall fördelas, i fall där en separat fördelning av dem inte äger rum. I den speciella situation som avses i 14 § kan även annan än sakägare tänkas bli ålagd den ökade ersättningsskyldigheten.

Kommittén framhåller att en direkt motsvarighet till den här förordade jämkningsmöjligheten saknas i gällande rätt men att JDL som villkor för skifte och ägoutbyte föreskriver att förfång inte får uppkomma, vilket ju innebär att fastighet inte får undergå värdeminskning annat än i vissa bestämda avseenden där ersättning utgår. Detta förfångsvillkor ersätts alltså nu med en regel, varigenom den som skulle lida förfång tillförsäkras ekonomisk gottgörelse. Enligt kommitténs mening finns det anledning räkna med att förutsättningarna för regelns tillämpning kommer att vara för handen bara i enstaka situationer. Trots detta kan emellertid förrättningsmännen komma att känna sig nödsakade att tämligen ofta företa utredningar och beräkningar för att bedöma om en jämkning skall äga rum. Det kunde därför övervägas att som villkor för en jämkning kräva att förlusten är av mera påtaglig beskaffenhet eller åtminstone att yrkande om jämkning framställts. Kommittén har dock inte funnit det tillrädligt med några inskränkande villkor av det slag som antytts och anser sig f. ö. kunna förutsätta att den föreslagna anordningen även utan sådana villkor inte skall behöva tynga förrättningsförfarandet.

I det följande av första stycket behandlas en helt annan situation än den som är för handen, när det gäller att förebygga en förlust med anledning av regleringen. Här avses det fall att fastighetsregleringen till följd av det sätt varpå värderingen enligt 10 § utförs skulle leda till att viss fastighetsägare blir otillbörligt gynnad. Även detta fall torde bli sällsynt, och kanske skulle det kunna lämnas oreglerat, eftersom det här inte är fråga om att hindra direkt skadliga verkningar utan bara att medverka till en mer skälig vinstfördelning. Behov av en jämkning i sådant syfte uppkommer, när likvidvärdet för en äga eller en byggnad som frångår en fastighet på grund av värderingstekniska skäl kommer att sättas betydligt högre än det värde ägan eller byggnaden faktiskt haft för fastigheten i fråga. Om en jämkning av likvidresultatet här inte skulle vara möjlig, skulle fastighetsägaren för den egendom han avträder få tillgodoräkna sig en ersättning som visserligen inte översteg egendomens värde för regleringsfastigheterna i allmänhet men som inte skulle stå i rimlig proportion till den begränsade möjligheten han haft att utnyttja egendomen på ett lönsamt sätt. Den åsyftade situationen torde i huvudsak föreligga i sådana fall, där en fastighet berörs av regleringen bara på det sättet att ett mindre ägoskifte, som är beläget på så betydande avstånd från fastighetens brukningscentrum att det knappast kan med fördel brukas därifrån, ingår i regleringsområdet samt fastigheten vid regleringen avstår ägan utan att erhålla markvederlag för den. Motsvarande situation kan tänkas uppkomma vid överföring av byggnad.

På grund av vad som nu har anförts har som huvudförutsättning för tillämpning av ifrågavarande jämningsregel i andra punkten av första stycket angetts att det enligt 10 § beräknade värdet för område eller byggnad, som genom överföring frångår fastighet, skall i väsentlig mån överstiga den värdeminskning överföringen innebär för fastigheten. Eftersom det ligger i sakens natur att jämningsmöjligheten dessutom måste vara beroende av förhållandena i det enskilda fallet och att förrättningsmännen här liksom i övrigt vid ställningstaganden av betydelse för vinstfördelningen måste få tämligen fria händer att laga efter lägligheten, har i övrigt som villkor för att den ekonomiska uppgörelsen enligt 10 § på denna grund skall få justeras bara föreskrivits att det med hänsyn till omständigheterna prövas skäligt. Även frågan om hur jämkningen skall genomföras måste överlämnas åt förrättningsmännens bedömande. Självklart är att det ersättningsbelopp som tillgodoräknas ifrågavarande fastighet skall minskas, men när det gäller att avgöra vilka andra fastigheter som skall erhålla motsvarande befrielse från skyldigheten att utge likvider kan närmare riktlinjer inte anges.

I andra stycket av paragrafen regleras en form av jämkning som betingas av att en s. k. markreserv står till förfogande vid regleringen och att kostnaden för dennas anskaffande inte helt motsvarar likvidvärdet därför. Som förut påpekats torde större fastighetsregleringar vanligen inte komma till

stånd utan att en sådan reserv redan finns eller kan skapas. Olika sätt kan tänkas för reservens tillskapande. Med tillämpning av de möjligheter att minska fastigheter som 8 § medger kan viss tillskottsjord erhållas. I den mån en reserv bildas på detta sätt uppkommer inga problem. Ett och samma värde kommer nämligen då att läggas till grund för beräkning av såväl vad avträdaren blir berättigad till som vad tillträdaren har att utge. Vanligen torde emellertid endast högst begränsade markreserver kunna tillskapas på nu angiven väg. Däremot torde det inte bli ovanligt att en tillräcklig reserv kan erhållas på det sättet att markägare frivilligt ställer mark till förfogande genom att enligt 18 § medge avsteg från förbudet i 8 § mot väsentlig minskning av fastighet. Markägaren kan därvid betinga sig viss bestämd ersättning för vad han sålunda avstår. Motsvarande förfarande torde kunna tillämpas också beträffande mark, som anskaffats av statlig myndighet eller kommunalt organ för att vissa fastigheter skall förstärkas eller tillföras ersättning in natura för mark som tagits i anspråk för vägändamål eller annat liknande behov. Slutligen kan tillgång till förstärkningsjord erhållas genom inlösen i samband med regleringen. Oberoende av om reserven bildats genom frivilliga uppgörelser eller genom tvångsförvärv enligt vad sist sagts kan självfallet den situationen lätt inträffa att markens anskaffningskostnad, varmed förstås sakägarnas utgifter för att marken ställs till förfogande som förbättringsreserv, avviker från det enligt 10 § beräknade värdet. För att summan av debetposterna vid den ekonomiska uppgörelsen i samband med regleringen skall nå upp till samma belopp som kreditposterna, måste här viss justering göras. Såvitt gäller den i reserven ingående jorden skall de senare posterna oavsett likvidvärdet sättas lika med anskaffningskostnaden. Följaktligen måste även de ersättningsbelopp som påförs vissa av fastighetsägarna höjas eller, om anskaffningen av reserven kunnat ske till belopp som understigit likvidvärdet, i motsvarande mån nedsättas. De bestämmelser som nu föreslås innebär därför att sådan jämkning som avses i första stycket av paragrafen skall ske också där det påkallas av att kostnaden för markreservens anskaffande inte motsvarar det vid likvidvärderingen beräknade värdet. Eftersom bestämmelserna bör gälla inte bara mark utan också byggnader, om sådana blir disponibla för rationaliseringsändamål, talas i lagtexten om egendom som vid regleringen används för förstärkning av däri ingående fastigheter.

Det har inte funnits möjligt eller lämpligt att i lagen närmare ange hur det underskott resp. överskott som kan uppkomma i anledning av att en regleringsreserv står till förfogande skall fördelas. I flertalet fall torde det mest skäligen resultatet uppkomma, om en brist påförs de fastigheter som vinner förstärkning i proportion till den storleksförbättring som kommer dem till del. Möjligheten att tillämpa en annan fördelningsgrund måste emellertid hållas öppen. Det kan sålunda finnas anledning att göra åtskillnad mellan fastigheter allt efter som de vinner förstärkning i byggnader,

i inägojord eller i skog och att även skilja mellan dem som får förstärkning i skogsmark och dem, som får sitt skogsbestånd utökat. Vidare kan det visa sig önskvärt att låta också andra fastigheter, vilka utan att undergå förbättring av beskaffenhet som nu har angetts vinner fördelar genom förekomsten av en markreserv, få bidra till kostnaden för dess tillskapande.

För den händelse anskaffningskostnaden kunnat hållas så låg att visst överskott uppkommer och det gäller att avgöra vilka fastigheter som skall komma i åtnjutande därav, torde motsvarande betraktelsesätt kunna anläggas som när det är fråga om fördelning av en brist. Särskild orsak att avvika från en schematisk fördelning av överskottet efter storleken av den förstärkning fastigheterna undergått kan föreligga i de fall, då mark av någon anledning ställts till förfogande till särskilt lågt pris, understigande den värdenivå som tillämpats vid likvidvärderingen. Förmånen av att erhålla förstärkning efter denna prisnivå kan stundom med hänsyn till gällande jordpolitiska riktlinjer anses böra begränsas till fastigheter av visst slag, samtidigt som det kan vara nödvändigt eller lämpligt att låta också andra fastigheter undergå viss storleksförbättring.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anser att formuleringen av lagtexten i första stycket första punkten bör ändras så att den stämmer bättre överens med vad kommittén anfört i sin motivering. Hovrätten anför.

Den jämkning, om vilken talas i första stycket, skall enligt lagtexten ske »på det sätt, som erfordras till förhindrande av dylik förlust och i övrigt finnes skäligt». I motiven yttras, att det ersättningsbelopp som enligt 10 § tillgodoräknas fastighetsägaren skall höjas just så mycket att förlusten blir täckt. Lagtextens formulering överensstämmer inte med detta motivuttalande. Såvitt hovrätten kan finna innefattar dock motivuttalandet en riktig ståndpunkt. Jämkningsen till förmån för den som eljest skulle lida förlust skall således inte ske med högre belopp än att förlusten täcks. Lagtextens ord »och i övrigt finnes skäligt» torde hänföra sig endast till fördelningen av detta belopp mellan övriga sakägare.

Distriktslantmätaren i Ludvika distrikt anser att bestämmelsen i första stycket andra punkten bör utgå. Vid värdering enligt gällande rätt bortser man från vilket värde en äga har för den fastighet, som innehaft ägan före skiftet. Enligt distriktslantmätarens mening finns det inte någon godtagbar anledning att frånkänna ägaren till områden och byggnader, som används för jordbruksändamål och som före regleringen har ett för ägaren lågt avkastningsvärde, rätt till det förväntningsvärde, som de på grund av sin allmänna belägenhet äger. Han bör i likhet med vad som anses godtagbart, när det gäller bebyggelsemark, tillgodoräknas det latent värde som aktualiseras genom fastighetsregleringen. Att detta sällan kan bli lika med det maximala avkastningsvärdet hänger samman med att man vid en fastighetsreglering beträffande betydande områden måste räkna med möjligheten

att hänföra dem till olika enheter. Vid graderingen måste man således bestämma ett värde, som ligger inom vad som får anses rimligt med hänsyn till de enheter, vari områdena efter regleringen kan komma att ingå. Med hänsyn till den före regleringen föreliggande ovissheten beträffande enheternas utformning efter regleringen synes det latent värdet hos visst område inte skäligen kunna anses överstiga graderingsvärdet. En av orsakerna till att man, när det gäller jordbruksfastigheter, gärna synes vilja räkna med avkastningsvärdena med hänsyn till den före en reglering rådande fastighetsindelningen torde vara, att man vill ha möjlighet att räkna fram den värdehöjande effekten av regleringen. Därvid får man ett gynnammare resultat, om man utgår från nämnda avkastningsvärde. Enligt distriktslantmätarens mening ligger den värdehöjande effekten främst däri att regleringen aktualiserar och frigör de latent värdena hos de berörda områdena.

Lantmäteristyrelsen ifrågasätter om inte också anläggning bör nämnas i lagtexten i andra punkten av första stycket vid sidan av område och byggnad. Styrelsen åberopar som skäl härför kommitténs uttalanden i anslutning till 10 §.

Jämkningsregeln i andra stycket bör enligt *Svea hovrätts* mening uttryckligen begränsas till att avse bara det fallet då förstärkningsjord anskaffas genom inlösen.

Hovrätten vitsordar, att bestämmelsen har sitt berättigande, såvitt gäller jord som anskaffas genom inlösen. Anskaffningskostnaden kommer i dessa fall säkerligen inte sällan att överstiga egendomens likvidvärde och en jämkning måste ske därest den som tillträder de inlösta ägorna inte ensam eller inte alls skall påföras det överskjutande beloppet. Det bör påpekas att förslaget bygger på att en fastighetsägare mot sin vilja skall kunna åläggas att mottaga förstärkningsjord, låt vara med den begränsning som följer av 8 § andra punkten. Principerna för avgörandet av vilken eller vilka fastigheter som detta belopp skall påföras diskuteras av kommittén och hovrätten har inte anledning att göra någon erinran mot vad därutinnan anföras. Om däremot lantbruksnämnden eller enskild sakägare förklarar sig beredd att ställa en markreserv till förfogande mot viss ersättning, som överstiger markens likvidvärde, kan förrättningsmännen inte beakta ett sådant erbjudande, om inte någon annan sakägare förklarar sig villig att mottaga förstärkningsjorden efter detta högre värde. Det saknas i lagförslaget stöd för en behörighet för förrättningsmännen att självständigt besluta härom. All mark som vid regleringen överförs från en fastighet till en annan skall ju, försåvitt inte inlösen beslutas, värderas enligt principerna i 10 §, och från detta stadgande kan avsteg ske allenast genom överenskommelse enligt 18 § första stycket. Har sakägare förklarat sig villig att mottaga förstärkningsjorden efter det värde jordens ägare begär föreligger en sådan överenskommelse. Därmed synes emellertid något behov av den särskilda jämkningsregel 11 § andra stycket innehåller inte uppkomma för fall av detta slag. Huruvida medgivandet, att förstärkningsjorden övertages till ett värde som överstiger likvidvärdet, göres av ägaren till den fastighet, som direkt skall mottaga de särskilda ägor markreserven består av, eller ägaren

till en fastighet som endast medelbart kommer i åtnjutande av förstärkningen, eller slutligen av annan sakägare som är intresserad av att markreserven står till förfogande, kan visserligen inverka på hur likviden kommer att gestalta sig rent bokföringsmässigt men förändrar inte det faktum att sådan överenskommelse om avsteg från 10 § föreligger, som synes utsluta tillämpning av en särskild jämningsregel enligt 11 § andra stycket. Då hovrätten befarar, att det senare stadgandet mot bakgrund av uttalandena i motiven kommer att utgöra grund för uppfattningen, att förrättningsmännen är behöriga att självständigt eller så att säga å regleringslagets vägnar förhandla och träffa uppgörelse om anskaffning av en markreserv mot ersättning som överstiger likvidvärdet, föreslår hovrätten att stadgandet uttryckligen begränsas att avse det fall då förstärkningsjord anskaffas genom inlösen. Om förrättningsmännen anses böra äga den antydda behörigheten torde krävas ett särskilt stadgande härom i lagen.

Departementschefen. Den i första stycket första punkten upptagna jämningsbestämmelsen har till syfte att hindra att förlust uppkommer för en fastighetsägare vid tillämpning av 10 §. Sådan förlust kan uppkomma på olika sätt. Det kan t. ex. förhålla sig så, att fastighetens värde minskas utan att ägaren har möjlighet att få gottgörelse enligt andra regler. Exempel härpå är att en byggnad blir överflödig genom regleringen. Förlust kan också uppstå genom att likviden överstiger den värdehöjning på fastigheten som inträtt till följd av marköverföring eller annan åtgärd. Enligt bestämmelserna i första punkten skall sådana förluster täckas genom jämkning av likviden. Kommitténs förslag har i sak lämnats utan erinran av remissinstanserna utom så till vida att Svea hovrätt förordat den ändringen av lagtexten att jämkningen inte skall ske med högre belopp än som behövs för att täcka förlusten. Jag finner hovrättens anmärkning befogad och departementsförslaget har utformats enligt hovrättens förslag.

Bestämmelsen i första stycket andra punkten syftar, såsom kommittén uttalat, till att motverka att en viss fastighetsägare blir otillbörligt gynnad vid värdering enligt 10 §. Kommittén har uttalat en viss tveksamhet om behovet av en sådan regel eftersom denna inte syftar till att förhindra direkt skadliga verkningar utan bara att medverka till en mer skälig vinstfördelning. I ett remissyttrande har föreslagits att regeln skall utgå ur lagtexten eftersom den kan befaras leda till att avträdaren inte kan tillgodoräknas ett skäligt förväntningsvärde.

Den omständigheten att värderingen vid fastighetsreglering skall ske som ägovärdering kan i vissa situationer leda till otillfredsställande resultat, om inte möjlighet till jämkning erbjuds. Visserligen bör regelsystemet främst syfta till att hindra att förluster uppkommer genom regleringen, men det är enligt min mening angeläget att systemet i görlig mån utformas så att en i positiv mening så rättvis vinstfördelning som möjligt kan verkställas. Den av kommittén nu föreslagna bestämmelsen tjänar detta syfte och bör därför tas in i lagen. De vid remissbehandlingen framförda farhågorna om att regeln skulle motverka att avträdaren får tillgodoräkna sig för-

väntningsvärde synes mig inte vara befogade. Om likvidvärderingen, såsom ibland kan tänkas ske, leder till ett resultat som i väsentlig mån överstiger ett realistiskt förväntningsvärde, bör jämkning kunna ske för att åstadkomma en rimlig vinstfördelning.

I departementsförslaget har med beaktande av lantmäteristyrelsens anmärkning gjorts sådant tillägg i lagtexten till första stycket andra punkten att även likvidvärdet för anläggning kan jämkas.

Bestämmelsen i andra stycket av paragrafen avser det fallet att en markreserv fördelas vid regleringen. Som kommittén har framhållit kan en markreserv skapas på olika sätt. I den mån tillskottsjord erhålls inom ramen för reglerna i 8 § är värderingsfrågan enkel så till vida som marken skall åsättas samma värde för avträdare och tillträdare. En större markreserv måste emellertid bildas på annat sätt, nämligen antingen genom att inlösen sker eller genom att ägaren frivilligt ställer ett större område till förfogande. Sistnämnda grupp av fall innefattar såväl fall då enskild markägare medger minskning av fastighet utöver vad som medges enligt 8 § som då t. ex. lantbruksnämnden ställer mark till förfogande. I princip är det här fråga om identiska situationer, eftersom i båda fallen fastighetens ägare måste medge att fastighetens värde minskas utöver den gräns som har angetts i 8 §. Förvärvet av markreserv är givetvis en viktig förhandlingsfråga, som sakägarna skall ha möjlighet att öva inflytande på. Prisfrågan måste därvid få stor betydelse. Kommittén har i sitt betänkande inte närmare berört därmed sammanhängande problem. Svea hovrätts yttrande ger mig emellertid anledning att något närmare gå in på prisfrågans behandling vid fastighetsreglering.

I realiteten innebär en storleksförändring i samband med reglering en överlåtelse av mark. Ibland är förhållandena därvid enkla och företer stor likhet med en vanlig markförsäljning. Det kan i sådana fall utan vidare stå klart att ett markområde genom regleringen skall överföras till en bestämd fastighet. Om regleringen inte kompliceras av annan marköverföring, blir prisfrågan en angelägenhet bara för de två berörda fastigheterna. Betingar sig avträdaren därvid ett högre pris för marken än likvidvärdet beräknat enligt 10 § andra stycket, behövs enligt 18 § samtycke av ägaren till den fastighet som skall motta marken för att överföringen skall kunna äga rum.

Det är emellertid inte detta okomplicerade fall som regleras i denna paragraf. I stället är det fråga om den situation som föreligger när förstärkningsjord skall fördelas mellan olika fastigheter. När förstärkningsjorden anskaffas är det i regel inte möjligt att i detalj bedöma hur denna skall slutligen fördelas mellan olika fastigheter. Anskaffandet av förstärkningsjorden och fördelningen av denna sker i allmänhet på olika stadier av förvärdningen. Anskaffandet måste i regel vara avslutat innan slutgiltig fastighetsplan upprättas. Det är med hänsyn härtill inte alltid möjligt att

anordna regelrätta förhandlingar mellan sakägarna om villkoren för anskaffande av marken. De sakägare som slutligen skall ta emot förstärkningsjorden kan sålunda inte tillförsäkras ett sådant direkt inflytande på frågan om priset för förstärkningsjorden som vid vanligt köp. Visserligen är det ofta möjligt att i stora drag urskilja vilka fastigheter som skall få ta emot åtminstone mera betydande förstärkningsbelopp och de bör då vid förhandlingar få tillfälle att ta ställning till prisfrågan. Om sakägarna mera allmänt motsätter sig det begärda priset, bör fastighetsbildningsmyndigheten i allmänhet avstå från att ta marken i anspråk för förstärkning. Ett formellt krav på sakägarnas samtycke till varje avvikelse från likvidvärdet vid anskaffandet av förstärkningsjorden skulle emellertid tynga förrättningshandläggningen. Därtill kommer att när förstärkning anskaffas genom inlösen det är svårt att förutse hur stor anskaffningskostnaden slutligen kommer att bli.

Det sagda leder till att man måste räkna med att det behövs en regel som ger fastighetsbildningsmyndigheten rätt att mellan sakägarna fördela den skillnad som kan uppstå mellan anskaffningskostnaden och likvidvärdet på förstärkningsjorden. Ett sådant behov gör sig gällande inte bara när anskaffningskostnaden överstiger likvidvärdet utan också när motsatsen föreligger, dvs. anskaffningskostnaden är lägre än likvidvärdet. I sistnämnda fall blir det fråga om att fördela en vinst mellan sakägarna.

I likhet med kommittén anser jag att fördelningen mellan sakägarna av de berörda skillnaderna mellan anskaffningskostnad och likvidvärde tekniskt bör genomföras genom jämkning av likvidvärdet. En bestämmelse därom har sålunda tagits upp i andra stycket av denna paragraf. Jag anser emellertid att det behövs ett visst skydd för sakägarna mot att tvingas betala alltför högt pris för förstärkningsjorden. Den begränsning som här är nödvändig torde lämpligen kunna utformas i överensstämmelse med motsvarande regel i 8 § till förhindrande av obegränsad ökning av graderingsvärdet. Bestämmelsen har därför fått det innehållet att avvikelse från likvidvärdet inte får medföra avsevärd olägenhet för sakägare.

I det föregående har endast berörts fall när förstärkningen utgjorts av mark. Som kommittén har framhållit kan en förstärkning emellertid också omfatta byggnader och andra anläggningar. Av lagtextens formulering följer att bestämmelserna är tillämpliga också i sådant fall.

12 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om ersättning för personlig skada.

Kommittén. Enligt gällande fastighetsbildningslagstiftning saknas möjlighet att bereda sakägare gottgörelse för personlig skada med anledning av omreglering oavsett om skadan skulle uppkomma genom att hans fastig-

27 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

het undergår minskning genom ägokravsjämkning i enlighet med vad som gäller därom eller till följd av de ändringar fastigheten i övrigt underkastas. Uppkomsten av personligt men utgör inte heller hinder mot laga skifte eller ägoutbyte. Visserligen får sådan åtgärd inte äga rum, om den skulle leda till förfång för delägare, men med förfång avses inte skada av personlig art utan bara sådan värdeminskning på fastighet som inte skall särskilt kompenseras. Starka skäl talar onekligen för den ståndpunkt gällande rätt sålunda intar. Genom tämligen noggranna regler om hur skiftesläggningen skall verkställas och omregleringarna i övrigt skall genomföras har risken för uppkomst av mera betydande personliga skador i allt väsentligt eliminerats. I praktiken har något behov av att kunna beakta dylika skador inte heller framträtt. Härtill kommer att särskilda regler om att man vid skiften och ägoutbyten skulle ha att ta hänsyn till i vad mån personligt intrång förorsakades skulle vålla stora svårigheter och ytterligare tynga förrättningsverksamheten.

Den omständigheten att skadeverkningar av ifrågavarande beskaffenhet hittills kunnat lämnas obeaktade i regleringssammanhang innebär inte att man också för framtiden kan avstå från att meddela bestämmelser i syfte att förebygga sådana verkningar. Samtidigt är dock att märka att, även om regleringsverksamheten kommer att bedrivas efter andra linjer än tidigare och förfarandet i betydande mån förenklas, vissa grundläggande principer är avsedda att behållas i stort sett orubbade. Av främsta betydelse i detta sammanhang är t. ex. att möjligheten att utan ägarens medgivande låta en fastighet undergå storleksminskning inte i någon nämnvärd omfattning vidgas genom förslaget. De hittillsvarande fixa gränserna för tillåtna minusjämkningar avskaffas visserligen och bestämmelserna därom ersätts med en mera allmänt hållen regel om att fastighets graderingsvärde inte får undergå väsentlig minskning, men ändringen är huvudsakligen av formell beskaffenhet och inte avsedd att göra mera omfattande storleksförskjutningar möjliga. Varken denna ändring eller den omläggning av regleringsverksamheten som i övrigt skall komma till stånd torde medföra att behovet av särskilda regler med anledning av ev. personliga skador kommer att i allmänhet göra sig gällande med större styrka än tidigare. Kommittén har därför ansett sig kunna avstå från att föreslå generella bestämmelser i ämnet och har funnit denna uppfattning så mycket mera välgrundad som en närmare reglering av frågan skulle tvinga fram ett mera omständligt och tyngande förfarande, vilket skulle vara till större nackdel för sakägarna. Att personlig skada i vissa speciella situationer skall kunna uppmärksammas och gottgöras har dock synts uppenbart. Vid inlösen, som i realiteten innebär ett expropriationsförfarande, bör sålunda dylik skada ersättas på samma sätt som vid expropriation. Frågan härom behandlas i 8 kap. Vidare har det funnits påkallat att man i vissa fall, när en fastighetsreglering innebär att ett ingripande sker beträffande befintlig bebyggelse, kan beakta

skador av detta slag och bereda de skadelidande ersättning. De särskilda regler som betingas härav har tagits upp i denna paragraf.

Hittillsvarande bebyggelsereglerande åtgärder vid omregleringar gäller bara utflyttning, varför problemet med intrång med anledning av att någon tvingas att avstå byggnad inte aktualiserats. Enligt kommittéförslaget skall det emellertid nu bli möjligt att på helt annat sätt än tidigare företa åtgärder som påverkar bebyggelsen. Vissa inskränkningar kommer visserligen att gälla beträffande överföring av byggnader från en fastighet till en annan, men om sådan åtgärd i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning och väsentlig olägenhet inte uppkommer för sakägare, skall överföringen företas utan medgivande av den förutvarande ägaren. Har byggnaden bara obetydligt värde, behöver enbart kravet på frånvaro av väsentlig olägenhet vara uppfyllt. Även om byggnadens ägare genom detta villkor skyddas mot mera betydande skador, kan dock skyldigheten för honom att avträda byggnaden medföra ett kännbart intrång i exempelvis en affärsrörelse och för detta intrång bör han kunna få gottgörelse vid sidan av den ersättning för själva byggnaden och för skada på fastigheten som tillkommer honom enligt 10 och 11 §§. Detta bör gälla oavsett om byggnaden och den mark där byggnaden är uppförd tillhör samme person eller byggnaden stått på ofri grund. Överföringen innebär ju under alla förhållanden att byggnaden övergår i tillträdarens ägo och risken för skadeverkningar är lika stor i båda fallen. För att ersättningsfrågan emellertid inte skall behöva komplicera förfarandet i varje situation, när byggnad på annat sätt än genom frivillig uppgörelse byter ägare vid en fastighetsreglering, har det syntts kommittén angeläget att som villkor för att här ifrågavarande likvid skall utgå uppställa det kravet att synnerliga skäl föreligger.

Det är inte bara en regleringsåtgärd varigenom en byggnad överförs till ny ägare som kan förorsaka avträdaren ett kännbart men som bör kunna ersättas. Även vissa vid fastighetsreglering företagna servitutsåtgärder, kanske främst bildande av servitut, kan vålla motsvarande skador. En upplåtelse av servitutsrättighet enligt 7:1 kan sålunda förutsätta att ägaren till den härskande fastigheten tar i anspråk visst utrymme i byggnad på den tjänande fastigheten, exempelvis för att över fastigheten kunna anordna en utfart till gata, och förutom den ersättning för själva servitutsupplåtelsen — innefattande jämväl gottgörelse för intrång på fastigheten — som tillkommer den tjänande fastighetens ägare bör denne kunna kompenseras för övrigt intrång på samma sätt som om äganderätten till byggnaden frångått honom och under motsvarande villkor. Motsvarande problem uppkommer också när byggnad avstås för rivning på sätt kommittén har förordat i redogörelsen för bebyggelsefrågor vid fastighetsreglering. Dessa frågor regleras emellertid inte i denna paragraf utan kommer att behandlas i 23 §.

Enligt det anförda är det bara ägaren av byggnad som kan bli berättigad

till ersättning för personlig skada. Det är dock tydligt att även innehavare av särskild rätt till fastighet kan skadas på samma sätt och i lika hög grad som ägaren. Detta inträffar när rättigheten innefattar befogenhet att utnyttja byggnad på fastigheten. Också sådan rättighetshavare bör därför i detta hänseende behandlas lika med ägaren. En lösning i enlighet härmed torde bli av särskilt intresse för nyttjanderättshavare och innebär ett avsteg från den eljest vid fastighetsreglering tillämpade, sedan gammalt gällande principen att sådana rättigheter inte beaktas vid omregleringar. Med hänsyn till att ersättningsrätten blir begränsad till sådana särskilda rättigheter som är knutna till byggnad och att den kommer att gälla endast i vissa speciella situationer, när byggnad överförs eller berörs av servitutsåtgärd, torde några nämnvärda svårigheter inte uppkomma för förrättningsmännen att i det särskilda fallet skaffa sig kännedom om vilka rättighetshavare som på den grund att de kan bli berättigade till ersättning är att behandla som sakägare enligt 33 §.

Bestämmelserna i första stycket av denna paragraf har utformats i enlighet med de nu redovisade övervägandena. I andra stycket av kommittéförslaget (tredje stycket i departementsförslaget) behandlas därefter ett särskilt problem som uppkommer när ersättning utgår till rättighetshavare, vare sig denne såsom ägare av byggnad på ofri grund tvingas att genom överföring avstå denna byggnad eller rättigheten varit knuten till en byggnad, som utgjort fastighetstillbehör, och den helt eller delvis upphör genom överföring eller servitutsåtgärd. Rättigheten har ju inneburit en belastning på fastigheten och torde ofta ha medfört en minskning av fastighetens värde. Dess likvidvärde bestäms emellertid utan hänsyn till denna minskning, varför en överkompensation skulle inträda, om fastighetsägaren skulle vid sidan av rättighetshavaren få tillgodoräkna sig full ersättning. I likhet med vad som sker vid expropriation bör därför det på själva fastigheten belöpande ersättningsbeloppet minskas med den ersättning som skall tillkomma rättighetshavaren, dock högst med den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit. Eftersom en sådan nedsättning av vad fastighetsägaren skall få tillgodoräkna sig skulle kunna leda till att fordringsrätt, som äger företräde framför den särskilda rättigheten, blir äventyrad, skall nedsättningen inte få ske undantagslöst. Viss oskadlighetsprövning behövs, och bara om resultatet av denna utvisar att minskningen av det för fastigheten beräknade ersättningsbeloppet inte kan skada innehavare av fordringar med bättre rätt, får minskningen äga rum. Ger prövningen vid handen att sådant förfång uppkommer, skall i stället den för innehavaren av den särskilda rättigheten beräknade ersättningen utgå med motsvarande lägre belopp. Denna anordning är avsedd att leda till samma resultat som det speciella förfarande som enligt 30 § och 57 § andra stycket ExL skall iaktas vid bestämmande och fördelning av expropriationsersättning. På grund av de särskilda förhållanden som råder vid fas-

tighetsreglering och som innebär att fastigheten i fråga måhända inte blir berättigad till någon ersättning alls utan i stället blir ålagd ersättnings-skyldighet, kan den enligt ExL tillämpade metoden inte komma till användning. En oskadlighetsprövning genom förrättningsmännen blir i stället ofrånkomlig. Sådan prövning kommer att behöva fullgöras av dem även i andra sammanhang och behöver inte inge några betänkligheter.

Vad beträffar skyldigheten att utge den likvid som det här är fråga om har i tredje stycket (fjärde stycket i departementsförslaget) föreskrivits att skyldigheten skall fördelas mellan sakägarna efter vad som finnes skäligt med hänsyn till deras nytta av att regleringen genomförs på sådant sätt att dylik likvid skall utgå. Ofta torde det inte möta några svårigheter att fastställa vilken eller vilka fastigheter som har nytta av att reglering genomförs på angett sätt. Om det inte visar sig möjligt att urskilja någon särskild nytta i detta avseende, kommer ersättnings-skyldigheten enligt vad som avsetts med bestämmelsen att fördelas efter den allmänna nyttan av regleringen på samma sätt som regleringskostnaderna i fall där en separat fördelning av dem inte skall ske.

Kommittén påpekar att enligt 18 § undantag från bestämmelserna i denna paragraf får ske, om samtycke föreligger från de sakägare vilkas rätt är beroende därav. Detta innebär bl. a. att ersättning för personlig skada kan komma att utgå också i andra situationer än dem som behandlats här.

Remissyttrandena. Flera remissinstanser framhåller att möjligheten att ersätta personlig skada vid fastighetsreglering bör utvidgas utöver vad kommittén har föreslagit. Sålunda anser *lantmätareföreningen* det vara en brist att personlig skada inte kan ersättas vid fastighetsreglering i samma omfattning som vid inlösen. *Näringslivets byggnadsdelegation*, *industriförbundet* och *SAF* anser att den av kommittén föreslagna bestämmelsen är stötande och strider mot allmänna rättsgrunder samt uttalar att huvudprincipen bör vara att även personlig skada skall ersättas i skälig omfattning. *Stadsdomareföreningen* och *bankinspektionen* anser att bestämmelsen är onödigt restriktiv och förordar att ersättning skall utgå utan särskilda begränsningar.

Kommunal-tekniska föreningen framhåller att om man inför ökade möjligheter att besluta om ersättning för personlig skada skulle användningen av fastighetsregleringsinstitutet öka också i fråga om mera komplicerade tätortsförhållanden. Föreningen anser att möjlighet här bör finnas att ersätta personlig skada som uppkommer för ägare av grannfastighet.

Svea hovrätt ifrågasätter om det möjligen kan vara befogat att i paragrafens första stycke ta in ett uttryckligt förbehåll om att bestämmelsen över huvud taget inte skall gälla för det fall att rivning av byggnad beslutats.

Vad som föreskrivits om byggnad bör enligt *lantmäteristyrelsen* gälla

också i fråga om anläggning av större betydelse, exempelvis cistern och bensinpump. Styrelsen erinrar vidare i anslutning till andra stycket om att ordet »nedsättas» och »nedsättning» har två helt olika betydelser när de hänförs till ersättningsbelopp. Styrelsen vill för sin del föreslå att orden utbyts mot »minskas» och »minskning».

Departementschefen. Som kommittén har framhållit saknas i den gällande fastighetsbildningslagstiftningen regler som ger möjlighet att generellt ersätta sakägare för personlig skada vid omregleringar. Något behov av att kunna beakta personliga skador har enligt kommitténs uppfattning inte framträtt i praktiken och det system för omreglering som nu föreslås medför inte att behovet av särskilda regler med anledning av ev. personliga skador kommer att i allmänhet göra sig gällande med större styrka än tidigare. Vad som har anförts från remissinstanserna rubbar enligt min mening inte denna bedömning. Jag delar alltså kommitténs uppfattning att reglerna om ersättning för personlig skada bör begränsas till i huvudsak sådana situationer där ingripande sker beträffande befintlig bebyggelse. Som jag kommer att närmare utveckla i det följande anser jag dock att en utvidgning av ersättningsreglerna är nödvändig beträffande arrende.

Jag vill särskilt framhålla att jag anser att de föreslagna reglerna ger tillräckliga möjligheter att använda fastighetsreglering även i komplicerade fall inom tätorter, eftersom de ersättningsfall som kan komma upp där huvudsakligen gäller just ingripanden beträffande byggnader. De föreslagna bestämmelserna inrymmer möjligheter att i stor omfattning hålla såväl byggnadens ägare som rättighetshavare skadelösa. Att utvidga bestämmelsernas tillämpningsområde till att omfatta också krav på ersättning för personlig skada från ägare till sådan fastighet som angränsar regleringsområdet bör inte komma i fråga. Om ägare av fastighet som inte ingår i regleringen lider skada, är han oförhindrad att i vanlig civil väg fordra ersättning härför, t. ex. med åberopande av allmänna grannelagsrättsliga principer. Enligt min mening bör förrättningen inte belastas med frågor av detta slag.

Departementsförslaget avviker i första stycket från de av kommittén föreslagna reglerna i två hänseenden. Kommittén har föreslagit att rätt till ersättning skall föreligga bara om det finns synnerliga skäl till det. Inskränkningen har motiverats med att ersättningsfrågor inte bör få komplicera förfarandet i varje situation. Enligt min mening kan önskemålet om ett förenklat förfarande emellertid inte få utgöra ett tillräckligt skäl för en sådan begränsning av ersättningsrätten. Kravet på synnerliga skäl har därför inte tagits upp i departementsförslaget.

Som lantmäteristyrelsen har påpekat kan även den som äger eller nyttjar en anläggning tillfogas personlig skada i samband med överföring. Detta är desto mer påtagligt som anläggning enligt 7 § inte skyddas mot överfö-

ring i samma utsträckning som byggnad. I departementsförslaget tas därför upp den regeln att vad som föreskrivits om byggnad skall gälla också beträffande anläggning.

I andra stycket av departementsförslaget har införts en regel som saknar motsvarighet i kommittéförslaget. Regeln gäller ersättning till arrendator som lider skada genom regleringen. Fastighetsreglering kan på skilda sätt få kännbara verkningar för arrendatorn. Av 33 § följer att arrendet upphör att gälla i den mark som genom regleringen frångår värdfastigheten. Även i den mån arrendet fortsätter att gälla i värdfastigheten kan värdet av arrenderätten förringas genom att exempelvis fastighetens läge förändras eller arealen minskas. Genom reglerna i 34 och 35 §§ är visserligen sört för att skadliga verkningar för arrendatorn om möjligt skall kunna undvikas. Men dessa regler utgör inte någon fullständig garanti för att sådana inte trots allt inträder. I 8 kap. av förslaget till JB torde — delvis efter mönster av gällande regler i 2 kap. NJL — komma att tas in bestämmelser om rätt för arrendatorn att säga upp avtalet eller att kräva nedsättning av arrendet i vissa fall. Dessa befogenheter kan emellertid inte ge arrendatorn ett fullgott skydd mot förlust med anledning av en fastighetsreglering. Enligt min mening bör därför en särskild ersättningsregel tas upp i FBL och den skada som uppkommer genom fastighetsregleringen bör regleras i samband med förrättningen. Främsta skälet för detta är att det ingalunda är givet att sådan skada skall ersättas av värdfastighetens ägare. I stället bör skadestånd läggas på ägarna av de fastigheter som har nytta av att regleringen genomförs på sådant sätt att skadan uppkommer. Den prövning som förutsätts härför utförs lämpligast vid förrättningen. Även praktiska skäl och kostnadshänsyn kan anföras för en sådan ordning. Skadestandsregeln har i departementsförslaget utformats efter samråd med arrendelagsutredningen och i nära anslutning till den regel om nedsättning av arrendet och om uppsägning av avtalet som utredningen avser att föreslå i JB.

Tredje stycket i departementsförslaget motsvarar andra stycket i kommittéförslaget. De här upptagna bestämmelserna tar sikte på det fallet att ersättning enligt första eller andra stycket utgår till en rättighetshavare. Det likvidvärde som tillgodoräknas ägaren av den fastighet som belastats av rättigheten skall enligt dessa bestämmelser minskas med ett belopp som motsvarar den värdeminskning som rättigheten kan ha inneburit för fastigheten. Enligt andra punkten skall därvid beaktas att panthavare med bättre rätt i fastigheten inte lider förfång. Oskadlighetsprövning skall sålunda ske. Visar denna att förfång uppkommer skall, i stället ersättning till rättighetshavaren minskas med motsvarande belopp.

Paragrafens sista stycke motsvarar tredje stycket i kommittéförslaget. Här regleras hur skyldigheten att betala ersättning enligt denna paragraf skall fördelas mellan sakägarna. Fördelningen skall ske efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta var och en har av att regleringen genom-

förs på sådant sätt att ersättning skall utgå. Beträffande förhållandet mellan reglerna i tredje och fjärde styckena vill jag påpeka att, om minskning sker av fastighetens likvid enligt tredje stycket, fördelningen enligt fjärde stycket skall avse skillnaden mellan vad som skall utgå till rättighetshavaren och det belopp varmed fastighetens likvidvärde minskats.

13 §.

I denna paragraf regleras kostnadsfördelningen.

Kommittén. Fördelningen av regleringskostnaderna spelar en viktig roll, då det gäller att tillgodose sakägarnas krav på ekonomisk rättvisa. Med hänsyn härtill har kommittén ansett önskvärt att ta upp de behövliga bestämmelserna härom i nära anslutning till övriga bestämmelser om den ekonomiska uppgårelsen mellan sakägarna.

De kostnader som här behandlas utgörs av förutom förrättningskostnaderna alla utgifter för arbeten, anläggningar och liknande åtgärder, som utförs vid regleringen och alltså ingår som ett led i regleringsverksamheten. Dessutom måste fördelningen uppenbarligen omfatta kostnaderna för andra sådana åtgärder och arbeten som utan att utföras vid själva regleringen dock förutsatts vid den allmänna likvidvärderingen. Om dessa kostnader inte inbegrips, rycks grunden för likvidberäkningen delvis undan och den åsyftade vinstfördelningen kan inte ernås.

Kommittén anser nödvändigt att enhetliga bestämmelser gäller för fördelningen av de gemensamma regleringskostnaderna. Nyttoprincipen eller som den också kan kallas båtnadsprincipen bör därvid vinna tillämpning. Med fastighets nytta bör i detta sammanhang förstås den värdehöjning som fastigheten undergår genom regleringen, minskad med enskilda fullföljds-kostnader, omställningskostnader och anpassningsförluster. Vid nyttoberäkningen måste emellertid hänsyn tas även till likvider mellan fastighetsägarna. För att fastighets nytta skall erhållas måste därför dess värdehöjning minskas med den likvid som ägaren har att utge. Om ägaren i stället får ta emot sådan ersättning, skall beloppet läggas till värdehöjningen (bet. s. 325).

En fastighetsreglering består vanligen av en omfördelning av ägorna samt av ett större eller mindre antal därmed kombinerade åtgärder, som är mer eller mindre intimt förbundna med varandra. I den mån båtnad av och kostnad för olika åtgärder kan särskiljas kan det självfallet visa sig att en viss åtgärd är mera lönsam än en annan. Berör dessa båda åtgärder huvudsakligen olika fastigheter, får man uppenbarligen en mera rättvis vinstfördelning, om kostnaden för vardera åtgärden fördelas för sig än om kostnadsbeloppen sammanräknas och fördelas efter en enhetlig grund. En separat kostnadsfördelning blir av särskild betydelse, så snart en förbättringsåtgärd berör en sådan faktor som blivit beaktad vid likvidvärderingen. De särskilda kostnaderna för åtgärden bör då om möjligt betalas av just den som genom det

sätt, varpå värderingen skett, drar fördel av åtgärden och inte belasta även andra fastighetsägare. Om åtgärden däremot inte påverkar någon vid värderingen beaktad faktor, föreligger inte samma anledning att verkställa en separat kostnadsfördelning. En sådan kan emellertid vara fördelaktig av det skälet att möjligheterna att tillämpa vissa schablonmetoder och att i övrigt åstadkomma förenklingar därigenom kan underlättas. Har samtidigt likvidvärderingen skett med hänsyn till arronderingsfaktorerna, kan det kanske bli möjligt att helt undvara en båtnadsberäkning.

Ett förfarande med separat kostnadsfördelning i största möjliga utsträckning torde bli särskilt användbart vid fastighetsreglering i skogsmark. Där kan i regel kostnaderna för verkställda vägbyggnader utan svårighet urskiljas och fördelas för sig. I vissa fall bör man kunna förfara på samma sätt med en annan betydande kostnadspost, nämligen den som avser själva skogsvärderingen. Återstående kostnader torde ofta utan olägenhet kunna fördelas efter någon schablonmetod, t. ex. efter värdet av den mark som går i byte. När det är fråga om fastighetsreglering av inägojord bör även en separat fördelning kunna ske, speciellt i fråga om sådana åtgärder som torrläggning och stenröjning. I vissa fall kan det emellertid vara förenat med svårigheter att i båtnadshänseende skilja olika åtgärder beträffande inägojorden från varandra. Det kan vidare någon gång inträffa att en separat kostnadsfördelning skulle komplicera beräknings- och redovisningsarbetena, och den bör då givetvis undvikas, om inte rättvisesynpunkterna likväl motiverar dess användning.

På grund av vad nu har anförts om kostnadsfördelningen synes den nya lagstiftningen böra ställa upp som en huvudprincip, att samtliga av en fastighetsreglering föranledda gemensamma kostnader skall fördelas mellan sakägarna efter den nytta var och en av dem kan anses erhålla genom regleringen. Därjämte bör den undantagsregeln gälla att kostnad för särskild åtgärd får, om det lämpligen kan ske, fördelas för sig. Den särskilda nyttan av åtgärden blir då fördelningsgrund, men denna nytta behöver inte beräknas genom en formlig kalkyl utan bör kunna erhållas som resultat av en schematisk uppskattning. Om det förhåller sig så att åtgärden kunnat utföras utan samband med regleringen och om annan fördelningsgrund i så fall skulle ha tillämpats, bör emellertid denna grund tillämpas även vid den separata fördelningen inom regleringens ram. Den omständigheten att t. ex. en väganläggning, som kunnat genomföras fristående, blir inordnad i en fastighetsreglering bör nämligen inte få leda till att bestämmelserna rörande kostnadsfördelningen i lagen om enskilda vägar sätts ur kraft.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* anser att båtnadsfördelning är principiellt riktig men framhåller att båtnaden ibland är svår att precisera. Schematisering och förenklade metoder bör kunna tillåtas. Det synes sålunda inte uteslutet att i vissa fall graderingsvärde eller annat dylikt begrepp,

med tillräcklig noggrannhet kan användas som uttryck för båtnadens relativa fördelning mellan de särskilda fastigheterna. Metoden med fördelning efter graderingsvärden bör dock enligt styrelsens mening inte komma till uttryck i lagtexten. *Överlantmätaren i Örebro län* framför liknande synpunkter. *Lantmätareföreningen* framhåller att det i det praktiska handlandet är till stor fördel att båtnadsvärderingen kan göras mycket enkel.

Beträffande båtnadsberäkningen inom tätbebyggelseområden har *stadsjuristen i Stockholm* erinringar mot kommitténs uttalanden.

Beträffande tätbebyggelseområden anges i kommittéförslaget, att det torde vara svårt att påvisa en direkt båtnad av fastighetsbildningen. Regleringsområdets totala värde påstås ofta vara i stort sett detsamma före och efter regleringen, vilket främst sammanhänger med att marken redan före regleringen tagit åt sig huvuddelen av tätbebyggelsevärdet. Denna tes är inte invändningsfri. Om man nämligen genom sammanläggning av flera små tomter inom ett kvarter åstadkommer en enda fastighet, lär tomtvärdet ofta bli mycket högre än det, som summan av de enskilda tomterna representerar. Genom gemensamhetsanordningar kan också en avsevärd värdeökning uppkomma. Påståendet att de båtnadsposter, som främst ifrågakommer vid tätbebyggelseområden, är inbesparade kostnader för lagfarter m. m. samt räntevinster, som uppkommer genom att marken till följd av regleringen kan bli nyttjad för tätbebyggelse tidigare än som eljest varit möjligt, torde sålunda vara felaktigt.

