

Nr 1

Utlåtande i anledning av motioner om styrkande av äganderätt till fastighet genom utdrag ur taxeringslängd.

Tredje lagutskottet har behandlat en inom riksdagens andra kammare och till lagutskott hänvisad motion nr 21 av herr Börjesson i Falköping m. fl.

I motionen hemställes

»att riksdagen måtte besluta om sådan ändring i Lagfartsförordningen av den 16/6 1875 i vad det gäller kungörelselagfart, att styrkande av äganderätten kan ske genom utdrag ur taxeringslängden för de tre senaste åren».

Gällande bestämmelser m. m.

Enligt 1 § förordningen den 16 juni 1875 angående lagfart å fång till fast egendom, lagfartsförordningen, är den som med äganderätt åtkommer fast egendom (det må vara genom köp, byte, gåva, expropriation, arv, testamente eller på annat sätt) skyldig att hos vederbörande inskrivningsdomare söka lagfart på fångst. Har vid bodelning fast egendom tillskiftats make är han dock inte skyldig att söka lagfart med mindre egendomen förut tillhört andra maken. För beviljande av lagfart uppställs två väsentliga förutsättningar, nämligen att lagfartssökanden styrker sitt förvärv till egendomen genom företeende av en i laga ordning upprättad fångeshandling och att lagfart är meddelad på fångsmannens förvärv. Fastighetsbokens lagfartsspalt skall uppvisa en obruten rad av lagfarter för i princip samtliga ägare till egendomen fram till lagfartssökanden. Om en fångeshandling förkommer och av någon anledning inte kan förnyas eller om på annat sätt en rättmätig innehavare av fastigheten blir satt ur stånd att erhålla lagfart på sitt förvärv, hindras såväl han själv som hans efterföljare i äganderätten att vinna lagfart.

Det institut lagfartsförordningen tillhandahåller häremot är den s. k. kungörelselagfarten enligt 10 § andra stycket i förordningen. Där stadgas att, om lagfartsansökan vilar på grund av hinder enligt 7 §, d. v. s. på grund av att förre ägarens laga åtkomst inte styrkts, kungörelse om ansökan skall utfärdas på sökandens begäran. Såväl ordalagen som motiven utvisar, att kungörelseförfarandet varit avsett uteslutande för fall när fångsmannen enligt äldre rätt inte var skyldig att lagfara sitt fång. I rättspraxis torde emellertid tillämpningsområdet för kungörelselagfart all-

mänt ha utsträckts till att avse samtliga fall, när — såvitt av fastighetsboken framgår — lagfart inte tidigare sökts. I underrätternas och inskrivningsdomarnas praxis har kungörelselagfarandet t. o. m. ej sällan tillämpats oberoende av om lagfart tidigare sökts eller beviljats.

Kungörelse om lagfartsansökan skall införas en gång i allmänna tidningarna och en ortstidning. Beträffande egendom på landet skall ansökan också kungöras i kyrkan för den församling, där egendomen är belägen.

Sedan kungörandet skett kan lagfart beviljas under vissa förutsättningar. För det första krävs att klander av fångel inte instämts inom tre år efter sista kungörandet och att ej heller eljest anledning förekommer att annan äger bättre rätt till egendomen. För det andra skall sökanden eller han och hans rättsinnehavare oavbrutet under de nämnda tre åren ha varit i mantalslängden upptagna såsom ägare. Slutligen skall advokatfiskalen i kammarkollegiet ha hörts över lagfartsansökningen.

Enligt tidigare gällande bestämmelser i 35 § 1 mom. folkbokföringsförordningen den 28 juni 1946 (nr 469) skulle vid mantalsskrivningen i *mantalslängd* uppföras, bland annat, alla vid ingången av mantalsåret bestående fastigheter med angivande av dess ägare och innehavare samt den förändring beträffande äganderätt som inträffat sedan nästföregående mantalsskrivning. Enligt 13 § mantalsskrivningskungörelsen den 25 augusti 1947 (nr 654) skulle mantalslängden uppdelas i två delar, personell liggare och fastighetsliggare.

Statsmakterna beslöt år 1967 ny folkbokföringsförordning (prop. 1967: 88, 3LU 34, rskr. 295). Förordningen utfärdades den 9 juni 1967 (nr 198) och trädde i kraft den 1 oktober 1967. Reformen, som betingades bl. a. av övergången till ADB-system på folkbokföringsområdet, innebar såvitt nu är i fråga att mantalslängdens fastighetsliggare försvann. Den uppgift som mantalslängden tidigare fyllde beträffande förutsättningarna för kungörelselagfart övertogs av fastighetslängden. Sådan längd upprättas i samband med fastighetstaxeringen och redovisar bl. a. för varje fastighet ägaren eller den som utan att vara ägare är skyldig att erlägga skatt för garantibelopp för fastigheten (se 36 § taxeringskungörelsen den 27 juni 1957, nr 513). I den utredning som låg till grund för reformen föreslogs den ändringen i 10 § andra stycket lagfartsförordningen att såsom villkor för beviljande av kungörelselagfart skulle uppställas att sökanden eller han och hans rättsinnehavare oavbrutet under tre år varit i *fastighetslängd* upptagna såsom ägare till fastigheten (SOU 1966: 16 s. 129 f.). Föredragande departementschefen anförde emellertid i propositionen (s. 89) att hänvisningar till fastighetsliggaren förekom även i andra författningar. Den föreslagna ändringen i lagfartsförordningen ersattes därför med en övergångsbestämmelse till folkbokföringsförordningen (punkt 5) av mera allmän karaktär. Enligt denna skall stadgande om mantalslängdens fastighetslig-

