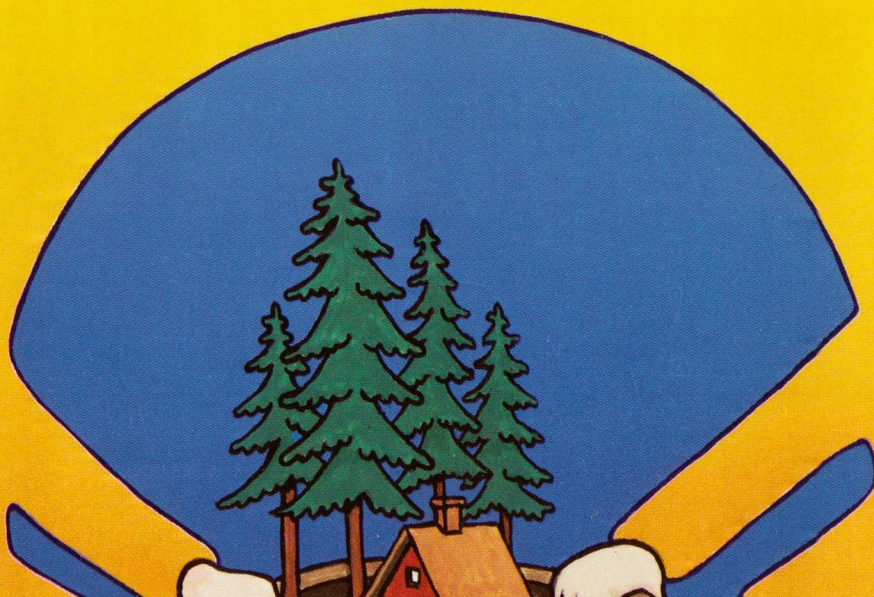


# DÖDSBOÄGANDE <sup>Ref</sup>

och samägande av  
jordbruksfastighet m.m.



Ur KB:s samlingar

Digitaliserad år 2014



National Library  
of Sweden

BETÄNKANDE AV KOMMITTÉN  
OM STÄLLFÖRETRÄDARE FÖR DÖDSBO  
I VISSA FALL M.M.

**SOU** 1987:2

# DÖDSBOÄGANDE

Ref

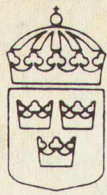
och samägande av  
jordbruksfastighet m.m.



BETÄNKANDE AV KOMMITÉN  
OM STÄLLFÖRETRÄDARE FÖR DÖDSBO  
I VISSA FALL M.M.

**SOU** 1987:2





Statens offentliga utredningar

1987:2

Justitiedepartementet

# Dödsboägande och samägande av jordbruksfastighet m. m.

Betänkande av kommittén om ställföreträdare för dödsbo  
i vissa fall m.m.

Stockholm 1987

Omslag Pedagraf AB, Kjell Valter

ISBN 91-38-09581-5

ISSN 0375-250X

Svenskt Tryck Stockholm 1987 641076

## Till Statsrådet och chefen för justitiedepartementet

Den 3 februari 1977 bemyndigade regeringen chefen för justitiedepartementet att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att utreda frågor om ställföreträdare för dödsbo i vissa fall m.m. (Dir. 1977:13). Uppdraget gick främst ut på att komplettera de nuvarande reglerna om boutredningsman enligt ärvdabalken och reglerna om god man som förvaltare enligt lagen om samäganderätt med regler om ställföreträdare i fall då en fastighet ägs av ett dödsbo eller av flera personer gemensamt med samäganderätt.

År 1979 meddelades tilläggsdirektiv (Dir. 1979:11), som innebar att utredningsuppdraget utvidgades till att avse också frågor om begränsning av dödsbons innehav av jordbruksfastighet, begränsning och reglering av uppkomsten av samägande av jordbruksfastighet och begränsning av testamentariska förvärv av jordbruksfastighet. I det utvidgade utredningsuppdraget ingick även att överväga hur man kan komma till rätta med sådant kringgående av jordförvärvslagen, som består i att en person som avser att förvärva en jordbruksfastighet först förvärvar en andel i ett dödsbo som innehar sådan fastighet och sedan vid arvskitte låter sig tillskiftas fastigheten.