Svea hovrätt påpekar att kostnader för gemensamt arbete inte kan hänföras under begreppet förrättningskostnader enligt 2:6. De där upptagna fördelningsreglerna för det fall att förrättningen inställs gäller därför inte kostnad för gemensamt arbete. Hovrätten anser att frågan bör lösas genom en lagregel.

Departementschefen. Kommitténs förslag till regel för fördelning av regleringskostnaderna bygger på nyttoprincipen och innebär att varje fastighet som ingår i regleringen skall ta del i kostnaderna efter den nytta (båtnad) som regleringen medför för fastigheten. Båtnadsberäkningen vid jordbruks- och skogsbruksregleringar har behandlats ingående av kommittén som därvid pekat på de osäkerhetsmoment som är förenade med beräkningen. Kommittén har emellertid uttalat att båtnaden inte sällan torde kunna beräknas på ett relativt enkelt sätt utan något formligt beräkningsarbete. Såvitt angår jordbruks- och skogsbruksregleringar har kommitténs uttalanden inte mött någon erinran vid remissbehandlingen. I fråga om regleringar inom tätbebyggelseområden är enligt kommitténs mening båtnaden relativt begränsad och lätt att beräkna. Denna mening har kritiserats vid remissbehandlingen.

Kommitténs uttalanden om båtnadsberäkningen inom tätbebyggelseområden synes ha avsett sådant fall där fastighetsreglering medför en på grund av gällande byggnadsbestämmelser i stort sett given ändring av fastighetsindelningarna. Som jag har anfört i anslutning till 10 § anser man att förvän-

tan om den nya fastighetsindelningen normalt påverkar värdena så, att dessa redan före regleringen nära ansluter sig till värdena enligt den nya indelningen. Vid försäljning av en fastighet före regleringen skulle den alltså betinga ett pris som i stort sett motsvarar dess värde efter regleringen. Att förhållandena i praktiken ter sig på det sättet torde vara uppenbart. Detta leder till att fastigheternas faktiska värdeändring genom regleringen är mycket liten i dessa fall och att likvidvärdet torde kunna bestämmas till lägst det förväntningsvärde som föreligger före regleringen, även om ett värde beräknat med hänsyn till att regleringen inte skulle komma till stånd skulle vara betydligt lägre.

Med en fastighets värdestegring genom en reglering torde normalt böra avses skillnaden mellan fastighetens värde om reglering kommer till stånd och om så inte är fallet. Möjligheterna att genomföra en båtnadsskattning efter denna princip är emellertid begränsade i de fall då en reglering måste komma till stånd, t. ex. för att stadsplanens intentioner skall kunna realiseras. I dessa fall kan man knappast tala om ett alternativ som kan tjäna syftet som jämförelseobjekt. Teoretiskt kan man tänka sig som alternativ att regleringen inte kommer till stånd men detta kan i praktiken leda till en oskälig kostnadsfördelning. Normalt torde alternativet »icke reglering» böra utformas som den bästa lösning som kan åstadkommas vid befintlig fastighetsindelning. Om värderingen sker på detta sätt, kommer båtnaden ofta att bli betydande. Vid fastighetsregleringar där slutresultatet inte är så uppenbart att det kan påverka värdena redan före regleringen i någon högre grad kommer fastighetsvärdenas ändring under själva regleringen att stämma bättre överens med de båtnadsbelopp som beräknas som skillnaden i värde mellan det fall att regleringen inte kommer till stånd och då så inte är fallet. Detta torde främst gälla i de fall då en plan över lämplig tomtindelning inte gjorts upp före fastighetsregleringen och i de fall då bildande av servitut m. m. kan aktualiseras.

Av det anförda torde framgå att nyttoberäkningen ibland måste vara för- enad med vissa svårigheter. Vid regleringar som gäller just tätbebyggelse- områden torde de av kommittén förordade förenklade beräkningsmetoderna ofta kunna komma till användning. Det är då tänkbart att utgå från t. ex. fastigheternas areal eller likvidvärde som grund för kostnadsfördelningen. Dessa beräkningsmetoder ger emellertid inte ett direkt uttryck åt den nytta som fastigheterna har av regleringen, eftersom effekten av regleringen inte med nödvändighet behöver stå i bestämd relation till arealen eller likvidvärdet.

Mot bakgrunden av det anförda anser jag att bestämmelsen om kostnads- fördelningen bör utformas på ett sådant sätt att den inrymmer också andra fördelningsmetoder än nyttoberäkning. Med hänsyn till att bestämmelsen avser mycket skiftande situationer kan dessa metoder inte närmare anges i lagen. Jag anser det vara till fyllest att bestämmelsen får det innehållet att

kostnadsfördelningen sker efter vad som är skäligt. Det bör emellertid klart framhållas att därvid främst skall beaktas den nytta som varje sakägare kan anses erhålla av regleringen.

Kostnadsreglerna i denna paragraf har utformats på grundval av de nu redovisade övervägandena. Reglerna i första stycket avser i första hand sådana kostnader som angetts i 2:6. De i nämnda lagrum upptagna bestämmelserna om fördelning av kostnader när förrättning inställs och om överenskommelse om fördelning av förrättningskostnaderna är tillämpliga även vid fastighetsreglering.

Vid fastighetsreglering kan det också bli fråga om fördelning av kostnader för vissa arbeten, anläggningar och liknande åtgärder. I fråga om sådana kostnader är emellertid bestämmelserna i 2:6 inte tillämpliga. Jag anser inte att det finns något behov av en särskild bestämmelse för fördelning av sådana kostnader för det fall att förrättningen inställs. Den fördelningsregel som föreslås i nu förevarande paragraf är väl lämpad för fördelning av nämnda kostnader även när förrättning inställs. Fastighetsbildningsmyndigheten är givetvis oförhindrad att vid prövningen efter skälighet beakta grunderna för 2:6.

I paragrafens andra stycke tas upp bestämmelser om separat kostnadsfördelning. Departementsförslaget stämmer i denna fråga överens med kommitténs förslag men vissa redaktionella jämkningar har gjorts.

14 §.

I paragrafen regleras skyldigheten för expropriant eller liknande att svara för regleringskostnaderna.

Kommittén. En fastighetsreglering kan vara till stor fördel för den, som föranstaltat om expropriation eller liknande tvångsförvärv. Denne kan sålunda vinna befrielse från skyldighet att utge ersättning för skada eller annan olägenhet, som genom regleringen avhjälpas, minskas eller förebyggs. Utan närmare motivering synes det klart, att sådan fördel bör medföra förpliktelse för honom att ta del i betalningsansvaret för regleringskostnaderna, oavsett om han begagnat sig av rätten att ta initiativ till regleringen eller inte. Med avseende på betalningen av dessa kostnader bör han alltså likställas med sakägarna, och på samma sätt som dessa bör han bli betalningsskyldig i förhållande till sin nytta av regleringen. I enlighet härmed bör han — om regleringen inte medför annan nytta än den som består i att intrång med anledning av expropriationen eller motsvarande förfarande undanröjs eller hindras — svara för samtliga regleringskostnader. Ofta torde emellertid genom regleringen samtidigt vinnas andra fördelar, som inte är beroende av expropriationsåtgärden, och då bör en fördelning äga rum. En för-

utsättning för tillämpning av den föreslagna anordningen måste självfallet vara att nyttan av regleringen för den som påkallat expropriationsåtgärden kan fastställas med nödvändig säkerhet. Expropriationsåtgärden måste följaktligen ha fortskridit så långt att en återgång inte riskeras.

Vad som nu sagts om regleringskostnaderna och skyldigheten för annan än sakägare att svara för kostnaderna torde böra tillämpas också beträffande ersättning enligt 12 §. I de fall, då fastighetsreglering företas i samband med ett ingripande av expropriationskaraktär, kan detta binda planläggningen på sådant sätt att det inte lämpligen går att undvika skada som avses i nämnda lagrum. Det är då skäligt att den, på vars föranstaltande ingripandet verkställs, får svara för den särskilda ersättning, som skall utgå för skadan, allt efter den nytta han får av regleringen. Om jämkning enligt 11 § sker för att hindra att fastighetsägaren lider förlust genom regleringen, bör det likaså vara möjligt att låta initiativtagaren till expropriationsåtgärden stå för den av jämkningen föranledda höjningen av den allmänna regleringslikviden. Att härutöver ålägga honom skyldighet att ta del i utgivandet av likvider, som beslutas vid regleringsförrättningen, är inte tillrådligt eller påkallat. I den mån sakägare inte kan genom regleringen få full kompensations för skada, som åsamkas honom direkt genom tvångsingripandet, bör han kunna göra anspråk på expropriationsersättning eller motsvarande gottgörelse.

På grundval av här redovisade överväganden har kommittén utformat föreskrifterna i denna paragraf. Med tillämpning av dessa bör givetvis ingen åläggas betalningsskyldighet utan att han dessförinnan haft tillfälle att vid förrättningen anföra vad han i denna del anser nödigt. Särskild föreskrift härom har tagits in i ett andra stycke.

Departementschefen. Enligt 3 § kan den för vars räkning mark tas in anspråk genom expropriation eller liknande tvångsförvärv påkalla fastighetsreglering. Förutsättningen härför är att olägenhet av expropriationen eller åtgärden kan undanröjas, minskas eller förebyggas genom regleringen.

Också fastighetsreglering som påkallats i annan ordning t. ex. genom officialinitiativ av överlantmätaren, kan medföra att olägenhet av expropriation m. m. kan undanröjas, minskas eller förebyggas. Även i dessa fall bör givetvis den som vinner en sådan fördel få ta del i kostnaderna för regleringen.

I anslutning till 3 § har framhållits att expropriant och liknande företagare inte har ställning av sakägare. Genom reglerna i förevarande paragraf likställs de emellertid med sakägare i fråga om skyldigheten att ta del i kostnaderna för regleringen. Detta gäller oavsett vem som påkallat regleringen.

Kommitténs förslag har lämnats utan erinran av remissinstanserna. Departementsförslaget har utformats med beaktande av de jämkningar som vidtagits beträffande 3 § andra stycket.

15 §.

I paragrafen regleras vidräkningsförfarandet. Dessutom meddelas bestämmelser om förfallodag, avbetalning och ränta.

Kommittén. I denna paragraf föreslår kommittén i huvudsaklig överensstämmelse med 14 kap. 14 § JDL, att vidräkning skall upprättas som utvisar vad var och en av fastighetsägarna har att ta emot och ge ut i ersättningar. Vidräkningen skall i princip omfatta alla de likvider som förekommer vid fastighetsregleringen. Härav följer att den kan verkställas först efter det att förrättningsmännen tagit ställning i de olika ersättningsfrågorna, dvs. allra tidigast i samband med att ersättningsbesluten meddelas. I vidräkningsinstrumentet skall för varje fastighet anges det belopp, som efter verkställd avräkning återstår att uppbära eller erlægga. Även om flera fastigheter hör till samme ägare och vissa förenklingar skulle kunna vinnas genom att betrakta dennes samlade fastighetsinnehav som en enhet, måste vidräkningen, liksom även de bakomliggande ersättningsbesluten, knyta an till de särskilda fastigheterna enligt den officiella fastighetsindelningen, detta beroende dels på den förmånsrätt som den ersättningsberättigade kommer att åtnjuta, dels på den i 16 § för vissa fall föreskrivna fördelningen av ersättningsbelopp mellan inteckningshavare. Eftersom även annan än fastighetsägare någon gång kan beröras av likvidbeslut, bör vidräkningen emellertid inte avse enbart förhållandet i likvidhänseende mellan de olika fastigheterna, utan den måste gälla också alla dem, som är berättigade till ersättning eller förpliktade att ge ut sådan.

Uppenbart är att en särskild vidräkning bör kunna undvaras i enkla fall, t. ex. när en enda form av ersättning förekommer vid regleringen. Något uttryckligt undantag från skyldigheten att upprätta vidräkning för sådana fall har kommittén inte ansett behövligt. I fall av detta slag bör nämligen i själva ersättningsbeslutet utan svårighet kunna föras in alla de uppgifter som skall framgå av ett vidräkningsinstrument. Om så har skett bör beslutet anses innefatta en vidräkning.

För sakägarna skulle det självfallet vara fördelaktigt, om den ekonomiska uppgörelse som vidräkningsförfarandet innebär kunde omfatta också regleringskostnaderna enligt 13 §. Det är dock svårt att här åstadkomma en gemensam behandling av likvider och kostnader. Vid den tidpunkt då förrättningen avslutas och vidräkningen måste vara verkställd, torde förrättningsmännen, även om de arbeten som avses i 13 § i allmänhet blivit slutförda, vanligen inte ha kännedom om kostnadsbeloppen. Vidare måste uppmärksammas, att de vid förrättningen meddelade ersättningsbesluten skall kunna verkställas på samma sätt som domstols lagakraftägande dom, sedan förrättningen avslutats och vunnit laga kraft. Därvid får vidräkningsinstrumentet tjänstgöra som exekutionsurkund. Om vidräkningen även skall omfatta regleringskostnaderna i allmänhet, kan det inte komma i fråga att till-

lägga vidräkningshandlingarna en sådan uppgift, eftersom förrättningsmännen inte har prövat andra kostnadsbelopp än dem som avser förrättningskostnaderna och en prövning från deras sida måste vara en förutsättning för att exigibilitet skall tillåtas. Tanken på ett allmänt vidräkningsförfarande, omfattande såväl likvider som kostnader, har främst av dessa skäl måst uppges. Kommittén framhåller emellertid att det anförda inte bör få hindra att vissa kostnader i speciella fall skall kunna inbegripas i vidräkningen. Har förrättningsmännen meddelat ett formligt beslut angående förrättningskostnad, som därvid blivit till beloppet fixerad, eller har ett slutligt avgörande annars kommit till stånd beträffande viss kostnadspost, t. ex. genom att sakägarna godkänt det för ett visst arbete debiterade beloppet, bör vad sakägarna på grund därav har att utge enligt den tillämpliga kostnadsfördelningsnormen kunna beaktas av förrättningsmännen, när vidräkningen verkställs. Kommittén har därför föreslagit, att vidräkningen må, om och i den mån det lämpligen kan ske, omfatta i 13 § avsedd kostnad under förutsättning att kostnadsbeloppet fastställts av förrättningsmännen eller blivit genom godkännande eller eljest slutligt bestämt.

I enlighet med hittillsvarande bestämmelser skall också i fortsättningen förfallodag sättas ut för de belopp som efter den verkställda avräkningen skall erläggas.

F. n. kan avbetalning av vad som skall erläggas enligt avräkningen tillåtas, och det är tydligt att denna möjlighet till successiv betalning bör behållas. Den enda nyhet i detta avseende som kommittén föreslår är en regel av innebörd att avbetalningen skall ske årligen med minst en femtedel av beloppet. Härigenom hindras att fastigheterna under en lång följd av år belastas med oguldna likvidbelopp, vilket skulle kunna vålla olägenheter av skilda slag. Kommittén utgår vidare från att man, när avbetalning medges, bara mera undantagsvis skall behöva utnyttja hela femårsperioden. De flesta avbetalningarna torde utan olägenhet kunna begränsas till kortare tid.

Frågan om den ersättningsberättigades rätt till ränta på ännu inte förfallet likvidbelopp diskuterades redan vid tillkomsten av JDL. Man ansåg dock att det inte fanns tillräcklig anledning att införa en sådan rätt (prop. 1926: 38 s. 389, NJA II 1926 s. 677). Denna slutsats måste ses mot bakgrunden av bl. a. tillträdesreglerna i JDL. Dessa regler innebär att tillträde vid laga skifte och ägoutbyte inte kan ske förrän efter förrättningsens avslutande, såvida inte delägarna ingår överenskommelse med annat innehåll. Förfallodagen för likviderna kan därför alltid, när inte särskild överenskommelse träffats, förläggas till tillträdesdagen eller annars på lämpligt sätt anpassas efter denna. Enligt den nya lagen skall emellertid förrättningsmännen kunna besluta om tillträde redan före förrättningsens avslutande, om det bakomliggande fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Eftersom vidräkningen till följd härav kan komma att verkställas tämligen lång tid efter tillträdet och en förfallodag i anslutning till detta då inte kan be-

stämmas, kommer frågan om möjligheten att tillgodose den ersättningsberättigades ränteanspråk i ett nytt läge. Också i övrigt kan det i avbetalningsfallen vara i hög grad motiverat med ränta på belopp, som ännu inte förfallit till betalning. Tvingas någon att avträda mark, som helt eller delvis skall likvideras i pengar, och kan ersättningen inte tillhandahållas honom redan i samband med avträddandet, kan det alltså finnas skäl att låta honom komma i åtnjutande av räntegottgörelse.

Att på grund av vad nu sagts införa en allmän regel om att ränta skall utgå på belopp, som skall betalas enligt den verkställda avräkningen, kan emellertid inte komma i fråga. Förhållandena kan vara i hög grad varierande, och i vissa fall skulle en skyldighet för den betalningspliktige att betala ränta för förfluten tid kunna framstå som högst oskälig. Med hänsyn till svårigheten att genom en allmängiltig bestämmelse slå fast den tidpunkt, från vilken räntan skall beräknas, har kommittén funnit att det bör överlämnas åt förrättningsmännen att efter prövning av omständigheterna i det enskilda fallet avgöra om ränta skall utgå och i så fall från vilken dag. Förrättningsmännen skall härvid beakta, att ett fullt rimligt och skäligt resultat uppkommer för såväl den betalningsberättigade som den betalningsskyldige, och bör se till att vidräkningen verkställs på sådant sätt att detta blir möjligt. Tillträdesdagen torde vanligen utgöra den lämpligaste tidpunkten, när den är gemensam för båda kontrahenterna.

Även räntesatsen bör bestämmas av förrättningsmännen. Att på sätt som skett i ExL och vissa andra författningar, som tillåter att mark tas i anspråk innan ersättning därför ännu erlagts, genom en lagregel fixera räntans storlek synes inte lämpligt. Situationen ter sig inte sällan helt annorlunda vid fastighetsreglering, och den ränta som här kan komma i fråga bör fastställas med beaktande av omständigheterna i det särskilda fallet. Vid avbetalning eller annars då förhållandena är tämligen likartade med dem som är för handen vid vanlig kreditgivning bör den räntesats som skulle varit tillämplig för sakägarnas del, om lån av motsvarande beskaffenhet tagits upp i allmän kreditinrättning, vara vägledande. Detta innebär också att en rörlig ränta bör föreskrivas, om det inte är fråga om bara en kortare tidrymd. I andra fall åter kan det finnas skäl att bestämma räntan med hänsyn till de berörda sakägarnas möjligheter till ekonomiskt utbyte av ifrågavarande egendom. Om de företagna regleringsåtgärderna är av expropriationsliknande karaktär, kan det slutligen synas mest skäligt att i överensstämmelse med stadgandet i 55 § ExL låta räntan utgå efter sex procent om året.

Den föreslagna regleringen av räntefrågan kan möjligen uppkalla vissa betänkligheter med hänsyn till den diskretionära prövningsrätt som i detta avseende måste tilläggas förrättningsmännen. Kommittén påpekar emellertid att dessa redan när det gäller att fastställa själva ersättningsbeloppen har vidsträckta möjligheter att förfara efter omständigheterna för att ett skäligt resultat skall uppnås samt att de i konsekvens härmed bör äga att

tämligen fritt besluta om den tilläggsförpliktelse som skyldigheten att betala ränta innebär.

I det föregående har nämnts, att ersättningsbeslut skall kunna, sedan förrättningen avslutats och vunnit laga kraft, verkställas på samma sätt som domstols lagakraftätagande dom och att vidräkningsinstrumentet därvid torde få tjänstgöra som exekutionsurkund. I detta sammanhang uppkommer frågan huruvida en särskild föreskrift härom fordras. F. n. föreligger otvivelaktigt utan stöd av någon lagregel exigibilitet i vad gäller penninglikvider enligt JDL. Detta beror uppenbarligen på att skifte och ägoutbyte tidigare alltid skulle fastställas av domstol eller ägodelningsdomare. När fastställelseprövningen år 1953 för flertalet fall överflyttades till överlantmätaren, synes den omständigheten att överprövning av judiciell myndighet upphörde inte ha inverkat på möjligheterna till utsökning. Inte heller synes överlantmätarens prövning kunna tilläggas någon betydelse för bedömning av frågan om exigibilitet. Det kan också nämnas, att ersättning, som beslutas vid förrättning enligt 1952 års lag om sammanföring av samfällid vägmark med angränsande fastighet m. m., torde på samma sätt som likvid enligt JDL kunna utsökas, sedan förrättningen vunnit laga kraft, och detta oberoende av att sådan förrättning aldrig varit föremål för fastställelseprövning av vare sig judicell eller administrativ myndighet. Enligt kommitténs mening får det anförda anses ge vid handen, att någon uttrycklig bestämmelse om exigibilitet inte behövs för den nya lagens del.

Enligt 26 § i kommittéförslaget kan undantag från föreskriften i denna paragraf om att samtliga likvider skall ingå i vidräkning medges beträffande flyttningsersättning.

Remissyttrandena. Flera remissinstanser har förordat att räntereglerna ges ett mera preciserat innehåll än kommittén har föreslagit.

Länsstyrelsen i Östergötlands län anser att en bestämmelse om verkställbarhet av ersättningsbeslut bör tas in i lagtexten.

Departementschefen. Det av kommittén föreslagna vidräkningsförfarandet, varom bestämmelser meddelas i första stycket, har lämnats utan erinran av remissinstanserna. Departementsförslaget stämmer i sakligt hänseende överens med kommitténs förslag. I stället för benämningen vidräkning används i departementsförslaget termen avräkning.

Paragrafens andra och tredje stycken innehåller regler om förfallodag, avbetalning och ränta. I förhållande till kommittéförslaget har enbart vissa redaktionella ändringar vidtagits. De betänkligheter som uttalats från en del remissinstanser när det gäller räntereglernas utformning har alltså inte föranlett mig att avvika från kommitténs förslag. Kommitténs ingående belysning av de problem som är förbundna med räntefrågan visar tydligt att det knappast låter sig göra att binda förrättningsmännens prövning genom

stramare regler. Men jag vill betona att räntefrågan givetvis bör tas upp vid förhandling med sakägarna så, att dessa får tillfälle att anföra sina synpunkter. På detta sätt torde det i regel bli möjligt att få till stånd en överenskommelse mellan sakägarna.

Vad angår verkställbarheten av ersättningsbeslut delar jag den uppfattning som kommittén har uttalat. Någon särskild regel om att beslutet kan läggas till grund för exekution tas alltså inte upp i FBL.

16 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om nedsättning av ersättningsbelopp hos myndighet.

Kommittén. Genom en reglering kan fastighet undergå sådan värdeminskning att den inte längre utgör full säkerhet för fordran, som den svarar för. Problemet att i sådant fall trygga fordringshavarnas rätt uppmärksammades vid tillkomsten av JDL, och under förarbetena till lagen upprättades olika förslag, genom vilka borgenärerna skulle beredas förmånsrätt till de likvidbelopp som utgår till fastighetens ägare. Främst på grund av svårigheterna att finna en praktiskt lämplig lösning avstod man emellertid från att reglera frågan (prop. 1926: 38 s. 391, NJA II 1926 s. 685). I samband med senare partiella reformer angående ökade möjligheter till ägokravsjämkning aktualiserades frågan på nytt. Därvid upptogs i 8 kap. 2 § sista stycket och 13 kap. 2 § sista stycket JDL bestämmelser om att likvid för minskad tilldelning vid tvångsägoutbyte och vid laga skifte skall erläggas och fördelas på samma sätt som expropriationsersättning, om den ersättningsberättigade fastigheten på grund av inteckning eller eljest häftar för fordran eller annan rättighet. Undantag härifrån gäller dock, om innehavarna av samtliga sådana fordringar och rättigheter lämnar medgivande till det eller det är uppenbart att fastighetsbildningen inte kan skada rättighetshavaren.

Även om vissa anmärkningar kan riktas mot nyssnämnda bestämmelser i JDL, är enligt kommitténs mening den bakomliggande tanken fullt riktig och godtagbar också med hänsyn till framtida förhållanden. Sålunda bör inteckningshavare och därmed likställda rättsägare inte få hindra önskvärda ändringar i fastighetsindelningen, fastän deras ställning till följd av sådana ändringar kan försämrats. Kompensation bör emellertid beredas dem genom att utgående ersättningar används till betalning av fastigheterna åvilande skulder. Med hänsyn till de föreslagna möjligheterna att genom fastighetsreglering åstadkomma ganska betydande ändringar i olika avseenden är det uppenbarligen ofrånkomligt med ett skydd av detta slag till förmån för dessa rättsägare. Självfallet uppkommer även nu svårigheter, när det gäller att anordna ett förfarande med nedsättning och fördelning av likvid-

belopp, men dessa synes främst bero på att ovisshet råder om vilken eller vilka myndigheter som lämpligen bör ha hand om uppbörden av likvidbeloppen. Kommittén har inte till uppgift att behandla de organisationsfrågor som kan inverka på ett ställningstagande i detta avseende men har sökt komma till rätta med svårigheterna genom att utforma sitt förslag i hithörande delar på sådant sätt att en anpassning lätt skall kunna ske efter blivande organisationsändringar.

Nedsättning till förmån för andra än fastighetsägaren bör i princip ske beträffande alla slag av penningersättningar vid fastighetsreglering. Den omständigheten att fastigheten efter verkställd avräkning är berättigad till ett likvidbelopp måste, oavsett vilken eller vilka likvider som tillerkänts fastighetsägaren, innebära att fastigheten minskat i värde. Ett förbehåll bör dock göras, nämligen i fråga om ersättning för personlig skada med anledning av att egendom genom inlösen frånhands ägaren eller att denne annars tvingas avträda byggnad. I den mån likvidbeloppet motsvarar sådan ersättning bör nedsättningsskyldighet av naturliga skäl inte föreligga. Att även flyttningsersättning i vissa fall bör behandlas på särskilt sätt framgår av 26 §. Som förutsättning för att nedsättning och fördelning av likvidbelopp skall äga rum bör ytterligare det kravet ställas upp att fastigheten på grund av inteckning eller eljest häftar för fordran eller rätt till avkomst eller annan förmån. Enligt nuvarande nedsättningsregler i JDL skall också annan särskild rättighet, exempelvis nyttjanderätt, beaktas i detta sammanhang. Någon motsvarighet härtill synes emellertid inte böra tas upp i den nya lagen, eftersom fördelningen inte kan ske så att innehavaren av dylik rättighet får uppbära någon del av det nedsatta beloppet. Skydd för honom måste i stället anordnas på annat sätt, om det är önskvärt.

Eftersom nedsättning och fördelning alltid blir en ganska omständlig procedur och de fordringshavare, mellan vilka fördelningen skall ske, vanligen torde önska ta emot betalning i denna form bara om deras säkerhet verkligen sätts i fara genom regleringen, bör det finnas möjlighet för dem att avstå från fördelning av likvidbelopp utan att de på grund därav skall träffas av några menliga följder beträffande rätten till betalning ur fastigheten. I likhet med vad som f. n. gäller bör alltså ett medgivande från deras sida föranleda att nedsättning underlåts och att fastighetens belastning kvarstår oförändrad. Måhända skulle det här finnas skäl att kräva medgivande även från innehavare av nyttjanderätt eller annan sådan rättighet som inte medför rätt till betalning ur fastigheten, dock bara under förutsättning att fastigheten tillika häftar för fordran med bättre rätt. För dylik rättighetshavare kan det nämligen från teoretisk synpunkt vara av vikt att framförliggande fordringar får betalning ur utfallande likvidbelopp, eftersom risken för att rättigheten skall behöva uppoffras vid en exekutiv försäljning därigenom kan minskas något. Om innehavarna av dessa fordringar inte själva anser sig böra fordra betalning — och det är bara detta

fall som är av intresse i sammanhanget — har man emellertid all anledning räkna med att det för rättighetshavarens del kommer att i praktiken vara skäligen betydelselöst om likvidbeloppet fördelas eller inte. Eftersom det vidare är angeläget med enklast möjliga förfarande, har det syntts tillräckligt att innehavarna av samtliga fordringar och sådana förmåner som är förbundna med rätt till betalning ur fastigheten samtycker till att fördelning inte äger rum. Kommittén har inte funnit anledning att begränsa möjligheterna för innehavare av in-teckning i viss fastighet att avstå från fördelning av likvidbelopp i det fall att in-teckningen belastar också annan fastighet. Någon sådan begränsning gäller inte f. n. och bör av praktiska skäl inte införas om inte ett påtagligt behov därav gör sig gällande.

Enligt nuvarande regler kan likvid för minskad tilldelning utbetalas direkt till fastighetsägaren, förutom efter medgivande från in-teckningshavarna, också om det finnes uppenbart att åtgärden inte länder dem till skada. Denna möjlighet till s. k. oskadlighetsprövning från förrättningsmännens sida fyller en praktiskt viktig funktion och bör behållas. Förrättningshandläggningen underlättas härigenom väsentligt, men dessutom vinnns fördelar för in-teckningshavarna. Dessa torde nämligen ofta ha svårt att själva ta ställning till frågan om behovet av en fördelning. I regel måste de, om de inte vill riskera förluster och inte heller i onödan ta emot förtidsbetalning, företa närmare undersökningar och inhämta upplysningar om den fastighetsbildning som skall genomföras, men tack vare den på förrättningsmännens ansvar verkställda prövningen befrias de härifrån. Det är emellertid tydligt att förrättningsmännen å sin sida måste iaktta stor varsamhet så att in-teckningshavarnas ställning inte äventyras. Enligt vad som uttalades vid tillkomsten av nuvarande regler i 8 kap. 2 § sista stycket JDL skulle det föreskrivna villkoret om att ett ägoutbyte uppenbarligen inte kunde lända in-teckningshavare till skada inte anses uppfyllt, om det förelåg den ringaste tveksamhet därom hos den prövande myndigheten (prop. 1951: 159 s. 93, NJA II 1952 s. 124).

Att märka i detta sammanhang är emellertid att nuvarande fastighetsbildningslagstiftning i en annan situation föreskriver en liknande prövning till skydd för in-teckningshavare och motsvarande rättsägare, varvid kravet på frånvaro av menliga verkningar formulerats på ett sätt som möjliggör en något friare tillämpning, dock utan att ifrågavarande rättsägare utsätts för någon egentlig riskökning. Efter en år 1947 genomförd ändring av SML skall sålunda enligt 8 § första stycket och 14 § tredje stycket sammanläggning i vissa fall vara beroende av huruvida åtgärden väsentligen är utan betydelse för rättsägare varom nu är fråga. Rörande skälen till lagändringen hänvisar kommittén till vad lagrådet och departementschefen uttalade i ärendet (prop. 1947: 232 s. 297 och 306, NJA II 1948 s. 54 och 65). Kommittén har i sitt betänkande med förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m. m. (SOU 1963: 23) funnit den genom 1947 års lagändring införda formu-

leringen böra godtas i vissa motsvarande situationer i fråga om inrättande av gemensamhetsanläggningar. Samma ståndpunkt har kommittén ansett sig böra inta vid utarbetande av förevarande lagförslag. Oskadlighetsprövning kommer enligt förslaget att kunna äga rum inte bara med stöd av denna paragraf utan även enligt 18 § andra stycket, 7:8 andra stycket samt 12:6 och 12:11 andra stycket.

Finner förrättningsmännen att fördelning av likvidbelopp skall verkställas, skall de uttryckligen förordna att beloppet jämte den ränta därå som kan utgå inte skall erläggas till fastighetsägaren utan i stället betalas in till viss angiven myndighet, som Kungl. Maj:t bestämt. Visserligen bör själva fördelningen ske hos länsstyrelsen på samma sätt som andra liknande fördelningar, men det har inte syntts lämpligt att anförtro länsstyrelsen uppgiften att utöva tillsyn över att ifrågavarande likvidbetalningar fullgörs och att vid behov företa åtgärder för beloppens uttagande hos de betalningsskyldiga. F. n. bedriver lantmäteristyrelsens kameralsektion sådan verksamhet i fråga om förrättningskostnader som skall betalas enligt lantmäteritaxans föreskrifter. Dess uppgifter i detta hänseende kommer att åtminstone tills vidare kvarstå. Det synes därför kommittén mest ändamålsenligt att sektionen samtidigt får ta hand om bestyret med de likvidbelopp som skall fördelas.

Den myndighet som skall ombesörja uppbörden av de för fördelning avsedda likvidbeloppen bör lämpligen bereda vederbörande fastighetsägare tillfälle visa att han träffat uppgörelse med inteckningshavarna om att han skall få lyfta de inbetalade medlen. Även om inteckningshavarna inte under själva förrättningen ansett sig kunna avstå från att låta medlen användas till betalning av fastighetens skulder, kan det mycket väl tänkas att de, sedan regleringen väl blivit slutförd och de bättre kan överblicka resultatet, finner det med sin fördel mest förenligt att någon fördelning inte kommer till stånd. Om fastighetsägaren på detta stadium kan styrka att han fått inteckningshavarnas medgivande, bör myndigheten som uppburit medlen genast överlämna dem till ägaren, men i annat fall skall medlen tillställas vederbörande länsstyrelse. Beträffande den därpå följande fördelningen och verkan därav bör vad som gäller om expropriationsersättning vinna motsvarande tillämpning. Det bör emellertid uppmärksammas att för fastighetsägare fastställd expropriationsersättning i princip endast fördelas mellan honom och innehavare av fordringsinteckningar. Innehavare av rätt till avkomst eller annan förmån njuter inte till någon del betalning ur den fastighetsägaren tillkommande ersättningen, eftersom särskild ersättning bestäms för sådan rättighetshavare. När fastighetsreglering äger rum, fastställs emellertid inte någon sådan särskild ersättning utom vid inlösen. Genom en särbestämmelse måste därför sörjas för att rättighetshavare av detta slag kommer att på samma sätt som innehavare av fordringsinteckningar få del av det för fastighetsägaren bestämda och för fördelning avsedda ersättnings-

beloppet. Sålunda bör föreskrivas att innehavare av rätt till avkomst eller annan förmån skall njuta betalning enligt samma grunder som gäller enligt utsökningslagen (UL), om egendom säljs utmätningsvis utan förbehåll om sådan rättighets bestånd. En sådan bestämmelse finns i 149 § UL.

De lagstadganden som föranleds av vad ovan sagts har tagits upp i första stycket av 16 §. När det anges som en förutsättning för reglernas tillämplighet att fastighet genom regleringen undergår värdeminskning, inbegrips självklart det fall att fastigheten genom regleringen helt utplånas. Kommittén påpekar särskilt att det bara är fastighetsägare tillkommande ersättningsbelopp som skall behandlas enligt reglerna i första stycket. På grund av särskild föreskrift i 8:6 kommer dock i vissa fall vid inlösen även för rättighetshavare fastställd ersättning att kunna behandlas på samma sätt.

Vid sidan av de i första stycket föreslagna bestämmelserna behövs uppenbarligen tämligen ingående tillämpningsföreskrifter. Särskilt förfarandet hos den myndighet som skall ha hand om uppbörden torde behöva närmare regleras i sådan ordning.

Genom nuvarande vidräkningsförfarande fastställs inte bara de olika belopp som skall utges. Beträffande varje betalningspliktig bestäms också till vilken eller vilka han skall erlägga vad han är skyldig. Oftast fungerar detta betalningssystem tillfredsställande, men ibland, särskilt vid mera omfattande regleringar, framträder ett starkt behov av ett organ för förmedling av betalningstransaktionerna. Redan f. n. tillämpas ett begränsat clearingförfarande beträffande sådana förrättningskostnader som ersättning till gode män, sakkunnigt biträde och sysloman. Enligt lantmäteritaxan får nämligen sådana kostnadsbelopp utbetalas av statsmedel, och det åligger då den eller de betalningsskyldiga att återbetala vad som sålunda förskjutits. Kommittén har den uppfattningen att det skulle vara till stor fördel, om man hade möjlighet att vid vissa regleringar förfara på motsvarande sätt i fråga om likviderna och sådana kostnader som omfattas av vidräkningen. Med hänsyn till den förmånsrätt som torde komma att föreskrivas synes statsverket inte behöva riskera några förluster av betydelse genom att på detta sätt träda in som förmedlare av betalningarna. Givetvis uppkommer vissa administrationskostnader samt ränteförlust, om utbetalningar skall äga rum innan några medel hunnit inflyta, men ersättning härför kan utan svårighet beredas statsverket, om det anses önskvärt, genom tillägg till de förrättningsavgifter som författningsenligt skall utgå.

På grund av vad som nu sagts har kommittén i sitt förslag tagit upp en föreskrift av innebörd att förrättningsmännen även i andra fall än då fördelning av likvidbelopp mellan in- och utbetalningar skall äga rum får förordna att in- och utbetalningar av belopp, som skall betalas i anledning av regleringen, skall verkställas genom myndighets förmedling enligt vad särskilt är stadgat. När sådant förordnande meddelats, skall självfallet i vidräkningen inte behöva anges till förmån för vilka som de olika inbetalning-

arna sker. De särskilda föreskrifter som fordras angående clearingförfarandet torde kunna utfärdas i administrativ väg. Det förutsätts bl. a. att närmare riktlinjer på detta sätt skall meddelas om i vilka fall förfarandet skall få användas.

För att undvika varje tveksamhet har kommittén i sista stycket av paragrafen uttryckligen föreskrivit, att myndighet, som på grund av det tidigare innehållet i paragrafen skall ta emot betalning, har att vidta erforderliga åtgärder för medlens uttagande hos den betalningsskyldige.

Remissyttrandena. *Stadshypotekskassan* och *bostadskreditkassan* framhåller att av 8:6 andra stycket i kommittéförslaget framgår, att bestämmelserna i 5:16 om nedsättning av fastighetsägare tillkommande ersättningsbelopp avses vara tillämpliga även när det är frågan om inlösen helt eller delvis av fastighet. I 5:16 talas emellertid endast om »fastighet, som genom regleringen undergår värdeminskning». Uttrycket synes därför böra kompletteras så att det framgår att bestämmelserna avser även inlösenfallet.

Svea hovrätt avstyrker den i förhållande till gällande rätt ändrade formuleringen enligt vilken intecknad rättighet av annat slag än fordran och rätt till avkomst eller annan förmån över huvud taget inte behöver uppmärksammas vid tillämpning av 16 §. Hovrätten medger att de skäl som kommittén har anfört måhända är bärande i de flesta fall men framhåller att skyddet för rättighetshavarna blir synnerligen illusoriskt för de fall då fastighetsägaren vid regleringstillfället själv är innehavare av inteckning eller innehar ett avsevärt ägarhypotek. Enligt hovrättens mening bör gällande bestämmelser inte överges.

De av kommittén föreslagna reglerna om undantag från nedsättningsskyldigheten möter erinringar från några remissinstanser. *Svea hovrätt* anser sålunda att förslaget är otillfredsställande såvitt angår gemensamma inteckningar. Hovrätten erinrar om kommitténs uttalande, att den inte funnit anledning att begränsa möjligheterna för innehavare av inteckning i viss fastighet att avstå från fördelning av likvidbelopp i det fall att inteckningen belastar även annan fastighet, och att någon sådan begränsning inte gäller och av praktiska skäl inte bör införas med mindre ett påtagligt behov därav gör sig gällande. I denna fråga är hovrätten av annan uppfattning och anser att fastighetskreditens intresse kräver en översyn av gällande bestämmelser. Innehavare av särinteckning i fastighet, som inte ingår i regleringen men är gemensamt intecknad med sådan fastighet, kan få sin säkerhet starkt försämrad, om sistnämnda fastighet genom regleringen undergår värdeminskning eller kanske fullständigt utplånas utan att likviden går till betalning av den gemensamma inteckningen. Det bör observeras att sådana särinteckningar inte heller behöver uppmärksammas vid den oskadlighetsprovning som sker enligt 18 § andra stycket. Förrättningsmännen kommer alltså att vara okunniga om förekomsten av sådana inteckningar. Förslaget

är i dessa hänseenden inte tillfredsställande. Särskilt vid regleringar inom tätorter torde sådana situationer som här avses i viss utsträckning kunna uppkomma.

Flera remissinstanser betonar önskvärdheten av en förstärkning av skyddet för inteckningshavarna vid oskadlighetsprövningen. *Hypoteksombudsmannaföreningen* framhåller sålunda att nedsättning bör få underlåtas bara om det finnes uppenbart att åtgärden inte skadar inteckningshavarna. Föreningen motsätter sig kommitténs förslag till uppmjukning av detta krav. Inteckningshavarnas ställning får i första hand ses mot bakgrund av att dessa i förslaget inte fått ställning som sakägare och följaktligen saknar möjlighet att anföra besvär över förrättningsmannens beslut i fråga om ev. företagen oskadlighetsprövning. Förrättningsmannen åliggande officialprövning även av inteckningshavarnas intressen är avsedd att utgöra garanti för att några men för inteckningshavarna ej skall uppstå. Även om föreningen med sin erfarenhet har stort förtroende för den omdömesgillhet som lantmäteriets företrädare visar i frågor av detta slag, är förslaget principiellt inte helt invändningsfritt från inteckningshavarsynpunkt. Förrättningsmannens beslut är enligt förslaget i viktiga hänseenden att likställa med domstols dom och kan således för inteckninghavare liksom för sakägare vara av lika ingripande betydelse som ett sådant avgörande. Det måste därför ställas synnerligen stränga krav på förrättningsmannens bedömning av om en fastighetsreglering kan tänkas menligt inverka på inteckningshavarnas ställning. Inte sällan torde en inteckningshavare i det enskilda fallet kunna ha en annan uppfattning än förrättningsmannen. Det måste nämligen fastslås att varje värdeminskning kan vara av betydelse från säkerhetssynpunkt. Detta blir givetvis särskilt fallet när det är fråga om toppbelåning, exempelvis vid högt liggande inteckningslån med statlig garanti. Det synes inte heller kunna tas för givet att långgivarens bedömning av ett fastighetsobjekt från ren kreditsynpunkt alltid stämmer överens med förrättningsmannens ekonomiska värdering. Otvivelaktigt kan fall uppkomma där det ter sig svårt för att inte säga omöjligt för en förrättningsman att avgöra om en riskgränssituation från belåningssynpunkt föreligger. För en långgivare är det därför uppenbarligen i hög grad angeläget att kravet på frånvaro av menliga verkningar inte sätts så lågt att hans ställning kan komma att äventyras. Risken för felaktiga bedömningar blir naturligtvis större ju lägre kravet ställs.

Liknande synpunkter framförs också av bl. a. *Svea hovrätt, bankinspektionen* och *sparbanksföreningen*.

Hovrätten för Nedre Norrland anser att det inte tillräckligt klart sagts ut i lagtexten att som huvudregel skall gälla att fördelningen av inbetalda medel skall ske genom länsstyrelsens försorg.

Svea hovrätt anser att den av kommittén föreslagna regeln om betalning till innehavare av rätt till avkomst eller annan förmån inte är helt ändamåls-

enlig. Om en fastighetsreglering berör en fastighet, som besväras av sådan rättighet, torde det i allmänhet förhålla sig så, att rättigheten i och för sig inte påverkas av regleringen. Det synes då vara onödigt att, så snart någon in-teckningshavare begär det, ålägga rättighetshavaren att ta emot betalning ur likvidbeloppet med verkan att rättigheten upphör. Om rättighetshavaren inte vill ta emot betalning, bör likvidbeloppet kunna gå till fördelning mellan innehavare av in-teckningar med sämre rätt.

Det av kommittén föreslagna upphörds- och clearingförfarandet är praktiskt och ändamålsenligt anser *lantmäteristyrelsen*. Förfarandet bör enligt styrelsens mening ordnas genom en central myndighet, så att specialiserad personal kan sköta uppgifterna. Eftersom dessa är nära förbundna med lantmäteriets arbetsområde bör styrelsens kameralsektion — som redan har erfarenhet på området — vara mest skickad att handha ifrågavarande uppdrag. Styrelsen, som anser det vara av stor vikt att fastighetsbildningsärendena i alla delar fullgörs på snabbaste och smidigaste sätt, är sålunda för sin del beredd att genom sin kameralsektion åta sig hithörande uppgifter.

Clearingförfarandet tillstyrks även av *överlantmäternas i Uppsala och Norrbottens län* samt *chefen för lantmäteriets specialenhet nr 1 i Göteborgs och Bohus län*.

Länsstyrelsen i Östergötlands län anser att om likvidförfarandet inte skall ske genom myndighets försorg i samtliga fall bör en ersättningsberättigad alltid kunna vända sig till myndighet för uttagandet av ersättningsbelopp. Om ersättning inte kan tas ut bör han enligt länsstyrelsens mening som regel få ersättning för sin förlust av allmänna medel.

Departementschefen. Kommittén har i förslaget till denna paragraf tagit upp regler till skydd för innehavare av begränsad sakrätt i fastighet som minskar i värde genom fastighetsreglering. Reglerna ansluter i materiellt hänseende i allt väsentligt till det system som i gällande lagstiftning föreskrivits för bl. a. ägoutbyte utom i det avseendet att skyldigheten att säkerställa att ersättningsbeloppen tillgodoförs in-teckningshavare och liknande rättsägare väsentligt utvidgas genom de nya reglerna. I paragrafen meddelas först en generell föreskrift för fastighetsbildningsmyndigheten att förordna om nedsättning av ersättningsbelopp som tillkommer fastighetsägaren för fördelning mellan innehavare av begränsade sakrätter. Denna föreskrift får enligt de följande reglerna i paragrafen sättas åsido, om samtliga innehavare av begränsade sakrätter medger det eller om förrättningsmännen prövar regleringen vara väsentligen utan betydelse för rättighetshavarna.

Den ordning för rättighetshavarnas skydd som kommittén sålunda föreslagit har i sina huvuddrag lämnats utan erinran av remissinstanserna. Bortsett från de detaljändringar, som framgår av det följande har departementsförslaget utformats i enlighet med kommitténs förslag.

Enligt kommittéförslaget skall nedsättning äga rum, om fastighet under-

går värdeminskning. Härmed åsyftas även det fall att inlösen skett. Detta bör för tydlighetens skull framgå av lagtexten. I departementsförslaget har därför lagtexten kompletterats i detta hänseende.

Som förutsättning för att nedsättning och fördelning av likvidbelopp skall ske har kommittén ställt upp bl. a. det kravet att fastigheten på grund av inteckning eller eljest svarar för fordran eller rätt till avkomst eller annan förmån. Som kommittén har framhållit avviker förslaget i detta avseende från nedsättningsreglerna i JDL, enligt vilka också annan särskild rättighet såsom nyttjanderätt skall beaktas i detta sammanhang. Kommitténs förslag har i denna del inte mött någon erinran vid remissbehandlingen. Jag delar kommitténs uppfattning att nedsättning bör komma i fråga bara i sådana fall då någon rättighetshavare kan få uppbära del av det nedsatta beloppet. Formuleringen av lagtexten har i departementsförslaget anpassats efter motsvarande bestämmelser i annan lagstiftning, t. ex. 3 kap. 6 § i förslaget till JB och 36 § lagen om vissa gemensambetsanläggningar.

Som kommittén har framhållit blir nedsättning och fördelning en omständlig procedur och det är därför angeläget att begränsa denna till fall när rättighetshavarnas intresse gör den påkallad. Undantag från nedsättnings- och fördelningskyldigheten tillåts enligt kommittéförslaget i första hand i det fallet när innehavarna av samtliga fordringar och förmåner avstår från tillämpning av nedsättningsförfarandet. Har fastighetsbildningsmyndigheten förordnat om nedsättning, kan utbetalning ske direkt till fastighetsägaren, om det hos myndighet visas att de nyssnämnda rättsägarna medgett att medlen utbetalas till honom.