gare, som finns i lag eller annan författning, fr. o. m. mantalsskrivningen för år 1968 avse fastighetslängd.

Vid sidan av reglerna om kungörelselagfart finns vissa möjligheter för fastighetsägare att få lagfart, när möjlighet härtill saknas i vanlig ordning, nämligen enligt *lagen den 6 juni 1962 (nr 270) om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall*. Lagen ägde till en början tillämpning endast för Kopparbergs län men utsträcktes genom en lagändring år 1963 till landet i dess helhet. Genom denna lag öppnas möjlighet att efter Kungl. Maj:ts förordnande vid särskild förrättning låta utreda äganderättsförhållandena angående fastigheter inom ett visst område. På grundval av utredningen — som föregås av ett kungörelseförfarande — meddelas sedan lagfart för innehavarna av fastigheterna oberoende av om de kan förete laga fångeshandlingar eller om fångesmannen erhållit lagfart. Som förutsättning för att äganderättsutredning skall få ske gäller bl. a. antingen att äganderätten till fastigheter inom område är oviss och att från allmän och enskild synpunkt är av väsentlig betydelse att ovissheten undanröjs eller att fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart. Den äganderätts- och lagfartssanering, som 1962 års lag lämnar möjlighet till, kan alltså åstadkommas endast inom sådana begränsade delar av landet där fastighetsförhållandena är särskilt oklara. Lagen torde därför inte normalt kunna utnyttjas som ett medel att förhjälpa fastighetsägare till lagfart, när möjlighet därtill saknas i vanlig ordning.

Motionen

I motionen anföres bl. a. att det har visat sig att det kan förekomma fall då sökanden eller hans rättsinnehavare, trots att han oavbrutet under tre års tid varit ägare till fastigheten, ej kan erhålla lagfart på grund av att han ej är mantalsskriven på fastigheten. Det kan nämligen, heter det i motionen, förhålla sig så att fastigheten är obebodd och ägaren är bosatt på annan ort. Följaktligen är fastigheten ej upptagen i mantalslängden. I sådant fall bör enligt motionärernas mening äganderätten kunna styrkas genom att utdrag ur taxeringslängden för de tre senaste åren lämnas.

Förslaget till ny jordabalk

De i det föregående nämnda bestämmelserna angående kungörelselagfart innebär bl. a. att sådan lagfart inte kan komma i fråga om lagfart tidigare beviljats eller sökts på fastigheten. I sådant fall kommer fastigheten i princip att för all framtid ställas utanför den registrering av fastighetsförvärv som sker inom lagfartsväsendets ram. Denna fråga har betydelse inte bara för de närmast berörda enskilda parterna. Erfarenheten anses ha visat att bristande lagfarter ej sällan får skadliga återverkningar

också från allmän synpunkt. Sålunda kan en önskvärd markexploatering hindras eller i vart fall försvåras, om markägaren inte kan återopa lagfart på sitt förvärv till egendomen. Eftersom fastighetskredit i allmänhet inte kan erhållas hindras vidare investeringsverksamheten till men för en rationell markanvändning.

Mot bakgrunden av dessa förhållanden har i det till lagrådet den 11 februari 1966 remitterade förslaget till ny jordabalk intagits regler, som syftar till vidgade möjligheter till lagfart för sådana fall när visst förvärv i brist på laga fångeshandling inte kan lagfaras på vanligt sätt. De föreslagna reglerna återfinns i 20 kap. 10—13 §§ i det nämnda förslaget. De innebär bl. a. att ansökningar om lagfart utan att fångeshandling kan företas undantagslöst skall handläggas vid muntlig förhandling inför inskrivningsmyndigheten. Endast härigenom anses det bli möjligt att nöjaktigt bedöma om lagfart bör kunna meddelas trots bristen i sökandens dokumentation angående sitt förvärv. Sammanträdet har till syfte att åstadkomma utredning av äganderättsförhållandena angående fastigheten. Som grundval för sammanträdet skall ligga en av sökanden på heder och samvete avgiven redogörelse för de omständigheter, som är av intresse för äganderättsfrågans bedömande. Sökanden skall också inge intyg om vad *mantalslängden* utvisar angående äganderätten till fastigheten under de tio åren närmast före ansökan. Om inskrivningsmyndigheten på grund av vad som upplysts vid sammanträdet eller vad som framkommit i annan ordning finner antagligt, att det påstådda förvärvet ägt rum samt att det är giltigt och kan göras gällande skall protokollet från sammanträdet godtas som laga fångeshandling.