I samband med att tilläggsdirektiven meddelades beslöts att utredningsarbetet i fortsättningen skulle bedrivas i en kommitté med parlamentariskt inslag.

Kommittén\* avlämnade i augusti 1981 delbetänkandet (SOU 1981:91) Ställföreträdare för fastighetsägare i vissa fall. I betänkandet föreslogs att en ställföreträdare alltid skulle utses för alla typer av fastigheter, som ägs av dödsbon med flera än två delägare eller av flera än två personer med samäganderätt.

Sedan delbetänkandet remissbehandlats och lagstiftningsärendet beretts inom justitiedepartementet, meddelades kommittén den 20 januari 1983 ytterligare tilläggsdirektiv (Dir. 1983:5) av innebörd att kommittén på nytt skulle överväga frågan om när en ställföreträdare skall utses. I direktiven påpekades att frågan om när en ställföreträdare skall utses har nära samband med frågan om hur man skall kunna åstadkomma begränsningar i rätten för dödsbon att inneha jordbruksfastigheter.

Kommittén har nu slutfört utredningsuppdraget i enlighet med 1979 och 1983 års tilläggsdirektiv.

\* Kommitténs dåvarande sammansättning: se SOU 1981:91

Kommittén har under det senaste arbetsskedet bestått av framlidne hovrättslagmannen Bengt Hedman (ordförande t.o.m. september 1985), riksdagsledamoten Jan Fransson (ordförande fr.o.m. den 21 oktober 1985), fd riksdagsledamoten Filip Johansson, framlidne riksdagsledamoten Bertil Lidgard (t.o.m. den 8 oktober 1984), fd riksdagsledamoten Karl-Gustaf Mathsson, bankdirektören Astrid Schönberg-Löfberg, fd riksdagsledamoten Gunnar Olsson och riksdagsledamoten Allan Ekström (fr.o.m. den 9 oktober 1984).

Sakkunniga i kommittén har varit överlantmätaren Bengt Burman, lantbruksdirektören Folke Warensjö och lantmätaren Bo Eliason.

Som kommitténs sekreterare har tjänstgjort dåvarande hovrättsassessor, numera chefsjuristen Michael Bertorp (t.o.m. den 31 december 1983) och hovrättsassessor Curt A Berg (fr.o.m. den 7 november 1983). Bertorp har fr.o.m. den 1 januari 1984 biträtt kommittén som expert.

Kommittén överlämnar härmed betänkandet Dödsboäggande och samägande av jordbruksfastighet m.m.

Betänkandet är enhälligt.

Stockholm i november 1986

*Jan Fransson*

*Filip Johansson      Karl-Gustaf Mathsson      Astrid Schönberg-Löfberg*

*Gunnar Olsson      Allan Ekström*

*/Curt A Berg*

# Innehåll

## Författningsförslag

1. Förslag till lag om ändring i ärvdabalken .....	9
2. Förslag till lag om förvaltning av samägda jordbruksfastigheter i vissa fall .....	14
3. Förslag till lag om ändring i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt .....	17
4. Förslag till lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230) ...	18
5. Förslag till lag om ändring i lagen (1946:807) om handläggning av domstolsärenden .....	20
6. Förslag till förordning om ändring i fastighetsboks-kungörelsen (1971:708) .....	22