Medgivande till utbetalning av ersättning direkt till fastighetsägaren skall enligt kommitténs förslag lämnas av innehavarna av samtliga fordringar och förmåner, för vilka fastigheten svarar. Enligt kommitténs mening är det tillräckligt att — förutom fordringshavarna — innehavare av sådan förmån som är förbunden med rätt till betalning ur fastigheten samtycker till att fördelning inte äger rum. Svea hovrätt har anfört erinringar mot förslaget i denna del och framhållit att också inskriven nyttjanderätt bör skyddas i detta sammanhang. Jag delar hovrättens uppfattning och anser inte att önskemålet att förenkla förfarandet väger så tungt att det skydd nyttjanderättshavarna nu har bör avskaffas. I departementsförslaget har därför uppställt krav på medgivande av innehavarna av samtliga fordringar och andra *rättigheter*, för vilka fastigheten svarar, för att utbetalning direkt till fastighetsägaren skall få ske.

Kommittén har berört frågan om innehavare av inteckning i viss fastighet skall kunna avstå från fördelning av likvidbelopp i det fall att inteckningen belastar också annan fastighet. Någon begränsning gäller inte f. n. i det avseendet och enligt kommitténs mening bör av praktiska skäl någon ändring inte göras, om det inte finns ett påtagligt behov. Problemet har vid re-

missbehandlingen uppmärksammats av Svea hovrätt, som därvid gjort gällande att kommittéförslaget inte är tillfredsställande. Hovrätten har berört de problem som uppkommer när en fastighet som besväras av en gemensam inteckning minskar i värde genom fastighetsreglering. Såsom hovrätten påpekat kan innehavaren av särin-teckning i fastighet som är gemensamt in-tecknad med den aktuella regleringsfastigheten få sin säkerhet försämrad om regleringsfastigheten undergår värdeminskning utan att likviden går till betalning av den gemensamma in-teckningen. Det sagda gäller såväl då den särin-tecknade fastigheten ingår i regleringen som då den inte berörs därav. En förutsättning för att denna ogynnsamma effekt skall inträda är att särin-teckningen gäller med lika rätt som eller sämre rätt än den gemensamma in-teckningen. Om de fastigheter som besväras av gemensam in-teckning är i olika ägares hand, måste i detta sammanhang också beaktas det förhållandet att, om regleringsfastigheten minskar i värde, detta leder till att den andra fastighetens ansvar för den gemensamma in-teckningen ökar. Ägaren av den andra fastigheten kan således ha ett intresse av att utbetalning sker till innehavaren av den gemensamma in-teckningen.

Med hänsyn till att storleksförändringar enligt förslaget skall kunna ske i avsevärt större omfattning än de nuvarande ägoutbytesreglerna medger torde det vara ofrånkomligt att utforma regelsystemet på ett annat sätt än kommittén har föreslagit. Jag vill här påpeka att i 6 kap. 14 § i förslaget till JB tagits upp regler som gäller in-teckningshavares möjlighet att avstå från sin rätt till betalning vid fördelning av medel genom myndighets försorg. Om reglerna genomförs, kommer de att gälla också i fråga om medel som nedsatts enligt denna paragraf. Reglerna innebär att om rättsägare före fördelningen avstått från sin rätt till betalning fördelningen inte inverkar på in-teckningen. I fråga om gemensam in-teckning gäller emellertid detta bara om samtycke till avståendet lämnats av såväl ägare till övriga av in-teckningen besvärade fastigheter som innehavare av panträtt eller annan rättighet som är inskriven, om rättigheten gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än in-teckningen. Föreligger inte sådana medgivanden i behövlig utsträckning, är in-teckningshavaren oundgängligen skyldig att ta emot betalning. De nämnda reglerna om sakägar-medgivanden stämmer överens med vad som enligt 22 kap. 11 § i förslaget till JB föreskrivits för relaxation.

Att en fordringshavare avstår från tillämpning av bestämmelsen om ned-sättningsskyldigheten har principiellt samma innebörd som att han avstår från rätten till betalning. Jag anser därför att reglerna i förevarande paragraf bör utformas i överensstämmelse med de nyss nämnda föreskrifterna i förslaget till JB såvitt gäller gemensam in-teckning. Lagtekniskt synes en anknytning till relaxationsbestämmelsen i JB mest lämplig. I departements-förslaget har sålunda upptagits den bestämmelsen att, om fastigheten besvä-

ras av gemensam inteckning, fordras för att utbetalning direkt till fastighetsägaren skall få ske de medgivanden som i 22 kap. 11 § i förslaget till JB föreskrivits för relaxation.

Kommittén har i sitt förslag tagit upp en regel som innebär att den myndighet som enligt förrättningsmännens beslut uppburit likvidmedlen får betala ut dessa direkt till fastighetsägaren, om denne hos myndigheten visar att inteckningshavarna och andra rättsägare inte vidare motsätter sig utbetalningen. Med hänsyn till att den prövning som måste föregå en sådan utbetalning kan vara av mycket kvalificerad beskaffenhet, anser jag att prövningen bör ankomma på fördelningsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen. Utbetalningen i den här avsedda situationen bör således inte få ske förrän ärendet överlämnats till länsstyrelsen. Som jag förut har nämnt gäller enligt förslaget till JB en allmän regel om att inteckningshavare kan avstå från sin rätt till betalning före fördelningen. Om samtliga rättsägare avstår från denna rätt, får utbetalning ske till fastighetsägaren. Eftersom frågan om utbetalning direkt till fastighetsägaren sålunda fått en generell lösning i förslaget till JB, behövs inte några särskilda regler i ämnet i FBL.

Nedsättning och fördelning av likvidersättning skall enligt kommittéförslaget kunna underlåtas också efter s. k. oskadlighetsprövning av fastighetsbildningsmyndigheten. Reglerna härom avviker inte från de bestämmelser som nu gäller för ägoutbyte i annan mån än att kravet på frånvaro av menliga verkningar för inteckningshavare och motsvarande rättsägare formulerats på annat sätt. Därigenom blir en något friare tillämpning möjlig. Enligt kommitténs mening behöver någon egentlig riskökning för rättsägarna inte befaras. Åtskilliga remissinstanser har emellertid kritiserat kommittéförslaget i denna del och förordat att den formulering som finns i JDL behålls.

Den nu aktuella formuleringsfrågan berördes, som kommittén har påpekat, ingående vid de ändringar som år 1947 genomfördes i SML. Lagrådet ansåg därvid att kravet på frånvaro av menliga verkningar för de berörda rättsägarna borde uttryckas i enlighet med formuleringen i 8 kap. 4 § JDL. Dåvarande departementschefen godtog emellertid inte lagrådets förslag, utan vidhöll att kravet borde uttryckas så, att sammanläggningen är väsentligen utan betydelse för inteckningshavare och andra rättighetshavare. Departementschefen framhöll att en sådan lydelse redan godkänts i flera analoga sammanhang och ifrågasatte om inte 8 kap. 4 § JDL borde jämkas till överensstämmelse med vad som sålunda föreslagits. Tillräckliga skäl att då ta upp denna fråga ansågs emellertid inte föreligga.

Kommitténs nu framlagda förslag står som framgår av det sagda i överensstämmelse med de överväganden som departementschefen gjorde i samband med 1947 års ändringar i SML och som resulterade i den lydelse som SML nu har i den här aktuella delen (8 § första stycket och 14 § tredje stycket). Den av kommittén föreslagna lydelsen har därefter tagits upp också i

andra liknande sammanhang, såsom lagen om gemensamhetsanläggningar och förslaget till JB. Jag anser inte att situationen för inteckningshavare och andra rättsägare vid oskadlighetsprövning enligt detta och andra lagrum i FBL företer sådana särdrag att det är motiverat att här ställa upp starkare krav än som gäller i andra liknande sammanhang. Departementsförslaget har därför utformats i enlighet med kommitténs förslag.

Vid remissbehandlingen har en remissinstans tolkat kommittéförslaget så, att om regleringen är av betydelse för vissa rättighetshavare godkännande krävs även från sådan innehavare av rättighet för vilken regleringen är väsentligen utan betydelse. Detta ger mig anledning framhålla att systemet givetvis inte är avsett att fungera på det sättet, att man har att välja mellan antingen medgivanden från samtliga rättighetshavare eller oskadlighetsprövning beträffande samtliga rättighetshavare. Ett blandat förfarande måste vara möjligt och synes mig i hög grad lämpligt. I praktiken torde förfarandet i allmänhet bli det, att fastighetsbildningsmyndigheten företar oskadlighetsprövning i fråga om så många rättigheter som möjligt och anskaffar medgivanden bara i fråga om de rättigheter, för vilka regleringen inte prövas vara utan väsentlig betydelse.

Vid prövning av frågor enligt paragrafens första stycke måste fastighetsbildningsmyndigheten ha tillgång till aktuella uppgifter om inskrivna rättigheter. Prövningen skall avse förhållandena när beslutet meddelas. Det ankommer på fastighetsbildningsmyndigheten att på lämpligt sätt inhämta uppgifter ur fastighetsböckerna. Därvid bör medverkan från inskrivningsmyndigheten kunna påräknas i den mån så behövs och det är lämpligt. För att få kännedom om vem som innehar pantbrev blir fastighetsbildningsmyndigheten hänvisad till att skaffa upplysning genom sakägarna i den mån uppgift om innehavet inte framgår av fastighetsboken. Den som innehar pantbrev är legitimerad att lämna sådant medgivande som här avses. Någon närmare utredning om förekomsten av ev. ägarhypotek torde i allmänhet inte behöva företas av fastighetsbildningsmyndigheten.

Liksom fallet i princip är enligt gällande rätt kan fastighet inte anses svara eller häfta för rättighet som upplåtits genom vanligt avtal och inte åtnjuter skydd genom inskrivning.

Kommittén har föreslagit att nedsättning enligt denna paragraf skall ske hos myndighet som Kungl. Maj:tt bestämt. Den myndighet som här närmast avses är lantmäteristyrelsen. Sedan medlen uppburits av denna myndighet skall de överlämnas till vederbörande länsstyrelse, som har att verkställa fördelningen mellan rättsägarna. Den sålunda föreslagna ordningen har inte mött någon erinran från remissinstanserna. Även jag anser förslaget ändamålsenligt. Som hovrätten för Nedre Norrland påpekat bör den redaktionella utformningen av paragrafen ändras så, att det tydligare framgår att fördelningen av medlen skall ombesörjas av länsstyrelsen. För fördelningen skall i enlighet med kommittéförslaget reglerna om expropriationsersättning äga

motsvarande tillämpning. Med hänsyn till att institutet avkomsträtt enligt förslaget till JB kommer att avskaffas, har den av kommittén föreslagna regeln om betalning till innehavare av sådan rätt inte tagits med i departementsförslaget. Frågan hur befintliga avkomsträtter skall skyddas bör regleras i samband med övergångsbestämmelserna till lagen.

Kommitténs förslag till ett allmänt clearingförfarande genom myndighets förmedling har tagits upp i departementsförslaget utan ändringar i sak.

I paragrafens sista stycke återfinns den av kommittén föreslagna regel som ålägger myndigheten att kräva ut medlen hos den betalningsskyldige. Denna regel utesluter inte att en ersättningsberättigad själv kan vidta åtgärder för att ta ut sin fordran. Vid smärre förrättningar kan det ofta visa sig onödigt tyngande att låta likvidförfarandet ske genom myndighetens försorg. En remissinstans har uttalat att, om ersättning inte kan tas ut av den betalningspliktige, den som är berättigad till betalningen bör få ersättning för sin förlust av allmänna medel. Detta förslag är jag för min del inte beredd att biträda. Den betalningsberättigades trygghet mot förluster bör i stället tryggas genom bestämmelser om förmånsrätt. Denna fråga kommer att tas upp i samband med följdlagstiftningen till FBL.

17 §.

I denna paragraf regleras förfarandet vid utbetalning av likvid som tillkommer delägare i samfällighet.

Kommittén. I förrättningstekniskt hänseende är en ordning som innebär att likvid, som tillkommer delägarna i samfällighet, tillhandahålls för deras gemensamma räkning mest praktisk. Men detta förfarings sätt bör tillåtas bara under vissa bestämda förutsättningar. Sålunda fordras först och främst att för samfälligheten finns känd styrelse eller förvaltare med befogenhet att uppbära likvidbeloppet. Detta innebär emellertid inte någon allvarlig inskränkning i möjligheterna att använda detta enklare förfarings sätt. Beträffande alla större samfällighetsbildningar, där antalet delägare gör det angeläget att man undviker en uppdelning av ersättningsbelopp på de olika delägarna, torde det nämligen som regel finnas någon form av förvaltning, som får föra talan för den samfällda marken och som därmed också får anses berättigad att ta emot och kvittera ersättningar. Som ytterligare villkor för att detta förfarings sätt skall få tillämpas måste fordras att likviden gäller åtgärd, som inte medför att delaktigheten i samfälligheten rubbas. Ändring av samfällighetens område och instiftande av servitut, som belastar området, är exempel på dylika åtgärder. Om däremot ny delägare tagits upp i samfälligheten och likviden avser ersättning till övriga delägare för den minskning i delaktigheten som sålunda uppkommit för dem, bör likvidmedlen uppenbarligen inte få tillställas samfällighetsförvaltningen, utan de skall

betalas ut direkt till de ersättningsberättigade. Slutligen måste det kravet ställas upp att det inte av hänsyn till inteckningshavarna i någon av de delägande fastigheterna visar sig nödvändigt att den på fastigheten belöpande delen av likvidmedlen fördelas mellan inteckningshavarna. Om medlen i annat fall skall betalas in genom förmedling av myndighet, bör det däremot inte utgöra hinder mot att låta styrelse eller förvaltare uppbära medlen.

Om förrättningsmännen i vidräkningshandlingarna föreskrivit att visst ersättningsbelopp skall tillställas styrelse eller förvaltare för samfällighet, bör den som sålunda har att uppbära beloppet även ha rätt att vidta åtgärder för indrivning. Kommittén anser att en uttrycklig bestämmelse härom behövs. Enskild delägare i samfälligheten torde därmed inte vara berövad möjlighet att, om styrelsen eller förvaltaren underlåter att utnyttja sin indrivningsrätt, själv kräva ut den andel av ersättningsbeloppet som tillkommer honom.

Denna paragraf avser endast det fall att delägarna i samfälligheten är mottagare av ersättning. För den motsatta situationen — när delägarna skall ge ut ersättning för åtgärd som berört samfälligheten — är det inte möjligt att direkt ålägga själva samfälligheten och ännu mindre dess förvaltningsorgan att fullgöra betalningen. Om det emellertid upplyses att gemensamma medel för utbetalning finns tillgängliga, synes det meningslöst att förrättningsmännen noga räknar ut och i vidräkningshandlingarna anger det belopp som var och en av delägarna har att utge. De bör i stället kunna ta upp hela ersättningsbeloppet samt anmärka, att varje delägare skall betala så stor del av beloppet som svarar mot hans andel i samfälligheten.

Departementschefen. Kommitténs förslag har lämnats utan erinran vid remissbehandlingen och departementsförslaget har med vissa jämkningar i redaktionellt hänseende utformats helt enligt kommittéförslaget.

Överenskommelser mellan sakägare m. m.

18 §.

I första stycket av paragrafen anges vilka av de föregående reglerna i kapitlet, som får sättas åsido med sakägarnas samtycke. Andra stycket innehåller regler till skydd för rättsägare, som inte själva kan bevaka sin rätt vid förrättningen. I tredje stycket tas upp en formföreskrift för marköverföring i vissa fall.

Kommittén. Kommittén anser att en vidsträckt dispositionsfrihet för sakägarna bör tillåtas vid fastighetsreglering. Därigenom kan förrättningsförfarandet i hög grad förenklas, och vidare är den omständigheten att de enskildas individuella önskemål kan tillgodoses ägnad att mera aktivt engagera dem i regleringsarbetet, vilket i sin tur främjar ett gott resultat. Själv-

fallet kan sådana bestämmelser som tillkommit i det allmännas intresse inte få efterges, men i den mån de särskilda villkoren för fastighetsreglering bara har till ändamål att skydda de enskilda mot oskäligen ingrepp bör det stå sakägarna fritt att avstå från en tillämpning av dem. Viss varsamhet måste dock iakttas av hänsyn till sådana rättsägare som inte får föra talan vid förrättningen och alltså därvid inte själva kan bevaka sin rätt. Dessutom måste uppmärksammas att syftet med annan särskild lagstiftning inte motverkas.

I första stycket av denna paragraf anges vilka föregående regler i kapitlet som sålunda får sättas åsido. Vad först angår de allmänna regleringsvillkoren i 4 och 5 §§ är det tydligt att bestämmelserna om båtnadsvillkoret och förbudet mot fastighetsreglering uteslutande i storleksförbättrande syfte utan olägenhet kan ges dispositiv karaktär. Genom överenskommelse mellan ägarna av de fastigheter som berörs skall alltså reglerna i 4 § första och andra styckena kunna sättas ur kraft, dock med de inskränkningar som framgår av det följande. Som tidigare påpekats har däremot bestämmelsen i 4 § sista stycket om partiell reglering inte bara till ändamål att skydda enskild sakägare. Den är också av betydelse från allmän synpunkt och bör därför alltid upprätthållas. Också de i 5 § upptagna allmänna regleringsvillkoren är av sådan beskaffenhet att någon dispositionsfrihet enligt kommitténs mening inte lär komma i fråga. På samma sätt förhåller det sig med bestämmelserna i 6 § första stycket.

I fråga om den i 6 § andra stycket fastslagna riktlinjen angående sättet för regleringens genomförande liksom också villkoren i 7 och 8 §§ angående de särskilda fastigheternas utformning samt bestämmelserna i 10—12 §§ om ersättningar saknas anledning fränkänna sakägarna rätt att medge avvikelser. Med samtycke av de sakägare, vilkas rätt är beroende därav, bör sålunda avsteg från dessa bestämmelser kunna ske. På samma sätt bör avsteg kunna ske från 13 och 14 §§, men härför måste fordras medgivande av alla, som därigenom kan betungas, oavsett huruvida de är sakägare i vanlig mening eller inte. Eftersom dessa båda paragrafer bl. a. avser betalning av förrättningskostnaderna samt frågan om möjligheterna att träffa överenskommelse rörande sådana kostnader blivit på visst sätt reglerad i 2:6, anser kommittén att en uttrycklig föreskrift bör ges om att vad 2:6 innehåller i denna del skall gälla även i fall som här avses.

Den tämligen begränsade beslutanderätt som enligt gällande lagstiftning tillkommer sakägarna vid fastighetsbildningsförrättning förutsätter att åtminstone de vid sammanträde närvarande sakägarna är ense. För vissa fall, då fråga är om mera betydelsefulla avgöranden, fordras dessutom att överenskommelsen upprättats skriftligen, undertecknats av sakägarna och bestrykts av gode männen eller förrättningslantmätaren. Om en på sådant sätt träffad överenskommelse, eller förening som den kallas, biträts av företrädare för fastighet, som står under allmän myndighets vård och inseende,

skall lantmätaren ofödröjligen överlämna handlingen till länsstyrelsen för inhämtande av vederbörande myndighets godkännande. Utan sådant är för-
eningen icke gällande.

Kommittén föreslår inte någon motsvarighet till vad som nu sagts om för-
ening. För att överenskommelse eller samtycke, som avges enligt denna pa-
ragraf, skall få bindande verkan och beaktas av förrättningsmännen bör så-
lunda särskild form inte krävas utom för ett visst fall som kommittén senare
tar upp. Om överenskommelse eller samtycke inte avfattats skriftligen, bör
dess innehåll emellertid tas upp i protokollet eller annan handling, som
biläggs förrättningsakten. Det torde inte behöva särskilt påpekas, att stor
omsorg därvid måste ägnas åt avfattningen så att oklarhet om innebörden
inte framdeles uppkommer. Det är vidare att rekommendera att förrätt-
ningsmännen till tryggande av bevisningen låter dem som avgett viljeför-
klaringen bestyrka uppteckningen. Något krav på obligatoriskt godkännande
i efterhand av allmän myndighet i vad gäller fastighet, som står under dess
inseende, har inte heller ställts upp. Den, som vid en förrättning företräder
sådan fastighet, bör kunna med bindande verkan företa alla de rättshand-
lingar och andra åtgärder som inryms i den fullmakt som meddelats honom.
Begränsar denna hans möjlighet att ingå överenskommelse eller avge sam-
tycke som här avses, bör det i princip ankomma på honom att införskaffa
erforderligt medgivande. För att förrättningsmännen skall kunna bedöma
giltigheten av dylik förklaring måste de följaktligen gå in på prövning av
behörighetsfrågan, men detta gäller ju inte bara då fastighet av publik natur
berörs utan måste alltid ske så snart sakägare företräds av ombud. I vad
mån en fullmakt medför behörighet för ombudet att på huvudmannens väg-
nar träffa överenskommelse eller avge samtycke får bedömas enligt allmän-
na rättsgrundsatser. Bestämmelserna i RB om rättegångsombuds behörighet
torde därvid tjäna till viss ledning men kan inte anses i full utsträckning
tillämpliga, bl. a. därför att möjligheterna att på förhand bedöma vilka olika
frågor som kan komma upp till bedömande ofta är betydligt mer begränsade
vid förrättning för fastighetsreglering än vid handläggning av mål inför
domstol.

Andra stycket i paragrafen innehåller en regel till skydd för de olika rätts-
ägare som inte har möjlighet att vid förrättningen själva bevaka sina intres-
sen. Utformningen har skett med 8 kap. 4 § andra stycket JDL som förebild,
men i enlighet med vad som har anförts i anslutning till 16 § första stycket
har kravet på frånvaro av menliga verkningar för ifrågavarande rättsägare
för det fall att medgivande från deras sida inte föreligger angetts något an-
norlunda. De sakrätter som avses i den här aktuella bestämmelsen utgörs
av inte bara in-tecknade rättigheter utan också andra, för vilka fastighet
häftar, bl. a. sådana som gäller med bästa rätt eller grundas på 11 kap. 2 §
i den nu gällande jordabalken. Det kan framhållas att exempelvis oin-teck-
nade nyttjanderätter eller avkomsträtter, som inte åtnjuter skydd enligt
29 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

nyssnämnda lagrum, ansetts inte vara av sådan beskaffenhet att fastighet kan sägas häfta därför (jfr lagrådets yttrande i samband med en år 1951 företagen ändring i 8 kap. 4 § JDL; prop. 1951: 159 s. 178, NJA II 1952 s. 129). Vissa synpunkter kan visserligen anses tala för att alla rättigheter av nyttjanderättstyp — framför allt sådana arrende- och hyresrätter vilka efter nyttjanderättshavarens tillträde på grund av särskilda regler äger bestånd mot ny ägare av fastigheten — omfattas av de föreslagna bestämmelserna. Kommittén har emellertid funnit övervägande skäl tala för att inte göra något avsteg från vad som hittills gällt vid ägoutbyte. Den vidsträckta avtalsfrihet som alltsedan 1951 års lagändring förelegat vid denna form av fastighetsbildning har såvitt kommittén kunnat finna inte utnyttjats på sådant sätt att en ändring i detta hänseende är motiverad. Härtill kommer att det skulle vara förenat med betydande svårigheter, om förrättningsmännen mera allmänt skulle behöva anskaffa upplysningar om ointecknade nyttjanderätter och undersöka huruvida innehavarna av dem lämnar medgivande till den åtgärd som det är fråga om.

Den omständigheten att sakägarnas dispositionsfrihet kan begagnas i direkt syfte att åstadkomma en ensidig överföring av fast egendom från en ägare till en annan ger upphov till vissa speciella problem. Först och främst uppställer sig frågan huruvida transaktioner, som till sin natur är att hänföra till köp, verkligen skall få genomföras med hjälp av fastighetsreglering. Härvid kan konstateras att sådana åtgärder redan i viss utsträckning är tillåtna. Det byte av jord mot pengar som f. n. kan ske vid ägoutbyte och skifte är, även om fastighets uppskattningsinnehåll på denna väg kan minskas med högst tio eller i vissa fall tjugofem procent, i realiteten att jämställa med överlåtelse. Dessa åtgärder kan emellertid erbjuda en mycket praktisk lösning, när det gäller att åstadkomma en rationalisering av fastighetsförhållandena, och då några allvarliga olägenheter med dem inte förmärkts, kan det inte vara tal om att nu hindra dem.

Enligt kommitténs mening kan inte ens ett bibehållande av de nuvarande begränsningarna av möjligheterna att genom fastighetsreglering företa köpliknande åtgärder på övertygande sätt motiveras. Det enda skäl som anförts till stöd för att sakägarna inte bör tillerkännas full avtalsfrihet på detta område har varit att de särskilda regler som kringgärdar fastighetsköpet kan kringgås. Som framgår av vad som nyss sagts om möjligheterna till frivillig minskning av fastighets uppskattningsinnehåll, tillåts emellertid redan nu ett inte alldeles obetydligt åsidosättande av dessa regler utan att man haft anledning att reagera däremot. Av mera väsentlig betydelse är emellertid att man inte utan vidare kan utgå från att det vanliga fastighetsköpet är den enda lämpliga formen för ett överflyttande mot penningersättning av äganderätt till fast egendom. Kommittén håller för sin del bestämt före, att en överföring inom fastighetsregleringens ram i vissa situationer kan från såväl enskild som allmän synpunkt vara en väl så fördelaktig transaktion som ett

regelrätt köp, vilket i här ifrågavarande fall vanligen måste följas av avstyckning och sammanläggning samt olika lagfarts- och inteckningsåtgärder. I många fall torde överföring genom fastighetsreglering möjliggöra väsentliga förenklingar. Särskilt kan framhållas den betydelse detta förfarande får om fastighetsindelningen skall anpassas efter plan, som fastställts enligt byggnadslagstiftningen. De syften man avsett att vinna med de nuvarande köpreglerna är värda allt beaktande, men dessa syften torde mycket väl kunna tillgodoses även om åtgärderna genomförs vid fastighetsreglering. Möjligen kan statens fiskaliska intresse att uppbära lagfartsstämpel anses böra kräva att sakägarna i allmänhet bör verkställa transaktionen såsom ett regelrätt köp. Häremot måste emellertid invändas, att detta intresse inte bör få lägga hinder i vägen för den i andra avseenden mest lämpliga handläggningsformen. Dessutom torde det även med hänsyn till bortfallet av lagfartsstämpeln vanligen ställa sig avgjort förmånligare i ekonomiskt hänseende för statsverket att en önskvärd rationaliseringsåtgärd genomförs på ett enkelt sätt genom frivilliga uppgörelser vid fastighetsreglering än med anlitande av köp och ett därpå följande tämligen omständligt förfarande, som kan kräva en omfattande arbetsinsats från olika myndigheters sida.

På grund av vad som nu sagts anser kommittén, att fastighet i princip bör med ägarens samtycke kunna genom fastighetsreglering ändras på sådant sätt att dess graderingsvärde undergår även en väsentlig minskning. Fastigheten bör till och med kunna helt utplånas. En förutsättning måste givetvis alliid vara att ev. inteckningshavare lämnar sitt medgivande, när deras rätt sätts i fara. Emellertid fordras härutöver vissa bestämmelser för att den nödvändiga överensstämmelsen med reglerna om fastighetsköpet skall vinnas. Dessa bestämmelser har tagits upp i tredje stycket av denna paragraf. De innebär till en början, att de vid köp av fast egendom gällande formkraven skall upprätthållas beträffande de viljeförklaringar, som ligger till grund för de nu aktuella fastighetsregleringsåtgärderna. Härigenom vinnas samma garantier som vid köp för att äganderättsförhållandena blir klara och otvetydiga samt att föryttring av fast egendom inte sker utan moget övervägande. Vidare föreskrivs att gällande villkor för avhändande av fast egendom skall äga tillämpning. Detta medför att man vid dessa transaktioner fullt ut skall tillämpa alla sådana villkor som äkta makes samtycke enligt 6 kap. 4 § giftermålsbalken (GB) och rättens tillstånd enligt 15 kap. 16 § FB samt iaktta andra inskränkningar, på grund av testamenteriskt förordnande eller eljest, i ägarens rätt att avyttra sin egendom.

Remissyttrandena. Den avtalsfrihet som kommittén har föreslagit i denna paragraf, tillstyrks i princip av flertalet remissinstanser. *Lantmästaristyrelsen* framhåller att det föreslagna systemet medverkar till snabbhet, smidighet och lägre kostnader för förfarandet. Flertalet *överlantmätare* betonar värdet av avtalsfriheten. *Överlantmätaren i Gotlands län* betecknar paragra-

fen som den mest revolutionerande i hela lagförslaget och framhåller att den ger möjlighet till långt gående förenklingar och till rationell fastighetsbildning.

Några *överlantmätare* och *lantbruksnämnder* framhåller att flertalet fastighetsregleringar kommer att äga rum under full enighet mellan sakägarna, varför detta fall bort konstrueras som huvudregel och inte som undantag. *Överlantmätaren i Älvsborgs län* ifrågasätter om inte den långtgående avtalsfrihet, som för åtskilliga fall erbjudits sakägarna, kommer att innebära ett alltför stort avsteg från den önskvärda stadgan i fastighetsbildningsproceduren. *Överlantmätaren* syftar inte bara på ökat risktagande i fråga om fastighetskrediten utan över huvud på osäkerheten om hur en viss fastighet slutligen till storlek och värde kommer att gestalta sig sedan den väl blivit intagen i en fastighetsreglering. Att intressenterna, när de är överens, medgetts rätt att minska fastighetens värde i strid med regeln i 5: 8 är en diskutabel sak, och en gräns i fråga om värdeavvikelsen är enligt *överlantmätarens* mening nödvändig.

Sparbanksföreningen anser att det vore önskvärt att oskadlighetsprövningen alltid kunde ske genom medgivanden från in-teckningshavarna.

Överlantmätaren i Örebro län erinrar om att regleringar, som innebär enbart marköverlåtelse och därmed ändringar av fastigheters värde, kan ske utan in-teckningshavares medgivande, om förrättningsmännen finner åtgärden vara väsentligen utan betydelse för panträttshavarna. Eftersom avsikten inte är att inskränka nuvarande möjlighet i berörda hänseende (maximalt 25 %) omspannar uttrycket »väsentligen utan betydelse» tydligen en tämligen vid marginal. *Överlantmätaren* hyser betänklighet mot den svävande formuleringen.

Överlantmätaren i Kristianstads län uttalar tveksamhet om lämpligheten av att göra 5: 8 dispositiv. Därigenom öppnas enligt *överlantmätarens* mening möjlighet att åstadkomma en olämplig fastighetsindelning inom t. ex. planområden.

Överlantmätaren i Jämtlands län ifrågasätter, om inte — till befrämjande av stadga och säkerhet i förrättningsförfarandet — överenskommelse bör upprättas skriftligen och undertecknas av vederbörande sakägare.

Reglerna i andra stycket äger sådan självständig och principiell betydelse att de bör brytas ut till en särskild paragraf, lämpligen tillsammans med tredje stycket, anser *Svea hovrätt*. Hovrätten framhåller att andra stycket är avsett att slå fast ett generellt krav på oskadlighetsprövning, när regleringsåtgärd grundar sig på överenskommelse eller samtycke. Det skall alltså inte, såsom den föreslagna placeringen och utformningen av bestämmelserna ger sken av, gälla bara vid överenskommelse eller samtycke som i första stycket avses (se exempelvis 23 § tredje stycket och 6: 4).

Beträffande tredje stycket understryker *Svea hovrätt* att förrättningsmännen i frågor av detta slag måste handla med största noggrannhet, efter-

som prövningen sker för bevakande av intressen som kan tillkomma personer som inte är representerade vid förrättningen. Hovrätten framhåller också att prövningen till stor del innefattar en nyhet för förättningsmännen och kräver större insikter på civilrättens område än förrättningsmännen i allmänhet f. n. torde äga.

Lantbruksnämnden i Älvsborgs läns södra område beklagar att i förslaget inte anges huruvida den i tredje stycket angivna viljeytringen utgör ett laga fång.

Departementschefen. Kommitténs förslag till regler om dispositionsfrihet för sakägarna vid fastighetsreglering har fått ett övervägande gynnsamt mottagande av remissinstanserna. För egen del anser jag att kommittéförslaget i huvudsak är väl avvägt och lämpligt att läggas till grund för lagstiftningen i ämnet. Otvivelaktigt förhåller det sig så, som påpekats vid remissbehandlingen, att flertalet regleringar kommer att genomföras under full enighet mellan sakägarna. Mot den bakgrunden kunde det vara naturligt att utforma regelsystemet med frivilligfallen som huvudregel och tvångssituationer som undantag. Av lagtekniska skäl anser jag emellertid att den av kommittén föreslagna ordningen är att föredra.

Paragrafens första stycke överensstämmer i departementsförslaget i sakligt hänseende med kommitténs förslag utom i ett avseende. Som jag har anfört vid 5 § bör sakägarna kunna medge avsteg från den bestämmelse som upptagits i första stycket av nämnda paragraf. Detta har beaktats vid utformningen av förevarande paragraf.

Kommittén har funnit att några formföreskrifter rörande överenskommelse och samtycke, som anges enligt denna paragraf, inte bör tas upp utom för visst fall. Jag biträder kommitténs överväganden i denna fråga. Som kommittén framhållit bör överenskommelse och samtycke emellertid tas upp i protokollet eller annan handling som biläggs akten. Uttrycklig föreskrift därom bör tas in i de närmare bestämmelser om protokoll som förutsätts komma att meddelas av Kungl. Maj:t. Genom en sådan ordning får anses tillfredsställande sörjt för att nödig ordning och stadga i förfarandet iakttas. Givetvis kan det ofta vara lämpligt att sakägarna till tryggnad av bevisningen får skriva under överenskommelsen. Ett formellt krav på sådan underskrift bör emellertid inte ställas upp.

I paragrafens andra stycke tas upp regler om oskadlighetsprövning. Förslaget stämmer överens med kommitténs förslag. Reglerna anknyter direkt till de i första stycket upptagna bestämmelserna om dispositionsfrihet för sakägarna. Jag anser det därför inte lämpligt att, såsom Svea hovrätt föreslagit, bryta ut reglerna till en särskild paragraf. Om särskilda åtgärder får genomföras efter överenskommelse mellan sakägarna bara med den begränsning, som tas upp i andra stycket, anges detta i departementsförslaget i de särskilda lagrummen (se t. ex. 5: 24 och 28).

I fråga om utformningen av reglerna om oskadlighetsprövning kan jag hänvisa till vad jag har uttalat vid 16 §.

Kommittén har ingående behandlat frågan om reglerna i 8 § bör vara dispositiva, dvs. om fastighet skall med ägarens samtycke kunna ändras på sådant sätt att dess värde undergår även väsentlig minskning. Kommittén har funnit att så bör vara fallet. Vid remissbehandlingen har kommitténs ståndpunkt i stort sett lämnats utan erinran. I samband med vissa ändringar som år 1968 vidtagits i JDL har jag tagit ställning till de frågor som är förbundna med sakägarnas dispositionsfrihet i fråga om storleksförändringar (se prop. 1967: 167). De problem som här möter är i stort sett desamma enligt den nya lagen. Invändningarna mot dispositionsfriheten torde minska i styrka med hänsyn till att skyddet för rättighetshavarnas intressen i skilda avseenden är bättre tillgodosett i förslaget till FBL än som varit möjligt enligt JDL. Jag har därför inte tvekat att ansluta mig till kommitténs förslag, men jag vill understryka vikten av att den s. k. oskadlighetsprövningen företas med stor omsorg. Det är från rättssäkerhetssynpunkt angeläget att inteckningshavarnas medgivanden till åtgärden inhämtas så snart det kan befaras att deras rätt på minsta sätt kommer i fara. Jag anser det dock inte påkallat att ställa upp ett ovillkorligt krav på att sådant medgivande alltid skall lämnas. Ett sådant krav skulle många gånger onödigt tynga förfarandet och erfarenheterna från tillämpningen av nu gällande regler om oskadlighetsprövning talar inte för att en skärpning av bestämmelserna i detta hänseende skulle vara nödvändig.

En särskild fråga när det gäller andra stycket är huruvida det bör tillämpas på nyttjanderättshavare. Kommittén har uttalat att endast inskrivna nyttjanderätter bör beaktas och jag kan ansluta mig till denna uppfattning. Ett ovillkorligt krav på medgivande av varje nyttjanderättshavare skulle medföra de av kommittén anförda praktiska svårigheterna men dessutom risker för att en lämplig fastighetsindelning skulle komma att motverkas. Att arrendator som tillträtt arrendet enligt skriftligt avtal gavs samma skydd som innehavare av inskriven nyttjanderätt vid de ändringar som år 1968 vidtogs i JDL hängde samman med den svaga ställning som nyttjanderättshavare i övrigt har enligt JDL. I departementsförslaget har emellertid arrendators ställning vid fastighetsreglering stärkts väsentligt. Genom 35 § har sålunda nyttjanderättshavare tillerkänts ställning som sakägare vid förrättningen, om regleringen är av betydelse för honom. Avsikten med denna bestämmelse är att nyttjanderättshavare, och då främst arrendator, skall ha möjlighet att komma till tals vid förrättningen på ett så tidigt stadium att han kan påverka planläggningen. Otvivelaktigt kan man räkna med att det då ibland inträffar att fastighetsägaren och hans arrendator har olika önskemål om hur regleringen bör genomföras. I den mån intresse motsättningarna har betydelse för frågan om en storleksförändring av fastigheten skall få genomföras med stöd av överenskommelse, talar en-

ligt min mening övervägande skäl för att arrendatorns önskemål bör få vika för fastighetsägarens. Arrendatorn bör sålunda inte kunna hindra att åtgärden genomförs genom att vägra lämna sitt medgivande. Arrendatorns intresse tillgodoses i nödvändig utsträckning genom bestämmelserna i 34 § och genom de regler som på olika sätt skyddar honom mot ekonomisk skada.

I fråga om innebörden av uttrycket att fastighet svarar för rättighet hänvisar jag till vad som anförts vid 16 §.

Med anledning av vad en överlantmätare uttalat om att dispositionsfriheten i fråga om reglerna i 8 § kan leda till olämplig fastighetsbildning inom planområden vill jag framhålla att dispositionsfriheten givetvis inte gäller de allmänna villkoren för fastighetsbildningen. Reglerna i 18 § avser enbart intresseavvägningen mellan olika enskilda intressen. Ett förtydligande i detta hänseende har gjorts i departementsförslaget. I den mån det allmännas intressen av fastighetsbildningen berörs föreligger sålunda inte dispositionsfrihet för sakägarna.

I paragrafens tredje stycke tas upp regler om formkrav för samtycke till minskning av fastighets graderingsvärde utöver vad som medges enligt 8 §. I departementsförslaget anges att samtycke skall vara skriftligen upprättat för att kunna läggas till grund för regleringen. Kommittéförslaget föreskrev att fastighetsägarens underskrift dessutom skulle vara styrkt av vittnen. Eftersom vittneskravet i fråga om köp av fast egendom inte upprätthållits i förslaget till JB, har jag ansett att ett sådant krav inte heller bör föreskrivas i detta sammanhang. Utöver vad jag nu har nämnt har tredje stycket i departementsförslaget, bortsett från vissa redaktionella jämkningar, utformats i enlighet med kommitténs förslag.

När fråga uppkommer om tillåtligheten av minskning i fastighets graderingsvärde, skall prövningen ske med hänsyn till de förhållanden som gäller vid den tidpunkt då medgivandet lämnas. Viss tid måste alltid förflyta från det medgivandet lämnats till dess de fulla rättsverkningarna av beslutet om ändring i fastighetsindelningen inträder genom att ändringen införs i fastighetsregistret. Om fastigheten under denna tid byter ägare, rubbas inte giltigheten av förre ägarens medgivande. Enligt 4:40 är nämligen den nye ägaren bunden av vad den förre ägaren medgett. Att en ny ägare till fastigheten sålunda blir bunden av en tidigare ägares medgivande lär i regel inte behöva leda till några olägenheter. Enligt min mening finns inte anledning att införa sådana föreskrifter som hindrar lagfarts- och inteckningsåtgärder beträffande fastigheten sedan medgivande till minskning lämnats. Med hänsyn till att en avsevärd tid ibland kan förflyta från det att medgivandet lämnas tills registrering sker kan det emellertid vara önskvärt med någon form av publicitet beträffande medgivandet. Såväl den som avser att förvärva fastigheten som den som skall ha inteckning i denna har ett påtagligt intresse av att få kännedom om att vissa ändringar förestår beträffan-

de fastighetens graderingsvärde. En sådan publicitet kan lämnas genom att anteckning om medgivandet till minskningen av graderingsvärdet antecknas i fastighetsregistret eller fastighetsboken. Eftersom en eventuell anteckning inte bör få några rättsverkningar, är det inte nödvändigt att ta upp några regler i denna fråga i FBL. I samband med följdlagstiftningen bör emellertid närmare övervägas om en anteckning av angivet slag behövs och om så anses vara fallet, huruvida anteckningen skall införas i fastighetsboken eller i fastighetsregistret. De föreskrifter som kan bli nödvändiga synes därvid kunna meddelas av Kungl. Maj:t.

I fråga om innebörden av regeln att samma villkor som för avhändelse gäller vid minskning av fastighets graderingsvärde enligt tredje stycket hänvisar jag till vad jag uttalade vid ändringarna i JDL år 1968.

19 §.

Denna paragraf saknar motsvarighet i kommittéförslaget. Genom paragrafen likställs tomträtt med fastighet vid tillämpning av 16 § och 18 § andra stycket.

Departementschefen. Som jag har anfört i inledningen till tredje avdelningen har jag funnit det påkallat att i departementsförslaget ta upp en bestämmelse till skydd för den som innehar fordran eller annan rättighet med säkerhet i tomträtt. Liksom fallet är beträffande den som har inteckning i fast egendom kommer den som har inteckning i tomträtt inte att få ställning som sakägare vid förrättningen. Skyddet för inteckning i tomträtt bör tillgodoses genom att reglerna i 16 § och 18 § andra stycket får motsvarande tillämpning.

Säkerheten utgörs i detta fall väsentligen av byggnad eller annan anläggning som tillhör tomträttshavaren. Om det vid fastighetsreglering vidtas åtgärd som innebär att säkerheten minskar i värde, skall den ersättning som utgår som likvid nedsättas för fördelning mellan inteckningshavarna enligt reglerna i 16 §.

Vid genomförande av fastighetsreglering med tillämpning av reglerna om avtalsfrihet i 18 § skall rättighet i tomträtt åtnjuta samma skydd enligt paragrafens andra stycke som rättighet i fast egendom. I fråga om panträtt är intresset här knutet till åtgärder beträffande byggnader och andra anläggningar, som utgör kreditunderlag. Åtgärder som innebär minskning av tomträttsfastighetens område torde emellertid inte påverka kreditunderlaget för tomträtten på sådant sätt, att det finns anledning för fastighetsbildningsmyndigheten att uppmärksamma förhållandet vid fastighetsregleringen. Är minskningen av tomträttens värde avsevärd, har tomträttshavaren möjlighet att enligt 13 kap. 12 § i förslaget till JB påkalla jämkning i tomträttsavgäldens belopp. Fastighetsbildningsmyndigheten har emellertid inte möjlighet att ta upp en sådan jämkningsfråga vid förrättningen. Där-

emot har myndigheten att pröva frågan om regleringen medför personlig skada för tomträttshavaren. Tomträttshavare är nämligen sakägare vid fastighetsregleringen enligt vad därom i 35 § föreskrivits beträffande nyttjanderättshavare. Enligt 16 § skall dock nedsättning av ersättning för personlig skada inte äga rum.

20 §.

I denna paragraf — som motsvarar 19 § i kommittéförslaget — behandlas frågan om förhållandet mellan marköverföring och jordförvärvslagen eller andra lagar om inskränkning i rätten att förvärva fast egendom.

Gällande rätt. Jordförvärvslagen och andra lagar som innehåller inskränkningar i fråga om rätten att förvärva fast egendom äger inte tillämpning på marköverföring. Detta torde ha sin förklaring i att möjligheterna till marköverföring innebärande ändring av fastighets storlek ända tills helt nyligen varit ganska hårt begränsade. Frågan kom emellertid i annat läge genom de ändringar i JDL som föreslogs i prop. 1967:167 och som innebar att procentgränsen för delägarnas rätt att träffa överenskommelse om ägokravsjämkning som medför minskning av fastighet vid ägoutbyte eller laga skifte slopades. Den föreslagna lagstiftningen har trätt i kraft den 1 april 1968 (SFS 1968:73).

Förhållandet till lagstiftningen om inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom är vid tillämpning av de nya bestämmelserna om frivillig ägokravsjämkning utformat på huvudsakligen följande sätt.

Om fastighets uppskattningsinnehåll ökas väsentligt skall i lag eller annan författning föreskrivna inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom äga motsvarande tillämpning. Därvid skall, om tillstånd eller annan prövning av myndighet skulle fordras vid förvärv av egendom som svarar mot ökningen, frågan om tillstånd till ökningen underställas myndigheten. Underställning med hänsyn till bestämmelserna i jordförvärvslagen behövs dock endast om fastighet som ökas är avsedd för jordbruk eller skogsbruk och anledning finns till antagande att ökningen kan med större fördel föras till annan fastighet eller att tillstånd kan vägras enligt 4 § jordförvärvslagen.

Beträffande den lagstiftning som här är av intresse torde i detta sammanhang kunna hänvisas till den nämnda propositionen (s. 99, 139 och 151).

Kommittén. Möjligheterna att öka fastighets uppskattningsinnehåll utan att hindras av förvärvsförbuden torde enligt kommitténs mening knappast ha missbrukats. Det är emellertid inte tillfredsställande att förbuden kan kringgås. En spärr behövs därför mot sådana storleksändringar som strider mot de intentioner som ligger bakom de särskilda förbuden.

Den begränsning som sålunda behövs torde endast böra avse åtgärder, för vilka krävs sakägarnas frivilliga medverkan. Om fastighet utan till-

lämpning av dispositionsfrihetsreglerna i 18 § utökas med stöd av de allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering, föreligger inte någon avsikt att kringgå den särskilda lagstiftningen om inskränkningar i rätten till förvärv av fast egendom. I nämnda lagstiftning är f. ö. den principen genomförd att förvärv, som sker genom expropriation eller eljest utan medverkan av fångesmannen, inte är underkastade förvärvsprövning.

Begränsningen av sakägarnas dispositionsfrihet bör bara gälla sådan storleksökning som återverkar på graderingsvärdet. En förstärkning som hänför sig till likvidvärdet och inte samtidigt verkar höjande på det mera långsiktiga graderingsvärdet är inte av så varaktig beskaffenhet att den bör jämföras med vanligt fastighetsförvärv. Inte heller varje obetydlig ökning av graderingsvärdet bör beaktas i detta sammanhang. En mindre ökning är oftast betingad av planläggningstekniska eller förrätningstekniska skäl och bör obehindrat få komma till stånd. Bara om ökningen av graderingsvärdet är att anse som väsentlig, finns det anledning att inskrida.

Eftersom vid fastighetsreglering företagna transaktioner, som innebär ensidig överföring av fast egendom, står de ordinära förvärven nära, skulle det kunna synas naturligt, om de inrymdes under bestämmelserna i den särskilda lagstiftningen med krav på förvärvstillstånd i vissa fall. Det är emellertid inte möjligt att konstruera dessa frivilliga utökningar av fastighets storlek som laga fång i jordabalkens mening, och nuvarande förvärvslagstiftning kan därför inte tillämpas på dem. Om sakägarnas möjligheter att på detta sätt genomföra storleksökningar skall begränsas i enlighet med det anförda, måste därför en särskild ordning anvisas för prövning av sakägarnas dispositioner.

Vad beträffar frågan hur denna prövning lämpligen bör anordnas erinrar kommittén om jordförvärvslagets bestämmelser. Dessa innebär att fråga om förvärvstillstånd vid tillskottsforvärv visserligen i princip skall underställas lantbruksnämndens prövning men under vissa förutsättningar kan underlåtas. Det har överlämnats åt förrättningsmännen att bedöma om de angivna förutsättningarna är för handen.