Enligt vad utskottet erfarit torde det slutliga förslaget komma att innehålla bestämmelse om att sökanden skall inge intyg om vad *fastighetslängden* utvisar angående äganderätten till fastigheten.

Proposition med förslag till ny jordabalk torde komma att framläggas i sådan tid att förslaget kan behandlas av 1970 års riksdag. Balken avses träda i kraft den 1 januari 1972.

Utskottet

Enligt lagfartsförordningen är den som förvärvar fast egendom med visst undantag skyldig att söka lagfart på sitt fång hos inskrivningsdomaren. För beviljande av lagfart krävs bl. a. att fångesmannens laga åtkomst styrkes. I allmänhet innefattar den omständigheten att fångesmannen erhållit lagfart tillräckligt bevis om laga åtkomst. Kan ansökan om lagfart inte beviljas till följd av att fångesmannens åtkomst inte styrkts skall ansökan förklaras vilande i avbidan på att hindret undanröjs. Genom andra stycket i 10 § lagfartsförordningen anvisas emellertid en möjlighet att vinna lagfart trots att sökanden inte kan styrka fångesmannens lagliga åtkomst. Ett kun-

görelseförfarande äger härvid rum i anledning av lagfartsansökan, varpå viss tid får förflyta i avbidan på att möjligen någon annan skall göra anspråk på äganderätt till fastigheten genom klandertalan. Sökanden skall vidare visa att han eller han och hans rättsinnehavare oavbrutet under de tre senaste åren efter sista kungörandet varit i mantalslängden upptagna som ägare. Efter kungörelsetidens utgång kan sökanden fullfölja ansökningen och under de förutsättningar, som anges i lagrummet i fråga, erhålla lagfart trots bristen i fångesmannens åtkomst.

I motionen föreslås sådan ändring i lagfartsförordningen att äganderätten skall kunna styrkas genom utdrag ur taxeringslängden för de tre senaste åren. Motionären anför bl. a. att mantalslängden inte innehåller uppgift om fastigheten för det fall att denna är obebodd.

Som framgår av den föregående redogörelsen beslöt statsmakterna år 1967 ny folkbokföringsförordning. I samband härmed försvann den till mantalslängden hörande fastighetsliggaren. I denna redovisades alla vid ingången av mantalsåret bestående fastigheter med angivande av ägare och innehavare samt den förändring beträffande äganderätt som inträtt sedan föregående mantalsskrivning. Den uppgift som mantalslängdens fastighetsliggare fyllde beträffande förutsättningarna för kungörelselagfart övertogs genom ändringen av fastighetslängden. Sådan längd upprättas i samband med den årliga fastighetstaxeringen och redovisar bl. a. alla fastigheter jämte ägare.

Under förarbetena till den nya folkbokföringsförordningen övervägdes att genomföra den ändring i 10 § lagfartsförordningen, som betingades av att mantalslängdens fastighetsliggare försvann. Ordet »mantalslängden» föreslogs sålunda utbytt mot »fastighetslängden». En sådan ändring ansågs dock inte erforderlig. I stället fogades till folkbokföringsförordningen en övergångsbestämmelse av mera allmän karaktär. Enligt denna bestämmelse skall stadgande om fastighetsliggare framdeles avse fastighetslängd.

Vad utskottet anfört visar att de gällande bestämmelserna i sak uppfyller det önskemål som motionären framställt. Den nämnda övergångsbestämmelsen till folkbokföringsförordningen synes emellertid vara lätt att förbise och åtminstone bland allmänheten kan tvekan uppstå om beskaffenheten av det intyg angående äganderätten till fastighet som skall företes i samband med att ansökan om kungörelselagfart fullföljes. Det synes dock kunna förutsättas att domstolarnas inskrivningsavdelningar biträder allmänheten med de råd och anvisningar härvidlag som kan visa sig erforderliga. Förslag till en fullständig revision av de ifrågavarande bestämmelserna kommer vidare, som framgår av den föregående redogörelsen, att föreläggas riksdagen inom en tämligen nära förestående framtid. Det är att förvänta att den anledning till missuppfattning angående bestämmelsernas rätta innebörd, som nu kan anses föreligga, härvid kommer att undanröjas.

Med hänsyn till vad utskottet anfört bör motionen inte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Utskottet hemställer

att motionen II: 21 icke föranleder någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 19 februari 1969

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK GREBÄCK

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från f ö r s t a kammaren: herrar Göran Karlsson (s), Svante Kristiansson (s), Knut Johansson (s)*, Åkesson (fp), Ebbe Ohlsson (m) och Erik Jansson (s);

från a n d r a kammaren: herrar Grebäck (cp), Svenning (s), Ekström (s), Sundelin (s), fröken Anderson (s), herrar Franzén i Träkumla (cp) och Wachtmeister (m).

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.