Den nämnda anordningen, som synes ha löst samordningen i detta hänseende mellan JDL och jordförvärvslagen på ett i stort sett praktiskt och smidigt sätt kan inte direkt omsättas på ensidig överflyttning av fast egendom i samband med fastighetsreglering. En godtagbar samordning torde emellertid här kunna vinnas på ett likartat sätt, nämligen genom att låta överflyttningar, som enligt förrättningsmännens bedömning är förenliga med förvärvslagstiftningens syften, utan vidare fullföljas men samtidigt ålägga förrättningsmännen att i alla tveksamma fall samråda med den myndighet, som haft att avgöra förvärvsfrågan om ett regelrätt köp förelegat. Närmare bestämmelser om i vilken utsträckning sådant samråd skall ske bör meddelas av Kungl. Maj:t.

Den föreslagna lösningen gäller i första hand jordförvärvslagen men kan

tillämpas även i fråga om andra lagar med inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom. Här är emellertid att märka att förvärvstillstånd enligt dessa lagar i stor utsträckning skall meddelas av Kungl. Maj:t. När så är förhållandet, bör förrättningsmännen hänvisas att samråda med vederbörande länsstyrelse eller annan länsmyndighet, vars verksamhetsområde berörs. Genom föreskrifterna rörande samrådsförfarandet torde böra närmare regleras inte bara när samråd skall äga rum utan också till vilken myndighet förrättningsmännen har att för olika fall vända sig. På samma sätt bör även behövliga bestämmelser meddelas om myndigheternas handläggning av samrådsärendena, bl. a. om skyldighet för dem att i vissa fall underställa Kungl. Maj:t fråga om storleksökning av fastighet innan sådan ökning tillstyrks.

Departementschefen. I samband med de år 1968 genomförda ändringarna i JDL infördes bestämmelser som innebär att inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom, som föreskrivits i lag eller författning, skall äga motsvarande tillämpning på marköverföring vid omreglerande förrättning om marköverföringen med stöd av överenskommelse eller samtycke innebär storleksförändring av viss omfattning mellan berörda fastigheter. De skäl som anfördes för nämnda bestämmelser äger samma giltighet vid marköverföring av motsvarande slag i samband med fastighetsreglering. FBL bör därför innehålla bestämmelser av motsvarande innehåll.

Bestämmelserna har i departementsförslaget utformats i nära anslutning till den lydelse som 8 kap. 4 a § JDL numera har.

Vad beträffar frågan om i vilken utsträckning förvärvslagstiftningen skall vara tillämplig på storleksökning genom fastighetsreglering har bestämmelsen utformats så, att förvärvslagstiftningen skall beaktas bara om ökningen är väsentlig. Vid bedömning av frågan huruvida ökningen skall anses som väsentlig kan ledning hämtas av vad som anförts i anslutning till 8 § för det fall då fastighet undergår minskning. En förutsättning för att förvärvslagstiftningen skall vara tillämplig är vidare att ägaren av den fastighet som ökas samtycker till åtgärden. Det sagda innebär att paragrafen är tillämplig i samtliga fall då storleksökningen genomförs med tillämpning av bestämmelserna i 18 §. Men ytterligare en del fall går in under förevarande paragraf. Om ökningen väl kan betecknas som väsentlig men likväl inte har sådan omfattning att den medför avsevärd olägenhet för ägaren, skall förvärvslagstiftningen äga tillämpning.

I princip skall frågan om tillstånd till ökningen underställas den myndighet som enligt de särskilda författningarna har att lämna tillstånd till förvärv av fast egendom. Närmare föreskrifter om formerna för underställning bör dock inte meddelas i FBL utan meddelas av Kungl. Maj:t.

De fall där förvärvstillstånd torde vara vanligast gäller tillämpningen av jordförvärvslagen. Liksom f. n. är fallet enligt 8 kap. 4 a § JDL bör sär-

skilda bestämmelser gälla för sådan tillståndsprövning. De föreslagna bestämmelserna innebär att underställning skall äga rum i samma utsträckning som vid avstyckning. Av lagtexten framgår när sådan underställning skall ske. Om tillstånd till marköverföring vägras vid underställning uppkommer inte sådan lösningsplikt för staten som enligt 10 § jordförvärvslagen kan inträda när köp blir ogillt genom vägrat förvärvstillstånd. Vill ägaren till den fastighet som avstår marken ha frågan om förvärvstillstånd prövad på sådant sätt att lösningsplikt för staten kan uppkomma om tillstånd vägras, står möjligheten öppen att gå vägen över köp i stället för marköverföring eller att, sedan tillstånd till marköverföring vägrats, låta upprätta köp och få förvärvsfrågan prövad på grundval av köpet.

Inskränkningar i rätten att nyttja egendom som ingår i fastighetsreglering

21 §.

I denna paragraf, som motsvarar 20 § i kommittéförslaget, meddelas regler om inskränkning i markägarens rätt att under pågående fastighetsreglering utnyttja fastighetens naturtillgångar.

Kommittén. I gällande lagstiftning har meddelats vissa bestämmelser om inskränkningar vid laga skifte i delägarnas rätt att under pågående förrättning nyttja sin mark. Ändamålet med bestämmelserna är i främsta rummet att säkerställa riktigheten av de olika uppskattningarna till grund för tilldelning och likvider, men de avser också att hindra sådana åtgärder från enskild sakägares sida som skulle kunna föregripa skiftesläggningen eller annars vara till skada. Inskränkningen inträder vanligen automatiskt under olika skeden av förrättningen. Föreskrifterna gäller nyttjandet av skog och torvmosse samt bortförande av matjord och vanhävd av jord.

Kommittén anser att också i den nya lagstiftningen behövs vissa begränsningar av sakägarnas rätt att under en omreglering disponera över sin mark. Sålunda bör enligt kommitténs mening lagen ge möjligheter att hindra åtgärder som kan ge upphov till oriktiga ersättningsbeslut eller försvåra regleringen, exempelvis genom att på olämpligt sätt binda fastighetsplanen. Intresset koncentrerar sig härvid främst på sakägarnas rätt att under pågående reglering avverka skog. En viss kontroll häröver är nödvändig, eftersom en avverkning i hög grad kan påverka planläggningen och, om den okontrollerad äger rum mellan likvidvärdering och tillträde, lätt kan äventyra värderingsresultatet. I likhet med gällande rätt bör den nya lagen begränsa möjligheten till bortförande av matjord. Någon motsvarighet till det gällande förbudet mot vanhävd anser sig kommittén inte böra föreslå. Med hänsyn till torvmossarnas minskade betydelse har kommittén inte heller funnit nödvändigt att föreslå någon bestämmelse om deras användning.

Kommittén avvisar tanken att låta de föreslagna begränsningarna inträda

automatiskt. De måste enligt kommitténs mening göras beroende av ett i varje särskilt fall meddelat förordnande, som bl. a. anger räckvidden av begränsningen. Avgörandet bör tillkomma förrättningsmännen. Kommittén förutsätter att förrättningsmännen därvid tillmäter sakägarnas uppfattning den största betydelse.

Med anledning av vad sålunda anförts föreslår kommittén en regel som innebär att förrättningsmännen kan förordna att avverkning av skog eller bortförande av matjord inte får ske. Eftersom ett absolut förbud av detta slag ofta skulle innebära ett onödigt strängt ingripande och det vanligen torde vara tillräckligt med viss insyn i och kontroll över sakägarnas åtgöranden bör förrättningsmännen genom sitt förordnande även kunna föreskriva att avverkning eller bortförande av matjord skall få företas bara under närmare angivna villkor. Särskilt beträffande avverkningarna torde det bli av betydelse för förrättningsmännen att kunna avstå från ett generellt förbud men i stället ha möjlighet att som villkor uppställa t. ex. att viss förhandsanmälan görs eller att avverkningen sker efter viss i särskild ordning verkställd utstämpling.

I enlighet med vad kommittén anført om syftet med inskränkningarna i sakägarnas rätt att förfoga över sin egendom har i andra stycket angetts att förordnande rörande sådan inskränkning får meddelas bara om det kan befaras att utan detsamma regleringen skulle försvåras eller oriktiga ersättningsbelopp skulle bli fastställda. Vidare har föreslagits att ingen får genom sådant förordnande fråntas rätt att på mark, som ingår i fastighets enskilda ägovälde, avverka skog till husbehov eller under längre tid företa annan form av avverkning som är förenlig med god skogsvård. Detta särskilda förbehåll har ansetts behövt som skydd för den, som för sitt uppehälle kan vara beroende av tillgång till skogsförnödenheter eller inkomster från skogen. Behov av liknande skydd gör sig inte gällande med samma styrka beträffande samfälld mark, och förbehållet torde inte utan olägenhet kunna avse även sådan mark.

Remissyttrandena. *Överlantmätaren i Jämtlands län* framhåller att gemensamhetsskogar torde bli vanliga i framtiden, varför förbehåll för avverkning för husbehov inte bör begränsas till mark som ingår i fastighets enskilda ägovälde.

Departementschefen. I likhet med kommittén anser jag att det är nödvändigt att tillägga fastighetsbildningsmyndigheten befogenhet att inskränka markägares möjligheter att utnyttja fastighets naturtillgångar under pågående fastighetsreglering. Detta gäller främst i fråga om skogsavverkning och bortförande av matjord. Men också andra former av utnyttjande kan försvåra regleringens genomförande på sådant sätt att det finns skäl att hindra det. Jag anser det därför befogat att i någon mån vidga paragrafens tillämpning utöver vad kommittén har föreslagit. Det bör sålunda vara möj-

ligt att ge föreskrifter också beträffande grus- och sandtäkt. I departementsförslaget har första stycket ändrats i enlighet härmed.

I andra stycket anges förutsättningarna för att förordnande enligt första stycket skall kunna meddelas. Särskilt om det gäller skogsavverkning, kan ett sådant förordnande på ett kännbart sätt påverka en enskild markägares ekonomi. Det är därför angeläget att förordnande inte meddelas utom när det föreligger starka skäl för det samt att inskränkningarna inte görs mera omfattande än som är nödvändigt. Ofta torde förbudet kunna begränsas på lämpligt sätt, exempelvis till mark som går i byte. I departementsförslaget har föreslagits den skärpningen av förutsättningarna för förordnande att sådant får meddelas bara om det kan befaras att regleringen eljest skulle väsentligt försvåras eller att oriktiga ersättningsbelopp fastställas.

Genom denna skärpning av förutsättningarna för förordnande framhävs ytterligare vad kommittén har uttalat om möjligheten att anpassa utformningen av förordnandet efter behovet i det särskilda fallet. Jag vill särskilt framhålla det angelägna i att fastighetsbildningsmyndigheten inte inskränker markägarens rätt att förfoga över fastigheten mera än som är nödvändigt. I regel torde ett generellt förbud kunna undvikas om myndigheten får möjlighet att godkänna och kontrollera markägarnas åtgärder.

I likhet med kommittén anser jag att avverkning av skog till husbehov inte skall få hindras genom förbud av fastighetsbildningsmyndigheten. Inte heller bör någon under längre tid vara hindrad att företa annan form av avverkning som är förenlig med god skogsvård. Detta följer emellertid enligt min mening redan av de allmänna principer som angetts för myndighetens befogenhet att inskränka markägarnas rätt att utnyttja fastigheten under regleringen. I lagtexten har därför inte tagits upp något särskilt förbehåll i dessa avseenden.

Genom den sålunda vidtagna ändringen bortfaller den begränsning av förbehållet för skogsavverkning för husbehov till enskild mark, som kommittén har föreslagit. Husbehovsavverkning på samfällad mark lär väl i framtiden bli en undantagsföreteelse. I den mån sådan avverkning blir aktuell får det ankomma på fastighetsbildningsmyndigheten att i det enskilda fallet avgöra om avverkningen medför sådan olägenhet att det finns skäl att ge föreskrifter därom under fastighetsreglering.

Kommitténs förslag har i övrigt underkastats bara vissa redaktionella ändringar. Dessa föranleder endast det påpekandet att — som framgår av rubriken till förevarande avsnitt — förordnande som här avses givetvis kan meddelas bara i fråga om område som ingår i fastighetsregleringen.

22 §.

Denna paragraf, som motsvarar 22 § i kommittéförslaget, innehåller regler om byggnadsförbud i samband med fastighetsreglering.

Kommittén. Enligt kommitténs mening behövs en särskild begränsning av sakägarnas möjligheter att under pågående omreglering verkställa vissa byggnadsåtgärder. Någon sådan begränsning finns inte f. n. men har länge efterlysts. Den framtvingas nu genom den planläggningsregel som föreslås i 7 § första stycket och som innebär att viktiga rättsverkningar vid fastighetsreglering knyts till innehavet av byggnad. I förevarande paragraf har kommittén därför föreslagit att förrättningsmännen, om det finnes påkallat, får förordna att byggnad inte får uppföras inom regleringsområdet utan deras medgivande. Eftersom en mera omfattande upprustning av en redan befintlig byggnad i vissa fall kan, på samma sätt som nybyggnad, inverka menligt på planläggningsarbetet, har bestämmelsen utsträckts att omfatta också iståndsättande av byggnad. För att sakägarna inte skall vållas kännbara olägenheter genom förordnanden av detta slag har emellertid samtidigt föreskrivits, att framställning om medgivande till åtgärd som här avses inte får lämnas utan bifall om det inte på sannolika skäl kan antas att åtgärden skulle väsentligt försvåra regleringen eller, när det är fråga om nybyggnad, sökanden kan hänvisas att uppföra byggnaden på annan plats, som är lika lämplig för ändamålet.

Förordnanden av detta slag torde få sin huvudsakliga tillämpning inom områden, där skyldighet att söka byggnadslov inte föreligger. Endast undantagsvis kan det finnas anledning för förrättningsmännen att inskrida med ett förordnande, när byggnadsnämnden har möjlighet att övervaka varje särskild byggnadsåtgärd. Sker det, bör självfallet nära samarbete med byggnadsnämnden äga rum.

Någon straffsanktion för överträdelse av ifrågavarande förordnanden anser kommittén inte behövlig, eftersom en verksam påföljd av annat slag kan tillgripas. I 24 § andra stycket föreskrivs nämligen att flyttning av byggnad, som uppförts eller iståndsatts i strid med sådant förordnande, skall kunna beslutas utan hinder av att ägaren därigenom vållas vissa kostnader och olägenheter.

Remissyttrandena. *Stadsjuristen i Stockholm* anser nödvändigt att samarbetet mellan fastighetsbildningsmyndigheten och byggnadsnämnden får formen av att byggnadsförbud enligt denna paragraf anmäls till och godkänns av byggnadsnämnden. Om så inte sker, kan den egendomliga situationen inträffa att byggnadslov meddelas av byggnadsnämnden trots att vid förrättning förbud utfärdats mot ett byggnadsföretag. *Stadsförbundet* anser att till undvikande av konflikter en samordning bör säkerställas så att behövliga förbud meddelas av byggnadsnämnden eller efter byggnadsnämndens hörande. *Byggnadsstyrelsen* framhåller att det bör klarläggas att de föreslagna bestämmelserna inte avser den tillståndsprövning som enligt byggnadslagstiftningen ankommer på byggnadsnämnden och inte heller de förordnanden om förbud m. m. som tillkommer planmyndigheterna. Styrel-

sen betonar nödvändigheten av samarbete och anser det ofrånkomligt med föreskrifter om obligatorisk underrättelseskyldighet från fastighetsbildningsmyndigheten till byggnadsnämnden. *Överlantmätaren i Kristianstads län* fäster uppmärksamheten på vissa oklarheter i samspelet mellan förslaget och byggnadslagstiftningen samt ifrågasätter om inte förbud vid fastighetsreglering inom planområde bör efter framställning från fastighetsbildningsmyndigheten utfärdas av länsstyrelsen efter byggnadsnämndens hörande.

Departementschefen. Jag är ense med kommittén om behovet av en särskild begränsning av sakägarnas möjligheter att under pågående fastighetsreglering verkställa vissa byggnadsåtgärder. Den av kommittén föreslagna regeln har därför efter vissa redaktionella ändringar tagits upp i departementsförslaget. Förordnanden som här är i fråga skall grundas på förrättnings tekniska skäl och bör vara av tillfällig natur. Motivet bör vara att underlätta förrättningsförfarandet och att säkerställa förrättningsresultatet. Enligt min mening är det naturligt att beslutanderätten i dessa frågor ankommer på fastighetsbildningsmyndigheten. Någon konflikt mellan denna myndighet och byggnadsnämnden anser jag inte behöva befaras. Från flera remissinstanser har framhållits vikten av att samråd sker mellan fastighetsbildningsmyndigheten och byggnadsnämnden. Jag vill gärna understryka betydelsen av sådant samråd och även framhålla önskvärdheten av att samrådet är ömsesidigt.

I likhet med kommittéförslaget innehåller departementsförslaget en föreskrift om att medgivande till åtgärd som här avses inte får vägras av fastighetsbildningsmyndigheten i annat fall än om åtgärden skulle väsentligt försvåra regleringen. I allmänhet torde det saknas anledning att vägra medgivande till åtgärder som är nödvändiga för byggnadens fortbestånd. I motsats till kommittén anser jag det inte motiverat att medgivande till nybyggnad skall kunna vägras bara av det skälet att sökanden kan hänvisas att uppföra byggnaden på annan plats som är lika lämplig för ändamålet. En sådan regel skulle ge fastighetsbildningsmyndigheten större befogenheter än som rimligen är påkallade. De situationer som kommitténs förslag i denna del avser att reglera torde det i regel vara möjligt att komma till rätta med genom förhandlingar med sakägare och byggnadsnämnd.

23 §.

I denna paragraf, som motsvarar 21 § i kommittéförslaget, meddelas närmare bestämmelser om giltigheten av förordnande enligt 21 och 22 §§.

Kommittén. Eftersom inga inskränkningar i fråga om sakägarnas utnyttjande av sin mark inom regleringsområdet skall inträda automatiskt, är det av vikt att ett giltigt förordnande om begränsning av utnyttjandet kan meddelas utan dröjsmål under regleringsförrättningen. Förrättningsmännens

förordnande bör därför lända till omedelbar efterrättelse, sedan det bringats till sakägarnas kännedom. Uppläsning av förordnandet på förrättnings-sammanträde torde vanligen utgöra den enklaste och bästa publicitetsformen och har genom föreskrift i första stycket, som närmare behandlar frågan om sättet för förordnandets tillkännagivande, angetts som enda förutsättning för giltigheten. Emellertid bör möjlighet finnas att också utan sådant uppläsande få till stånd en giltig begränsning. I vissa fall kan nämligen saken vara så brådskande att ett sammanträde inte kan avvaktas. Vidare kan det förhålla sig så att ett förordnande endast berör några få personer, varför ett allmänt tillkännagivande på sammanträde kan vara obehövt. Av dessa skäl har i första stycket också föreskrivits, att ett förordnande under alla omständigheter blir gällande mot den som genom förrättningsmännens försorg blivit underrättad om det. Något krav på formlig delgivning har inte uppställts. Gentemot den som är sakägare bör en vid förrättningen beslutad form för överbringande av meddelanden kunna tillämpas.

Kommittén har vidare föreslagit regler som innefattar rätt för förrättningsmännen att ändra eller återkalla förordnande samt regler om automatiskt upphörande av sådant förordnande. Vidare har kommittén föreslagit en bestämmelse om straffpåföljd för överträdelse av förordnande.

Departementschefen. Paragrafföljden har i departementsförslaget ändrats så, att denna paragraf placerats efter den paragraf som behandlar byggnadsförbud. Reglerna i förevarande paragraf har därigenom kunnat göras direkt tillämpliga även på förordnande om byggnadsförbud.

Departementsförslaget avviker från kommitténs förslag i såväl sakligt som redaktionellt hänseende.

Reglerna i första stycket anknyter till de publicitetsbestämmelser som meddelats i 4: 17 fjärde stycket. Enligt dessa bestämmelser åligger det fastlighetsbildningsmyndigheten att läsa upp beslutet för sakägarna, om det meddelas vid sammanträde. Denna skyldighet att läsa upp beslutet är ovillkorlig och föreligger således även om bara ett fåtal sakägare berörs av det. I denna paragraf föreskrivs att uppläsningen får den verkan att förordnande enligt 21 eller 22 § får omedelbar giltighet. Denna verkan gäller i förhållande till alla de av förordnandet berörda sakägare som i vederbörlig ordning kallats till sammanträdet, oavsett om de varit närvarande eller inte.

Beslut som innefattar förordnande enligt 21 eller 22 § kan meddelas också i annan ordning än vid sammanträde. Det torde bli vanligt att sådana beslut meddelas på förrättningslantmätarens kontor utan att sakägarna är närvarande. Enligt 4: 17 fjärde stycket skall i sådant fall underrättelse om beslutet omedelbart avsändas med posten till sakägare och annan som får besvära sig över det. Att byggnadsnämnden i förekommande fall skall underrättas om beslutet får anses följa av samrådsprincipen. I första stycket andra punkten i denna paragraf föreskrivs att förordnande som meddelas på annat

sätt än vid sammanträde skall gälla mot var och en som fått kännedom om det. Förordnandet gäller således med omedelbar verkan i första hand mot den som fått underrättelse därom genom myndighetens försorg enligt den nyssnämnda regeln i 4:17 men också mot den sakägare som på annat sätt fått reda på förordnandet.

Förordnande enligt 21 eller 22 § kan ofta innebära ett kännbart intrång i markägarens handlingsfrihet. Det bör därför inte bestå under längre tid än som är motiverat med hänsyn till det ändamål som det skall tillgodose. När förordnandet inte längre behövs, bör fastighetsbildningsmyndigheten ex officio upphäva det. I andra stycket föreskrivs sålunda att förordnandet skall upphävas när ändamålet därmed förfallit. Även utan uttrycklig bestämmelse kan förordnandet när som helst omprövas av fastighetsbildningsmyndigheten.

Kommittéförslaget innehåller också vissa regler om automatiskt upphörande av förordnande. Sålunda föreslår kommittén en regel av den innebörden att förordnandet skall anses förfallet, om regleringen enligt slutligt avgörande inte skall äga rum eller inte omfatta den mark som förordnandet avser. Dessa rättsverkningar av ett avgörande angående regleringens omfattning får emellertid anses följa av de allmänna principerna för fastighetsregleringen. De sålunda föreslagna reglerna har därför inte tagits upp i departementsförslaget. I övrigt har kommitténs förslag till regler om automatiskt upphörande av förordnande i sak oförändrade tagits upp i departementsförslaget.

Den straffbestämmelse som kommittén har tagit upp som ett tredje stycke i 21 § har i departementsförslaget fått en annan utformning och tagits upp som en särskild paragraf (36 §).

Rivning och flyttning av byggnad

Detta avsnitt omfattar 24—29 §§ och motsvarar 23—28 §§ i kommittéförslaget.

Kommittén. Vissa tvångsingripanden beträffande byggnader bör kunna företas i samband med fastighetsreglering. De tvångsmässiga åtgärder som kan komma i fråga är av två slag. Ägare skall sålunda kunna tvingas att antingen avstå från sin byggnad eller underkasta sig flyttning. Ett avstående kan i sin tur ske i form av överföring till annan fastighet (7 §) eller genomföras på det sättet att byggnaden rivs (24 §) med påföljd att marken där byggnaden stått, kan utan hinder disponeras för överföring. Kommittén påpekar att det ligger i sakens natur att om det föreligger skyldighet att söka byggnadslov måste samråd med byggnadsnämnden äga rum så att hinder enligt byggnadslagstiftningen inte möter mot åtgärden.

Remissyttrandena. Beträffande bebyggelsefrågorna har vid remissbehandlingen erinringar mot kommittéförslagets principer framförts huvudsakli-

gen endast i fråga om fastighetsbildningsmyndighetens kompetens i dessa frågor.

Stadsjuristen i Stockholm anser sålunda att den behörighet som i förslaget tillagts förrättningsmännen att besluta om rivning och flyttning av byggnad bör tillkomma byggnadsnämnden. Stadsjuristen påpekar att de objekt, som kan drabbas av beslut av här ifrågavarande natur, illustreras med »fältlador och andra sådana ekonomibyggnader» (bet. s. 339) men rivningsförordnandet torde principiellt även kunna gälla byggnader inom en storstads bebyggelse. Beslut om rivning av enskild tillhörig byggnad får av byggnadsnämnd meddelas endast om byggnad till följd av eftersatt underhåll företer avsevärda skador (51 § BS). I kommitténs motiv erinras inte om dessa bestämmelser. För beslut om flyttning av byggnad krävs liksom för beslut om rivning, enligt förslaget att vissa allmänt angivna lämplighetsföresättningar föreligger. Även bestämmelsen om flyttning torde ha sitt berättigande i fråga om fältlador och dylikt men synes inte kunna tillämpas på stadsförhållanden med sluten bebyggelse. Flyttning av byggnad torde liksom rivning inom stadsplan kräva byggnadslov, eftersom uppsättandet av byggnaden på ny tomt torde anses innefatta nybyggnad. Inte heller detta förhållande påpekas i förslaget. Flyttning, lika litet som rivning av byggnad, synes därför i stad inte lämpligen kunna beslutas av förrättningsmännen, eftersom dessa inte har utbildning för att avgöra dylika ärenden, som inte endast eller ens i huvudsak rör den lämpliga fastighetsindelningen utan måste bedömas från bland annat stadsplanetekniska, fastighetsekonomiska, estetiska, historiska och kulturella synpunkter.

Liknande synpunkter framförs av flera andra remissinstanser.

Departementschefen. Kommitténs förslag angående bebyggelsefrågorna vid fastighetsreglering har fått ett övervägande gynnsamt mottagande vid remissbehandlingen. Jag har inte funnit anledning att frångå förslaget annat än i fråga om vissa detaljer. Beträffande dessa återkommer jag i samband med motivering till de särskilda bestämmelserna.

En viss tveksamhet har vid remissbehandlingen uttalats om samordningen mellan de nu föreslagna bestämmelserna och vissa regler i byggnadslagstiftningen. Det har sålunda hävdats bl. a. att kompetenskonflikter skulle kunna uppkomma i skilda hänseenden mellan fastighetsbildningsmyndigheten och byggnadsnämnden.

Enligt byggnadslagstiftningen gäller skyldighet att söka byggnadslov för vissa av de åtgärder, beträffande vilka enligt kommittéförslaget fastighetsbildningsmyndigheten tillagts beslutanderätt. Så är t. ex. fallet med rivning av byggnad inom stadsplaneområde. Rivning av byggnad i samband med fastighetsreglering skall enligt förslaget ombesörjas som en regleringsåtgärd. Den allmänna regeln i 4: 25 om samråd med de myndigheter, vilkas verksamhetsområden berörs av åtgärden, innebär i detta sammanhang att

fastighetsbildningsmyndigheten skall samråda med byggnadsnämnden innan rivningsåtgärden beslutas. I den mån det kan behövas en närmare reglering av formerna för detta samråd, synes regler därom dock inte böra tas in i FBL utan meddelas av Kungl. Maj:t.

Vad som har anförts om rivning äger tillämpning också i fråga om flyttning av byggnad. Som stadsjuristen i Stockholm framhållit innefattar uppsättandet av byggnad på en annan tomt nybyggnad, för vilken byggnadslov behövs. Det är sålunda uppenbart att beslut om flyttning inte skall meddelas, om inte byggnadsnämnden lämnat byggnadslov.

24 §.

I denna paragraf, som motsvarar 23 § i kommittéförslaget, tas upp bestämmelser om dels villkor för rivning av byggnad, dels ersättning med anledning av rivning.

Kommittén. För att en byggnad tvångsvis skall avstås för rivning bör såsom särskilt villkor krävas att byggnaden, om den i egenskap av tillbehör har anknytning till viss fastighet, är eller genom regleringen blir obehövlig för fastigheten. Redan kravet på att åtgärden skall i betydande mån underlätta möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning torde i allmänhet innebära att fastigheten inte får ha behov av byggnaden, men kommittén anser det vara av betydelse att detta villkor blir uttryckligen fastslaget. Undantag härifrån och från nyssnämnda allmänna villkor om åtgärdens önskvärdhet från allmän synpunkt bör emellertid också medges beträffande byggnader som har bara obetydligt värde. Om en ändamålsenlig fastighetsindelning främjas genom att en sådan byggnad bortskaffas, bör ägaren alltså få finna sig i att avstå byggnaden för rivning, förutsatt att väsentlig olägenhet inte uppkommer för honom.

Rivningen är att betrakta som en gemensam fullföljdsåtgärd och bör verkställas på samma sätt som andra sådana åtgärder. I den mån rivningen förorsakar kostnader, som överstiger vad som kan inflyta genom tillvarataget byggnadsmaterial, får dessa betalas i likhet med övriga regleringskostnader. Givetvis möter det inte hinder att uppdra åt den förutvarande ägaren av byggnaden att ombesörja rivningen om denne är villig att utföra arbetet.

Den som tvingas avstå en byggnad för rivning har rätt till ersättning för det byggnadskapital som han förlorar. Ersättningen, som i detta fall bör betalas på samma sätt som regleringskostnaderna, kan bestämmas bara med hänsyn till värdet för ägaren som går miste om sin byggnad. Det är värdet av byggnaden på den plats där den har varit uppställd, som skall beaktas. Förutom ersättning till ägaren bör även utgå gottgörelse till innehavare av begränsad sakrätt som innefattar befogenhet att nyttja byggnaden, i samma omfattning som om befogenheten upphört till följd av en överföringsåtgärd.

Det har särskilt angetts att paragrafens bestämmelser om villkor för rivning och om ersättning får åsidosättas med samtycke av de sakägare vilkas rätt är beroende därav. Samtycke i fråga om byggnad som utgör tillbehör till sådan fastighet som häftar för fordran eller annan rättighet, skall dock inte tillerkännas verkan annat än under de i 18 § andra stycket angivna förutsättningarna.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* ifrågasätter om inte ersättningsregeln bör utformas så att ersättning för byggnad som avstås för rivning skall bestämmas enligt samma grunder som gäller för fall när byggnad överförs till den som tillträder den mark på vilken byggnaden är belägen. Hovrätten framhåller att villkoren för rivning och överföring i huvudsak är desamma. Ersättningsreglerna skiljer sig emellertid något. I överföringsfallet tillgodoräknas ägaren byggnadens likvidvärde, varvid den sålunda utgående ersättningen enligt 11 § första stycket kan jämkas om likvidvärdet under eller överstiger byggnadens värde under de före överföringen rådande förhållandena. Ägaren kan dessutom med stöd av 12 § tillerkännas ersättning för skada av personlig art till följd av frånträdandet, om synnerliga skäl föreligger. I rivningsfallet föreslår kommittén bara att till ägaren skall utgå ersättning för byggnadens värde för denne. Vad som skall anses ligga däri anser hovrätten något ovisst. Framför allt uppkommer frågan om detta innesluter ersättning för all sådan personlig skada som vid synnerliga skäl kan föranleda ersättning enligt 12 §, exempelvis intrång i affärsrörelse. Om så inte anses vara fallet blir den som får avstå sin byggnad för rivning sämre ställd än den, vars byggnad överförs. Om åter sådan personlig ersättning ingår i det subjektiva värdet blir han bättre ställd än denne som bara vid synnerliga skäl får ersättning för personlig skada. Hovrätten anser att en sådan skillnad mellan ersättningsreglerna inte är lämplig. Också *lantmäteristyrelsen* och *överlantmätaren i Hallands län* framhåller att ersättningsregeln är oklar i fråga om gottgörelse för personlig skada.

Hovrätten för Nedre Norrland och *bankföreningen* anser att det bör komma till uttryck i själva lagtexten att sakägarnas dispositionsrätt enligt tredje stycket inte tillerkänns verkan annat än under de i 18 § andra stycket angivna förutsättningarna.

Departementschefen. De av kommittén föreslagna villkoren för beslut om rivning av byggnad har tagits upp i departementsförslaget utan ändringar i sak.

I fråga om ersättningsregelns utformning torde det inte vara möjligt att, som Svea hovrätt förordat, göra de för överföringsfallet föreslagna reglerna tillämpliga även vid rivning av byggnad. Byggnad som överförs kan likvidvärderas och ersättningsbeloppet fastställas i enlighet med de principer som skall gälla beträffande den allmänna regleringslikviden, således med hän-

syn till båda avträdare och tillträdare. När byggnaden avstås för rivning är situationen en annan, eftersom ersättningen kan bestämmas bara med hänsyn till det värde byggnaden har för avträdaren. Jag anser det därför motiverat att ersättningsregeln för rivning utformas på det sätt som kommittén föreslagit. Som kommittén framhållit innebär regeln att byggnadens ägare skall få ersättning för det byggnadskapital han förlorar.

Liksom i överföringsfallet och vid inlösen bör vid rivning av byggnad utgå ersättning också för personlig skada. Som Svea hovrätt framhållit är kommittéförslaget oklart i denna fråga. En särskild regel om sådan ersättning har därför tagits upp i departementsförslaget som en hänvisning till 12 §. Också i fråga om ersättning till innehavare av särskild rättighet gäller bestämmelserna i 12 §. Ersättning som utgår med anledning av rivning av byggnad skall betalas enligt samma grunder som föreskrivits i 13 § beträffande regleringskostnaderna.

I sista stycket meddelas bestämmelser om att sakägare, vilkas rätt är beroende av det, får komma överens om avvikelser från bestämmelserna i denna paragraf. Som kommittén framhållit äger regeln om dispositionsfrihet inte giltighet annat än under de i 18 § andra stycket angivna förutsättningarna. Detta bör som några remissinstanser har påpekat komma till uttryck i lagtexten.

25 §.

Paragrafen, som motsvarar 24 § i kommittéförslaget, reglerar frågan om flyttning av byggnad eller annan anläggning.

Gällande rätt. Villkoren för utflyttning vid laga skifte anges i 13 kap. 15 § JDL. Utflyttning skall i nödig utsträckning ske, om det fordras för att begränsa antalet skiften eller för att åstadkomma förmånlig ägoanordning i övrigt. Samtidigt krävs emellertid att de fördelar, som vinnas av utflyttningen, skall med hänsyn till brukningsförhållandena inom skifteslaget vara större än kostnaderna och olägenheterna. Frågan om vilka delägare som skall flytta regleras i 16 §. Arronderingssynpunkten skall härvid vara avgörande så att lämpligt skifte så långt sig göra låter befordras, men samtidigt skall tillses att utflyttningskostnaden inte uppgår till oskäligt belopp. Vid lika förhållanden skall frågan avgöras genom lottning om inte överenskommelse kan träffas. Vidare ställs upp den regeln, att delägare inte får förpliktas att flytta ut, om flyttningen prövas för honom medföra hinder i hans näring eller eljest lända honom till förfång. Slutligen meddelas i 17 § en bestämmelse om valet av tomtplats för den utflyttande och i 18 § anges, att till utflyttning hänförs inte bara flyttning av byggnader och andra nyttiga anläggningar inom en hel ägolott utan även en partiell flyttning.

Dalalagen innehåller dessutom den kompletterande bestämmelsen, att inom lagens tillämpningsområde delägare inte mot sitt bestridande får förpliktas att utflytta ur by.

Kommittén. Kommittén finner det uppenbart att utflyttning i den omfattning som i äldre tider kunde förekomma vid skifte av sammanbyggda jordbruksbyar inte vidare kan och bör komma till utförande. Redan under den tid JDL varit i tillämpning har det traditionella utflyttningsinstitutet kommit att avsevärt förlora i betydelse. Detta hänger samman med ett flertal olika faktorer, som medverkar till att fördelarna av utflyttning numera sällan kan anses uppväga de kostnader och olägenheter som är förbundna därmed. Trots detta anser kommittén att en möjlighet att förordna om flyttning av byggnad i samband med fastighetsreglering bör införas i den nya lagen som ett medel att komma till rätta med de svårigheter som orsakas av befintlig bebyggelse.

Vid utformningen av flyttningsinstitutet i den nya lagen måste beaktas att flyttningen för de enskilda kan få väl så kännbara verkningar som andra bebyggelse reglerande åtgärder. Den kan sålunda medföra åtskilliga olägenheter av personlig art för den flyttande och bli mycket kostnadskrävande. Det finns följaktligen anledning att ställa upp tämligen stränga fordringar för att flyttning skall få komma till stånd annat än som en frivillig åtgärd.

De redan i det föregående (se under 5:7) berörda allmänna villkoren rörande åtgärdens önskvärdhet från allmän synpunkt och frånvaron av väsentlig olägenhet för sakägare finner kommittén välmotiverade.

Kommittén framhåller att kravet på att en åtgärd inte får vålla väsentlig olägenhet är avsett att möjliggöra ett större hänsynstagande till de enskildas förhållanden än som är möjligt med den begränsning som förfångsbegreppet enligt JDL har. På detta sätt kan man tillgodose även syftet med specialbestämmelsen i dalalagen. Att mindre olägenheter, som inte kan karakteriseras som väsentliga, bör tillåtas anser kommittén oundvikligt för att institutet inte skall bli helt ineffektivt. De uppställda villkoren hindrar i och för sig inte flyttning av byggnad, även om den står på mark som inte skall gå i byte, men det kommer säkerligen att bli ovanligt att åtgärden i dylikt fall främjar uppkomsten av ändamålsenlig fastighetsindelning i sådan grad att den kan tillåtas.

Som ett särskilt villkor för att flyttning av byggnad skall få beslutas vid fastighetsreglering bör enligt kommitténs mening i likhet med vad som f. n. gäller ställas upp det kravet att fördelarna med flyttningen är av större betydelse än de därmed förbundna kostnaderna och olägenheterna. Vidare anser kommittén att det är nödvändigt med en uttrycklig föreskrift om att annan lämplig byggnadsplats, över vilken byggnadens ägare kan förfoga efter regleringen, blir anvisad. Det ligger i sakens natur att, om skyldighet att söka byggnadslov föreligger, samråd med byggnadsnämnden måste äga

rum så att hinder enligt byggnadslagstiftningen inte möter mot flyttning till den avsedda platsen.

Departementschefen. Som kommittén har framhållit kan behovet av flyttningensinstitutet inte förväntas bli särskilt framträdande men å andra sidan är det inte tänkbart att helt avvara det. I fråga om villkoren för flyttning av byggnad är jag i stort sett ense med kommittén. Flyttning får således ske, om åtgärden väsentligt underlättar möjligheterna att vinna en ändamålsenlig fastighetsindelning. Vidare fordras att fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som är förbundna med flyttningen. Slutligen gäller att beslut om flyttning inte får meddelas, om åtgärden medför väsentlig olägenhet för ägaren.

I kommittéförslaget har som ett ytterligare villkor för flyttning angetts att annan lämplig plats, över vilken ägaren förfogar efter regleringen, kan anvisas för byggnadens uppställande eller återuppförande. Jag delar kommitténs uppfattning att fastighetsbildningsmyndigheten vid prövning av fråga om flyttning skall ske har att beakta bl. a. om lämplig plats för placering av byggnaden står till buds. Är så inte fallet, måste emellertid flyttningen anses medföra väsentlig olägenhet för sakägaren och beslut om flyttning får då med hänsyn till bestämmelsen i första stycket sista punkten inte meddelas. Jag anser det därför överflödigt att i lagtexten ta in ett särskilt villkor om lämplig byggnadsplats.

Paragrafens andra stycke innehåller vissa bestämmelser om flyttning av byggnad som uppförts eller iståndsatts i strid med fastighetsbildningsmyndighetens beslut.

I sista stycket har föreskrivits att flyttning i vissa fall får ske på begäran av byggnadens ägare.

26 §.

I paragrafen ges regler om tid och sätt för utförande av flyttning som beslutats vid fastighetsreglering. Paragrafen motsvarar 25 § i kommittéförslaget.

Kommittén. Enligt första stycket i denna paragraf skall i samband med beslut om flyttning viss tid bestämmas, inom vilken åtgärden skall vara slutförd. I gällande lagstiftning finns ett liknande stadgande i 14 kap. 5 § JDL. Någon motsvarighet till vad detta lagrum i JDL dessutom innehåller — om uppskov i visst fall med flyttning till efter det tillträde av de nya skifteslotterna ägt rum och om särskild ersättning med anledning av sådant uppskov — fordras inte i detta sammanhang på grund av den utformning de av kommittén föreslagna tillträdesreglerna fått.

Beträffande sättet för utförande av flyttning anser kommittén lämpligast att byggnadens ägare i princip får verkställa arbetet mot ersättning. Det

ligger i hans intresse att flyttningen fullgörs på bästa sätt, och genom att han ombesörjer utförandet får han tillfälle att, om han så önskar göra behövliga ändringar och förbättringar utöver dem som betingas av flyttningen. Det är emellertid tydligt att det i vissa fall kan ställa sig svårt för en sakägare som inte själv önskat flytta att ha hand om arbetet. Om han så vill bör det därför inte möta hinder att låta flyttningen utföras som en gemensam fullföljdsåtgärd. Det är emellertid att märka att sakägaren inte får en ovillkorlig rätt att själv slippa ombesörja åtgärden. I synnerhet i sådana fall när det är fråga om en byggnad, som är bristfällig eller annars i behov av ombyggnad eller bättring, kan det vara mest rimligt att ägaren får stå för utförandet även om han inte önskar det.

Departementschefen. Enligt första stycket bestämmer fastighetsbildningsmyndigheten den tid inom vilken flyttningen skall vara verkställd. Det är angeläget att de önskemål som byggnadens ägare kan ha beaktas därvid så att han får rimlig tid på sig för att utföra flyttningen.

Beträffande andra stycket vill jag framhålla att det sällan torde bli anledning vägra utförande av flyttning som gemensamt arbete i sådana fall när byggnadens ägare är negativt inställd till åtgärden. För den sakägare som skall ta emot den mark varifrån byggnaden skall flyttas är det av betydelse att flyttningen inte fördröjs eller försvåras. Om det finns anledning räkna med bristande vilja eller förmåga hos byggnadens ägare att själv verkställa flyttningen, kan det vara lämpligt att fastighetsbildningsmyndigheten får möjlighet förordna att flyttningen skall utföras som gemensamt arbete även om ägaren inte yrkat det. I departementsförslaget har därför gjorts det tillägget att flyttning får verkställas som gemensamt arbete, om det begärs eller fastighetsbildningsmyndigheten eljest anser att det är lämpligt.

27 §.

Paragrafen motsvarar 26 § i kommittéförslaget och innehåller bestämmelser om ersättning till den som själv ombesörjer flyttning.

Kommittén. När byggnadens ägare själv ombesörjer flyttningen, bör ersättningen till honom motsvara den på visst sätt beräknade flyttningskostnaden. Ersättningen bör kunna jämkas om byggnaden är i sådant skick att flyttningen medför en standardförbättring. Hänsyn bör vidare kunna tas till möjligheten att överlåta byggnaden till annan och i stället uppföra en helt ny byggnad. På grund av de möjligheter till överföring också av byggnad som den nya lagen ger torde emellertid en överlåtelse av byggnad i samband med flyttning bli mindre vanlig. Även annars när ägaren inte ämnar återuppföra byggnaden kan en jämkning av den beräknade ersättningen vara påkallad för att överkompensation skall hindras.

Kommittén fäster uppmärksamheten på förslaget i tredje stycket om rätt för förrättningsmännen att låta flyttningersättningen utbetalas utan att den ingår i den vidräkning som sägs i 15 §. Föreskriften hänger samman med att flyttningen inte sällan torde komma att utföras innan allt likvidarbete under regleringen avslutats, och att den flyttande bör komma i åtnjutande av den här aktuella ersättningen redan i samband med att flyttningen äger rum och i varje fall inte först längre tid därefter. Genom den föreslagna anordningen kan även undvikas att flyttningersättningen blir fördelad mellan rättsägarna i den flyttandes fastighet. En sådan fördelning torde mera sällan behövas till skydd för dessa rättsägare och skulle kunna försvåra flyttningen. För att möjliggöra viss kontroll av att ersättningen blir använd på rätt sätt har föreslagits att skälig del därav enligt särskilt beslut skall kunna innehållas, tills det visas att arbetena med flyttningen blivit fullgjorda. Härigenom kan hindras att den som ålagts flytta inte bara uppbär flyttningersättning och sedan underlåter att verkställa åtgärden utan även säljer byggnaden eller anläggningen.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anser att bestämmelsen i tredje stycket är onödigt stel och befarar att den kan leda till stötande resultat, särskilt som det inte finns möjlighet att förlänga den för flyttningen bestämda tiden. Påföljden av att flyttning inte verkställts inom föreskriven tid synes enligt hovrättens mening kunna inskränkas till att den flyttande går miste om förmånsrätten för flyttningersättningen.

Departementschefen. I likhet med kommittéförslaget tar departementsförslaget i första stycket upp en regel som ger ägare av byggnad eller anläggning rätt till ersättning för de beräknade flyttningskostnaderna i den mån dessa hänför sig till åtgärder som han skall ombesörja. Jag har emellertid inte ansett nödvändigt att tynga lagtexten med en fullständig reglering av ersättningsrätten. I sak är jag ense med kommittén i fråga om vad flyttningersättningen skall avse. I första hand skall sålunda gottgörelse utgå för vad som beräknas åtgå för att sätta upp byggnaden eller anläggningen på den nya platsen. Även kostnader för att ställa i ordning såväl den gamla som den nya byggnadsplatsen samt för flyttning av trädgård eller annan plantering som hör till byggnaden är ersättningsgilla. Vidare kan ersättning utgå för att förse byggnaden med vatten, avlopp, elektrisk kraft eller dylikt i den mån anordningar därför funnits på den gamla byggnadsplatsen. Som flyttningskostnader räknas givetvis också utgifter för flyttning av inventarier samt hyra av nödiga lokaler under flyttningstiden.

Paragrafens andra stycke stämmer i sak överens med kommitténs förslag.

I tredje stycket har tagits upp regler om hur flyttningersättning skall betalas. Som jag har framhållit tidigare skall flyttning enligt huvudregeln ombesörjas av byggnadens ägare. Eftersom flyttningersättningen be-

stäms innan flyttningen verkställts, är det värdefullt att fastighetsbildningsmyndigheten får möjlighet att på ett verksamt sätt kontrollera att ersättningen kommer till avsedd användning. De föreslagna reglerna ger myndigheten möjlighet att bestämma att betalningen skall erläggas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till behovet i det enskilda fallet. I regel torde betalningen kunna ske direkt mellan sakägarna i sådana fall där fastighetsbildningsmyndigheten förordnat att ersättningen inte skall ingå i avräkning enligt 15 §. Ibland kan det emellertid vara lämpligare att förordna om betalning via clearingkonto.

Den av kommittén föreslagna regeln att den flyttandes rätt till ersättningsbelopp i visst fall kan förfalla tjänar två syften. I första hand hindras därigenom att ersättning utbetalas, om byggnadens ägare underlåter att verkställa flyttningen. Dessutom är regeln avsedd att utöva påtryckning på denne att verkställa flyttningen inom den fastställda tiden. Regeln innebär att den flyttande förlorar rätten till hela det inestående ersättningsbeloppet. Har byggnadens ägare verkställt en del av de med flyttningen förbundna arbetena men underlåtit att utföra andra — t. ex. att ställa i ordning den gamla byggnadsplatsen — medför regeln sålunda att han går förlustig inte bara den del av den inestående ersättningen som belöper på de kvarstående arbetena utan även vad som utgör ersättning för arbete som har utförts.

Som Svea hovrätt har påpekat finns det anledning befara att den föreslagna regeln kan leda till obilliga resultat. Omständigheter som inte kunnat förutses när tidpunkten för flyttning bestämdes och som byggnadens ägare inte råder över kan göra det omöjligt för honom att genomföra flyttningen i rätt tid. Förlust av rätten till ersättningsbelopp bör enligt min mening inte inträda i sådana fall, utan bara om dröjsmålet med flyttningen beror på den flyttandes försumlighet. I departementsförslaget har regeln modifierats i enlighet härmed.

28 §.

Paragrafen innehåller vissa särregler dels för det fall att flyttningen beslutats med stöd av 25 § andra eller tredje stycket, dels för det fall att överenskommelse i ersättningsfrågan träffats mellan sakägarna. En motsvarande bestämmelse finns i 27 § i kommittéförslaget.

Kommittén. Undantag i fråga om rätt till ersättning bör enligt kommitténs mening gälla för det fall att flyttningen avser byggnad som blivit uppförd eller satt i stånd under pågående reglering utan vederbörligt medgivande. I fråga om byggnad som iståndsatts bör ersättning dock kunna utgå med belopp som bestäms med hänsyn till byggnadens beskaffenhet i ej iståndsatt skick. Bestämmelser i dessa hänseenden tas upp i första stycket av paragrafen.

I andra stycket föreslår kommittén en särbestämmelse om ersättnings fördelning, när flyttningen beslutats på grund av yrkande från ägarens sida och alltså utan tillämpning av tvångsreglerna men även utan att överenskommelse angående ersättningen träffats. En sådan flyttning är kanske bara av obetydligt värde för sakägarna i allmänhet och bör då till huvudsaklig del bekostas av ägaren själv. En sådan fördelning av betalningsansvaret för ersättningen kommer visserligen till stånd i dessa frivilligfall utan särskild föreskrift, eftersom flyttningserättningen som allmän regel bör erläggas enligt samma grunder som skall gälla i fråga om regleringskostnaderna, vilket ju innebär att nyttan blir avgörande. Men om kravet att fördelarna med flyttningen skall överväga kostnaderna och olägenheterna inte upprätthålls här, måste tillses att ingen förutom ägaren belastas med högre ersättningsbelopp än som svarar mot nyttan för honom.

Som tredje stycke föreslår kommittén en bestämmelse om att överenskommelse mellan sakägarna om ersättningen eller fördelningen av ersättningsskyldigheten skall gälla med den begränsning som följer av 18 § andra stycket.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* framhåller att den i 18 § andra stycket intagna begränsningen av sakägarnas avtalsfrihet skall gälla generellt vid fastighetsreglering. Hovrätten anser det förvillande att i förevarande lagrum ta in en särskild erinran om bestämmelsen.

Departementschefen. Departementsförslaget överensstämmer i sak med kommitténs förslag.

I likhet med kommittén anser jag det behövt att i paragrafens tredje stycke ta in en hänvisning till den begränsning av sakägarnas avtalsfrihet som föreskrivits i 18 § andra stycket. Tveksamhet om begränsningens giltighet i detta fall kan annars lätt uppkomma.

29 §.

Paragrafen, som motsvarar 28 § i kommittéförslaget, innehåller föreskrifter om att fastighetsbildningsmyndighetens avgörande av fråga om rivning eller flyttning skall tas upp i fastighetsbildningsbeslutet.

Departementschefen. Föreskrifterna i denna paragraf stämmer överens med kommitténs förslag. Fastighetsbildningsmyndighetens avgörande av fråga om rivning av byggnad eller flyttning av byggnad eller anläggning skall sålunda tas in i fastighetsbildningsbeslutet. Föreskrifter om ersättning med anledning av bebyggelse reglerande åtgärder meddelas däremot som fristående beslut i likhet med andra avgöranden av likvidfrågor.

Tillträde

30 §.

Paragrafen motsvarar 29 § i kommittéförslaget och innehåller regler om tillträde av mark och byggnad i samband med fastighetsreglering.

Kommittén. Med tillträde förstås i detta sammanhang att den, som vid regleringen tilldelas mark eller byggnad med äganderätt, tar den nya egendomen i besittning. Som tillträde bör emellertid också räknas att mark i enlighet med servitutsbeslut vid regleringen tas i anspråk för väg eller annan anläggning, varvid ägaren sålunda helt undandras markens utnyttjande.

Tidpunkten för tillträde vid laga skifte skall i 15 kap. 1 § JDL bestämmas av delägarna genom överenskommelse. För sådan överenskommelse fordras att alla närvarande delägare är ense, och vidare gäller att tillträdet inte får förläggas senare än ett år från det skiftet blivit genom lagakraftägaende beslut fastställt. Om överenskommelse inte träffas, skall enligt föreskrift i samma lagrum tillträdet ske så snart skiftet blivit fastställt, men när klander anförts, ankommer det på ägodelningsrätten att bestämma tiden.

Genom att den nya fastighetsbildningslagen öppnar möjlighet att åstadkomma en definitiv fastighetsplan redan innan regleringsförrättningen blivit slutförd kommer frågan om tidpunkten för tillträdet i väsentligt ändrat läge, och det finns inte längre något skäl att låta ett tillträde under pågående förrättning vara beroende av enighet bland sakägarna. I stället är det angeläget att så mycket som möjligt underlätta för de sakägare som önskar ett snabbt genomförande av regleringen att utan dröjsmål få ta sin nya egendom i besittning. Kommittén har på grund härav ansett sig böra frångå gällande ordning och överlämna åt förrättningsmännen att tämligen fritt bestämma, när tillträdet skall äga rum.

Någon begränsning av förrättningsmännens möjligheter att förlägga tillträdet till tidpunkt, innan regleringen blivit i sin helhet slutförd, synes inte böra föreskrivas. Ett bindande fastighetsbildningsbeslut utgör dock alltid en förutsättning för att tillträde skall komma i fråga. Sakägare skall nämligen inte kunna åläggas att avträda egendom, förrän det genom lagakraftägaende beslut blivit avgjort att egendomen skall frångå honom. En bestämmelse, som uttryckligen anger detta förhållande, har funnits önskvärd. Att också vissa av de förrättningsgöromål som är att hänföra till verkställighetsåtgärderna måste ha blivit utförda, innan tillträde kan äga rum, är uppenbart. Det ligger sålunda i sakens natur att behövliga gränsutstakningar verkställts inom det område som berörs. Däremot är det inte nödvändigt att likvidvärderingen utförts, även om det i regel torde vara fördelaktigast att denna äger rum före tillträdet.

Vad härefter beträffar frågan om rätten att låta tillträdet anstå till efter det förrättningen avslutats och den beslutade fastighetsbildningen blivit slutligt gällande är det tydligt att ett visst anstånd kan vara påkallat eller ändamålsenligt så att sakägarna får tillfälle till nödiga förberedelser och kan invänta lämplig årstid, men å andra sidan är det klart att något längre dröjsmål inte bör tillåtas. I nära överensstämmelse med vad som f. n. gäller beträffande skiftesdelägarnas rätt att träffa överenskommelse om tidpunkten har därför föreskrivits, att tillträdet i princip inte bör anstå längre än ett år från det anteckning om regleringen verkställts i fastighetsregistret. Främst med tanke på speciella situationer, som kan uppkomma när byggnad skall flyttas och flyttningen beräknas inte kunna bli verkställd före ettårstidens utgång, har undantag medgetts, om särskilda skäl föranleder till det. Visserligen skall enligt den närmast följande paragrafen byggnad eller anläggning, som skall flyttas, kunna få stå kvar även viss tid efter tillträdet av den gamla platsen. Denna rätt gäller emellertid inte villkorslöst, och den nu föreslagna möjligheten att vid särskilda skäl uppskjuta tillträdet torde därför kunna vara av betydelse i flyttningsfallet. Den omständigheten att anledning till utnyttjande av denna undantagsmöjlighet är för handen beträffande en del av den egendom som vid regleringen går i byte berättigar inte förrättningsmännen att utan vidare förlägga tillträdet av all egendom till en senare tidpunkt. Ett förfarande med besittningstagande vid olika tillfällen av skilda delar bör i stället tillämpas, så snart det visar sig praktiskt lämpligt.

Genom det föreslagna sättet att bestämma tidpunkten för tillträdet har sakägarna inte fått någon självständig beslutanderätt. Detta innebär emellertid ingalunda att de skall vara avstängda från möjlighet att öva inflytande på frågans avgörande. I denna såväl som andra regleringsangelägenheter skall förrättningsmännen överlägga med sakägarna om den bästa lösningen, och inte minst här är det angeläget att sakägarnas önskemål blir tillgodosedda, om dessa inte är oförenliga eller strider mot gällande föreskrifter.

Bestämmelserna om tiden för tillträdet har tagits upp i första stycket av denna paragraf. I andra stycket föreskrivs att tillträde för den händelse bestämmelse därom inte meddelats, skall äga rum så snart anteckning om regleringen skett i fastighetsregistret. Genom denna föreskrift blir det möjligt för förrättningsmännen att i en hel del fall underlåta att särskilt yttra sig i tillträdesfrågan. Föreskriften torde främst bli av betydelse, om fastighetsbildningsbeslutet meddelas först i samband med förrättningens avslutande och det inte finns anledning låta anstå med tillträdet.

När enligt gällande rätt skiftesdelägarna träffar överenskommelse om tillträdet, behöver de inte bestämma en enhetlig tidpunkt för hela skifteslaget. Det står dem fritt att dela upp skifteslaget på sätt som de finner lämpligt

med hänsyn till skiftesarbetets fortskridande och att fastställa särskilda tillträdesdagar för de olika delarna. Denna möjlighet har också blivit utnyttjad i praktiken, vilket ofta skett på det sättet att inrösningsjorden och avrösningsjorden behandlats var för sig. Eftersom ett successivt besittningstagande torde bli av största betydelse vid tillämpningen av den nya lagstiftningen, bl. a. för att underlätta att stommen av tekniska anordningar kan börja byggas ut på ett tillräckligt tidigt stadium och att utrymme i tid kan erhållas för byggnad som skall flyttas eller eljest skall uppföras, har de föreslagna tillträdesreglerna utformats så att ett samtidigt tillträde inte är nödvändigt. Det är emellertid uppenbart att en sakägare härigenom kan få avträda mark, innan han har rätt att överta den jord, som tillerkänts honom som vederlag. Om detta är till väsentlig olägenhet för honom, synes gottgörelse böra utgå. Kommittén har därför i tredje stycket föreskrivit, att skälig ersättning får tillerkännas honom av den, som har fördel av att samtidigt tillträde inte äger rum (jfr 14 kap. 5 § andra stycket JDL). Rätten till ersättning har i detta fall ansetts kunna göras beroende av att yrkande därom framställs under förrättningen. Att bestämmelsen skall vinna motsvarande tillämpning i en likartad situation vid inlösen följer av 8:7.

Förrättningsmännens beslut om tidpunkten för tillträde bör kunna meddelas när som helst under förrättningens gång. Även om tillträde skall ske under pågående förrättning, torde emellertid förrättningsmännen vanligen inte böra yttra sig i frågan förrän fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Att redan i anslutning till detta beslut ange en tillträdesdag, som då måste bestämmas i förhållande till den ännu ovissa tidpunkten för fastighetsbildningsbeslutets lagakraftvinnande, kommer visserligen att vara tillåtet men torde i allmänhet inte böra ske, eftersom det då saknas möjlighet att förlägga tillträdet till en viss med hänsyn till årstiden och andra förhållanden lämplig dag. Såvitt gäller mark, som är avsedd till vägar och andra anläggningar, kan det dock tänkas vara fördelaktigt att förrättningsmännen redan i samband med fastighetsbildningsbeslutet uttalar sig i tillträdesfrågan, så att gemensamma arbeten snarast kan sättas i gång även för den händelse markägare inte frivilligt skulle medge tillträde för sådant ändamål. Det bör emellertid uppmärksammas att, om förrättningsmännen låter ett uttalande rörande tillträdet inflyta i fastighetsbildningsbeslutet, detta uttalande inte formellt hör till beslutet och alltså inte omfattas av ett förordnande om särskild fullföljd. Behov av att kunna göra tillträdesfrågan till en preliminärfråga, har inte ansetts föreligga. Vad förrättningsmännen bestämmer innebär i själva verket ett förordnande om fastighetsbildningsbeslutets verkställande i visst hänseende. Även om de någon gång skulle förfara felaktigt och förlägga tillträdet till en tidpunkt, då fastighetsbildningsbeslutet ännu inte vunnit laga kraft, skall enligt 31 § ett besittningstagande dessförinnan inte kunna framtvingas.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* uttalar att de av kommittén föreslagna bestämmelserna i denna paragraf torde ha utarbetats framför allt med tanke på förhållandena vid fastighetsreglering i glesbygd. Bestämmelserna synes, åtminstone med bortseende från situationen vid inlösen, innefatta en för dessa fall ändamålsenlig reglering av frågorna om tillträde och ersättning i anslutning därtill. Hovrätten är däremot tveksam om bestämmelserna lämpar sig väl vid fastighetsreglering inom bebyggelseområden med fastställd detaljplan. Hovrättens invändningar riktar sig mot regeln i tredje stycket och tar närmast sikte på förhållandena vid inlösen.

Lantmäteristyrelsen anser att det bör komma till klart uttryck att inte endast mark utan också särskilda rättigheter av i lagtexten inte omnämnt slag kan bli föremål för tillträde, exempelvis fiskeservitut.

Departementschefen. I anslutning till 1:2 har jag franhållit att rättsverkningarna av en fastighetsbildning i flera hänseenden inträder först i och med registreringen. Genom registreringen blir sålunda de ändringar i fastighetsindelningen som innefattas i fastighetsbildningsbeslutet definitiva. Detta innebär att t. ex. marköverföring gäller från det registrering skett. I princip kan därmed ägaren av en ombildad fastighet ta i besittning den mark, som tilldelats honom vid fastighetsregleringen, eller börja utöva ett servitut, som instiftats till förmån för fastigheten.

Det sagda kommer till uttryck i den av kommittén föreslagna bestämmelsen att tillträde skall äga rum så snart registrering verkställts om inte särskilt beslut om tillträde har meddelats. Ofta kan det emellertid vara angeläget att tillträdet sker vid en tidpunkt som med hänsyn till årstiden eller andra omständigheter bedöms som lämplig. Det bör därför finnas regler som ger möjlighet att från fall till fall bestämma en lämplig tidpunkt för tillträde.

Jag ansluter mig till kommitténs uppfattning att beslutanderätten i fråga om tillträde skall tillkomma fastighetsbildningsmyndigheten. Jag vill emellertid understryka vad kommittén uttalat om att myndigheten skall överlägga med sakägarna i denna såväl som andra regleringsangelägenheter.

Enligt kommittéförslaget bör beslut om tidpunkten för tillträdet kunna meddelas när som helst under förrättingens gång. En sådan ordning är emellertid förenad med vissa olägenheter vid verkställighet av beslutet. Enligt min mening bör tidpunkten för tillträdet inte i allmänhet bestämmas förrän fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft i sådana fall när särskilt fastighetsbildningsbeslut meddelas utan samband med förrättingens avslutande. Något uttryckligt hinder föreligger dock inte för att fastighetsbildningsmyndigheten i samband med att fastighetsbildningsbeslutet meddelas föreskriver att tillträde skall äga rum när beslutet vunnit laga kraft. En sådan ordning bör dock användas bara när man kan räkna med att talan mot beslutet inte kommer att föras. Efter det att fastighetsbildnings-

beslutet vunnit laga kraft kan förrättningen inte inställas på grund av återkallelse (se 4:32). Om fastighetsbildningsbeslutet meddelas först i samband med förrättningens avslutande, ligger det i sakens natur att beslut om tillträde måste meddelas samtidigt. Skulle ett sådant beslut överklagas, ankommer det på domstolen att bestämma ny tid för tillträdet.

I lagtexten anges de gränser inom vilka fastighetsbildningsmyndigheten kan förlägga tidpunkten för tillträdet. Tillträdet får sålunda inte äga rum före fastighetsbildningsbeslutets lagakraftvinnande. Den senaste tidpunkt som får bestämmas för tillträdet är ett år efter registreringen. Den sistnämnda regeln är emellertid inte ovillkorlig. Om särskilda skäl föranleder till det, kan tillträdet förläggas till en senare tidpunkt.

Reglerna gäller i fråga om tillträde av såväl mark som byggnad. Beslutet blir giltigt mot var och en som genom fastighetsbildningsbeslutet är skyldig att frånträda mark eller byggnad. Att tillträdet gäller också vid t. ex. servitut torde inte behöva särskilt uttalas i lagtexten. Om en byggnad som skall tillträdas är uthyrd, måste fastighetsbildningsmyndigheten vid meddelande av tillträdesbeslut beakta de särskilda regler som gäller beträffande hyresgästs skyldighet att avträda lägenhet. Har under förrättningen träffats överenskommelse om att hyresgästen skall avträda lägenheten i samband med överföring av byggnad, föreligger inte hinder för fastighetsbildningsmyndigheten att förordna om tillträde också i fråga om den av hyresgästen hyrda lägenheten. Om sådan överenskommelse inte träffats, måste emellertid beslutet om tillträde utformas med beaktande av att hyresgästen inte är skyldig avträda lägenheten förrän han i föreskriven ordning blivit uppsagd. Fastighetsbildningsmyndighetens beslut om tillträde till byggnaden bör i så fall innehålla förbehåll om den rätt som kan tillkomma hyresgästen.

Något ovillkorligt krav att fastighetsbildningsmyndigheten skall meddela beslut om tidpunkten för tillträde tas inte upp i lagtexten. Eftersom frågan om tillträdet är viktig från praktisk synpunkt, får det anses angeläget att ett formligt beslut i regel meddelas. Skulle ett sådant beslut inte ha meddelats, sker tillträdet enligt regeln i andra stycket så snart registrering skett.

I tredje stycket har tagits upp en regel om ersättning vid fall av successivt besittningstagande. Om väsentlig olägenhet uppkommer för sakägare som måste avträda mark innan han själv får tillträda vad som tillerkänts honom som vederlag, kan skälig ersättning tillerkännas honom. Den som har fördel av att samtidigt tillträde inte sker skall betala ersättningen. För att ersättning skall utgå krävs att yrkande därom framställs under förrättningen. Ersättning som här avses skall tas upp till avgörande i samband med övriga ersättningsfrågor.

31 §.

Denna paragraf innehåller regler om avträdares rätt att i vissa hänseenden
31 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969, 1 saml. Nr 128*

den förfoga över marken sedan tillträde skett. Paragrafen motsvarar 30 § i kommittéförslaget.

Kommittén. Regeln i första stycket om rätt för avträdare att under ett år behålla vissa upplag på mark, som han frånträder, motsvarar 15 kap. 3 § JDL men har i förslaget utvidgats att omfatta även byggnader och anläggningar, som skall flyttas. Det har dessutom gjorts beroende av att tillträdaren inte åsamkas olägenhet av betydelse. Föreskrifterna avser givetvis bara upplag, som fortfarande tillhör avträdaren, och det gäller alltså inte beträffande sådana ämnen, vilka utgjort tillbehör till fastighet och till följd därav kommit att vid regleringen följa den mark där de är upplagda. Vidare kan påpekas att avträdarens rätt att enligt denna paragraf tillfälligt behålla byggnad eller annat inte förutsätter att särskilt beslut därom meddelats av förrättningsmännen.

I andra stycket har tagits upp en fråga 15 kap. 2 § JDL hämtad bestämmelse, varigenom avträdaren berättigas att bärga gröda, som vid tillträdet växer på åkern. Beroende på hur likvidvärderingen verkställs, är det i vissa fall motiverat att i stället låta den nye ägaren tillgodogöra sig grödan. Förrättningsmännen bör därför kunna medge avsteg från den sålunda fastslagna principen. Att de berörda sakägarna skall, såsom f. n. är uttryckligen föreskrivet, ha möjlighet att efter överenskommelse göra motsvarande avvikelse är självklart och behöver inte särskilt påpekas i lagtexten.

Paragrafens tredje stycke behandlar frågan om rätt för sakägare att, i stället för att lyfta ersättning i pengar, tillgodogöra sig skogsprodukter på mark, som han avträtt, och motsvarar närmast 14 kap. 9 § JDL. Då den avverkningsrätt varom här är fråga bör i förmånsrättshänseende behandlas på samma sätt som penninglikvider, torde den särskilda lag om säkerhet för utbekommande av ersättning i anledning av fastighetsbildning som fordras i anslutning till den nya lagen om fastighetsbildning bära innehålla bestämmelser också om avverkningsrätten. Vidare bör tillses att rättigheten blir antecknad i fastighetsboken.

Det är uppenbart att en avverkningsrätt av ifrågavarande slag inte enbart är av godo. Bl. a. kan rättigheten innebära en hård belastning för den nye ägaren. Tillämpning av den föreslagna naturalikviden bör därför endast få ske, då fördelarna — vilka består däri att penningersättningarna kan nedbringas — får anses uppväga olägenheterna. Kommittén har på grund härav föreslagit, att avträdaren får på detta sätt berättigas att tillgodogöra sig skogsförnödenheter på mark, som han avträtt, blott där det prövas lämpligt för att penningersättning skall undvikas.

I likhet med vad som gäller beträffande den nuvarande naturalikviden ävensom frivilligt upplåten avverkningsrätt bör ifrågavarande rättighet få utövas under högst fem år. Denna tid bör räknas från det regleringen blivit

slutligt gällande eller med andra ord från det anteckning om fastighetsbildningen verkställt i fastighetsregistret. Det skall emellertid åligga förrättningsmännen att uttryckligen ange den tid som i varje särskilt fall skall gälla, och inte sällan torde det därvid vara möjligt och lämpligt att bestämma en kortare tidsfrist än fem år. För att oklarheter rörande omfattningen av avverkningsrätten inte framdeles skall uppkomma, måste fordras att förrättningsmännens beslut hänför sig till ett visst bestämt skogsbestånd, som skall vara särskilt utstämplat. Det torde oftast vara lämpligt att utstämplingen sker under medverkan av skogsvårdsstyrelsen. Härigenom vinnes bästa garantier mot att avverkningen senare blir hindrad på grund av gällande föreskrifter angående skogsvården.

Om ersättning, som jämlikt 14 kap. 9 § JDL bestämts att utgå i skogsförnödenheter, inte kan enligt gällande föreskrifter uttas i sin helhet inom den bestämda tiden, skall återstoden utgöras i penningar. För detta ändamål skall naturaersättningen alltid i samband med att den fastställs uppskattas i penningar. För den händelse avverkningsrätt som upplåtes enligt de nu föreslagna reglerna inte kan utnyttjas, synes ävenledes kompensation i form av penningersättning böra beredas avträdaren. Rätten till sådan ersättning, vilken skall utges av markägaren, bör vara beroende av att avverkningen hindrats till följd av omständighet som uppkommit utan att avträdaren haft möjlighet att inverka därpå. De hinder som härvidlag främst kommer i åtanke är sådana som grundar sig på bestämmelse i lag eller annan författning, men även hinder av annat slag bör kunna föranleda ersättning. Enligt kommitténs mening bör någon uppskattning för penningersättningens bestämmande inte ske redan då avverkningsrätten upplåtes, utan först sedan det visat sig att vissa skogsförnödenheter inte kan uttas inom angiven tid bör ersättningsbeloppet fixeras. Visserligen torde regleringsförrättningen i regel då vara slutförd och något avgörande från förrättningsmännens sida inom den ursprungliga förrättningens ram inte kunna erhållas. Detta synes emellertid inte innebära någon större olägenhet. Avträdaren och markägaren torde nämligen ofta komma överens om ersättningens storlek, och kan inte enighet åstadkommas, synes frågan lämpligen böra efter talan av avträdaren bli föremål för allmän domstols prövning, om den inte hänskjuts till skiljemän. Uppstår tvist huruvida rätt till ersättning föreligger, torde även den med fördel kunna prövas av allmän domstol.

För att inte markägaren under längre tid skall behöva riskera att bli utsatt för krav på ersättning som här avses, har kommittén velat införa en ettårig preskriptionstid. Sålunda föreslås, att avträdaren skall, om han vill göra gällande anspråk på ersättning, i laga ordning väcka sin talan därom inom ett år från det den för skogsförnödenheternas uttagande bestämda tiden utgick vid äventyr att rätten till talan förloras. I sådana fall där för-

utsättningar för frivillig uppgörelse finns torde en sådan vanligen kunna komma till stånd, innan ettårstiden går till ända, och saken behöver då givetvis inte dras inför domstol.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* anser att det skulle vara fördelaktigt om regeln i första stycket omfattade upplag utan inskränkning beträffande däri ingående material. Av stor betydelse från ekonomisk synpunkt kan bl. a. vara industriupplag. Av denna anledning föreslås att exemplifieringen, som närmast torde vara aktuell för jordbruksfastigheter, utgår.

Svea hovrätt framhåller att den i tredje stycket reglerade ersättningsformen innebär att bestämmelserna i 16 § om fördelning av ersättningsbelopp inte blir tillämpliga. Hovrätten erinrar om att förrättningsmännen vid sin prövning av om förevarande ersättningsform skall användas måste beakta även inteckningshavares intressen. Möjligen bör en sådan erinran på något sätt införas i lagtexten. Det kan t. o. m. tänkas, att det bör ställas upp en fordran på att inteckningshavare lämnar medgivande, om detta inte är uppenbart onödigt.

Departementschefen. I första stycket av paragrafen har tagits upp en regel som ger avträdaren rätt att vid marköverföring tillfälligt ha kvar byggnad eller annan anläggning samt upplag på den mark som tillträtts av den nye innehavaren. Flyttningen får således anstå till senast ett år efter tillträdesdagen. Som lantmäteristyrelsen framhållit är den av kommittén föreslagna exemplifieringen av upplag alltför ensidigt inriktad på jordbruksförhållanden. I departementsförslagets lagtext talas därför bara om upplag.

Enligt kommittéförslaget är rätten att ha kvar byggnad och annat beroende av att tillträdaren inte åsamkas olägenhet av betydelse. Detta villkor är enligt min mening inte väl förenligt med kommitténs förslag att avträdarens rätt att ha kvar byggnad och annat inte förutsätter särskilt beslut av fastighetsbildningsmyndigheten. I likhet med kommittén anser jag att paragrafen bör få den utformningen att det inte behövs ett beslut av myndigheten för att avträdaren skall få ha kvar byggnad och annat på den avträdade marken. Det bör emellertid klart framgå av lagtexten att myndigheten skall kunna förordna om att flyttningen skall ske vid en tidigare tidpunkt. Vid den prövning som sålunda företas av myndigheten kan givetvis beaktas huruvida tillträdaren tillskyndas olägenhet av betydelse om flyttningen får anstå i enlighet med huvudregeln. Jag anser det emellertid inte behövligt att i lagtexten närmare ange villkoren för att undantag från huvudregeln skall ske. Det får ankomma på myndigheten att i det enskilda fallet göra en skäligen avvägning mellan motstridande intressen.

I första stycket andra punkten har tagits upp en regel om rätt att bärga gröda.

Bestämmelserna i tredje stycket om rätt för den som avträder skogsmark

att avverka och tillgodogöra sig skog motsvarar i stort sett kommitténs förslag. Villkoret för att uttag av skog in natura skall få användas har dock jämkats på det sättet att det anges att ett sådant förfarande skall få användas, om det främjar genomförandet av regleringen. Den av kommittén föreslagna formuleringen kan föranleda den uppfattningen att metoden skall användas bara för att underlätta finansieringen av en marköverföring. Det finns emellertid andra bärande skäl för att använda detta förfarande. Jag har därvid främst i åtanke önskemålet att åstadkomma en ekonomisk riskutjämnning mellan tillträdare och avträdare. I tider när virkespriserna fluktuerar starkt kan det underlätta genomförandet av en marköverföring, om likviderna kan nedbringas genom naturaprestationer under en övergångsperiod. Sakägarnas egna önskemål torde böra beaktas vid tillämpningen av bestämmelserna men ett formligt krav på samtycke bör inte ställas upp.

Med anledning av vad Svea hovrätt uttalat om beaktande av inteckningshavarnas intresse när avträdaren får tillgodogöra sig skog på den avträdde marken vill jag framhålla att detta förfarande inte är konstruerat som ett likvidförfarande. Förfarandet innebär att avträdaren förbehålls rätt att under en viss tid och i viss omfattning tillgodogöra sig markens avkastning. I princip får ett sådant tillgodogörande anses vara utan betydelse för inteckningshavarna. Enligt min mening saknas därför skäl att i förevarande sammanhang meddela särskilda föreskrifter till skydd för dessa.

32 §.

Paragrafen motsvarar 31 § i kommittéförslaget och innehåller bestämmelser om rätt för tillträdaren att erhålla handräckning för att komma i besittning av mark eller byggnad, som förts över till annan fastighet.

Kommittén. Enligt 15 kap. 4 § JDL kan skiftesdelägare, som vägras att tillträda sin ägolott på föreskriven tid, få nödig handräckning av utmätningsmannen i orten för att komma i besittning av ägolotten. En motsvarande regel har tagits upp i denna paragraf. Även om det i allmänhet kan vara berättigat att med avseende på verkställigheten likställa förrättningsmännens avgöranden med domstols dom, synes en regel av detta slag inte vara obehövligen. Beredande av tillträde med anledning av fastighetsreglering torde nämligen knappast kunna anses som sådan verkställighet, som får ombesörjas av utmätningsmannen utan särskilt förordnande av överexekutor.

Den föreslagna bestämmelsen innebär att handräckning kan meddelas, om tillträde vägras enligt beslut i överensstämmelse med bestämmelsen i 29 § första stycket. Villkoret att beslutet skall stå i överensstämmelse med nämnda bestämmelse får till följd att handräckning inte får lämnas om inte ett lagakraftvunnet fastighetsbildningsbeslut kan åberopas som grund för

tillträdet. När det dessutom utsågs att handräckning kan erhållas för tillträde enligt vad eljest gäller utan att särskilt beslut i tillträdesfrågan föreligger, åsyftas den i 29 § andra stycket behandlade situationen.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anser att det bör klart framgå av lagtexten att handräckning inte får lämnas, om inte fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. *Kommunal-tekniska föreningen* befarar att bestämmelserna i den föreslagna paragrafen kan leda till komplikationer med hänsyn till bestämmelserna om hyresreglering i fall det finns hyresgäster i byggnad som skall tillträdas.

Departementschefen. Fastighetsbildningsmyndighetens avgöranden kan, som kommittén har framhållit, i allmänhet verkställas på samma sätt som domstols dom i tvistemål. Enligt 37 § UL kan sådan dom, sedan den vunnit laga kraft, verkställas av utmätningsmannen utan särskilt bemyndigande bl. a. då någon blivit förpliktad att avträda fast egendom eller »därest dömt är om flyttning i eller ur hus». Kan domen inte verkställas enligt reglerna i 37 § UL, ankommer det på överexekutor att förordna om verkställighet och sättet därför.

Som kommittén har framhållit torde verkställighet som går ut på att bereda någon tillträde med anledning av fastighetsreglering knappast kunna anses som sådan verkställighet som får ombesörjas av utmätningsmannen utan särskilt förordnande av överexekutor. För att tillträde skall få äga rum måste fastighetsbildningsbeslutet ha vunnit laga kraft. Däremot ställs inte upp något krav på att beslutet om tillträde skall ha vunnit laga kraft för att verkställighet skall få ske. Detta beror på att sådant beslut inte kan särskilt överklagas. Fastighetsbildningsmyndighetens beslut om tillträde innebär i själva verket ett förordnande om fastighetsbildningsbeslutets verkställande i visst hänseende.

Jag delar alltså kommitténs uppfattning att det behövs en bestämmelse om handräckning av utmätningsman för verkställighet av fastighetsbildningsmyndighetens beslut angående tillträde.

Som jag har framhållit i samband med reglerna om tillträde bör fastighetsbildningsmyndigheten i allmänhet uttryckligen ange en bestämd tillträdesdag. Detta är av betydelse inte minst för att underlätta verkställigheten. I utmätningsmannens prövning måste emellertid alltid ingå en undersökning huruvida fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Att så skett är ju såsom framgår av 30 § en förutsättning för att tillträde skall få äga rum. Jag anser emellertid inte att detta behöver särskilt anges i lagtexten till denna paragraf.

Handräckning enligt denna paragraf kan också gälla mot nyttjanderättshavare. Kommittén har inte föreslagit någon bestämmelse som reglerar hyresgästs ställning vid överföring av byggnad. Det är denna brist i förslaget

som ligger bakom kommunal-tekniska föreningens uttalade farhågor för att handräckningsregeln kan leda till komplikationer med hänsyn till bestämmelserna om hyresreglering. I departementsförslaget till 33 § har emellertid, som jag redan nämnt, tagits upp regler om fastighetsregleringens inverkan på hyresrätt. Reglerna innebär att hyresrätt i princip upphör att gälla vid överföring av byggnad, men att hyresgästen åtnjuter samma besittningsskydd som vid exekutiv försäljning av fastighet. En uppsägning av hyresgästen med anledning av att byggnad genom regleringen går över i ny ägares hand kan således prövas enligt bestämmelserna i hyresregleringslagen.

Vid bestämmande av tidpunkten för tillträdet skall fastighetsbildningsmyndigheten enligt uttrycklig bestämmelse i 30 § första stycket beakta de regler som gäller angående hyresgästs skyldighet att avflytta. Ofta torde det förhålla sig så, att det vid bestämmandet av tidpunkten för tillträdet ännu inte är klart, om hyresrätten skall gälla mot tillträdaren. Fastighetsbildningsmyndigheten måste då lämna frågan om tillträde till lägenheten öppen och beslutet kan inte ligga till grund för handräckning enligt denna paragraf mot hyresgästen. Vägrar hyresgästen att avflytta sedan han i vederbörlig ordning blivit uppsagd av tillträdaren, får denne söka vräkning av hyresgästen i vanlig ordning.

Beslut om tillträde enligt 30 § första stycket kan i vissa fall gälla också i förhållande till hyresgäst. Om nämligen hyresgäst vid förrättningen medgett att hyresrätten upphör, är fastighetsbildningsmyndigheten oförhindrad att meddela beslut om tillträde i enlighet med medgivandet. Handräckning kan då begäras med åberopande av beslutet.

Nyttjanderätt

33 och 34 §§.

Paragraferna innehåller bestämmelser om verkan av överföring av mark eller byggnad beträffande däri upplåten nyttjanderätt resp. om fastighetsbildningsmyndighetens åtgärder beträffande utövning av nyttjanderätt, som berörs av beslut om marköverföring. Motsvarighet till 33 § saknas i kommittéförslaget. 34 § motsvarar 32 § i samma förslag.

Kommittén. Under förarbetena till JDL uppmärksammades att nyttjanderättshavare ofta kunde lida skada genom laga skifte, men oavsett huruvida denne kunde få sin förlust ersatt med tillämpning av 2 kap. 27 § NJL ansågs skadan inte vara av beskaffenhet att böra beaktas i skiftesärendet (NJA II 1926 s. 251). I överensstämmelse härmed har JDL inte tillerkänt innehavare av nyttjanderätt eller annan särskild rätt utom servitut ställning av sakägare vid skiftesförrättningar. Särskilda bestämmelser angående vissa slag av nyttjanderätt har emellertid tagits upp i JDL, nämligen i 1 kap.

17 § angående rätt för dels innehavare av vissa ständiga besittningsrätter, dels boställshavare samt arrendator av publik fastighet att, vanligen efter tillstånd av vederbörande myndighet, framställa och biträda yrkande om laga skifte eller påfordra äldre delnings bestånd, i 10 kap. 6 § andra stycket angående bestämmande, då gemensamhetsskog avsätts, av visst område vari särskild rättighet får utövas samt i 13 kap. 10 § angående behandlingen av lägenhet, som avsöndrats för viss tid eller livstid.

När fastighetsreglerande åtgärder företas enligt den nya lagstiftningen blir det enligt kommitténs mening lika litet som vid tillämpning av gällande rätt möjligt att generellt beakta åtgärdernas inverkan på särskilda rättigheter av nyttjanderättskaraktär. Som framhålls vid 4: 12 av kommittéförslaget skall nyttjanderättshavare i princip inte heller betraktas som sakägare. Att vid fastighetsreglering helt bortse från förekomsten av dessa särskilda rättigheter skulle emellertid kunna medföra stötande konsekvenser. Sådana verkningar bör självfallet i möjligaste mån undvikas, och kommittén vill erinra om att i såväl 7 § som 12 § av detta kapitel tagits upp bestämmelser, som i vissa avseenden skyddar rättighetshavare av detta slag. Det kan även påpekas att vid tillämpningen av reglerna i 6 § andra stycket de med olika planläggningsalternativ under en reglering sammanhängande olägenheterna också för nyttjanderättshavare skall beaktas och i viss utsträckning kan påverka sättet för regleringens genomförande. Det har emellertid synts kommittén möjligt att även härutöver bereda nyttjanderättshavare visst skydd i samband med fastighetsreglering. Om mark, som är föremål för en nyttjanderättsupplåtelse, får sin fastighetstillhörighet ändrad vid regleringen, skall sålunda i vissa fall nytt område kunna bestämmas för nyttjanderättens utövning på ägor, som efter regleringen hör till den fastighet vars ägare upplåtit rättigheten. En regel med sådan innebörd har tagits upp i 32 § av kommitténs förslag.

Enligt de föreslagna bestämmelserna skall förrättningsmännen företa en åtgärd av ifrågavarande slag endast under förutsättning dels att antingen nyttjanderättshavaren eller ägaren av den fastighet varifrån upplåtelsen skett begär det, dels att åtgärden med hänsyn till omständigheterna lämpligen bör äga rum. Sistnämnda begränsning är nödvändig därför att förhållandena ibland kan vara sådana att ett nytt område för nyttjanderättens utövning över huvud inte kan bestämmas. Fastigheten kanske kommer att efter regleringen sakna för ändamålet lämpad mark. Vidare kan det tänkas att på grund av nyttjanderättsavtalets innehåll och andra förhållanden en särskild nyttjanderättsreglering framstår som obehövlig eller i varje fall mindre önskvärd. Den återstående upplåtelse tidens längd torde härvid ofta böra tillmätas stor betydelse. Även möjligheten att genom överenskommelse med den, som vid regleringen får det med upplåtelsen avsedda området, låta nyttjanderättshavaren också i fortsättningen bruka samma område skall självfallet beaktas. Eftersom denna möjlighet vanligen torde erbjuda

den enklaste och bästa lösningen, har i kommittéförslaget föreskrivits att förrättningsmännen i första hand skall få till stånd en sådan överenskommelse.

Motsvarighet till bestämmelserna i 1 kap. 17 § och 13 kap. 10 § JDL har kommittén inte ansett böra inflyta i den nya lagen. Genom den i 1:5 föreslagna bestämmelsen jämställs innehavare av ständig besittningsrätt med fastighets ägare, och i övrigt synes de i JDL nämnda speciella rättigheterna av nyttjanderättskaraktär numera vara utan praktisk betydelse. Detta gäller inte arrende av publik fastighet, men sådant arrende torde inte böra föranleda några särskilda fastighetsbildningsregler. Frågan i vad mån en bestämmelse som svarar mot 10 kap. 6 § andra stycket JDL bör tas upp i lagen behandlas av kommittén i anslutning till bestämmelserna i 6:2—4 om bildande av gemensamhetsskog.

Remissyttrandena. I remissyttrande över jordabalksutredningens reviderade förslag till jordabalk år 1963 tog *lantmäteristyrelsen* upp frågan om samspelet mellan fastighetsbildning och särskilda rättigheter i hela dess vidd. Styrelsen utgick därvid från att en nyttjanderätt inte torde belasta det tidigare utövningsområdet i den mån detta genom marköverföring gått ifrån upplåtelsefastigheten. Denna slutsats ansågs följa av att det inte torde vara möjligt att inordna rättigheten bland de rättigheter som upplåtits i den fastighet som tilldelats utövningsområdet. Vad nu sagts behövde dock inte under alla förhållanden tillämpas i fråga om hyresrätt. Enligt styrelsens mening gäller i fråga om upplåtna rättigheter som princip att en rättighet som inte är rättsligen lokaliserad automatiskt anpassar sig till upplåtelsefastighetens nya område, men att en rättsligen lokaliserad rättighet inte längre kan utövas. Lantmäteristyrelsen har som stöd för den förstnämnda grundsatsen åberopat reglerna i 2 kap. 27 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (NJL), vilka synes vila på antagandet att arrenderätten följer fastigheten till dennas nya ägor. Vad angår lokaliserade rättigheter finner lantmäteristyrelsen i gällande rätt stöd för sin uppfattning att rättigheten inte kan utövas när området överförs till annan fastighet i vissa bestämmelser i JDL (13 kap. 10 §, 10 kap. 6 §). Lantmäteristyrelsen berör också de av fastighetsbildningskommittén föreslagna reglerna i 5:32 (5:34 i departementsförslaget). Efter redogörelse för förslaget framhåller styrelsen att de föreslagna reglerna inte i huvudsak avser det fallet att nyttjanderätten är av sådan innebörd att den gäller hel fastighet och utan vidare följer fastigheten till dess nya ägor. I ett dylikt fall är det nämligen inte behövt att bestämma ett nytt utövningsområde eller att försöka få till stånd en överenskommelse om utövning på de gamla ägora. Reglerna avser i stället närmast det fallet att nyttjanderätt förelegat till en mera begränsad del av upplåtelsefastigheten och detta utövningsområde genom fastighetsregleringen gått ifrån fastigheten. Styrelsen anser att

förslagets innebörd är att om ett nytt utövningsområde blir bestämt av fastighetsbildningsmyndigheten fortsätter det gamla nyttjanderättsavtalet i princip att gälla bara med den ändring som betingas av att utövningsområdet flyttas. Nyttjanderätten torde i dylikt fall behålla det företrädesläge den med hänsyn till ursprunglig upplåtelsepunkt eller inskrivning innehaft. Är nyttjanderätten ett arrende synes det, sedan det nya området bestämts, vara möjligt för arrendatorn att påkalla jämkning av arrendeavgiften med stöd av 2 kap. 27 § NJL, om avkomsten och nyttan av arrendet förringats. Vid försämring av mer än ringa betydelse synes arrendatorn också kunna med stöd av samma lagrum säga upp avtalet. Betydelsen av lagrummet som underlag för åtgärder mot avtalet minskas emellertid av att nyttjanderättshavaren enligt fastighetsbildningskommitténs förslag skall anses som sakägare vid fastighetsregleringen i avseende på fråga om bestämmande av nytt utövningsområde (5:33 i kommittéförslaget, 5:35 i departementsförslaget). Genomförs de av kommittén föreslagna reglerna utan ändringar i NJL, synes enligt styrelsen oklarheten hos gällande rätt komma att stå kvar i sådana fall, då tillämpning av 5:32 inte påyrkas. Också om sådan tillämpning påkallas synes det oklart vilket rättsläge som skall föreligga mellan nyttjanderättshavaren och ägaren av den fastighet, vari nyttjanderätten upplåtits i fall då fastighetsbildningsmyndigheten beslutar att nytt utövningsområde inte skall bestämmas samt i fall då överenskommelse om fortsatt nyttjanderätt träffas mellan nyttjanderättshavaren och markens nye ägare. — Lantmäteristyrelsen berör också det fallet att byggnad överförs i samband med fastighetsreglering och tar därvid upp frågan om överföringens inverkan på hyresrätt. Även om det med hänsyn till kommittéförslagets principiella restriktivitet mot överföring av bebyggd mark torde komma att höra till undantagen att mark, på vilken finns en helt eller delvis uthyrd byggnad, förs över till annan fastighet, kan detta inte uteslutas, bl. a. till följd av att överföringsreglerna är dispositiva. Styrelsen erinrar också om att fastighetsregleringsinstitutet kan komma att få vidsträckt användning för rationalisering av fastighetsindelningen inom tätbebyggda områden. Fråga uppställer sig då vilken ställning innehavare av hyresrätt skall få vid överföring av byggnad. Är hyresrätten in-tecknad ingår hyresrättens innehavare bland de rättighetshavare, som vid frivillig omreglering har ett avgörande inflytande på frågan om omregleringens tillåtlighet. Oavsett detta kommer emellertid, om bebyggd mark överförs från en fastighet till en annan, byggnaden att enligt de av kommittén föreslagna reglerna i vissa fall tillfalla marktillträdaren och alltså byta ägare, nämligen dels i alla de fall då byggnaden före omregleringen utgör tillbehör till den mark på vilken den är belägen och dels i vissa av de fall då byggnaden före omregleringen tillhör servituts- eller nyttjanderättshavare. Det synes inte i gällande rätt finnas någon omedelbart tillämplig bestämmelse, som ger vid handen att hyresrätten i dessa fall kan anses gälla mot nye

ägaren. Om man utgår från att hyresrätten upphör föreligger i stället formella förutsättningar att ta upp fråga om ersättning till hyresgästen enligt de av fastighetsbildningskommittén föreslagna reglerna om ersättning för personlig skada med anledning av fastighetsreglering (12 §). Dessa bestämmelser ger nämligen bl. a. vid handen att om särskild rätt till den fastighet på vilken byggnaden finns innefattar befogenhet att utnyttja byggnaden, och om denna befogenhet upphör genom överföringen, rättighetshavaren är berättigad till skadeersättning, dock bara om det finns synnerliga skäl. Innehavare av hyresrätt torde få hänföras till denna i princip ersättningsberättigade kategori oavsett om hyresrätten avser hus som är fast eller lös egendom. I avseende på ersättningsfrågan skall hyresrättsinnehavaren enligt uttrycklig föreskrift anses som sakägare (5:33 i kommittéförslaget). När det gäller själva fastighetsregleringen torde hyresrättsinnehavaren enligt styrelsens mening inte bli sakägare. Det sist sagda hindrar inte att hyresrättsinnehavarens intressen i själva fastighetsregleringsfrågan avses erhålla ett visst beaktande vid förrättningen. Om syftet med fastighetsreglering kan vinnas genom olika utföranden, skall nämligen regleringen verkställas på det sätt, som utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt oskäligt försämras föranleder minsta olägenhet (6 § andra stycket). Vid tillämpningen av denna grundläggande bestämmelse skall de med olika planläggningsalternativ under en reglering sammanhängande olägenheterna också för nyttjanderättshavare — vilka i stort sett inte anses som sakägare — beaktas och i viss utsträckning kunna påverka sättet för regleringens genomförande (bet. s. 411). — Vad som i detta sammanhang synes böra övervägas är enligt styrelsens mening närmast en lämplig regel i frågan om hyresrättens bestånd gentemot den nye husägaren. Den rimligaste lösningen synes vara att låta hyresrätten gälla. I överensstämmelse med reglerna rörande arrende- och hyresrätters bestånd gentemot ny ägare vid överlåtelse kan dock övervägas att göra de begränsningarna, att för upplåtelsens giltighet skall fordras att skriftligt avtal föreligger samt att tillträde ägt rum.

I remissyttrandet över fastighetsbildningskommitténs förslag hänvisar styrelsen till sitt yttrande över det reviderade jordabalksförslaget. Beträffande de frågor som kommittén behandlat i 32 § påpekar styrelsen att frågan om möjligheter att tvångsvis överföra nyttjanderätt har betydelse för fastighetsplanens uppgörande. Enligt styrelsens mening är det av vikt att problemet ägnas uppmärksamhet. Styrelsen anser dock att problemet kan lösas fristående från den nya fastighetsbildningslagen.

Överlantmätaren i Örebro län anser att betänkligheter inte bör möta mot en tvångsregel av det slag lantmäteristyrelsen har nämnt. Som skäl åberopas å ena sidan de kännbara konsekvenser en fastighetsreglering i dylikt fall kan få för nyttjanderättshavaren och å andra sidan det förhållandet att betydelsen av nyttjanderättens bestånd för den nye ägaren enkelt kan värdemässigt bestämmas.

Departementschefen. I samband med remissen till lagrådet av förslaget till bl. a. 7 kap. i den nya jordbalken uttalade jag att den av lantmäteristyrelsen i remissyttrandet över jordabalksutredningens förslag upptagna frågan om samspelet mellan fastighetsbildning och särskilda rättigheter torde få ägnas uppmärksamhet i samband med beredningen av förslaget till ny fastighetsbildningslag (remissprotokollet s. 404). Kommitténs förslag till 32 § ger mig anledning att nu ta upp frågan.

Flera bestämmelser i kommittéförslaget bygger på principen att nyttjanderätt som är upplåten i mark, vilken överförs i samband med fastighetsreglering, upphör att gälla i den överförda marken. Som exempel kan nämnas 5:7 och 12 samt 32. Samma princip ligger också till grund för vissa bestämmelser i JDL. Även om principen kan anses fast, bör den enligt min mening komma till direkt uttryck i lagtexten. En sådan bestämmelse synes kunna placeras som 33 § i departementsförslaget och få det innehållet att om överföring till annan fastighet eller till samfällighet sker av mark, som är upplåten med nyttjanderätt, nyttjanderätten upphör att gälla i den överförda marken. Motsvarande regel gäller också beträffande byggnad. Det är emellertid nödvändigt att göra åtskillnad med hänsyn till arten av nyttjanderättsavtal. Har nyttjanderätten upplåtits genom arrende, skall nyttjanderätten till byggnad som omfattas av arrendet upphöra vid överföring av byggnaden. Då arrendesituationen föreligger är nämligen anledningen till att byggnaden förs över till annan fastighet vanligtvis den att byggnaden behövs för den nya fastigheten medan arrendatorn har ringa eller inget behov av byggnaden efter regleringen.

Har nyttjanderätten upplåtits genom hyresavtal, är situationen emellertid en annan. Tillträdaren torde i allmänhet inte ha behov av att omedelbart kunna disponera över hyresobjektet. Under alla omständigheter är det nödvändigt att hyresgästens besittningsskydd kan beaktas vid äganderättens övergång. Detta synes mig lämpligen kunna ske genom en konstruktion som motsvarar vad som enligt 133 § UL gäller vid exekutiv försäljning av fast egendom. Jag föreslår alltså en regel av det innehållet att hyresrätten blir gällande mot tillträdaren, om denne inte säger upp hyresavtalet inom en månad från det registrering skett. Regeln har placerats i 33 § i departementsförslaget.

Har uppsägning skett, skall i fråga om tid för avflyttning gälla vad därom i lag föreskrivs för det fall att hyresgäst sägs upp på grund av frivillig överlåtelse av fastighet. Enligt 3 kap. 37 § NJL skall hyresgästen i sådant fall avträda lägenheten på tid som anges i 5 § nämnda kap.

Uppsägning som här avses faller under 7 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. Hyresgästen kan således dra uppsägningen under hyresnämnds prövning. Likaså kan hyresgästen påkalla nytt hyresavtal enligt lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för

hyresgäst till nytt hyresavtal. Beträffande ändringar i nämnda bestämmelser, som föreslagits i prop. 1968: 91, hänvisas till innehållet i propositionen.

De här föreslagna bestämmelserna om fastighetsreglerings inverkan på hyresrätten får betydelse i skilda avseenden på förrätningens handläggning. Såsom jag har anfört i anslutning till 30 § skall fastighetsbildningsmyndigheten beakta reglerna vid bestämmande av tillträde. Hyresrätten skall också beaktas i samband med avgörandet av ersättningsfrågorna. Enligt 12 § kan sålunda hyresgästen berättigas till ersättning för den skada som förorsakas honom till följd av att hyresrätten upphör genom överföringen. Med hänsyn härtill kan ersättningsfrågorna inte slutligt avgöras av fastighetsbildningsmyndigheten förrän klarhet vunnits om hyresrätten skall gälla mot tillträdaren eller inte. Detta får i sin tur återverkningar i fråga om tidpunkten för förrätningens avslutande. Enligt 4: 29 får nämligen avslutningsbeslut inte meddelas förrän alla ersättningsfrågor avgjorts.

Om nyttjanderätt till följd av bestämmelsen i 33 § upphör att gälla i ett genom regleringen överfört område, är det betydelsefullt att möjlighet öppnas för att anpassa nyttjanderättens utövningsområde med hänsyn till den uppkomna situationen. I 34 § har tagits upp regler som i viss mån erbjuder sådana möjligheter. Reglerna tar främst sikte på det fallet att en lokaliserad nyttjanderätt föreligger. Om nyttjanderätten avser en hel fastighet, gäller den automatiskt i upplåtelsefastighetens nya område. Sistnämnda princip bör dock inte lagfästas i FBL. Det får närmare övervägas om en sådan regel bör inflyta i JB.

I 34 § har föreskrivits att fastighetsbildningsmyndigheten kan bestämma nytt utövningsområde, om sakägare begär det och åtgärden är lämplig. Innebörden av ett sådant beslut är endast att utövningsområdet anpassas efter den nya fastighetsindelningen. Myndigheten har inte på grund av dessa bestämmelser befogenhet att föreskriva ändrade villkor i annat hänseende för utövandet av nyttjanderätten. Vid bestämmandet av utövningsområdet är myndigheten i princip oberoende av sakägarnas yrkanden, men det ligger i sakens natur att deras önskemål bör beaktas i största möjliga utsträckning.

Som kommittén framhållit bör fastighetsbildningsmyndigheten beakta möjligheten att försöka få till stånd en överenskommelse mellan tillträdaren och nyttjanderättshavaren om att nyttjanderätten också i fortsättningen skall utövas på det gamla området. Kommittén har inte föreslagit några regler som ger fastighetsbildningsmyndigheten möjlighet att tvångsvis föra över nyttjanderätten till den fastighet som genom regleringen erhållit utövningsområdet. Jag är inte heller benägen att f. n. lägga fram förslag om sådana regler. Det torde i allmänhet vara möjligt att förhandlingsvägen nå en överenskommelse om överföring av nyttjanderätten i de fall när en sådan är lämplig. Den av kommittén föreslagna bestämmelsen om att fastighets-

bildningsmyndigheten skall aktivt medverka till att få en överenskommelse till stånd är enligt min mening närmast av instruktionskaraktär. Bestämmelsen har därför inte tagits med i departementsförslaget.

De ändringar som i övrigt har gjorts i den av kommittén föreslagna lagtexten är av redaktionell karaktär. Jag vill särskilt framhålla att överföring av mark till samfällighet omfattar både det fallet att mark överförs till en förut bildad samfällighet och det fallet att mark tas in i en nybildad samfällighet.

35 §.

Paragrafen motsvarar 33 § i kommitténs förslag och innehåller regler om i vilken mån rättighetshavare skall anses som sakägare vid förrättningen.

Kommittén. Om åtgärd företas enligt 32 § (34 § i departementsförslaget), måste nyttjanderättshavaren, vare sig det är han eller fastighetsägaren som påkallat åtgärden kallas till sammanträde, om sådant hålls och han inte redan är tillstädes, och behandlas som sakägare. Också i vissa andra situationer kommer innehavare av särskild rätt att kunna beröras på sådant sätt att han får ställning som sakägare. Att servitutshavare i princip skall hänföras till kretsen av sakägare torde inte behöva uttryckligen lagfästas. Beträffande övriga rättighetshavare har det däremot syntts angeläget att deras talerätt kommer till klart uttryck. Med anledning härav har i denna paragraf angetts att nyttjanderättshavare skall i den mån hans rätt berörs anses som sakägare vid tillämpning av 32 § liksom i andra fall då vid regleringen upplyses att han äger byggnad, som berörs av åtgärd med stöd av 23 eller 24 § (24 resp. 25 §§ i departementsförslaget) eller som är uppställd på mark vilken är avsedd att överföras. Enligt en föreslagen tilläggsbestämmelse skall detsamma också gälla i annat fall, när fråga kommer upp om ersättning till innehavare av särskild rättighet, vilket kan ske enligt 12 och 23 §§ samt 8:6. Inte bara innehavare av nyttjanderätt utan också exempelvis innehavare av avkomsträtt blir att behandla som sakägare i sistnämnda situation. Att servitutshavare också formellt omfattas av denna bestämmelse får inte tolkas så att talerätt i övrigt inte skulle tillkomma dylik rättighetshavare.

Departementschefen. I denna paragraf har tagits upp bestämmelser om i vilken utsträckning innehavare av vissa rättigheter skall behandlas som sakägare vid förrättning för fastighetsreglering. Bestämmelsen gäller enligt departementsförslaget nyttjanderätt och samfällighetsrätt. Reglerna innebär en viss utvidgning av sakägarbegreppet i förhållande till kommitténs förslag. Rättighetshavarna är nämligen sakägare, om deras rätt berörs av

regleringen. Detta innebär att rättighetshavare skall träda in i förrättningen så snart det finns anledning anta att nyttjanderätten eller samfällighetsrätten kan påverkas av regleringsåtgärderna. Därvid görs dock den begränsningen att inte varje obetydlig inverkan på rättigheten skall föranleda att rättighetshavaren får ställning som sakägare. Det krävs att regleringen är av betydelse för honom. Tanken med de föreslagna bestämmelserna är att rättighetshavaren skall beredas möjlighet att hävda sina intressen vid bestämmandet av regleringens omfattning, sättet för dess genomförande (6 §) och utformningen av fastighetsplanen så, att skadliga verkningar för honom såvitt möjligt undviks.

Av vad som anförts vid 18 § framgår att nyttjanderättshavare som sakägare inte har en ställning som är fullt jämförbar med fastighetsägarens. Om fråga uppkommer om minskning av fastighets graderingsvärde utöver vad som är tillåtet enligt 8 §, får åtgärden genomföras om fastighetsägaren lämnat sitt samtycke. Nyttjanderättshavarens medgivande till åtgärden krävs emellertid inte enligt 18 § första stycket. Av andra stycket i nämnda paragraf följer dock att om nyttjanderätten är in-tecknad samtycke av nyttjanderättshavaren till minskning av graderingsvärdet kan fordras.

Ansvarsbestämmelser

36 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om straff för överträdelse av skogsavverkningsförbud m. m. I kommittéförslaget finns en ansvarsbestämmelse i 21 § tredje stycket.

Kommittén. Enligt 20 § i kommittéförslaget har förrättningsmännen befogenhet att förordna om förbud mot avverkning av skog och bortförande av jord under pågående fastighetsreglering. Kommittén anser att det måste finnas möjlighet att inskrida mot överträdelse av sådant förbud. En straffsanktion är därvid den enda tänkbara möjligheten. I 21 § föreslås därför en regel som innebär att överträdelse av förordnande enligt 20 § skall anses som olovligt brukande, om ej överträdelsen utgör annat brott.

Vid JDL:s tillkomst löstes motsvarande problem på det sättet att i 5 kap. 5 § togs upp en bestämmelse, enligt vilken överträdelse av lagligen beslutad eller eljest gällande inskränkning i rätten att nyttja skifteslagets ägor under laga skifte skulle anses som missbruk av rätt i samfälld skog och mark. På grund av särskild straffbestämmelse, som då fanns inskriven i 24 kap. 6 § strafflagen, bestraffades sådant missbruk med böter. Sistnämnda bestämmelse upphävdes emellertid år 1948. Det förfarande som bestämmelsen avsett att motverka ansågs då kunna bestraffas enligt vissa andra lagrum i strafflagen. I regel torde också missbruk av rätt i samfälld mark kunna bestraffas såsom olovligt tillgrepp eller skadegörelsebrott, möjligen någon gång som annat brott enligt strafflagen. Sådana situationer, då någon

på fastighets enskilda mark varöver han enligt eljest gällande regler äger förfoga, företar eller låter företa åtgärd i strid med vad som gäller enligt fastighetsbildningslagstiftningen, synes emellertid inte alltid kunna inordnas under något av de nu gällande strafflagbudena. Förfarandet synes närmast vara att jämställa med olovligt brukande. Enligt 10 kap. 7 § brottsbalken skall nämligen innehavare av fastighet dömas till böter för olovligt brukande, om han brukar fastigheten till men för annans rätt därtill genom att olovligen bygga, gräva, plöja, upptaga väg, låta kreatur beta eller vidta annan dylik åtgärd. Förfarande som nyss sagts är inte till men för rättighetshavare och kan därför inte direkt bestraffas enligt sistnämnda lagrum, men eftersom det mycket väl kan bli till skada för de övriga sakägarna eller i varje fall för den sakägare, som genom regleringen får sig marken tillagd, synes lagrummets tillämplighetsområde inte bli på olämpligt sätt utsträckt, om det görs tillämpligt på denna form av otillbörligt handlande. Med hänsyn härtill och eftersom det synes mindre lämpligt med en självständig straffbestämmelse, förordar kommittén en bestämmelse, enligt vilken överträdelse av förordnande enligt 20 § skall anses som olovligt brukande, om överträdelsen inte utgör annat i brottsbalken omförmäلت brott.

Departementschefen. Som kommittén har uttalat är det nödvändigt att det ges möjlighet att inskrida mot överträdelser av sådana förbud som det här gäller. Under fastighetsregleringen har ägarna av marken kvar rådigheten över denna ända tills tillträdet sker. Avsikten med avverkningsförbud eller förbud att bortföra jord m. m. är att underlätta förrättningen och säkerställa regleringsresultatet. Man vill därmed i första hand hindra att markägarna vidtar åtgärder som kan försvåra regleringen eller inverka menligt på fastighetsplaneringen. Man vill också förhindra att markägarna försäljer skog eller jord, som avsetts följa med marken vid marköverföring. Beräkningen av likvider kan genom sådana försäljningar bli felaktiga.

Mot kommitténs förslag att göra 10 kap. 7 § brottsbalken tillämplig på alla överträdelser av förbud kan skilda anmärkningar riktas. Brottbeskrivningen är i och för sig inte särskilt träffande för de här avsedda situationerna. Även lagtekniska och systematiska skäl kan anföras mot kommittéförslaget.

Överträdelse av ett förbud att avverka skog eller bortföra jord m. m. innebär i regel inte i första hand ett förnärmande av annans enskilda rätt. Den ursprunglige ägaren till fastigheten besitter denna ända tills tillträde av de omreglerade fastigheterna sker. Inte förrän förrättningen fortskridit så långt att det fastställts att ett markområde skall överföras till annan fastighet och ersättningen därför blivit bestämd kan överträdelsen anses utgöra en direkt kränkning av annans enskilda rätt. Överträds avverkningsförbud eller förbud att bortföra jord under ett tidigare skede av förrättningen synes det mig naturligt att betrakta överträdelsen mera som riktad mot

fastighetsbildningsmyndigheten än mot en enskild person. Det är förrättningsverksamheten som behöver ett straffrättsligt skydd. Någon skada för enskilda lär i allmänhet inte uppkomma genom överträdelse av meddelat förbud, om överträdelsen äger rum på ett sådant stadium av förrättningen att hänsyn kan tas till den vid likviden. Däremot kan det uppkomma kostnader och besvär för myndigheten. Sker överträdelserna på ett senare stadium av förrättningen, måste man räkna med risken att förrättningsresultatet blir felaktigt. En sådan konsekvens måste anses menlig för myndigheten lika väl som för den enskilde som kan bli lidande därav.

Enligt min mening bör frågan lagtekniskt lösas så, att en särskild ansvarsbestämmelse tas in i FBL. En sådan regel är nödvändig även om vissa fall av överträdelser av skogsavverkningsförbud m. m. kan vara att hänföra under brottsbalkens bestämmelser om förmögenhetsbrott. Bestämmelsen i FBL har i departementsförslaget placerats som sista paragraf i 5 kap. Genom bestämmelsen straffbeläggs uppsåtlig överträdelse av sådant förordnande som meddelats med stöd av 21 §. Straffet är böter eller fängelse i högst ett år.

6 KAP.

Särskilda bestämmelser om samfällighet

I detta kapitel har samlats vissa bestämmelser om fastighetsreglering, som alla kännetecknas av att de berör samfällighet. Enligt kommitténs förslag handlar kapitlet om samfällid ägolott. Av skäl som redovisats vid 1:3 används i departementsförslaget i stället uttrycket samfällighet.

Bestämmelserna i kapitlet skall gälla vid sidan av reglerna i 5 kap. men har inte tagits upp bland dessa, eftersom de är av mera speciell innebörd. Kapitlet omfattar i departementsförslaget sju paragrafer mot nio i kommitténs förslag. Nedskärningen av paragrafantalet beror dels på att bestämmelsen i 3 § i kommittéförslaget överförts till 2 § i departementsförslaget, dels på att 5 § i kommittéförslaget saknar motsvarighet i departementsförslaget. Bestämmelserna har också disponerats om på så sätt att samtliga regler om avtalsfrihet för sakägare vid bildande av samfällighet förts samman till en paragraf (3 § i departementsförslaget). Kommittéförslaget har även i övrigt underkastats åtskilliga jämkningar av formell natur.

I materiellt hänseende föreligger inga mera betydande avvikelser mellan bestämmelserna i departementsförslaget och motsvarande regler i kommitténs förslag. 2 §, som behandlar frågan om bildande av gemensamhetsskog, har anpassats efter de ändringar i 3 kap. som skett vid beredningen och som jag tidigare redogjort för. Vidare har 7 § departementsförslaget

(9 § kommittéförslaget) jämkats i fråga om förutsättningarna för att rätt till ersättning vid överföring av samfälld mark skall vara beroende av framställt yrkande.

Som nyss nämnts saknar departementsförslaget motsvarighet till 5 § i kommitténs förslag. Enligt denna paragraf får samfällighet bildas om ägarna till flera fastigheter kommer överens om att samfällighet skall för fastigheterna utläggas av område som behövs för att bevara fast fornlämning och bereda ett med hänsyn till fornlämningens art och betydelse nödigt utrymme däromkring. Kommittén erinrar om att 10 kap. 11 § JDL föreskriver obligatorisk prövning vid laga skifte huruvida samfällighetsbildning för nu angivna ändamål bör komma till stånd. Enligt kommitténs mening är det uppenbart att en motsvarande ordning inte bör gälla vid fastighetsreglering. Däremot bör det inte möta hinder att på frivillig väg bilda samfälligheter av fornminnesområden. Om vissa fastighetsägare inom en trakt visar sig positivt inställda till tanken på att gemensamt ta hand om vårderna av ett fornminnesmärke och de träffar överenskommelse härom, bör fastighetsbildningslagstiftningen bereda dem möjlighet att få till stånd en fast anknytning av fornminnesområdet till deras fastigheter.

Mot den av kommittén föreslagna bestämmelsen har vid remissbehandlingen invändningar framställts av bl. a. riksantikvarieämbetet. Ämbetet framhåller att en samfällighet av det slag som det här är fråga om i allmänhet torde kunna få endast ringa omfattning, ofta mindre än vad som förutsätts i 3 § lagen den 12 juni 1942 (nr 350) om fornminnen, och att det därför synes fördelaktigare om fornminnesområdena blir kvar inom fastigheternas enskilda mark. Vidare anføres att det efter samfällighetsbildning föreligger väsentligt större risk för att fornminnesområdet så småningom blir vanvårdat, eftersom några garantier knappast torde kunna ges för att framtida delägare i samfälligheten är villiga att vårda området. Med hänsyn till vad ämbetet sålunda anført har jag funnit att kommittéförslaget i denna del inte bör genomföras.

De samfälligheter som bildas med stöd av departementsförslaget är av samma konstruktion som samfälligheter enligt gällande rätt. Samfälligheterna utgör alltså inte särskilda fastigheter. Det har gjorts gällande att detta är en olägenhet och att samfälligheterna borde kunna intecknas för sig. Enligt min mening kan en sådan lösning inte komma i fråga i nuvarande läge. En möjlighet att särinteckna samfälligheter kräver en invecklad civilrättslig och exekutionsrättslig reglering. Även om en sådan möjlighet skulle vara av värde för vissa former av samfälligheter, är det dessutom uppenbart att den helt saknar intresse för de flesta samfälligheter.

1 §.

Paragrafen innehåller huvudregeln om bildande av samfällighet.

Gällande rätt. Enligt nuvarande bestämmelser är möjligheterna att avsätta mark som gemensam för flera fastigheter ganska vidsträckta. Om man bortser från en i praktiken knappast utnyttjad möjlighet att som en fristående åtgärd bilda s. k. gemensamhetsskog, kan samfällighetsbildning emellertid förekomma bara i samband med delningsåtgärd och sker därvid i den formen att viss mark som ingår i delningsmassan undantas från delningen. Sin största betydelse har samfällighetsbildningen vid laga skifte, och i 10 kap. JDL regleras förutsättningarna för dess tillämpning i sådant sammanhang. I 10 kap. 1 § anges vissa fall då undantag från skifte skall äga rum. Utmål till behövliga vägar och avloppsdiken samt, när det krävs, tjänliga ställen till hämtning av sten, sand, lera, grus, torv och vatten ävensom för vattning av kreatur skall sålunda undantas, i den mån behovet inte tillgodoses genom att servitut bildas vid förrättningen. Detta förbehåll beträffande servitut innebär inte att servitutsåtgärden skall äga företräde utan är bara att uppfatta som ett påpekande att utvägen med servitut ofta står öppen och att någon samfällighetsbildning inte kommer i fråga om denna åtgärd tillgrips. Enligt 2 § finns en mera allmän rätt att undanta mark från skifte. I detta lagrum föreskrivs nämligen att mark får undantas för att tillgodose annat för delägarna gemensamt behov än som anges i 1 §, om det inte hindrar en lämplig och redig skiftesläggning. Bestämmelsen, som innehåller samma förbehåll beträffande servitutsbildning som 1 §, tillåter också undantag av mark för enbart vissa delägares gemensamma räkning. Av förarbetena synes framgå att man med bestämmelserna i 2 § haft främst sådana ändamål i åtanke som upplagsplatser, hamn- och lastageplatser, fäbodvallar och skolhusplatser.

Vid sidan av föreskrifterna i 1 och 2 §§ innehåller 10 kap. JDL särskilda bestämmelser om avsättande vid laga skifte av gemensamhetsskog (5 och 6 §§) och om undantag från skifte av område som behövs för att bevara fast fornlämning (11 §). Vidare kan nämnas att kapitlet också innehåller regler om undantag för gemensam räkning i vissa fall då det inte är fråga om att tillskapa en ny samfällighet utan bara gäller att hindra delning av en redan bestående. Dessa regler avser dels samfällt strömfall och annat vattentäckt område (3 §), dels fiske som inte delats förut (7 §). Möjlighet finns dessutom att från delningen utesluta äga, om denna inte kan med erforderlig säkerhet uppskattas i jämförelse med skifteslagets övriga ägor eller om den har särskilt lågt värde (8 §). Mark som utesluts i enlighet härmed undantas inte för gemensamt behov och blir således inte efter skiftet samfällid för delägarna, om den inte redan dessförinnan var samfällid.

Fråga om undantag av mark från skifte enligt vad som nu sagts avgörs av de vid frågans behandling närvarande delägarna, om alla är ense, men lagligheten av deras beslut skall alltid prövas av förrättningsmännen. Föreligger inte enighet, tillkommer det förrättningsmännen att obundna av del-

ägarnas mening träffa avgörandet. Beträffande ordningen för avsättande av mark till gemensamhetsskog gäller särskilda regler.

Kommittén. Kommittén framhåller att fastighetsreglering till skillnad från laga skifte inte är konstruerad som en regelrätt delningsåtgärd. Samfällighetsbildning i regleringssammanhang kommer därför inte att kunna ske i överensstämmelse med nuvarande tillvägagångssätt så, att mark undantas från delning och därigenom får karaktär av samfällid egendom för delägarna i ett visst skifteslag. För att samfällighet skall bildas genom fastighetsreglering måste behövlig mark särskilt avstås till samfälligheten och delaktigheten i denna bestämmas. Dessutom måste en ekonomisk uppgörelse ske mellan dem som avstått marken och delägarna i samfälligheten. Den skiljaktighet som här framträder mellan gammal och ny lagstiftning ligger endast på det formella planet och torde inte behöva ägnas mera ingående uppmärksamhet. Av vida större intresse är frågan i vilken utsträckning samfällighet skall få bildas enligt den nya lagen.

Att en samfällighetsbildning också i fortsättningen kommer att kunna innebära betydande fördelar för de delägande fastigheterna anser kommittén ligga i öppen dager. Därigenom kan i vissa fall mark som annars skulle ha varit uppdelad på de olika fastigheterna och inte kunnat effektivt utnyttjas föras samman till en enhet och komma till bättre och mera rationell användning för ändamål som är av betydelse för fastigheterna. Delaktigheten i samfälligheten kan därvid bestämmas efter vad varje fastighet avstått till samfälligheten. På så sätt kan man undvika att åtgärden medför någon egentlig förändring av fastigheternas storlek. Det är emellertid också möjligt att genomföra en samfällighetsbildning så, att en önskvärd komplettering sker av en eller flera fastigheter som inte inom egna gränser kan tillgodose sitt behov av viss nytthet eller som annars saknar behövlig tillgång till visst utrymme. Sålunda kan samfällighet helt eller delvis utläggas för fastigheter utan att dessa till samfälligheten avstår någon del av sin enskilda mark.

Den omständigheten att en förbättring av fastighetsindelningen ofta kan vinnas på ett relativt enkelt sätt genom att samfällighet bildas talar enligt kommittén närmast för att de nuvarande möjligheterna till samfällighetsbildning behålls oförminskade. Förekomsten av samfälligheter ger emellertid lätt upphov till vissa olägenheter, och utvägen med samfällighetsbildning som medel att få till stånd en önskvärd rationalisering framstår därför inte alltid som den mest fördelaktiga lösningen. Olägenheterna med samfälligheterna framträder när ändringar i fastighetsindelningen skall genomföras. När en samfällighet berörs av sådan ändring, måste förrättningsarbetet ofta göras mera omfattande än som skulle ha behövts, om markens användning för gemensamt ändamål tryggats på annat sätt, t. ex. genom upplåtelse av en begränsad rättighet som kunnat stå kvar med oförändrad giltig-

het också efter genomförandet av senare fastighetsbildningsåtgärder och som inte behövt omfatta växande skog och andra tillbehör till den fasta egendomen, vilka saknar betydelse för det gemensamma ändamålets tillgodoseende. Särskilt beträffande utmål till vägar och diken har man inte sällan funnit att samfällighetsbildningen föranleder merarbete vid efterföljande fastighetsbildning.

De anmärkta olägenheterna med samfälld mark är enligt kommitténs mening av sådan art att de kommer att göra sig gällande även beträffande nya samfälligheter och oavsett om dessa blir noggrant och fullständigt redovisade. Vidare bör uppmärksammas att det ibland är svårt att få till stånd en ändamålsenlig förvaltning av samfälld mark. En reform av lagstiftningen om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfälda ägor torde visserligen kunna avhjälpa vissa svårigheter av detta slag, men i synnerhet när det är fråga om mindre områden med förhållandevis obetydligt värde lär det inte kunna undvikas att ett samfällt ägande vållar onödiga komplikationer i förvaltningshänseende. Härtill kommer att det för den enskilde delägaren i samfälld mark ofta framstår som en bestämd olägenhet att han inte kan förfoga över marken efter eget gottfinnande utan är beroende av visst samarbete med övriga delägare.

Kommittén har på grund av det anförda kommit till den uppfattningen att det från såväl allmän som enskild synpunkt är påkallat med viss återhållsamhet i fråga om rätten att vidta åtgärder som innebär att nya samfälligheter bildas. I första hand kan komma i fråga att på det sättet begränsa möjligheterna till samfällighetsbildning att endast vissa bestämda, i lagen särskilt angivna ändamål får tillgodoses. Kommittén anser sig emellertid inte kunna förorda en sådan begränsning, eftersom en tillräckligt fullständig uppräknig av de olika situationer då samfällighet lämpligen bör få bildas inte torde kunna åstadkommas utan stora svårigheter. I stället bör som en allmän regel gälla att samfällighet skall få komma till stånd för att tillgodose varje ändamål, som är av stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter. Härav följer att samfälligheten alltid måste vara till nytta för fastigheterna som sådana. Därmed hindras att samfälld mark avsätts enbart i syfte att tillfredsställa fastighetsägarnas rent personliga behov och önskniggar.

Kommittén anser att en ytterligare begränsning av samfällighetsbildningen behövs och att denna bör vinnas genom att en särskild förutsättning rörande åtgärdens lämplighet uppställs för sådana fall då samma syfte kan tillgodoses också i annan ordning. Det finns skäl som talar för att uppkomsten av nya samfälligheter bör hindras, när motsvarande resultat kan nås på bättre och lämpligare sätt genom annan regleringsåtgärd eller eljest på annan väg. Om en begränsning med denna innebörd föreskrivs, framtvingas en allmän jämförelse mellan å ena sidan samfällighetsbildningen och å andra sidan alla övriga tänkbara åtgärder och lämnas företräde åt den lös-

ning som med hänsyn såväl till kostnaderna som till verkningarna i övrigt är den mest fördelaktiga från allmän och enskild synpunkt. Härigenom kan man enligt kommittén vanligen inte tillskapa samfällighet för att säkerställa att behövlig mark till gemensamma vägar eller diken blir tillgänglig. Med hänsyn till de olägenheter som enligt vad erfarenheten visar ofta är förbundna med förekomsten av samfällda vägar och diken tillgodoses ändamål av detta slag i regel bäst genom servitut. Men bestämmelsen innebär inte att ett ovillkorligt förbud mot samfällighetsbildning i dessa fall uppställs. Detta är betydelsefullt, eftersom förhållandena i enstaka situationer kan vara sådana att särskilt vägmark bör kunna avsättas som samfällad. Bl. a. i samband med mera omfattande fastighetsregleringar kan det visa sig vara till fördel och ägnat att förenkla regleringarnas genomförande, om vägfrågan och andra liknande spörsmål kan lösas genom samfällighetsbildning.

På grund av det anförda har kommittén i denna paragraf tagit upp en bestämmelse att samfällighet får bildas för att tillgodose ändamål som är av stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter, såvida inte ändamålet kan med större fördel tillgodoses på annat sätt. Samtidigt har angetts att samfälligheten skall bildas av behövlig mark. Härav anses följa att den mark som krävs för ändamålet skall avstås till samfälligheten. Närmare föreskrifter om vad som skall gälla beträffande rätten att sålunda ta i anspråk mark för gemensamt ändamål meddelas inte i detta sammanhang utan återfinns i 5 kap., vars allmänna bestämmelser om bl. a. skyldighet för ägare av fastighet att på vissa villkor underkasta sig regleringsåtgärder för förbättring av andra fastigheter i tillämpliga delar skall lända till efterrättelse vid den speciella form av fastighetsreglering som det här är fråga om.

Kommittén påpekar att det enligt JDL är tillåtet att även mot skiftesdelägares bestridande undanta mark från skifte och på så sätt påtvinga honom delaktighet i samfällighet mot att han får vidkännas minskning av sin fastighet. Samfälligheten skall visserligen tillgodose ett för de olika fastigheterna gemensamt behov, men dess betydelse i detta hänseende kan dock vara ganska begränsad. Om man samtidigt beaktar att samfällighetsbildningen ställer särskilda krav på inbördes samverkan mellan delägarna i den samfällda marken och att möjligheterna till ett fritt utnyttjande av marken vanligen är begränsade, synes den nuvarande ordningen inte helt tillfredsställande. En ändring är enligt kommitténs mening önskvärd i all synnerhet som samfällighetsbildning hädanefter kommer att kunna verkställas som en helt fristående åtgärd.

Därför behövs en särskild föreskrift som tillerkänner de blivande delägarna i samfälligheten ett vidgat inflytande på frågans avgörande. Att för alla fall kräva frivillig medverkan från de berörda fastighetsägarnas sida skulle dock uppenbarligen vara att gå för långt. Under förutsättning att de allmänna regleringsvillkoren är uppfyllda, bör samfällighet som är av mera väsent-

lig betydelse för vissa fastigheter kunna inrättas för fastigheterna utan hinder av att någon eller några av sakägarna motsätter sig detta. Vid föreskriftens närmare utformning beaktar kommittén att ett gemensamt utnyttjande av viss mark ofta kan vinnas såväl genom samfällighetsbildning som genom tillskapande av servitut och att verkningarna för de enskildas del torde bli i stort sett desamma oavsett vilken lösning som väljs. Samma villkor för att sakägare skall utan frivilligt åtagande anslutas till gemenskapen, bör därför uppställas i det ena och det andra fallet. Bestämmelsen har med anledning härav getts en lydelse som nära ansluter till reglerna i 7 kap. om bildande av servitut genom fastighetsreglering. Sålunda har föreslagits att samfällighet inte utan stöd av överenskommelse mellan delägarna får utläggas för andra fastigheter än dem, för vilkas användning det är av synnerlig vikt att de har del i samfälligheten.

När samfälld mark f. n. avsätts vid skifte, får skiftesdelägarna i regel automatiskt andel i marken efter den vid skiftet tillämpade delningsgrunden. Genom det sätt varpå samfällighetsbildning hädanefter kommer att verkställas måste vid åtgärden alltid anges vilken rätt till delaktighet som tillkommer fastigheterna. Olika grunder är härvid tänkbara. Sålunda kan till varje fastighet som har att avstå viss mark läggas en däremot svarande andel i samfälligheten, men det kan ofta finnas skäl att i stället lägga de olika fastigheternas behov av samfälligheten eller den omfattning vari de beräknas komma att utnyttja det gemensamma området till grund för delaktighetens bestämmande. Kommittén har inte ansett sig böra meddela bindande föreskrifter i detta hänseende. Möjlighet måste här finnas att förfara på det sätt som är mest ändamålsenligt i det enskilda fallet utan att de enskildas berättigade intressen åsidosätts. Genom en särskild bestämmelse föreslås därför att fastighets andel i samfälld ägolott skall bestämmas efter vad som med hänsyn till omständigheterna finnes ändamålsenligt och skäligt.

För vissa speciella samfällighetsbildningar har kommittén funnit särskilda regler vara nödvändiga. Sålunda innehåller kommittéförslaget bestämmelser i 2—4 §§ om avsättande av gemensamhetsskog, i 5 § om bildande av samfällighet för att fast fornlämning skall bevaras och i 6 § om uppdelning av bestående samfällighet. Att 1 § inte gäller i fall som på detta sätt särbehandlats anses stå klart utan uttrycklig föreskrift.

Kommittén tar också upp frågan om det behövs en specialreglering beträffande möjligheterna att bilda betes- och fiskesamfälligheter och framhåller att man vid tillämpningen av JDL inte ansett sig kunna utnyttja vare sig 10 kap. 2 § eller annat lagrum för att tillskapa betessamfällighet. Vidare påpekas att i direktiven för fastighetsbildningssakkunniga betonades vikten av att jordbruksfastigheter erhöll tillgång till lämplig betesmark och uttalades bl. a. att en utveckling i riktning mot anordnande av bete som är gemensamt för flera fastigheter torde böra främjas. Kommittén erinrar

också om sitt uttalande vid 3:3 angående den allttjämt stora betydelsen av att lämpligt bete anordnas för jordbruksfastigheterna och om den numera allmänt erkända uppfattningen att skogsbete inte är en önskvärd betesform. Tidigare ansågs ett avlysande av skogsbetena vara beroende av möjligheterna att bilda gemensamma kulturbeten, och det var då naturligt att man från det allmännas sida särskilt ville främja införandet av betessamfälligheter. Enligt kommitténs mening är möjligheterna att tillskapa gemensamhetsbeten knappast av den betydelse för avvecklingen av skogsbetena som tidigare antagits. Med hänsyn till att gemensamhetsbetet enligt vad som upplysts för kommittén torde vara en lämplig form för betesfrågans lösning i vissa trakter bör möjligheten att bilda samfälligheter för sådant ändamål emellertid hållas öppen. Några särskilda föreskrifter rörande betesamfälligheter behövs däremot inte.

Beträffande frågan om rätten att bilda samfällighet för att åstadkomma samfällt fiske är läget det att gällande lagstiftning inte medger att nya samfälligheter bildas för sådant ändamål. Om de av kommittén föreslagna reglerna om bildande av samfällighet inte förses med särskilda undantagsbestämmelser, kommer fiskesamfälligheter att kunna tillskapas såväl genom att vattenområde jämte fisket däri avsätts till samfällighet som genom att samfällighet bildas enbart av fisket när detta enligt 1:4 skall jämföras med mark. Eftersom rätten till fiske i många fall genom olika delningsåtgärder splittrats på ett olämpligt sätt, kan det uppenbarligen vara till stor fördel med en samfällighetsbildning. Därigenom skapas förutsättningar för att hindra att en fiskerättsägare genom överdrivet fiskande eller på annat sätt skadar fisket för sina grannar och för att även i övrigt ordna en mera ändamålsenlig fiskevård. Samma resultat kan emellertid redan nu under vissa betingelser vinnas på en annan väg, nämligen med tillämpning av lagen om fiskevårdsområden. Denna omständighet kan otvivelaktigt med visst fog åberopas som skäl mot att i lagstiftningen införa en möjlighet att tillskapa särskilda fiskesamfälligheter. Det är emellertid att märka att man genom att bilda fiskevårdsområde inte kan påverka de bestående äganderättsförhållandena. Om dessa behöver ändras, t. ex. därför att det finns ett flertal mindre lotter som var för sig inte medger ett rationellt fiske, och ett slutgiltigt oppordnande av förhållandena inte står att vinna med anlitan av annan fastighetsregleringsåtgärd, torde bildande av samfällighet utgöra en ändamålsenlig lösning som inte bör vara utesluten, även om de mest framträdande olägenheterna skulle kunna undanröjas genom att fiskevårdsområde inrättas. Kommittén understryker emellertid att samfällighetsbildning inte är avsedd att få ovillkorligt företräde utan att i stället den form av gemenskap skall väljas, som i det enskilda fallet framstår som den mest fördelaktiga.

På grund av dessa överväganden har kommittén inte föreslagit någon begränsning av möjligheterna att bilda samfällighet för att få till stånd ett

samfällt ordnande av fiskeförhållandena. Med hänsyn till den betydelse som det i olika sammanhang kan ha vid tillämpningen av lagen om rätt till fiske och lagen om fiskevårdsområden om fiske är att anse som skiftat eller ej påpekas att tillkomsten av samfällighet med fiskerätt visserligen medför att fisket blir samfällt men inte innebär att det blir oskiftat i den mening som avses i dessa båda lagar.

Remissyttrandena. Kommittéförslaget godtas i allt väsentligt av remissinstanserna. *Näringslivets byggnadsdelegation*, *industrieförbundet* och *SAF* uttalar att möjligheten att genom fastighetsreglering bilda samfälligheter i stort utgör ett lämpligt komplement till lagstiftningen om gemensamhetsanläggningar.

På några håll framför man invändningar mot den föreslagna lagtexten. *Lantmäteristyrelsen* erinrar om att som villkor för utläggande av samfällighet liksom för bildande av servitut anges att åtgärden skall vara av »synnerlig vikt» för viss fastighet. I hithörande motiv (bet. s. 418 och 452) används också uttrycket »väsentlig betydelse» för att beteckna villkoret. Enligt styrelsens mening motsvarar det senare uttrycket bäst den avvägning som krävs i dessa situationer. Styrelsen föreslår därför att lagtexten ändras i enlighet härmed. Styrelsen anser det vidare önskvärt att av lagtexten klart framgår att bestämmelserna i 1 § inte avser samfälligheter som bildas enligt 2—6 §§ i kommittéförslaget. Denna uppfattning delas av *överlantmätaren i Jönköpings län*.

Kommitténs förslag att man inte bör införa särskilda begränsningar i fråga om bildande av fiskesamfälligheter biträds av *Svea hovrätt*. Hovrätten påpekar att lagen om fiskevårdsområden i vissa fall inte erbjuder samma möjligheter som de föreslagna reglerna om servitutsbildning att åstadkomma en önskvärd fiskegemenskap. I 6 § första stycket andra punkten lagen om fiskevårdsområden föreskrivs exempelvis att, om fiskevårdsområde skulle omfatta ett eller flera vart för sig oskiftade fisken, samtycke krävs bl. a. från minst en delägare inom varje sådant fiske. Ett motsvarande hänsynstagande till de oskiftade fiskena sker också i fråga om möjligheterna att inom fiskevårdsområde upplåta fiskerätt (10 § andra stycket andra punkten). Om det sålunda någon gång stöter på svårighet att genom bildande av fiskevårdsområde skapa förutsättningar för behövlig fiskevård, bör det enligt hovrätten inte vara uteslutet att genom fastighetsreglering söka få till stånd en för ändamålet nödvändig samfällighetsbildning. Också *fiskeristyrelsen* ansluter sig till kommittéförslaget på denna punkt och framhåller att bestämmelserna om samfällighet utgör ett välkommet komplement till lagen om fiskevårdsområden när det gäller att ordna en ändamålsenlig fiskevård.

Departementschefen. I likhet med remissinstanserna kan jag i allt väsentligt ansluta mig till kommittéförslaget. Departementsförslaget har därför

i sakligt hänseende utformats helt i enlighet med vad kommittén förordat. Jag vill här endast understryka kommitténs uttalande om att samfällighet vanligen inte bör tillskapas för att trygga behovet av mark till gemensamma vägar och diken eller liknande ändamål utan att detta behov i regel bör tillgodoses genom bildande av servitut. Som kommittén framhållit visar nämligen erfarenheten att olägenheter ofta är förenade med samfällda vägar och diken.

I redaktionellt hänseende har paragrafen fått en annan utformning än kommittén föreslagit. Bestämmelsen om samfällighetsbildning på grundval av överenskommelse mellan delägarna har flyttats till 3 §, som i departementsförslaget innehåller bestämmelser om överenskommelse som underlag för samfällighetsbildning i allmänhet, dvs. oavsett om samfälligheten är av det slag som avses i 1 eller 2 §.

Bestämmelsen om att samfällighet får bildas bara om det är av viss betydelse för delägarfastigheterna har jämkats på det sättet att uttrycket »synnerlig vikt» bytts ut mot »väsentlig betydelse». Det senare uttrycket ger enligt min mening en bättre uppfattning om den värdering som här bör göras. Motsvarande ändring har gjorts också i 7 kap. vid angivande av förutsättningarna för att bilda servitut genom fastighetsreglering. Nyssnämnda bestämmelse har i departementsförslaget fått bilda andra stycket i 1 §.

Tredje stycket i departementsförslaget motsvarar andra stycket i kommitténs förslag.

I enlighet med synpunkter som framförts vid remissbehandlingen har i fjärde stycket i departementsförslaget tagits upp en bestämmelse, som uttryckligen anger att 1 § inte gäller i fråga om sådan samfällighetsbildning som regleras av särskilda föreskrifter i det följande (2 och 4 §§ i departementsförslaget).

2 §.

Paragrafen behandlar frågan om bildande av gemensamhetsskog, dvs. samfällighet för skogsbruksändamål. Motsvarande bestämmelser återfinns i kommittéförslaget i 2 och 3 §§.

Gällande rätt. De bestämmelser i JDL som handlar om avsättande av gemensamhetsskog vid laga skifte finns som redan nämnts i 10 kap. 5 och 6 §§. Innebörden av bestämmelserna är i korthet följande.

Skiftesdelägare, som önskar att på deras ägototter belöpande skogsmark eller viss del därav skall avsättas till gemensamhetsskog, kan med bindande verkan träffa förening därom. Detta gäller oavsett om marken är samfällad eller delad. Om marken är samfällad, kan gemensamhetsskog under vissa betingelser bildas även oberoende av delägarnas vilja. För sistnämnda fall fordras att skifte av skogsmarken inte medför övervägande nytta för delägarna i allmänhet och kan ske utan någon delägares förfång. Om deläga-

re sätter sig emot att gemensamhetsskog bildas, får samfälligheten bildas endast under den ytterligare förutsättningen att marken inte kan fördelas så, att alla ägolotter som äger del i marken erhåller »formliga, välbelägna och för skötseln av skogen förmånligt anordnade skiften». Kan sådana skiften anordnas för någon eller några ägolotter, får utbrytning av andel som belöper på sådan ägolott i regel inte vägras. Anslag av husbehovsskog skall dessutom utläggas för ägolott som annars inte skulle få tillgång till sådan skog. Delaktigheten i gemensamhetsskog bestäms efter den mark som varje delägare avstått. Om mark som avsätts besväras av servitut, skogsavverkningensrätt eller annan nyttjanderätt skall, om det är nödvändigt, visst område bestämmas på vilket rättigheten därefter får utövas. Rättigheten skall därvid så länge den består medföra inskränkning i delaktigheten för ägaren av den lott varifrån den upplåtits.

JDL tillåter också att gemensamhetsskog bildas i sammanhang med avstyckning (19 kap. 12 §) eller som en fristående åtgärd (20 kap. 4 §). I dessa fall fordras alltid att samtliga sakägare är eniga om åtgärden.

Bestämmelser om delning av gemensamhetsskog som tillskapats med stöd av JDL finns i 1 kap. 13 §. Sådan skog får skiftas bara om alla delägare är ense om det eller särskilda skäl, såsom ändrade förhållanden i fråga om möjligheterna att utnyttja det avsatta området, föranleder därtill och det finnes uppenbart att skiftet inte länder till förfång för delägare som bestrider delningen. På grund av särskilda lagföreskrifter får skifte inte äga rum på vissa slags samfällda skogar, exempelvis de s. k. besparingsskogarna i Dalarna och allmänningsskogarna i Västerbottens och Norrbottens län samt häradsallmänningarna.

Av vad som nyss anförts framgår att man enligt JDL inte kan tvinga en fastighetsägare att avstå sin enskilda mark till gemensamhetsskog. I dala-lagen infördes emellertid år 1948 särskilda regler (13 § andra stycket) om skyldighet för ägare av mindre skogslotter, som inte kan få ändamålsenlig användning som självständiga fastigheter, att i vissa fall vid laga skifte underkasta sig att deras skogsmarksinnehav läggs ut som gemensam ägolott. Enligt gällande registreringsbestämmelser skall nytt upplägg anordnas i jordregistret för den grupp av fastigheter som ingått i sådan ägolott. Detta torde innebära att ägolotten registreras som särskild fastighet. Lagstiftningen om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfällda ägor och rättigheter blir inte tillämplig på ägolotten, utan förvaltningen regleras genom lagen den 30 september 1904 (nr 48 s. 1) om samäganderätt.

Kommittén. Kommittén anlägger först vissa allmänna synpunkter och betonar därvid att en av dess mest väsentliga uppgifter måste vara att utforma regleringsinstitutet i fastighetsbildningslagen på sådant sätt att genomförandet av en bättre fastighetsindelning av skogsmarken verksamt

underlättas. Det är uppenbart att de framtida fastighetsregleringarna kommer att i betydande utsträckning vara inriktade på att förbättra förhållandena just i fråga om skogsmarken. På många håll i landet präglas skogsmarken av en långt driven parcellering och de särskilda skogsskiftena är ofta olämpligt utformade från brukningssynpunkt. Ett belägg för den dominerande ställning som skogsmarksregleringarna kommer att inta har kommittén fått genom den av lantmäteristyrelsen år 1957 verkställda inventeringen rörande behovet av olika slags lantmäteriatgärder. Det vid inventeringen redovisade behovet av fastighetsreglering i fråga om mark för jord- och skogsbruksändamål omfattade för hela riket en ungefärlig areal av 5,5 milj. ha eller omkring en femtedel av all produktiv mark. Huvuddelen av den sålunda angivna arealen eller 4,9 milj. ha utgjorde skogsmark, och därav bedömdes så stor del som cirka 3,1 milj. ha vara i trängande behov av omreglering.

Den omreglering som fordras för skogsmarkens del torde visserligen, säger kommittén, i första hand böra ta sikte på en förbättrad ägoanordning. Skogsskiftena bör således ges en lämpligare form, deras antal bör minskas och fastighetsindelningen bör anslutas till ett ändamålsenligt utbyggt skogsvägnät. En förbättring i enbart dessa avseenden är emellertid i många fall inte tillräcklig. Även efter en genomförd omarrondering med sammandragning av skogen i så få skiften som de bestående äganderättsförhållandena medger kommer fastighetsindelningen inte alltid att bli lämplig. Till följd av den parcellering som tidigare ägt rum torde skiftena ofta bli alltför små för att tillåta ett ändamålsenligt skogsbruk enligt moderna principer med ett rationellt utnyttjande av arbetskraft, maskiner och transportmedel. I vissa fall torde åtgärder till förbättring av ägoanordningen på sätt nu sagts över huvud taget inte vara möjliga. För att ett tillfredsställande resultat av omregleringsverksamheten skall nås, lär det därför inte sällan bli nödvändigt att samla de splittrade skogsmarksinnehaven i större enheter. Detta kan ske antingen genom omfördelning av äganderätten till marken så, att tillräckligt stora fastigheter kan utläggas eller genom samfällighetsbildning som innebär att flera små skogsinnehav förs samman under enhetlig förvaltning.

Kommittén anser att man i största möjliga utsträckning bör överlämna åt de enskilda fastighetsägarna att avgöra hur den nödvändiga storleksrationaliseringen i skogsmarken skall vinnas. Så snart det finns förutsättningar för att genom frivilliga överenskommelser få till stånd en behövlig förstärkning av skogsenheterna, bör delägarna därför få bestämma vilken metod som skall tillämpas. Om jordägarna emellertid inte kan enas om en lösning efter den ena eller den andra linjen, bör i lagen närmare regleras inte bara i vilken omfattning de enskilda skogsägarna måste underkasta sig åtgärder i storleksförbättrande syfte utan också på vad sätt förbättringen skall åstadkommas. Kommittén anser sig utan mera ingående överväganden omedelbart kunna slå fast att samfällighetsbildning eller alltså avsättande

av gemensamhetsskog i allmänhet bör ha företräde, eftersom denna åtgärd får anses vara betydligt mindre ingripande än en sådan omfördelning av äganderätten till den fasta egendomen som genomförs utan medgivande av vederbörande sakägare. När mark tas in i gemensamhetsskog kommer ägaren visserligen inte att i fortsättningen ensam få sköta förvaltningen, men genom delaktigheten i den gemensamma marken behåller han sitt fastighetskapital och riskerar således inte att såsom vid annan form av storleksrationalisering behöva helt eller delvis avstå detta kapital.

Bedömningen av hithörande frågor bör enligt kommitténs mening också ske mot bakgrund av att man under senare år även på enskilt håll visat ökat intresse för gemensamhetsbildningar i skogsmarken. I samband med att jordbruk förstärkts med skog har rationaliseringsorganen i samförstånd med jordägarna sökt tilldela flera jordbruksfastigheter i en bygd gemensam skog för att därigenom undvika att lämpliga skogsbruksenheter splittras. Att det härvid mött vissa svårigheter att få till stånd gemensamhetsskogar har inte berott på en negativ inställning till saken från de enskildas sida utan hänger samman med att andel i den mark, som skall bilda gemensamhetsskog, med nuvarande lagstiftning inte utan vidare kan sammanläggas med eller på annat sätt tillföras fastighet som skall ha del i samfälligheten, om det inte sker i samband med laga skifte. Såvitt kommittén kan bedöma kommer den angivna formen av kompletteringsverksamhet att få ökad användning.

Intresset för viss gemensamhet i skogsbruket har även tagit sig andra uttryck under senare år. Kommittén pekar på att det på flera håll förekommer frivillig samverkan mellan olika fastighetsägare i syfte att eliminera olägenheterna med den dåliga arronderingen och de små fastigheterna. Denna samverkan över fastighetsgräns avser i vissa fall endast samarbete i fråga om försäljning av skogsprodukter och anskaffande av arbetskraft. Att en gemensam verksamhet som är begränsad på detta sätt inte minskar behovet av fastighetsreglering och ersätter en regelrätt samfällighetsbildning torde ligga i öppen dager. Emellertid förekommer också ett betydligt mera allsidigt samarbete, som innebär att fastighetsägarna oberoende av ägo-gränser och fastighetsindelning låter genomföra avverkningar och förnygringsåtgärder i gemensam regi. En sådan samverkan är uppenbarligen av stort värde, och det finns all anledning att se till att den får ökad utbredning. Vissa olägenheter med ett splittrat fastighetssystem kvarstår dock även vid en dylik omfattande produktionssamverkan. Det är bl. a. nödvändigt att hålla reda på alla fastighetsgränser och noggrant redovisa hur virkesuttag och andra åtgärder fördelar sig på de olika ägorna. Det är vidare att märka att de fördelar som teoretiskt kan vinnas genom en långt gående produktionssamverkan är beroende av att en betydande och ibland fullständig anslutning från ägarna av fastigheter inom ett visst område kommer till stånd. I praktiken har det visat sig svårt att vinna en tillräck-

ligt omfattande anslutning, och i varje fall finns det inga garantier för att den blir bestående för framtiden. Möjlighet att genom avtal om samverkan förplikta framtida ägare av fastighet att fullfölja samarbetet föreligger inte.

Vid utformningen av den nya lagens bestämmelser om bildande av gemensamhetsskog är det enligt kommittén i första hand angeläget att se till att lagstiftningen kommer att bereda tillräckligt vidsträckta möjligheter att avsätta sådan skog när sakägarna är ense om åtgärden. Bl. a. måste mark som frivilligt ställs till förfogande på ett enkelt sätt kunna ombildas till gemensamhetsskog för vissa fastigheter utan att dessa behöver avstå någon del av sin enskilda mark. Men det torde vara nödvändigt att i begränsad omfattning tillåta att gemensamhetsskog bildas, även om alla berörda sakägare inte lämnar sitt medgivande. Vid övervägande av de villkor som i sådana fall bör uppställas för samfällighetsbildningen bör å ena sidan eftersträvas att lagstiftningen ger förutsättningar för att tillskapa en i alla avseenden förbättrad fastighetsindelning. Möjligheterna att mot fastighetsägarers bestridande avsätta honom tillhörig mark till gemensamhetsskog bör därför inte kringskäras alltför hårt. Å andra sidan bör beaktas att man på enskilt håll alltjämt kan hysa ganska starka betänkligheter mot gemensam äganderätt till skogsmark. En långtgående rätt för förrättningsmännen att utan hänsyn till de enskilda sakägarnas inställning besluta om inrättande av gemensamhetsskog skulle därför kunna på ett olyckligt sätt motverka strävandena att mera aktivt engagera sakägarna i rationaliseringsarbetet i övrigt. Möjligheterna att tvångsvis avsätta gemensamhetsskog torde alltså böra inskränkas till vissa bestämda situationer, där behovet av samfällighetsbildningen är särskilt framträdande och det inte finns anledning befara att olägenheter av betydelse skall uppkomma för de enskilda. Upplysnings- och bidragsverksamhet kan främja bildande av gemensamhetsskogar på frivillig väg. Också en förbättring av lagstiftningen om förvaltningen av samfälliga ägor torde bidra till att öka förståelsen och intresset för gemensamhetsskogar. Det misstroende man på sina håll hyser mot gemensamhetsskogar synes nämligen till inte ringa del bero på vissa brister i nuvarande förvaltningsbestämmelser.

En väsentlig fråga är om hela fastigheter skall kunna tas in i gemensamhetsskog. Kommittén finner uppenbart att så bör få ske. Om detta inte tillåts, kan en önskvärd förstärkning av nuvarande alltför obetydliga skogsinnehav inte vinnas annat än genom inlösenåtgärder.

En samfällighetsbildning som innebär att fastigheter avstår all sin enskilda mark men i gengäld får andel i de gemensamt avsatta ägorna skapar emellertid vissa registreringstekniska problem. Dessa bör enligt kommittén inte förbigås i detta sammanhang, eftersom de kan anses inverka på själva ägolottsbildningen. Det gäller sålunda att avgöra hur man lämpligast bör förfara i registreringshänseende med de enheter som till följd av samfällig-

hetsbildningen kommer att helt sakna enskilt ägovälde. Två olika lösningar är här tänkbara. Antingen kan dessa enheter även i fortsättningen betraktas som särskilda fastigheter, s. k. andelsfastigheter. Eller också kan samfälligheten registreras som en fastighet för sig med påföljd att enheterna i fråga avförs ur fastighetsregistret och alltså inte längre behandlas som självständiga fastigheter utan bara som ideella andelar i den nybildade gemensamma fastigheten.

Efter överbägande av olika fördelar och nackdelar med vardera av de nu skisserade registreringsmetoderna förordar kommittén den förstnämnda. Denna metod gör det möjligt att i en och samma gemensamhetsskog på ett enkelt sätt ta in såväl hela fastigheter som delar av fastigheter. Denna omständighet bör enligt kommitténs mening tillmätas största betydelse, eftersom uppkomsten av lämpliga enheter i skogsmarken därigenom väsentligt underlättas. Metoden att registrera samfälligheten som självständig fastighet, praktiseras redan i fråga om de gemensamma ägolotter som enligt dalalagen kan utläggas gemensamt för vissa mindre skogsinnehav. Ett sådant registreringsförfarande förutsätter i princip att endast hela fastigheter avsåts till samfälligheten och kan inte utan betydande komplikationer förenas med en rätt att i samma ägolott ta in även delar av sådana fastigheter som för framtiden skall bestå såsom självständiga enheter. Också andra skäl kan enligt kommittén åberopas mot en tillämpning av denna metod.

Den förordade metoden att lösa registreringsfrågan är enligt kommitténs mening inte helt invändningsfri. Metoden innebär att andelsfastigheter tillskapas och innebär därmed ett frångående av grundsatsen att varje fastighet som tillskapas eller ändras skall vara lämpad att stadigvarande användas för visst självständigt ändamål. I detta avseende kan andelsfastigheter uppenbarligen inte anses utgöra godtagbara fastigheter. Avsteg från den angivna principen bör emellertid här kunna godtas med hänsyn till den särställning som gemensamhetsskog intar. Till skillnad från fastigheter i allmänhet bildas ju sådan samfällighet just i syfte att för framtiden ägas av flera. Även om man vid fastighetsbildning bör sträva efter att indelningen i fastigheter stämmer överens med indelningen i brukningsenheter och att varje fastighet sålunda kommer att användas för ett särskilt självständigt ändamål, kan kravet på fastighets lämplighet för sådant ändamål utan olägenhet efterges om det inte finns risk för att sambruket mellan två eller flera fastigheter upplöses. Den i 3: 9 föreslagna bestämmelsen om de krav som i allmänhet bör uppställas på en fastighet medger också att fastighet som inte uppfyller dessa krav får bildas, om fastighetsindelningen därigenom förbättras utan att i annat avseende undergå försämring av någon betydelse och om en mera ändamålsenlig indelning inte motverkas. Med stöd av denna undantagsregel bör uppkomsten av andelsfastigheter i nu ifrågavarande fall alltså kunna tillåtas, dock endast under förutsättning att brukningsförhållandena förbättras och att en upplösning av den brukningsenhet vari fastigheterna ingår

inte kan befaras. Någon risk för oreda i fastighetsindelningen synes inte föreligga. Inte heller uppkommer någon svårighet att i fastighetsregister redovisa andelsfastighet. Den registrering av sådana fastigheter som redan nu kan förekomma vållar inga problem.

När det gäller detaljutformningen av bestämmelserna erinrar kommittén om sitt tidigare uttalande att det i första hand bör ankomma på jordägarna att, när de kan enas, själva bestämma huruvida en förbättring av fastighetsindelningen i skogsmarken skall ske genom att gemensamhetsskog bildas. En rätt för dem att på frivillig väg avsätta sådan skog synes inte vålla några problem, och denna samfällighetsbildning behöver inte närmare regleras genom speciella villkor av det slag som uppenbarligen blir nödvändiga för det fall att enighet inte kan nås. I 4 § i kommittéförslaget har därför tagits upp en bestämmelse om att gemensamhetsskog får bildas efter medgivande från ägarna av de berörda fastigheterna utan hinder av vad som annars skall gälla för att dylik åtgärd får komma till stånd.

Möjligheterna att bilda gemensamhetsskog utan fastighetsägares frivilliga medverkan bör enligt kommittén inskränkas till situationer där behovet av ett ingripande är särskilt framträdande och det inte finns anledning befara att olägenheter av betydelse skall uppkomma för de enskilda. Avvägningen mellan de motsatta intressen som gör sig gällande på detta område är en ytterligt grannlaga uppgift, och delade meningar kommer alltid att råda om hur långt man bör gå för att tillgodose önskemål i den ena eller den andra riktningen. Kommittén har efter övervägande av de olika omständigheter som ansetts böra inverka på bedömningen kommit till den uppfattningen att gemensamhetsskog bör få tillskapas i tre fall, nämligen dels då en högradig parcellering inom visst skogsmarksområde föreligger och bildandet av gemensamhetsskog utgör förutsättning för att skogen skall användas på ett tillfredsställande sätt, dels i samband med större och mera genomgripande fastighetsregleringar för att säkerställa ett fullgott regleringsresultat, dels vid upphävande av skogsservitut mot vederlag i mark. De lagbestämmelser som behövs i dessa hänseenden har tagits upp i 2 §, där de olika fallen behandlas i särskilda stycken.

Enligt den föreslagna föreskriften i 2 § första stycket skall skogsmark som är uppdelad mellan olika fastigheter på sådant sätt att ett tillfredsställande utnyttjande av skogen väsentligt hindras kunna avsättas till gemensamhetsskog, om den nödvändiga förbättringen av möjligheterna att utnyttja skogen inte kan påräknas genom ändrad ägoanordning. Kommittén betonar att det för en tillämpning av regeln förutsätts att skogen inom ett område är splittrad i skiften som tillhör ett inte alltför begränsat antal olika fastigheter och att dessa skiften är så små att de inte ens med bästa möjliga utformning kan på ett nöjaktigt sätt användas för skogsproduktion. Om mark inom området hör till en fastighet som har skog även på annat håll

och sammanföring till en godtagbar enhet av fastighetens samlade skogsinnehav kan väntas komma till stånd antingen vid pågående förrättning eller genom senare fastighetsbildning, bör fastighetens mark inte mot ägarens bestridande kunna tas in i gemensamhetsskogen. Villkoret att en förbättring genom omarrondering inte skall kunna påräknas innebär inte att ett absolut hinder mot en sådan rationalisering skall föreligga. Det får anses vara tillräckligt att förhållandena är sådana att en behövlig arronderingsförbättring inte beräknas bli genomförd. Som förutsättning för att fastighetsägare enligt detta stycke skall kunna åläggas avstå mark till gemensamhetsskog bör vidare gälla att samfälligheten får sådan omfattning och utformning att den kan få fullt ändamålsenlig användning för skogsbruk. Detta innebär enligt kommittén att skogen i stort sett skall uppfylla de för skogsbruksfastighet föreskrivna lämplighetsvillkoren, dock med undantag för kravet på jämn avkastning. Om man inte på detta sätt kan få garantier för att skogen kan ge ett ekonomiskt tillfredsställande utbyte, synes nämligen ingen böra fråntas möjligheten att genom individuell drift utnyttja sin skogsmark.

Kommittén framhåller att det nu anförda äger tillämpning bara på sådan mark som ingår i fastighets enskilda ägovälde. För ägarna av mark som redan är samfällad och som används för skogsproduktion, torde det inte innebära några egentliga olägenheter om marken tas in i en samfällighet som är särskilt inrättad för sådant ändamål. Ägarna har ju inte heller dessförinnan kunnat förfoga över skogen oberoende av varandra. I fråga om avsättande av samfällad mark till gemensamhetsskog saknas därför anledning att upprätthålla krav på att denna skall utgöra en i alla avseenden fullt lämplig enhet. Åtgärden får under alla omständigheter anses innebära en förbättring av fastighetsindelningen.

Ytterligare en inskränkning i möjligheterna att bilda gemensamhetsskog av fastighets enskilda mark föreslås i 2 § första stycket i kommittéförslaget. Sådan mark får sålunda avsättas, bara om den är utan väsentlig betydelse för att den fastighet vartill marken hör skall få det egna behovet av skogsprodukter tillgodosett. Kommittén har funnit denna särregel påkallad särskilt med hänsyn till jordbruksfastigheternas speciella behov av virke för att uppföra och underhålla byggnader, för bränsle och för stängsel och liknande.

Gemensamhetsbildning enligt de sålunda föreslagna reglerna är avsedd att kunna tillämpas såväl i som utan samband med annan regleringsåtgärd. Ett fristående avsättande av gemensamhetsskog avses emellertid komma att äga rum endast i vissa situationer då behovet av en samfällighetsbildning framstår som alldeles uppenbart och samfälligheten kan få lämplig utformning utan att omreglering av ägorna behöver vidtas. Såsom ett led i en mera omfattande fastighetsreglering kan avsättande av gemensamhetsskog enligt 2 § första stycket väntas ske i större utsträckning, men kommittén säger sig vara på det klara med att föreskriften ändå kommer att i

praktiken få en tämligen begränsad räckvidd. Detta är en följd av de inskränkande villkor som funnits nödvändiga. Villkoren är visserligen inte särskilt stränga, om man betraktar varje villkor för sig, men tillsammans kommer de otvivelaktigt att medföra ett inte obetydligt hinder mot bildande av gemensamhetsskog.

Vid genomförandet av fastighetsregleringar som berör ett flertal fastigheter och innebär en genomgripande sanering av fastighetsförhållandena framträder behovet av att kunna bilda gemensamhetsskog starkare än annars. Detta hänger samman med att sådana omfattande regleringar är ovanligt kostnadskrävande och dessutom ofta medför anpassningsförluster och andra omställningssvårigheter för fastighetsägarna. Det är därför särskilt angeläget att en fullständig förbättring av fastighetsindelningen uppnås så att ytterligare regleringsåtgärder inte blir nödvändiga inom kort. Av dessa skäl, som närmare utvecklats i anslutning till bestämmelserna i 8 kap., har kommittén ansett sig böra uppställa ett krav på att behövliga storleksförbättringar äger rum vid regleringar av detta slag, och i syfte att möjliggöra en sådan rationalisering föreslås i nämnda kapitel vissa regler om inlösen. Dessa regler innebär skyldighet för ägare av i första hand sådana fastigheter som inte uppfyller kraven på tillräcklig storlek att avstå sin egendom mot ersättning i pengar. Från dessa regler ges emellertid tämligen vittgående undantag. Sålunda skall det inte vara tillåtet att inlösa fastighet, om det är till avsevärd olägenhet för ägaren eller brukaren. Dessutom får fastighet med jordbruk inte inlösas när den innehas av en aktiv jordbrukare. Eftersom en önskvärd storleksförbättring av skogsenheterna kan vinnas också genom att gemensamhetsskog bildas och en sådan åtgärd enligt vad som tidigare framhållits i allmänhet bör föredras framför inlösen, har reglerna om inlösen vidare försetts med det förbehållet att de inte skall gälla fastighet som tas in i gemensamhetsskog. För att detta förbehåll skall få praktisk betydelse som skydd för ägarna av ofullständiga skogsfastigheter mot att tvingas avstå all rätt till skogsmarken, behövs en utvidgning av möjligheterna att vid sådana regleringar som det här är fråga om bilda gemensamhetsskog utan stöd av överenskommelse mellan fastighetsägarna.

Med anledning härav tas i 2 § andra stycket i kommittéförslaget upp en särskild bestämmelse om bildande av gemensamhetsskog vid fastighetsreglering av sådan ingripande karaktär som avses i 8:1. Genom föreskriften, som är avsedd att kunna tillämpas i kombination med bestämmelserna i 6:2 första stycket, öppnas möjlighet att avsätta i regleringen ingående skogsmark som samfällighet, när denna inte kan utläggas i enheter som är varaktigt lämpade för individuell drift. Genom denna regel — som alltså tillåter att gemensamhetsskog bildas även om de i första stycket angivna förutsättningarna inte är för handen — kommer i första hand rena skogsfastigheter att kunna tas in i gemensamhetsskog i sådana fall då de annars kunnat drabbas av inlösen. Även fastigheter som inte uteslutande är avsedda

för skogsbruksändamål kan emellertid beröras. Med tillämpning av bestämmelsen skall sålunda sådan skogsmark inom regleringsområdet som hör till dylik fastighet kunna avsättas, om fastighetens totala skogsmarksinnehav inte uppfyller de för skogsbruksfastighet föreskrivna lämplighetskraven. En betydelsefull modifikation föreslås dock. Enligt uttrycklig föreskrift kan nämligen mark som tillhör jordbruksfastighet inte tas i anspråk. Lämpligheten av fastighet på vilken drivs jordbruk skall, säger kommittén, även i fråga om skogstillgångarna bedömas huvudsakligen med beaktande av andra synpunkter än rent skogliga. Med hänsyn därtill har det inte ansetts tillräckligt att beträffande sådan fastighet medge en utvidgning av annars föreliggande möjligheter att tvångsvis avsätta mark till gemensamhetsskog. Frågan huruvida en fastighet är att anse som jordbruksfastighet bör enligt kommittén avgöras med hänsyn till förhållandena efter regleringen. De förändringar denna kan medföra skall alltså komma i betraktande härvid liksom också i andra fall vid bedömning av frågor om föreskriftens tillämpning.

Som villkor för bildande av gemensamhetsskog enligt 2 § andra stycket bör enligt kommitténs mening i övrigt gälla att sådan åtgärd får ske endast i den mån möjligheterna att utnyttja skogen förbättras. Något krav på att gemensamhetsskogen kommer att utgöra en i alla avseenden fullt lämplig enhet bör inte uppställas. En sammanföring av mindre skogsinnehav till en större förvaltningsenhet kan, även om denna inte erhåller så stor omfattning som i och för sig skulle ha varit önskvärt, innebära väsentliga förbättringar, och det är angeläget att dessa kan genomföras i detta sammanhang. Att i likhet med vad som är avsett att gälla i fråga om inlösen som villkor för åtgärden kräva att den inte skall förorsaka avsevärd olägenhet för enskild synes inte påkallat. En samfällighetsbildning i de fall som det här är fråga om torde enligt kommittén knappast ge upphov till sådan olägenhet.

Eftersom en fastighetsreglering som avses i 2 § andra stycket alltid har till ändamål att åstadkomma bästa möjliga fastighetsindelning, bör förrättningsmännen vid en sådan reglering ha befogenhet att utan särskilt yrkande från sakägares sida besluta om de samfällighetsbildningar som lagligen kan komma till stånd och som främjar syftet med regleringen. En ovillkorlig skyldighet för förrättningsmännen att tillämpa 2 § första eller andra stycket bör emellertid inte föreskrivas. Omständigheterna i det enskilda fallet kan ibland vara sådana att fastighet eller del därav inte bör avsättas till gemensamhetsskog, trots att hinder däremot inte skulle möta. Om inlösen anses vara att föredra i visst fall, t. ex. för att en ofullständig jordbruksfastighet skall kunna förstärkas med enskild skogsmark, skall förrättningsmännen ha möjlighet att avstå från samfällighetsbildning.

2 § tredje stycket i kommittéförslaget behandlar frågan om bildande av gemensamhetsskog i ett mycket speciellt fall, nämligen i samband med servitutsutbrytning. Kommittén hänvisar till sina uttalanden i anslutning till

7 kap. om att en avveckling av bestående skogsfångsservitut är önskvärd och att ett upphävande av dessa servitut ofta inte torde kunna ske, om inte den tjänande fastigheten avstår viss skogsmark till den härskande fastigheten. Med hänsyn till den ståndpunkt till den lagtekniska lösningen av de problem, som hänger samman med skogsfångsservituten, som redovisas i 7 kap. utelämnas den närmare redogörelsen för kommitténs förslag i 6:2 tredje stycket.

Kommittén framhåller att dess tidigare gjorda uttalanden i fråga om bildande av gemensamhetsskog bygger på den principen att delaktigheten i den samfällda skogen bestäms på sådant sätt att någon storleksförskjutning inte inträder mellan de delägande fastigheterna. Till grund för fastställandet av delägarnas andelar i skogen skall alltså läggas graderingsvärdet för den mark som var och en avstår. Denna regel, som nära stämmer överens med vad som f. n. gäller, har inskrivits i 3 § i kommitténs förslag. Eftersom en avrundning av andelstalen kan vara mycket praktisk för samfällighetsförvaltningen och inte gärna kan få några menliga konsekvenser för de enskilda delägarna, föreslås att vid andelarnas bestämmande får företas den mindre jämkning som kan befinnas lämplig. När de fastighetsägare vilkas rätt är därav beroende medger det, skall även andra avvikelser från huvudregeln vara tillåtna. En regel härom föreslås i 4 §.

Kommittén framhåller att det beträffande servitut inte fordras någon reglering som motsvarar den som f. n. finns i JDL i fråga om mark som vid avsättandet till gemensamhetsskog besväras av servitut. Den nya lagen kommer nämligen att ge tillräckliga möjligheter att anpassa kvarstående servitutsrättigheter efter de ändringar i fastighetsindelningen som beslutas. I fråga om nyttjanderätt — särskilt skogsavverkningsrätt — som besväras den avsatta marken kan det däremot synas föreligga ett behov av en särskild anordning för att säkra rättighetens fortsatta bestånd även sedan den mark som rättigheten enligt upplåtelsen avsett tagits in i gemensamhetsskog och alltså inte längre ingår i ägoområdet för den fastighet varifrån upplåtelsen skett. Det är emellertid att märka att detta behov inte uteslutande hänför sig till bildande av gemensamhetsskog utan gör sig gällande vid alla slag av fastighetsreglerande åtgärder, när mark som belastas av nyttjanderätt får sin fastighetstillhörighet ändrad. Att mera generellt och i större utsträckning än som skett i 5 kap. reglera detta spörsmål kan enligt kommittén inte komma i fråga. Inte heller bör särskilda bestämmelser av det slag JDL innehåller i detta avseende meddelas för gemensamhetsskogarna. Stora svårigheter skulle uppkomma, om delar av sådan skog skulle reserveras för utövning av nyttjanderätten. Därigenom skulle fördelarna med samfällighetsbildningen kunna till betydande del gå förlorade och fastighetsägarna få möjlighet att genom upplåtelse av olika rättigheter åtminstone temporärt hindra att den mark de avstår dras in i den gemensamma förvaltningen.

Remissyttrandena. De föreslagna bestämmelserna om bildande av gemensamhetsskog tillstyrks eller lämnas utan erinran av det stora flertalet remissinstanser.

Exempel på kritiska röster saknas emellertid inte. *Hovrätten för Nedre Norrland* intar en allmänt negativ inställning till kommittéförslaget i denna del. Från skogsägare- och skogsindustrihåll riktas invändningar mot de av kommittén föreslagna tvångsbestämmelserna. Införande av sådana bestämmelser avstyrks bestämt av *skogsägareförbundet*, *lantbruksförbundet*, *RLF* och *skogsägareföreningarnas riksförbund*.

Några remissinstanser godtar förslaget men anför vissa reservationer mot dess tvångsbestämmelser. Hit hör *Svea hovrätt* och *skogsstyrelsen*. I andra yttranden ifrågasätts däremot, om inte möjligheterna att tvångsvis bilda gemensamhetsskog bör utvidgas. Uttalanden i denna riktning görs av *överlantmätaren i Gotlands län* samt av *lantbruksnämnden* och *hushållnings-sällskapet i Värmlands län*.

Bland de invändningar och kritiska synpunkter som riktats mot kommittéförslaget vid remissbehandlingen kan nämnas följande.

Hovrätten för Nedre Norrland anser att bestämmelserna om bildande av gemensamhetsskog innefattar ett starkt ingrepp i den personliga äganderätten och ifrågasätter, om inte andra rationaliseringsvägar bör beträdas. Önskemålen om större behandlingsytor inom skogsbruket torde i stor utsträckning kunna tillgodoses genom frivillig samverkan mellan skogsägarna. Det förtjänar enligt hovrätten vidare att övervägas, om man inte bör följa en linje som anvisats av kommitténs expert, juris doktorn Gunnar Prawitz (bet. s. 801), nämligen att föra samman skilda skogsplotter till mer eller mindre gemensam förvaltning i skogsbruksområden och att till främjande av en sådan utveckling genomföra en lagstiftning efter mönster av gällande regler om jakt- och fiskevårdsområden.

Skogsägareförbundet uttalar att tvångsregler möjligen kan vara befogade i fråga om mindre skogsplotter som ägs av enskilda och kanske är mer eller mindre vanskötta men däremot inte i det fall att skogen tillhör någon som sköter skogsbruket väl. Också den omständigheten att det enskilda storskogsbruket i regel har en annan målsättning för skogsskötseln än bondestorskogsbruket och att dess mindre skogsplotter är infogade i en större förvaltningsenhet visar enligt förbundet det irrationella i att söka inordna storskogsbrukets markinnehav i en gemensamhetsskog. Visserligen kan det finnas fall då ett sådant förfarande kan vara ändamålsenligt, men sammanförandet bör då ske helt frivilligt. Liknande uttalanden görs av andra remissinstanser. *Skogsstyrelsen* är sålunda tveksam om lämpligheten av att tvångsvis bilda gemensamhetsskog, när de berörda skogsägarna har olika hushållningsmål för sitt skogsbruk. *Domänstyrelsen* anser det otillfredsstäl-

lande om viss fastighet eller fastighetsdel som kan förvaltas på ett lämpligt sätt av domänverket skall kunna tas in i gemensamhetsskog. Bestämmelserna om bildande av gemensamhetsskog bör därför enligt styrelsen få en sådan utformning att skälig hänsyn tas till fastighetsägarens möjligheter att själv sköta förvaltningen på ett ändamålsenligt sätt. *Skogsindustriernas samarbetsutskott* framhåller att för skogsindustrins del synes möjligheten att tvångsvis bli indragen i en gemensamhetsskog vara förenad med stora olägenheter, bl. a. eftersom nödvändigt råvaruunderlag därigenom kan undandras industrin.

Flera remissinstanser understryker att tvångsreglerna bör tillämpas med varsamhet. *Skogsindustriernas samarbetsutskott* uttalar att innan en skogsägare tvingas avstå mark till en gemensamhetsskog måste det stå klart att han inte kan få sitt fastighetsinnehav inom regleringsområdet utlagt så, att det ensamt eller tillsammans med andra honom tillhöriga fastigheter kan bilda lämpliga brukningsenheter. Samarbetsutskottet ifrågasätter vidare om en dyrbar lantmåteriförrättning är det mest rationella sättet att organisera den gemensamma driften. *Lantbruksförbundet, RLF* och *skogsägareföreningarnas riksförbund* anser att tvångsbestämmelserna bör tillämpas bara i sådana fall då det visar sig oundgängligen nödvändigt för att man skall nå en ändamålsenlig lösning. Även *Svea hovrätt* anser att en viss försiktighet bör iakttas. Hovrätten framhåller att gemensamhetsskogen som grundval för skogsbruk är en hittills ganska oprövad driftsform, vilken jämförd med det enskilda skogsbruket uppenbarligen är förenad med bestämda nackdelar, bl. a. genom att det kollektiva ägandet minskar den enskildes intresse och ansvar för driften och en god skogsskötsel. Dessutom krävs en förvaltningsapparat som ibland blir tyngande.

Några remissinstanser ifrågasätter å andra sidan om inte tvångsmöjligheterna bör utvidgas. Ett uttalande i denna riktning görs av *överlantmätaren i Gotlands län*, som påpekar att enligt förslaget kan en lämplig omfattning på gemensamhetsskogen hindras av att man inte i denna kan ta in sådana små parceller som utgör den enda tillgången för jordbruksfastigheter. Synpunkter av liknande slag framförs av *lantbruksnämnden och hushållnings-sällskapet i Värmlands län*. Dessa framhåller att kommittén till jordbruksfastighet räknar alla fastigheter på vilka drivs jordbruk. Enligt andra stycket i kommittéförslaget får sådan fastighet inte tas in i gemensamhetsskog, även om den skulle kunna lösas in enligt bestämmelserna i 8 kap. Den gjorda gränsdragningen mellan jordbruksfastighet och skogsbruksfastighet är inte lämplig. Om jordbruksdelen sysselsättnings- och inkomstmässigt är obetydlig, bör reglerna om skogsbruksfastighet vara tillämpliga. Vid bildande av gemensamhetsskog föreligger ett fall då det inte kan vara lämpligt att fastighet som huvudsakligen används för skogsbruk men i vars ägovidd ingår ett kanske obetydligt jordbruk betraktas som jordbruksfastighet. Om t. ex. jordbruksdelen till en sådan fastighet är utarrenderad som sidoarrende

till ett annat jordbruk, förefaller det uppenbart att skogsbruksdelen skall kunna tas in i gemensamhetsskog.

Ett klarläggande av möjligheten att tillägga fastighet andel i gemensamhetsskog även om denna är belägen inom annan kommun önskas av *överbantmästaren* och *hushållningssällskapet i Östergötlands län*. Överbantmästaren upplyser att jordbrukarna i länets centrala slättbygd visat stort intresse för att förvärva skogsfastigheter i länets södra och norra skogsbygder för att där kunna sysselsätta sin arbetskraft med skogsarbete under vintern. Dessa skogsfastigheter ligger vanligen i annan kommun än slättjordbruket, och ofta är flera jordbrukare intresserade av att gemensamt förvärva en större skogstrakt för att utnyttja denna samfällt. Det skulle vara tillfredsställande om lagen öppnade möjlighet att åstadkomma en bindning mellan den tilltänkta gemensamhetsskogen och slättjordbruken.

Konkreta förslag till ändringar i de av kommittén förordade bestämmelserna framförs av *Svea hovrätt*. Till grund för några av dessa ändringsförslag ligger den uppfattning om olägenheterna med skogsdrift i gemensamhetsskogens form som hovrätten enligt vad tidigare nämnts gett uttryck åt. I första stycket första punkten bör enligt hovrätten uttrycket »erforderlig förbättring» ersättas med en formulering som klart anger att gemensamhetsskog får bildas, endast om fördelarna därav väsentligt överväger dem som följer av enbart en omarrondering eller om en sådan inte lämpligen kan ske. Hovrätten erinrar vidare om att enligt andra stycket i kommittéförslaget kan i gemensamhetsskog tas in varje skogsbruksfastighet som inte fullt ut uppfyller lämplighetskravet i 3:5, om bara möjligheterna att utnyttja skogen undergår någon om än aldrig så ringa förbättring. Enligt hovrättens mening bör i stället ett krav på en väsentlig förbättring av brukningsförhållandena uppställas.

Hovrätten förordar också vissa andra jämkningar i kommittéförslaget. Satsen i första stycket andra punkten »att den kan erhålla fullt ändamålsenlig användning för skogsbruk» synes enligt hovrätten med fog kunna uppfattas som ett krav på att villkoren i 3:5 skall vara uppfyllda. I motiven (bet. s. 432) sägs emellertid innebörden av kravet vara »att skogen i stort sett skall uppfylla de för skogsbruksfastighet föreskrivna lämplighetsvillkoren, dock med undantag för kravet på jämn avkastning». Vidare talas om att skogen måste komma att »ingå i enhet, som medger ekonomiskt tillfredsställande utbyte av skogsbruket». Hovrätten framhåller att om dessa uttalanden skall gälla synes bestämmelsen böra utformas så, att det bara sägs att gemensamhetsskogen skall medge ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift. I fråga om andra stycket anser hovrätten att det generella förbehåll som görs för mark som hör till jordbruksfastighet bör omprövas i samband med den översyn av bestämmelserna i 3:6 och 7 som torde krävas sedan jordbruksutredningens arbetsresultat lagts fram. Beträffande den språkliga utformningen bör en jämkning ske så, att relativsatsen i slutet

av stycket inte kan uppfattas som syftande på såväl jordbruksfastighet som annan fastighet.

Mot den i 3 § i kommittéförslaget upptagna bestämmelsen om fastighetsandel i gemensamhetsskog har *lantbruksnämnden* och *hushållningssällskapet i Värmlands län* vissa erinringar. Det kan enligt dessa remissinstanser ifrågasättas om det alltid är rättvist att graderingsvärdena bestämmer andelstalen i gemensamhetsskog. Om en markägare vill tillföra gemensamhetsskogen mark där det aktuella virkesförrådet är mycket lågt i förhållande till det för orten normala kan, framhålls det, tillskottsmarkens graderingsvärde bli ganska högt i förhållande till dess marknadsvärde. En sådan markägare skulle således kunna — visserligen mot likvid — tvinga sig till större och värdefullare skoglig avkastning under åtskilliga år framåt än vad hans marktillskott i och för sig kan lämna. En sådan konsekvens är inte godtagbar.

Departementschefen. Den alltmer omfattande mekaniseringen av skogsbruket har medfört att skogsskiftenas storlek och utformning har fått större betydelse för det ekonomiska resultatet av skogsbruket än tidigare. Som ett belysande exempel på detta kan nämnas att enligt en för en tid sedan framlagd undersökning dålig arrondering i ett fall föranledde drygt 40 % högre avverkningskostnad än god arrondering. Det är följaktligen från företagsekonomisk och nationalekonomisk synpunkt av största vikt att skogsmarken i landet har en tillfredsställande arrondering. Detta är f. n. inte fallet. En av lantmäteristyrelsen i slutet av år 1967 publicerad utredning (styrelsens meddelande nr 4: 1967) visar att omkring 3 milj. ha skogsmark eller 13 % av landets totala skogsmarksareal är i behov av en förbättrad arrondering.

Kommittén har sett som en av sina mest väsentliga uppgifter att utforma fastighetsregleringsinstitutet så, att genomförandet av en förbättrad fastighetsindelning i skogsmarken underlättas. För att ett tillfredsställande resultat av omregleringsverksamheten skall nås är det enligt kommittén inte sällan nödvändigt att samla de splittrade skogsinnehaven i större enheter. Detta kan ske antingen genom en omfördelning av äganderätten till marken så att tillräckligt stora fastigheter som är lämpade för individuell drift kan utläggas eller genom samfällighetsbildning. Kommittén anser att det i största möjliga utsträckning bör överlämnas åt de enskilda fastighetsägarna att avgöra vilken metod som skall tillämpas. Om enighet inte kan vinnas mellan fastighetsägarna, menar kommittén att företräde i allmänhet bör tillkomma samfällighetsbildning, dvs. avsättande av gemensamhetsskog, eftersom denna åtgärd är betydligt mindre ingripande än en omfördelning av äganderätten till den fasta egendomen. Kommittén framhåller härvid att fastighetsägaren får behålla sitt fastighetskapital genom den delaktighet i samfälligheten som han förvärfvar och således inte som vid annan form av storleksrationalisering behöver helt eller delvis avstå

detta kapital. Eftersom man på enskilt håll fortfarande kan hysa betänkligheter mot en gemensam äganderätt till skogsmark, förordar kommittén att möjligheterna att avsätta gemensamhetsskog tvångsvis inskränks till vissa bestämda situationer, där behovet av samfällighetsbildningen är särskilt framträdande och det inte finns anledning att befara påtagliga olägenheter för de enskilda. I de fall då sakägarna är ense om att bilda gemensamhetsskog öppnar kommittéförslaget däremot vidsträckta möjligheter till detta.

Vid remissbehandlingen har inga egentliga invändningar riktats mot förslaget att gemensamhetsskog får avsättas, om fastighetsägarna är ense om det. Däremot kritiserar i några yttranden förslaget att sådan samfällighet får bildas tvångsvis. Härvid framhålls att önskemålen om större behandlingsenheter inom skogsbruket i stor utsträckning kan tillgodoses genom frivillig samverkan mellan fastighetsägarna. Vidare framkastar tanken på en lagstiftning efter mönster av gällande regler om jakt- och fiskevårdsområden för att främja ett sammanförande av olika skogslotter till gemensam förvaltning.

Frivillig samverkan över fastighetsgräns mellan skogsägare förekommer redan i betydande omfattning. Enligt den tidigare omnämnda av lantmäteristyrelsen år 1967 framlagda utredningen var vid inventeringstillfället av den totala areal arronderingsbehövande skogsmark som tillhörde privata skogsägare, 2,2 milj. ha, 536 000 ha eller 24 % ansluten till skogsbruksområden och 205 000 ha till samverkansområden. Härvid är dock att märka att samverkansområdena, som förekommer i de fyra nordligaste länen, i viss utsträckning sammanfaller med skogsbruksområden. I likhet med kommittén anser jag att verksamheten för att främja frivillig samverkan mellan skogsägare är av stort värde. Emellertid kvarstår som kommittén framhållit vissa olägenheter av en splittrad fastighetsindelning också vid en sådan samverkan. Sålunda är det nödvändigt att vid förvaltningen beakta fastighetsgränserna och redovisa hur avverkning och andra åtgärder fördelar sig på de olika fastigheterna. Vidare är det svårt att vinna den anslutning från fastighetsägarnas sida som är önskvärd. Samverkansområdena får därför ofta en mindre lämplig omfattning. Härtill kommer att det f. n. saknas möjlighet att sakrättsligt trygga de överenskommelser om samverkan som träffas. Det är visserligen tänkbart att man genom lagstiftningsåtgärder kan komma till rätta med en del av dessa svårigheter. Denna fråga torde falla inom ramen för det uppdrag som anförtrotts åt skogspolitiska utredningen som tillsatts med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 3 juni 1965 (se 1966 års riksdagsberättelse, Jo: 28). Det synes emellertid svårt att helt bemästra de olägenheter som orsakas av de bestående fastighetsförhållandena. Jag vill i detta sammanhang peka på att den nämnda utredningen enligt sina direktiv har att undersöka även möjligheterna att stimulera byten av skogsmark samt fastighetsregleringsåtgärder för att nå en förbättrad arrondering. Jag erinrar också om att 1960 års jordbruksutredning

i sitt betänkande »Den framtida jordbrukspolitiken, Mål och medel» (SOU 1966:31) som ett led i rationaliseringsarbetet förordat att äganderätten till mindre, inte rationella brukningsenheter byts ut mot andelar i gemensamhetsskog (s. 82).

På grund av vad sålunda anförts anser jag att FBL bör innehålla regler som gör det möjligt att föra samman mindre skogsmarksinnehav till större enheter. Som kommittén understrukit bör det i största möjliga utsträckning överlämnas åt fastighetsägarna att avgöra hur den behövliga storleksrationaliseringen i skogsmarken skall vinnas. Enligt reglerna i 5 kap. har fastighetsägarna möjlighet att genom överenskommelser överföra skogsmark från en fastighet till en annan och sålunda förstärka den senare fastigheten. En annan utväg som står till buds är att fastighetsägarna träffar avtal om överlåtelse av skogsmark och att sammanläggning sedan sker med stöd av bestämmelserna i 12 kap. Utsikterna att få till stånd överenskommelser torde emellertid vara ganska begränsade, eftersom fastighetsägarna ofta är obenägna att avstå från sitt fasta kapital. Ett sätt att på frivillighetens väg åstadkomma storleksrationaliseringar i skogsmark utan att fastighetsägarna går miste om sitt fasta kapital är att de ges tillfälle att träffa överenskommelse om bildande av gemensamhetsskog. Jag anser uppenbart att en möjlighet att träffa sådana överenskommelser bör öppnas.

Införandet av en möjlighet till frivilliga överenskommelser torde emellertid inte vara tillräckligt för att åstadkomma godtagbara resultat. Det är inte rimligt att en skogsägare i alla lägen skall ha möjlighet att hindra att hans mark tas i anspråk i storleksförbättrande syfte. I dessa fall liksom i övrigt i fastighetsbildningssammanhang gäller enligt min mening att lämpligt utformade tvångsregler utgör ett nödvändigt komplement till bestämmelser som förutsätter enighet mellan fastighetsägarna. Mindre samarbetsvilliga personer skulle annars få möjligheter att helt omintetgöra även mycket angelägna rationaliseringsföretag eller att utverka särskilda förmåner för sin medverkan. Med hänsyn till att sådana företag omfattar ett stort antal sakägare skulle det säkerligen många gånger uppstå svårigheter att genomföra önskvärda rationaliseringar på ett ändamålsenligt sätt, om inte tvångsregler fanns att tillgripa. Jag ansluter mig därför till kommitténs ställningstagande att FBL bör innehålla regler som innebär att de enskilda skogsägarna i viss omfattning är skyldiga att underkasta sig åtgärder i storleksförbättrande syfte. En av de åtgärder som därvid bör komma i fråga är inlösen. Med hänsyn till sin allmänna karaktär och sina konsekvenser för fastighetsägarna bör inlösen uppenbarligen inte tillgripas förrän alla andra utvägar försökts. Bildande av gemensamhetsskog bör enligt min mening komma att framstå som en betydligt mindre ingripande åtgärd än inlösen, även om vissa regler införs som ger möjlighet att tvinga in skogsägaren i en gemensamhetsskog. De behövliga tvångsbestämmelserna om inrättande av gemensamhetsskog har sin plats i förevarande paragraf.

Vid remissbehandlingen har frågan vilka tvångsregler som bör komma i fråga ägnats betydande uppmärksamhet. Bl. a. har man från några håll gjort uttalanden som går ut på att tvångsbestämmelserna bör utformas så, att skälig hänsyn tas till fastighetsägarnas möjligheter att själva på ett tillfredsställande sätt sköta skogsbruket. I samband härmed har yppats tvivelsmål om lämpligheten av att tvångsvis bilda gemensamhetsskog när de berörda skogsägarna har olika hushållningsmål för sitt skogsbruk. Enligt min mening kan det inte komma i fråga att i lagen införa särskilda bestämmelser som tar sikte på den aktuella ägarens förhållanden. Jag vill emellertid erinra om att i de två huvudfall då gemensamhetsskog kan bildas enligt kommittéförslaget är fastighetsbildningsmyndigheten inte ovillkorligen skyldig att genomföra samfällighetsbildningen så snart de i lagen angivna förutsättningarna föreligger. I den praktiska tillämpningen torde det komma att finnas ett visst utrymme för hänsynstagande till omständigheter av det slag som remissinstanserna avsett.

I några remissyttranden görs uttalanden om att gemensamhetsskog bör få bildas tvångsvis bara om det är oundgängligen nödvändigt för att nå en ändamålsenlig lösning. Jag kan så till vida instämma häri att dylik samfällighetsbildning bör tillgripas först om en behövlig förbättring av möjligheterna att utnyttja skogen inte kan beräknas ske genom en förbättrad ägoanordning. Däremot bör som jag tidigare har understrukit inrättande av gemensamhetsskog ges företräde framför inlösen när det gäller storleksförbättrande åtgärder i skogsmarken. Kommittéförslaget synes vila på de principer som jag sålunda anser bör gälla.

Svea hovrätt har i sitt remissyttrande förordat restriktiva regler rörande bildande av gemensamhetsskog under motivering att skogsdrift i denna form är förenad med bl. a. den nackdelen att den förutsätter en förvaltningsapparat som ibland är tyngande. Jag är medveten om att de nuvarande reglerna om samfällighetsförvaltning har vissa brister. Förslag till nya sådana regler utarbetas emellertid f. n. inom lantmäteristyrelsen. Enligt vad jag inhämtat beräknas ett betänkande i ämnet bli framlagt under innevarande år. Jag räknar med att man kan nå en väsentlig förbättring av regelsystemet och att förvaltningen av gemensamhetsskogarna på ett smidigt sätt skall kunna anpassas till förhållandena i det enskilda fallet. Mot de olägenheter som ev. kan vara förenade med förvaltningen av gemensamhetsskogar står de uppenbara fördelarna med den produktionssamverkan som uppnås på detta sätt. Jag kan därför inte finna att den speciella driftform som det här är fråga om utgör någon anledning till att göra reglerna om inrättande av gemensamhetsskog restriktivare än vad kommittén föreslagit. Med hänsyn till de betänkligheter som enskilda sakägare kan hysa mot gemensam äganderätt till skog bör emellertid, som kommittén har anfört, möjligheterna att tvångsvis bilda gemensamhetsskog inskränkas till vissa bestämda situationer, där behovet av samfällighetsbildning är särskilt

framträdande och det inte finns anledning befara att påtagliga olägenheter uppkommer för de enskilda.

Kommittén har förordat att i gemensamhetsskog skall få tas in inte bara delar av fastigheter utan också hela fastigheter. De enheter som efter samfällighetsbildningen inte kommer att inneha något enskilt ägovälde skall också i fortsättningen betraktas och registreras som särskilda fastigheter, s. k. andelsfastigheter. Förslagen har inte mött någon erinran vid remissbehandlingen. Inte heller jag finner anledning till erinran mot kommittéförslaget i denna del.

Jag övergår här efter till att behandla frågan vilka särskilda villkor som bör uppställas vid sidan om bestämmelserna i 3 och 5 kap. för att mark skall få tas in i gemensamhetsskog. Härvid är till en början att märka att 4 § i kommittéförslaget innehåller en föreskrift enligt vilken gemensamhetsskog får bildas efter medgivande från ägarna av berörda fastigheter utan hinder av sådana särskilda villkor. En motsvarighet till denna föreskrift finns i 3 § i departementsförslaget, som jag senare återkommer till.

Kommittén föreslår att gemensamhetsskog skall få bildas tvångsvis i tre olika fall. Det första fallet avser den situationen att skogsmarken är uppdelad mellan olika fastigheter på sådant sätt att ett tillfredsställande utnyttjande av skogen hindras väsentligt. Gemensamhetsskog får då bildas, om behövlig förbättring av möjligheterna att utnyttja skogen inte kan påräknas genom ändrad ägoanordning. Fastighets enskilda mark får emellertid tas in i gemensamhetsskog, bara om marken är utan väsentlig betydelse för att fastighetens eget behov av skogsprodukter skall bli tillgodosett samt gemensamhetsskogen får sådan omfattning och utformning att den på ett fullt ändamålsenligt sätt kan användas för skogsbruk. Svea hovrätt har i sitt remissyttrande föreslagit att gemensamhetsskog i detta fall skall få bildas bara när fördelarna därav väsentligt överväger dem som följer enbart av en omarrondering eller när en sådan inte lämpligen kan ske. Denna anmärkning har samband med hovrättens tidigare redovisade uppfattning om olägenheterna med en samfällighetsförvaltning. Enligt min mening finns det ingen anledning att frångå kommittéförslaget på denna punkt. Däremot har vissa andra jämkningar gjorts i den av kommittén föreslagna lagtexten. Sålunda har orden »mellan fastigheter» fått utgå ur första punkten för att inte det missförståndet skall uppstå att bara fastigheternas enskilda mark äsyftas med bestämmelsen. Det krav som bör uppställas på gemensamhetsskogens arrondering för att fastighets enskilda mark skall få tas i anspråk har vidare i departementsförslaget utformats så, att gemensamhetsskogen skall medge ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift. Detta innebär att gemensamhetsskogen skall uppfylla de krav

som enligt vad jag har utvecklat i anslutning till 3 kap. bör ställas på en skogsbruksfastighet för att denna skall anses lämplig för sitt ändamål.

Den andra situation då enligt kommittéförslaget gemensamhetsskog får bildas är när skogsmark berörs av sådan större och mera genomgripande fastighetsreglering vid vilken inlösen kan komma i fråga enligt bestämmelserna i 8 kap. Marken skall då kunna tas in i gemensamhetsskog om möjligheterna att utnyttja skogen förbättras och marken inte hör till jordbruksfastighet eller annan fastighet vars skogsmarksinnehav medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift och ändamålsenlig skogsskötsel. Förslaget om att gemensamhetsskog får bildas i denna situation hänger samman med kommitténs ställningstagande att en sådan åtgärd är att föredra framför inlösen. Med hänsyn till samfällighetsförvaltningens nackdelar anser Svea hovrätt att man bör uppställa krav på en väsentlig förbättring av bruksförhållandena för att skogsmark skall få tas in i gemensamhetsskog. Av skäl som framgår av vad jag tidigare har anfört på denna punkt kan jag inte ansluta mig till detta förslag. I några remissyttranden har påpekats att den av kommittén i anslutning till 3 kap. gjorda gränsdragningen mellan begreppen jordbruksfastighet och skogsbruksfastighet leder till otillfredsställande resultat vid tillämpningen av de nu aktuella bestämmelserna om bildande av gemensamhetsskog. Med anledning härav vill jag erinra om att begreppet jordbruksfastighet — som jag närmare har berört i anslutning till 3 kap. — getts en snävare innebörd i departementsförslaget än i kommittéförslaget. Det syfte som ligger bakom de nyssnämnda remissuttalandena torde få anses tillgodosett genom denna ändrade begreppsbestämning.

Det tredje fallet då kommittén anser att gemensamhetsskog bör få bildas är när skogsfångsservitut upphävs mot vederlag i mark. Med hänsyn till att skogsfångsservitut inte bör få bildas för framtiden är avvecklingen av de servitut av detta slag som redan finns enligt min mening en övergångsfråga. Jag avser därför att återkomma till det nu aktuella fallet i ett senare sammanhang.

Utöver vad jag tidigare särskilt har angett innefattar departementsförslaget vissa jämkningar av huvudsakligen redaktionell natur i förhållande till kommitténs lagtext. Jag har redan antytt att en viss överarbetning av bestämmelserna om gemensamhetsskog kan visa sig behövlig när resultatet av skogspolitiska utredningens arbete föreligger. Det är tänkbart att även andra former av gemensamhetsbildningar inom skogsmarken då kan aktualiseras.

I 3 § i kommittéförslaget finns regler om fastställande av delaktighet i gemensamhetsskog. Bestämmelserna i detta ämne bör i stället tas upp som sista stycke i 2 §. Enligt kommitténs förslag bestäms fastighets andel i gemensamhetsskog efter graderingsvärdet av den mark som fastigheten avstår med den mindre jämkning som förrättningsmännen kan finna lämp-

lig. Ett par remissinstanser har ifrågasatt riktigheten av denna metod och framhållit att den kan leda till att en markägare genom att avstå mark till gemensamhetsskog får större avkastning av skogen under de närmaste åren än han skulle ha fått, om han behållit marken. Även om så skulle bli fallet, bör man enligt min mening inte välja någon annan metod än den som kommittén har föreslagit. Som jag har framhållit i samband med redogörelsen för den ekonomiska mekanismen vid fastighetsreglering har graderingsvärdena till uppgift att medverka till en sådan fördelning av det fasta kapitalet som på längre sikt ter sig lämplig och rättvis. Att tillfälliga ändringar i fastigheternas avkastning kan uppkomma till följd av fastighetsreglering är oundvikligt och ingenting särskilt utmärkande för situationen vid bildande av gemensamhetsskog. De ekonomiska följderna av sådana ändringar får utjämnas genom penninglikvider. Jag vill emellertid framhålla att bestämmelserna i 2 § sista stycket är av dispositiv natur. Med samtycke av berörda fastighetsägare kan sålunda delaktigheten bestämmas efter det aktuella värdet av den mark som avstås. Någon likvid kommer då inte att utgå.

Jag vill avslutningsvis något beröra den av ett par remissinstanser aktualiserade frågan i vad mån det är möjligt att tillägga fastighet andel i gemensamhetsskog som är belägen inom annan kommun. FBL öppnar goda möjligheter att bilda samfällighet och tillföra fastigheter andelar i sådan, särskilt när enighet föreligger mellan sakägarna. Ofta kan detta ske genom enbart fastighetsreglering. I andra fall krävs att olika fastighetsbildningsåtgärder kombineras för att det åsyftade resultatet skall nås. Varken kommittéförslaget eller departementsförslaget innehåller några särskilda restriktioner när det gäller att tillföra fastighet andel i samfällighet som ligger inom annan kommun. De i 3:15 upptagna begränsningarna i möjligheten att genomföra fastighetsbildning över gräns för förvaltningsområde avser nämligen inte denna situation. Som jag kommer att framhålla under rubriken till 13 kap. kan emellertid samfällighetsband över kommungräns ge upphov till vissa problem, om det blir aktuellt att tillföra fastigheten visst markområde av samfälligheten. Det är därför önskvärt att man undviker att låta fastighet inneha andel i samfällighet inom annan kommun. I 13:3 föreslås bestämmelser om att fastighetsbildningsmyndigheten vid genomförande av fastighetsbildning enligt 6 kap. skall sträva efter att inte knyta sådana samfällighetsband. Vidare finns i samma lagrum en föreskrift som berättigar myndigheten att i vissa fall utan ansökan företa fastighetsreglering för att bryta samfällighetsband som uppkommit genom indelningsändring.

Av vad jag nu har anfört torde framgå att man bör iaktta återhållsamhet med att tillföra fastighet andel i samfällighet inom annan kommun. Om bestämda fördelar från fastighetsindelningssynpunkt står att vinna genom en sådan anordning, bör den emellertid kunna genomföras.

3 §.

Denna paragraf innehåller regler om dispositionsfrihet när samfällighet bildas enligt 1 eller 2 §. Motsvarighet till dessa bestämmelser finns i 1 och 4 §§ i kommittéförslaget.

Kommittén. Enligt 1 § i kommittéförslaget får samfällighet inte utan stöd av överenskommelse mellan delägarna utläggas för andra fastigheter än sådana för vilkas användning det är av synnerlig vikt att de har del i samfälligheten. Kommittén understryker att överenskommelse mellan delägarna krävs för att man vid bildande av samfällighet skall ta in en fastighet utan att det är av synnerlig vikt för fastigheten. Det är alltså inte tillräckligt att fastighetens ägare själv samtycker till åtgärden. Medgivande från övriga delägare bör krävas, eftersom de kan ha intresse av att gemenskapen inte sträcks ut till en vidare krets.

I detta sammanhang erinrar kommittén om skyldigheten för förrättningsmännen att enligt 5:18 andra stycket pröva, om en regleringsåtgärd som genomförs med stöd av överenskommelse eller samtycke är till skada för inteckningshavare eller med dem jämställda rättsägare. Kommittén framhåller att en samfällighetsbildning vanligen torde bli utan betydelse för innehavare av fordringar i fastighet som berörs, om fastigheten får andel i den samfällda marken och andelens värde inte understiger värdet av det som fastigheten avstår genom åtgärden. När den för samfällighetsbildningen behövligen marken tillhör fastighet som besväras av inteckning för nyttjanderätt eller annan sådan särskild rättighet, blir däremot den nämnda prövningen alltid av stor vikt som skydd mot frivilliga dispositioner som är till skada för rättighetshavaren.

Enligt 4 § i kommittéförslaget får gemensamhetsskog bildas efter medgivande från ägarna av de berörda fastigheterna utan hinder av de villkor som annars gäller för en sådan åtgärd. Kommittén betonar att bestämmelserna i 3 kap. inte kan åsidosättas genom ett sådant samtycke. Inte heller kan reglerna i 5 kap. sättas ur kraft, om inte förutsättningar för dispositionsfrihet enligt bestämmelserna i detta kapitel föreligger. För att samtycke över huvud taget skall kunna beaktas fordras vidare, så snart åtgärden berör fastighet som svarar för fordran eller annan rättighet, att oskadlighetsprövningen enligt 5:18 andra stycket inte utfaller med negativt resultat.

Kommittén påpekar att ett frivilligt avsättande av mark till gemensamhetsskog bör kunna kombineras med en tvångsvis genomförd åtgärd. Den som under alla förhållanden är skyldig att avstå mark till sådan samfällighet och att ingå som delägare bör inte kunna hindra att samfällighetsbildningen till följd av den frivilliga anslutningen får större omfattning, vilket regelmässigt torde vara till allmän fördel. Samtycke skall följaktligen inte krävas i detta fall. Att fastighetsägarna skall kunna medge avsteg

från den i 3 § i kommittéförslaget (2 § fjärde stycket i departementsförslaget) fastslagna principen om bestämmande av delaktigheten i gemensamhetsskog blir enligt kommittén av stor betydelse. Därigenom möjliggörs att kompletteringsjord utläggs gemensamt för flera fastigheter utan att dessa avstår någon mark.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anser att det i vissa fall kan vara mindre välbetänkt att låta delägarna i en gemensamhetsskog vara utan inflytande på frågan om samfällighetens utvidgning genom tillskott. Den princip som ligger till grund för föreskriften i 1 § första stycket andra punkten i kommittéförslaget, eller att delägarna i en samfällighet kan ha intresse av att gemenskapen inte utsträcks till en vidare krets, saknar enligt hovrättens mening ingalunda relevans i fall av detta slag. Liknande uttalanden görs av *lantbruksnämnden och hushållningssällskapet i Värmlands län*. Dessa understryker särskilt att en delägare i gemensamhetsskogen kan ha intresse av att hans inflytande inte minskar eller av att en annan delägare inte får en alltför dominerande ställning.

Departementschefen. Som jag har anfört i anslutning till 1 § har jag funnit lämpligt att föra samman reglerna om dispositionsfrihet vid bildande av samfällighet till en särskild paragraf. Enligt kommittéförslaget gäller olika förutsättningar för denna dispositionsfrihet vid bildande av gemensamhetsskog och vid bildande av andra samfälligheter. I det förra fallet räcker det med att den fastighetsägare som avstår mark samtycker till åtgärden, medan i det senare fallet krävs att samtliga tillämnade delägare i samfälligheten träffar överenskommelse i saken. Några remissinstanser har ifrågasatt om inte överenskommelse mellan delägarna bör fordras även när gemensamhetsskog bildas. Härvid har framhållits att det skäl som kommittén vid 1 § åberopat till stöd för kravet på överenskommelse, nämligen att delägare i en samfällighet kan ha intresse av att gemenskapen inte sträcks ut till en vidare krets, har betydelse också när gemensamhetsskog bildas.

Situationen vid bildande av gemensamhetsskog skiljer sig från den som föreligger vid annan samfällighetsbildning på så sätt att en förutsättning för att någon skall kunna mot övriga sakägares vilja få andel i samfälligheten är att han avstår mark till denna. Om han är beredd att göra detta, torde det i regel kunna antas att samfällighetsbildningen är till påtaglig fördel för honom och hans fastighet. Också ur en annan synvinkel framstår förhållandena vid bildande av gemensamhetsskog som särpräglade. Visserligen kan en utvidgning av samfälligheten medföra minskat inflytande på förvaltningen för vissa delägare. Nackdelarna härav är emellertid i detta fall begränsade med hänsyn till de garantier för en tillfredsställande skogshushållning som reglerna i skogsvårdslagen ger. Fördelarna av att samfälligheten tillförs så mycket mark som möjligt är också särskilt framträdande

vid bildande av gemensamhetsskog. Jag vill härvid hänvisa till vad som tidigare har anförts om de stora behandlingsytornas betydelse för ett ändamålsenligt skogsbruk.

Mot bakgrund av vad sålunda anförts har departementsförslaget utformats i enlighet med principerna i kommitténs förslag. De redaktionella jämkningar i förhållande till kommittéförslaget som skett torde inte behöva närmare kommenteras. I lagtexten har särskilt utsagts att de nu aktuella dispositionsfrihetsreglerna gäller med den begränsning som anges i 5: 18 andra stycket.

4 §.

I denna paragraf, som motsvarar 6 § i kommittéförslaget, ges bestämmelser om uppdelning av samfällighet.

Kommittén. Kommittén framhåller att en samfällighet, särskilt om den tillkommit i äldre tid utan att ändamålet med samfällighetsbildningen närmare prövats, kan omfatta mark som inte längre bör behållas som en enhet. En uppdelning av de gemensamma ägorna i olika samfälligheter med helt eller delvis skilda delägare kan i sådant fall vara en lämplig åtgärd, och den bör kunna genomföras, även om förutsättningarna för att bilda en ny samfällighet inte föreligger. Också en uppdelning i nya samfälligheter med samma delägare kan behöva genomföras, t. ex. för att avstyckning av andel i samfällt strömfall med lämplig omfattning skall kunna äga rum. Kommittén föreslår i denna paragraf bestämmelser som avser att möjliggöra åtgärder av nu angivet slag.

Eftersom en uppdelning av samfällighet kan komma i fråga i en mångfald, sinsemellan olikartade situationer, har som särskilt villkor för åtgärden föreskrivits endast att det på grund av särskilda skäl skall finnas påkallat att delar av samfälligheten utgör samfälligheter för sig. Delaktigheten i de nya samfälligheterna skall bestämmas enligt samma regel som gäller vid samfällighetsbildning enligt 1 §.

Departementschefen. Departementsförslaget har i sakligt hänseende utformats helt enligt kommittéförslaget, som har lämnats utan erinran av remissinstanserna.

5 §.

I denna paragraf behandlas frågan i vad mån åtgärder varigenom överföring sker av andel i samfällighet skall vara underkastade de regler som gäller i fråga om bildande av samfällighet. I kommittéförslaget finns motsvarande bestämmelser i 7 §.

Kommittén. Kommittén anser att fastighetsägares skyldighet och även hans rätt att inträda som delägare i samfällighet bör bedömas efter samma grunder, oavsett om frågan gäller att bilda en ny samfällighet eller att ändra kretsen av delägare i en redan bestående. Detta bör gälla oberoende av om han avstår mark till samfälligheten eller inte. Också i fråga om regleringsåtgärder som innebär att den som redan är delägare i samfällighet får sin delaktighet utökad anlägger kommittén motsvarande betraktelsesätt.

Enligt kommittéförslaget skall de tidigare bestämmelserna i detta kapitel om bildande av samfällighet äga motsvarande tillämpning beträffande åtgärd, varigenom mark överförs till befintlig samfällighet mot upplåtelse av rätt till delaktighet däri eller överföring annars sker av andel i samfällighet. Kommittén understryker att föreskriften inte avser åtgärder som enbart innebär att det samfälliga ägområdet ändras utan att rätten till delaktighet därvid påverkas. De allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering i 5 kap. skall uteslutande vara normerande för sådana åtgärder.

Såvitt gäller samfällighet av beskaffenhet som avses i 1 § är den närmare innebörden av föreskriften den att fastighet skall, med eller utan avstående av mark till samfälligheten, kunna tillföras andel däri, under förutsättning att det ändamål samfälligheten är avsedd att tjäna är av varaktig betydelse för fastigheten och att ändamålet inte kan för fastighetens del med större fördel tillgodoses på annat sätt. Om ej överenskommelse om åtgärdens genomförande träffas, skall det dessutom vara av synnerlig vikt för fastighetens användning att samfällighetsandelen tillkommer fastigheten. Enligt 1 § i kommittéförslaget (3 § i departementsförslaget) fordras att alla som är avsedda att ingå som delägare biträder dylik överenskommelse. Detta långtgående krav på frivillig medverkan vid bildandet av samfällighet hänger samman med att den enskilde delägaren ofta har intresse av att gemenskapen inte utsträcks till en vidare krets. Om så sker torde nämligen hans inflytande i samfälligheten vanligen minska. När samfällighetsbildningen väl kommit till stånd och andelstalen blivit bestämda, föreligger enligt kommittén inte längre ett lika stort behov av medgivande från alla delägare. När en andelsöverföring i sådant fall sker med stöd av överenskommelse, bör inte krävas att ägarna av fastigheter vilkas andelstal inte undergår någon som helst ändring biträder överenskommelsen. Kommittén har låtit detta komma till uttryck i förevarande paragraf.

Hänvisningen i denna paragraf till bestämmelserna om gemensamhetsskog innebär att fastighetsägare är skyldig att mot erhållande av andel i befintlig sådan samfällighet avstå mark till gemensamhetsskogen under förutsättning att marken kunnat avsättas enligt 2 §, om en nybildning av samfälligheten i stället ägt rum. Den andel i gemensamhetsskogen som därvid skall upplåtas bestäms i princip med hänsyn till graderingsvärdet av vad som avstås. För att skogsmark som frivilligt ställs till förfogande skall få avsättas till befintlig gemensamhetsskog utan att förutsättningarna enligt 2 §

föreligger fordras inte medgivande från dem som redan är delägare. Andel i gemensamhetsskog skall kunna överföras till fastighet även utan att denna avstår mot andelen svarande mark till samfälligheten. Eftersom en sådan åtgärd får anses innebära ett avsteg från 3 § i kommittéförslaget (2 § fjärde stycket i departementsförslaget) fordras emellertid samtycke av de berörda fastighetsägarna.

Remissyttrandena. Svea hovrätt framhåller att kommitténs förslag kan leda till en betydande ökning av antalet fastigheter som har del i samfällighet utan att åtgärden biträds av delägare för vilken andelstalet inte ändras. Föreskriften torde bygga på antagandet att en sådan delägare inte i denna sin egenskap lider nämnvärt intrång genom en ökning av antalet deläggande fastigheter om bara hans eget andelstal inte ändras. I praktiken kan emellertid enligt hovrättens mening uppkomma ett inte alldeles betydelseöst intrång för honom. Sålunda kan hans inflytande vid förvaltningen av samfälligheten komma att minska eller möjligheten att utnyttja denna försämras. Det sistnämnda kan vara fallet i fråga om en gemensam båtplats eller ett samfällt fiske.

Departementschefen. Svea hovrätt har i sitt remissyttrande ifrågasatt lämpligheten av den i andra punkten i kommittéförslaget upptagna bestämmelsen. Hovrätten har därvid anfört att en ökning av antalet fastigheter som har del i en samfällighet kan innebära att intrång uppkommer för delägare genom att dennes inflytande vid förvaltningen minskas eller att hans möjlighet att utnyttja samfälligheten försämras. Riktigheten härav kan uppenbarligen inte förnekas. I de fall delägarens rättsställning påverkas i beaktansvärd grad torde emellertid hans andelstal i praktiken alltid ändras. Bestämmelsen i andra punkten blir då inte tillämplig, och åtgärden får inte genomföras utan delägarens medgivande. Jag har därför inte funnit anledning att avvika från kommittéförslaget på denna punkt.

Inte heller i övrigt har jag funnit anledning till någon erinran i sak mot de av kommittén föreslagna bestämmelserna. I formellt hänseende har dock vid departementsbehandlingen gjorts vissa jämkningar i kommitténs lagtext.

6 §.

Denna paragraf, som motsvarar 8 § i kommittéförslaget, reglerar frågan om kompensation för mark eller delaktighet i samfällighet som frångår fastighet vid bildande eller uppdelning av samfällighet.

Kommittén. Kommittén erinrar om att fastighet, som går miste om mark, enligt 5:2 skall tilläggas vederlag i annan mark eller samfällighetsandel, om inte ersättning i pengar anses mera ändamålsenlig. Behov av att i sam-

ma utsträckning kunna bereda fastighet vederlag i mark föreligger enligt kommittén också när fastigheten tillhörig mark tas i anspråk för bildande av samfällighet och motsvarande andel i samfälligheten inte upplåts för fastigheten. Genom bestämmelserna i denna paragraf vill kommittén tillgodose detta behov.

Principen om naturavederlag skall vinna motsvarande tillämpning när nya samfälligheter bildas genom uppdelning enligt 4 §. Vad som därvid kan avstås är dock inte mark utan rätt till delaktighet i den uppdelade samfällighetens mark.

Remissyttrandena. *Skogsägareförbundet, skogsindustriernas samarbetsutskott och industriförbundet* framhåller att ett bolag bör ha rätt till kompensationsförvärv när det tvingas avstå skogsmark till gemensamhetsskog mot vederlag enbart i pengar.

Departementschefen. De av kommittén föreslagna bestämmelserna har efter vissa redaktionella jämkningar tagits upp i departementsförslaget.

De av några remissinstanser gjorda uttalandena om önskvärdheten av att ett bolag som tvingas avstå mark till gemensamhetsskog får rätt till kompensationsförvärv torde ej ha någon aktualitet sedan 1925 års s. k. bolagsförbudslag upphört att gälla och 1965 års jordförvärvslag trätt i kraft.

7 §.

Paragrafen, som motsvarar 9 § i kommittéförslaget, innehåller en preklusionsregel i fråga om anspråk på ersättning för mark som överförs från samfällighet.

Gällande rätt. Enligt 1952 års sammanföringslag kan samfälld mark av visst slag överföras till fastighet som gränsar till samfälligheten. Sammanföringen skall i första hand kunna avse vägmarg, men lagen kan tillämpas också på mark som är avsedd till avloppsdike samt på bäck eller annat mindre vattendrag (1 §). Som förutsättning för sammanföring gäller att marken inte längre behövs för gemensamt ändamål och att lämpligare fastighetsindelning vinnas eller fastighetsindelningens överensstämmelse med fastställd generalplan eller detaljplan främjas (3 och 4 §§). Fråga om sammanföring prövas vid lantmäteriförrättning. Rätt att påkalla sådan förrättning tillkommer ägaren av fastighet som gränsar till den samfällda marken (5 §). Sedan ansökan gjorts av behörig person, kan annan ägare av fastighet som gränsar till den samfällda marken senast vid första förrättnings-sammanträdet begära sammanföring. Förrättningsmännen kan också ex officio vid detta sammanträde väcka fråga om sammanföring. Om ägaren av den fastighet som den samfällda marken avses att sammanföras med inte medger åtgärden, får denna ske endast om olägenhet inte uppstår för

ägaren (9 §). Förfarandet vid sammanföring är i viss mån förenklat i förhållande till vad som gäller vid andra lantmäteriförrättningar. Sålunda fordras inte någon fullständig utredning om delaktigheten i den samfällda marken. Vidare skall fråga om ersättning till delägare för hans andel i mark som genom sammanföringen frångår fastigheten tas upp till prövning, endast för den händelse yrkande därom framställs innan förrättningsmännen meddelar sitt utlåtande om sammanföring (10 §). Denna konstruktion har ansetts kunna tillåtas med hänsyn till att den sammanförda marken i det alldeles övervägande antalet fall har ett obetydligt värde (prop. 1952:40 s. 48 och 52).

Kommittén. Den marköverföring som enligt kommittéförslaget är avsedd att kunna äga rum inom fastighetsregleringens ram är, säger kommittén, konstruerad på i huvudsak samma sätt som sammanföringen enligt 1952 års lag och kommer att ge lika goda möjligheter som denna att avveckla onyttiga samfälligheter på ett från fastighetsindelningssynpunkt lämpligt sätt. Samtidigt kommer tidigare framförda önskemål om en utvidgning av tillämpningsområdet för sammanföringsinstitutet (se 3LU 1959:8) att tillgodoses. Ett genomförande av de föreslagna bestämmelserna om fastighetsreglering bör följaktligen förbindas med ett upphävande av nuvarande särlagstiftning om sammanföring. Därvid bör man tillse att de förenklingar i förrättningshandläggningen som f. n. är tillåtna i ärenden angående sammanföring i motsvarande utsträckning kan tillämpas även i fortsättningen. Genom dessa förenklingar har betydande arbetsekonomiska fördelar kunnat vinnas utan att rättssäkerhetskravet blivit eftersatt, och det är angeläget att den föreslagna reformen inte medför ett mera formbundet och tyngande förfarande.

Att på grund av det anförda medge särskilda lättnader i fråga om lantmätarens skyldighet att vid fastighetsbildning utreda äganderättsförhållandena fordras enligt kommitténs mening inte. 4:12 har utformats med tanke på att handläggningen av sammanföringsfallen inte skall försvåras och innebär att utredningen skall verkställas i den omfattning som finnes påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt. Speciella regler blir emellertid nödvändiga för att man skall få en motsvarighet till den nuvarande bestämmelsen om att ersättning med anledning av sammanföring skall utgå bara i den mån yrkande därom framställs. Enligt de allmänna reglerna i 5 kap. skall nämligen förrättningsmännen ex officio ta upp fråga om ersättning i pengar eller annat vederlag för vad som överförs genom fastighetsreglering. Om inte undantag görs från denna skyldighet, kommer den möjlighet till förenkling som 4:12 är avsedd att bereda inte att kunna helt utnyttjas och förrättningsmännen tvingas att ta befattning med ersättningsfrågor även om de är av mycket ringa betydelse.

Den särskilda preklusionsregel som sålunda fordras beträffande över-

föring av samfällad mark tas upp i 9 § i kommittéförslaget. Kommittén framhåller att regeln avfattats i nära överensstämmelse med bestämmelserna i 1952 års lag om sammanföring. Den har emellertid inte begränsats till att avse blott vägmark och mindre vattendrag utan skall i princip gälla all mark som överförs från samfällighet till fastighet eller annan samfällighet. När sådan överföring äger rum, skall ersättning till delägare i marken inte utgå vare sig i pengar eller i annan form, om inte delägaren uttryckligen begärt ersättning. Som förutsättning för en tillämpning av denna regel skall emellertid gälla antingen att marken inte längre behövs för det ändamål vartill den varit avsedd eller att sådant behov blir tillgodosett utan hinder av överföringen. Till skillnad från 1952 års lag krävs inte att marken dessutom skall vara onyttig för annat gemensamt ändamål. Ändringen i detta hänseende sammanhänger med att man åtminstone i sådana fall då överföringen sker till annan samfällighet måste anta att det finns ett visst behov av marken för gemensamt ändamål. I stället har kommittén som villkor för tillämpning av ifrågakvarande preklusionsregel ansett sig böra kräva att fastighetsandel i marken inte representerar ett mera betydande värde för fastigheten. Om det finns anledning anta att fastighetsandel i marken utgör en i förhållande till fastighetens hela värde väsentlig tillgång, skall sålunda frågan om ersättning för marken tas upp till prövning utan yrkande. Behov av ett sådant villkor har redan med gällande lagstiftning framträtt beträffande bebyggelseområden, där samfällad vägmark som inte längre fordras för sitt ändamål kan ha ett betydande tätbebyggelsevärde. Andel i sådan mark kan i dessa fall utgöra en fastighets mest värdefulla tillgång. Villkoret blir emellertid av särskild betydelse för framtiden genom att preklusionsregeln hädanefter skall omfatta samfällad mark över huvud taget.

Den föreslagna regeln innebär att delägare som önskar ersättning kan framställa sitt anspråk intill dess beslut meddelas om förrättningens avslutande. En förlängning av preklusionsfristen i förhållande till vad som gäller enligt 1952 års lag har härigenom skett. Detta har varit möjligt, eftersom ersättningsfrågan enligt fastighetsbildningslagen inte behöver avgöras redan i samband med att beslut rörande själva fastighetsbildningen meddelas.

Kommittén anser att det är av väsentlig betydelse att delägarna i den samfällda marken blir underrättade om vad de har att iaktta om de önskar ersättning för marken. Enligt 1952 års lag skall behövliga upplysningar härom tas in i kungörelser och kallelser rörande förrättningen. Detsamma torde i princip böra gälla enligt den nya lagen. När överföring av samfällad mark ingår som ett led i en större omreglering kan det emellertid vara svårt att redan vid kallelsernas utfärdande avgöra om en överföringsåtgärd av det slag som här avses skall äga rum. Kommittén föreslår därför en bestämmelse som öppnar möjlighet för fastighetsbildningsmyndigheten att lämna delägarna motsvarande meddelande även under förrättningens gång. För

att delägare inte skall drabbas av rättsförlust, måste fordras att denna underrättelse sker på samma sätt som gäller beträffande kallelse till första förrättningsammansammanträdet. Det krav på delgivning som härigenom uppställs kommer enligt kommitténs mening att medföra vissa olägenheter, men i regel hör kollektivdelgivning kunna tillämpas. Därigenom reduceras olägenheterna avsevärt. Ett muntligt tillkännagivande vid förrättningsammansammanträde bör vidare vara tillräckligt beträffande delägare som är närvarande vid sammanträdet.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* ifrågasätter starkt lämpligheten av den bestämmelse i kommittéförslaget som innebär att frågan om ersättning för överförd mark skall tas upp utan yrkande bara i det fall att fastighets andel i marken utgör en i förhållande till fastighetens hela värde väsentlig tillgång. Bestämmelsen kan, påpekar hovrätten, bli tillämplig också vid överföring av mark av betydande värde, om bara de delägande fastigheterna representerar ett tillräckligt högt värde. Det kan vidare inträffa att ersättning utan särskilt yrkande skall utgå till en fastighet men inte till en annan som har lika stor andel i den överförda marken. Hovrätten anser att detta inte är rimligt. Enligt hovrättens mening bör principen om att ersättning skall utgå bara efter yrkande gälla endast när fastighets andel i marken är av obetydligt värde. Liknande uttalanden görs av *lantmäteristyrelsen*, *överlantmätaren i Gävleborgs län* och *häradshövdingeföreningen*. *Överlantmätaren i Norrbottens län* framhåller att det finns samfälligheter i vilka hundratals obetydliga ägostyckningslotter har andel. Huvuddelen av fastigheten kan därvid ibland utgöras av samfällighetsandelen. Med det obetydliga värde som denna andel ofta representerar torde enligt gällande lag en ersättningsprövning inte alltid ha aktualiserats. Kommitténs förslag kan i sådana fall göra förfarandet mindre enkelt. *Överlantmätaren* anser det tillräckligt att ersättning utgår när andelen har ett påtagligt värde.

Departementschefen. De i 1952 års sammanföringslag upptagna bestämmelserna om överföring av samfälld mark har visat sig vara av mycket stort värde när det gällt att på ett enkelt sätt avveckla onyttiga samfälligheter. Det är i hög grad angeläget att sådant arbete inte försvåras i framtiden. Som kommittén framhållit har röster också höjts för en viss utvidgning av möjligheterna till sammanföring. En närmare undersökning angående de möjligheter till överföring av samfälld mark som föreligger enligt de allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering i FBL å ena sidan och bestämmelserna i sammanföringslagen å den andra visar följande.

Enligt 5:4 första stycket FBL skall, som jag tidigare har redovisat, som förutsättning för fastighetsreglering gälla att en lämpligare fastighetsindelning eller eljest en mera ändamålsenlig markanvändning vinnns. Detta villkor torde till sin innebörd helt svara mot föreskriften i 4 § första stycket

sammanföringslagen som säger att sammanföring får ske endast i den mån lämpligare fastighetsindelning vinnns eller fastighetsindelningens överensstämmelse med fastställd generalplan, stadsplan, byggnadsplan eller tomtindelning främjas. Ett ytterligare villkor för fastighetsreglering är enligt 5:4 första stycket vidare att fördelarna skall överväga de med regleringen förbundna kostnaderna och olägenheterna. De föreskrifter i sammanföringslagen som nyssnämnda bestämmelse bör jämföras med synes vara 1 §, 3 § första stycket och 9 § tredje stycket. 1 § begänsar sammanföringsmöjligheterna till att gälla endast vägmark, mark som är avsatt till avloppsdike samt bäck eller annat liknande mindre vattendrag. Enligt 3 § första stycket är det en förutsättning för sammanföring att behov av marken inte föreligger för gemensamt ändamål eller att behovet blir tillgodosett utan att marken behålls som samfällid. I 9 § tredje stycket föreskrivs att sammanföring av vägmark med fastighet vars ägare inte påkallar eller medger sammanföringen får ske, bara om den inte medför olägenhet för ägaren. En sammanställning av de nu angivna bestämmelserna synes ge vid handen att möjligheterna att överföra mark från samfällighet är betydligt större enligt FBL än enligt sammanföringslagen. Bestämmelserna i FBL torde knappast lägga hinder i vägen för någon sammanföring som nu kan genomföras enligt sammanföringslagen, medan de i åtskilliga fall tillåter en åtgärd som sammanföringslagen förbjuder. I detta sammanhang bör framhållas att 5:4 första stycket enligt 5:18 första stycket kan åsidosättas efter överenskommelse mellan ägarna av berörda fastigheter.

Enligt 5:4 andra stycket får fastighetsreglering som kan antas komma att väsentligt försvåra eller fördyra genomförandet av den ytterligare reglering som kan behövas inte genomföras. Frågan huruvida denna föreskrift innebär någon inskränkning i de möjligheter till överföring av samfällid mark som föreligger enligt sammanföringslagen måste ses mot bakgrund av de regler om initiativ till förfarandet som gäller enligt FBL och sammanföringslagen. I FBL finns de aktuella bestämmelserna i 5:3—6. Rätt att påkalla sammanföring tillkommer enligt 5 § första stycket sammanföringslagen ägaren av fastighet till vilken den samfällida marken gränsar. I 9 § ges emellertid ytterligare bestämmelser om initiativ till sammanföring. Om marken gränsar förutom till sökandens fastighet också till annan fastighet, kan ägaren till denna fastighet senast vid första förrättnings-sammanträdet begära sammanföring. Förrättningsmännen kan också vid första sammanträdet väcka fråga om sammanföring av mark som ingår i den berörda samfälligheten.

Vid en jämförelse mellan bestämmelserna om initiativ till marköverföring i FBL och sammanföringslagen framträder den skillnaden att förrättningsmännen enligt den senare lagen men inte enligt den förra har rätt att ex officio utsträcka förrättningen till att gälla annan del av samfälligheten än som avses med framställt yrkande. Till grund för denna initiativrätt för förrättningsmännen ligger tanken att hela den samfällida marken bör sam-

manföras med angränsande fastigheter i ett sammanhang (prop. 1952: 40 s. 17). Det är i hög grad önskvärt att detta kan ske även enligt FBL och frågan blir då om bestämmelserna i 5 kap. tillgodoser detta önskemål. Härvid är att märka att det förbud mot partiella regleringsåtgärder som finns i 5:4 andra stycket torde bli tillämpligt också i fråga om sådan marköverföring som det här är fråga om. Av detta följer att sakägare enligt 5:5 första stycket blir behörig att begära fastighetsreglering som berör hela samfälligheten. Om sakägare inte vill framställa sådant yrkande kan officialinitiativ enligt 5:3 tänkas komma i fråga. Visserligen är fastighetsregleringens genomförande i dessa fall enligt det s. k. opinionsvillkoret i 5:5 andra stycket beroende av att visst motstånd inte föreligger mot regleringen från sakägarnas sida. Sådant motstånd torde emellertid endast undantagsvis kunna konstateras. Om behovet av fastighetsregleringen är synnerligen angeläget, är enligt tredje stycket i samma paragraf opinionsvillkoret inte tillämpligt.

Det anförda torde visa att goda möjligheter föreligger att i de fall då villkoren i 5:4 första stycket FBL är uppfyllda få till stånd önskvärda överföringar av samfällad mark genom fastighetsreglering.

Efter den nu gjorda undersökningen är jag beredd att ansluta mig till kommitténs uppfattning att en önskvärd avveckling av onyttiga samfälligheter kan ske inom ramen för fastighetsregleringsinstitutet och att nuvarande sÄrlagstiftning om sammanföring bör upphävas. En förutsättning härför är emellertid som kommittén har understrukit att den enkla förrättningshandläggning som f. n. är tillåten i sammanföringsärenden kan tillåtas också enligt FBL.

När det gäller fastighetsbildningsmyndighetens skyldighet att utreda äganderättsförhållandena vid fastighetsbildning finns de grundläggande bestämmelserna i 4:11, som i sak helt motsvarar kommitténs förslag i denna del. I likhet med kommittén anser jag att det inte behövs några särbestämmelser om äganderättsutredning för de nu aktuella fallen. Däremot krävs speciella regler för att man skall få en motsvarighet till den nuvarande ordningen att ersättning skall utgå endast i den mån yrkande framställs.

Kommittén har utformat den behövlige preklusionsregeln i nära anslutning till de i 3 § första stycket sammanföringslagen upptagna villkoren för sammanföring. Som förutsättning för tillämpning av regeln har sålunda angetts att behov av marken för det ändamål vartill den varit avsedd inte längre föreligger eller att sådant behov blir tillgodosett utan hinder av överföringen. Enligt min mening saknas det anledning att uppställa ett sådant villkor i detta sammanhang. Anledningen till att rätten till ersättning i sammanföringslagen gjorts beroende av yrkande är att den överförda marken i det övervägande antalet fall ansetts ha ett mycket obetydligt värde för de fastigheter som har andel i marken. Denna uppfattning torde ha grundats inte bara på de i 3 § första stycket sammanföringslagen upptagna villkoren för sammanföring utan också på den i 1 § gjorda avgränsningen av

lagens tillämpningsområde. När överföring av samfällid mark i fortsättningen helt skall ske enligt samma grunder som gäller för annan marköverföring synes den nödvändiga begränsningen av tillämpningsområdet för preklusionsregeln i detta kapitel böra göras på så sätt att man direkt anknyter till markens värde för de delägende fastigheterna. Något ytterligare inskränkande villkor synes varken behövt eller lämpligt.

I enlighet härmed har i första stycket i departementsförslaget angetts att när mark överförs från samfällighet skall ersättning i pengar eller annat vederlag utgå till fastigheten endast om yrkande därom framställs under förrättningen eller det finns anledning anta att fastighetens andel i marken inte har ett obetydligt värde. Genom den utformning bestämmelsen sålunda fått blir utredning om vilka fastigheter som har del i samfälligheten alltid överflödig när värdet på hela samfälligheten är obetydligt. Även om så inte är fallet, torde en detaljerad utredning om delaktigheten i regel kunna underlätas. Utformningen torde också tillgodose den kritik som riktats mot det i kommittéförslaget inskrivna villkoret rörande fastighetsandelens värde.

Andra stycket i departementsförslaget har, frånsett vissa jämkningar av redaktionell natur, avfattats helt enligt kommitténs förslag.

7 KAP.

Särskilda bestämmelser om servitut

ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Inledning

I departementsförslaget innehåller detta kapitel nio paragrafer mot tolv i kommittéförslaget. Denna nedskärning av lagmaterialet hänger samman med att de i kommittéförslaget upptagna reglerna om upphävande av servitut som avser rätt till skogsfång eller bete och om markvederlag vid sådant upphävande ansetts vara av övergångskaraktär och därför inte böra ha sin plats i själva lagen. Dessa frågor får övervägas närmare i anslutning till arbetet med följdlagstiftningen.

Departementsförslaget bygger i allt väsentligt på kommittéförslaget. De ändringar som vidtagits är huvudsakligen av formell natur. En av de få materiella ändringar som gjorts är att förslaget om ovillkorligt förbud mot att genom fastighetsreglering bilda kraftledningsservitut mjukats upp på så sätt att sådant servitut får bildas, om åtgärden sker i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna.

Under remissbehandlingen har i några yttranden ifrågasatts huruvida inte möjligheten att genom privata upplåtelse instifta servitut borde avskaffas

och all servitutsbildning således ske vid förrättning. Detta spörsmål har jag berört i samband med remissen till lagrådet den 11 februari 1966 av delförslaget till JB (s. 16). Jag uttalade då att ett fullständigt slopande av möjligheten att avtalsvis tillskapa servitut skulle medföra praktiska olägenheter och i onödigt stor utsträckning ta ifrån fastighetsägarna en fast inrotad dispositionsrätt över fastigheterna samt att JB därför borde innehålla regler om servitut av privaträttslig typ. Jag har inte funnit skäl att frångå denna uppfattning. Departementsförslaget förutsätter alltså i likhet med kommittéförslaget att servitut skall kunna tillkomma också på privaträttslig väg.

Beredningen av kommitténs förslag har samordnats med beredningen av servitutsreglerna i 14 kap. av förslaget till JB. Samordningen har resulterat i att vissa bestämmelser i lagberedningens förslag till JB utmönstrats ur balken och ersatts av en hänvisning till FBL (se 14 kap. 16 § i det den 20 januari 1967 till lagrådet remitterade delförslaget till JB). Detta innebär bl. a. att bestämmelserna i förevarande kapitel om ändring och upphävande av servitut, som kommittén förutsatt, kommer att bli fullt ut tillämpliga också på avtalsservitut.

Bildande av servitut vid fastighetsbildningsförrättning

Gällande rätt. Enligt JDL, vars bestämmelser i hithörande delar är normerande också inom tillämpningsområdet för FBLS, kan förrättnings servitut tillskapas bara i samband med att vissa ändringar genomförs i fastighetsindelningen. Sålunda får vid laga skifte och avstyckning servitut till förmån för en fastighet som ingår i förrättningen under vissa förutsättningar läggas på annan sådan fastighet. Om servitut får bildas också vid ägoutbyte är tveksamt, men i praktiken torde det inte sällan ha förekommit att man låtit skiftesreglerna i detta hänseende vinna motsvarande tillämpning. Det är att märka att servitut kan bildas bara till förmån för uttryckligen angivna eller därmed jämförbara ändamål (10 kap. 9 § JDL). På grund härav har man i rättspraxis ansett att vissa slags servitut inte kan tillskapas genom förrättning. Detta gäller t. ex. servitut som avser rätt till skogsfång, bete, jakt och fiske (NJA 1930 s. 14 och 1946 s. 278 samt 1932 s. 693 och 1935 s. 38).

Kommittén. Att den nya lagen på samma sätt som hittillsvarande jorddelningslagstiftning måste inrymma bestämmelser som tillåter att servitut bildas i sammanhang med att ändringar i fastighetsindelningen genomförs anser kommittén inte behöva närmare motiveras. Kommittéförslaget innebär emellertid att servitut som fordras för komplettering av fastighet skall kunna bildas efter prövning vid fastighetsbildningsförrättning även utan samband med att själva fastighetsindelningen ändras. Till stöd för detta ställningstagande anför kommittén att ett starkt behov framträtt av att kunna företa fristående regleringsåtgärder av berörda slag och att någon principiell

skillnad inte föreligger mellan sådana åtgärder och egentlig ägoreglering. Också i andra hänseenden utvidgas enligt förslaget möjligheterna att bilda fastighetsbildningsservitut. Förslaget innehåller sålunda inte någon motsvarighet till JDL:s uppräkningsav de olika servitutsändamålen utan förutsätter att det allmänna servitutsbegreppet, sådant detta utbildats genom doktrin och rättspraxis, skall tillämpas vid fastighetsbildning. Kommittén uttalar i detta sammanhang att förrättningsservituten kommer att få en helt annan användning än tidigare inom byggnadskvarter genom att nuvarande särskilda ordning för tomtbildning föreslås bli upphävd och ersatt med annars gällande fastighetsbildningsinstitut. Härvid erinrar kommittén om att en stadsplan ofta innebär sådana dispositioner beträffande kvartersmark att markens användning för avsett ändamål inte skulle kunna tryggas, om inte servitutsrättigheter tillskapades. Som exempel härpå nämns att de förbud mot anordnande av utfart till viss gata som inte sällan förekommer i stadsplan gör det nödvändigt att fastigheter utmed gatan får sin utfartsfråga löst genom servitut. Vidare påpekas att det i plansammanhang ibland förutsätts att fastighets behov av vatten och avlopp tillgodoses genom att lednings-servitut bildas. Slutligen framhålls att den moderna stadsbyggnadstekniken i stor omfattning kräver att den fasta egendomen används för väsentligt artskilda ändamål inom olika horisontella plan och att servitutsinstitutet därvid torde ha en viktig uppgift att fylla, eftersom inte bara vertikala utan också horisontella begränsningar utan olägenhet kan fastställas för utrymme som får användas med stöd av servitut.

Remissyttrandena. Förslaget att servitut skall få bildas vid fastighetsbildningsförrättning, även utan samband med ändring av fastighetsindelningen, tillstyrks eller lämnas utan erinran av samtliga remissinstanser. *Lantmäteristyrelsen* anser att det är ett väsentligt fastighetsbildningsintresse att servitutsåtgärder medges i långt större utsträckning än som hittills skett, eftersom stiftande av servitut ofta är den lämpligaste utvägen att komplettera en fastighet. Styrelsen understryker också att servitutsbildningen är fördelaktig från allmän synpunkt genom att man får ett mera ekonomiskt utnyttjande av marken än som annars skulle vara möjligt. *Skogsindustriernas samarbetsutskott* accepterar huvudtanken bakom förslaget men understryker vikten av att servitutsbegreppet hålls stramt.

Kommitténs uttalanden om stadsfastigheternas behov av servitut understryks av bl. a. *överlantmätarna i Norrbottens* samt *Göteborgs och Bohus län*. Med anledning av påpekandet att de förbud mot att anordna utfart till viss gata som ofta finns i stadsplaner i regel gör det nödvändigt att fastigheter utmed gatan får sin utfartsfråga löst genom servitut erinrar *lantmäteristyrelsen* om de överväganden som redovisats i fastighetsbildningskommitténs betänkande »Nya medel för plangenomförande» (SOU 1963: 78) och om att man därvid valt en lösning som anknyter till 2 kap. i lagen om