## Sammanfattning .....

1 <i>Inledning</i> .....	35
1.1 Kommitténs tidigare uppdrag och arbete .....	35
1.1.1 1977 års direktiv och bakgrunden till dessa .....	35
1.1.2 Utredningens bedrivande i denna del .....	38
1.1.3 Kommitténs förslag till lag om ställföreträdare för fastighetsägare i vissa fall .....	38
1.2 Kommitténs återstående uppdrag och arbetets slutförande ..	40
1.2.1 1979 års tilläggsdirektiv och bakgrunden till dessa ...	40
1.2.2 Den fortsatta behandlingen av kommitténs delbetänkande samt 1983 års tilläggsdirektiv .....	43
1.2.3 Kommitténs syn på lagstiftningsuppgiften sedan tilläggsdirektiven utfärdats .....	44
1.2.4 1984 års allmänna besparingsdirektiv och dessas betydelse för utredningsarbetet .....	45
1.2.5 Utredningsarbetets bedrivande sedan tilläggsdirektiven utfärdats .....	45
2 <i>Dödsboäggande och samägande av jordbruksfastighet — vissa allmänna utgångspunkter</i> .....	47
2.1 Gällande ordning .....	47
2.1.1 Dödsbon .....	47
2.1.2 Samäganderätt .....	50

2.1.3	Delgivning med dödsbon och samägare .....	52
2.1.4	Fastighetsbildningslagen .....	52
2.1.5	Lagen om skötsel av jordbruksmark .....	53
2.1.6	Skogsvårdslagen .....	53
2.1.7	Jordförvärvslagen .....	54
2.2	Påtalade olägenheter med dödsboäggande och samägande av jordbruksfastighet samt tidigare förslag till lösning av problemet .....	55
2.2.1	Inledning .....	55
2.2.2	1958 års jordlagsutredning .....	57
2.2.3	Lantmäteristyrelsens, skogsstyrelsens och lantbruksstyrelsens framställning till Kungl. Maj:t år 1962 .....	57
2.2.4	Motioner vid 1965 års riksdag .....	60
2.2.5	1967 års jaktmarksutredning .....	61
2.2.6	Motion vid riksmötet 1975/76 .....	62
2.2.7	Riksdagens revisorers skrivelse 1976 till lagutskottet ..	63
2.2.8	Lantmäteriverkets promemoria 1976 .....	63
2.2.9	1974 års jordförvärvsutredning .....	65
2.2.10	Motion vid riksmötet 1977/78 .....	66
2.2.11	Studiebesök i Västernorrlands län 1977 och 1978 .....	66
2.2.12	Studiebesök i Kopparbergs län 1979 .....	68
2.2.13	1979 års virkesförsörjningsutredning .....	69
2.2.14	Studiebesök i Norrbottens län 1982 .....	70
2.2.15	1981 års strukturutredning .....	72
2.2.16	1979 års allmänningutredning .....	75
2.2.17	Skrivelse 1985 från länsstyrelsen i Jämtlands län .....	76
2.3	Statistiskt material och verkställda undersökningar .....	77
2.3.1	De allmänna fastighetstaxeringarna .....	77
2.3.2	Statistisk undersökning av förekomsten av ensamägda, tvåägda, flerägda och dödsboägda jordbruksfastigheter	78
2.3.3	Varaktigheten av dödsboäggande av jordbruksfastighet	82
2.4	Utländsk rätt .....	84
2.4.1	Inledning .....	84
2.4.2	Tidsfrist för skifte av dödsbo .....	85
2.4.3	Regler som inskränker rätten att samäga jordbruksfastighet .....	86
2.4.4	Utländska rättsliga institut ägnade att underlätta och påskynda skifte .....	86
2.4.5	Den norska lagen om samäganderätt .....	88
2.5	Sammanfattning och slutsatser .....	89
2.5.1	Olägenheterna med dödsboäggande och samägande av jordbruksfastighet .....	89
2.5.2	Slutsatser och därav följande uppläggning av den del av utredningsarbetet som rör dödsboäggande och samägande av jordbruksfastighet .....	92
3	<i>Frågan om begränsning av dödsbons innehav av jordbruksfastighet</i> .....	95
3.1	Val av huvudlösning .....	95
3.2	Närmare om begränsningsregelns utformning .....	97

3.3	Vissa kompletterande förslag .....	100
3.3.1	Inte dödsbolagfart men näst intill .....	101
3.3.2	Förenklad delgivning .....	102
3.3.3	Inte ställföreträdare men näst intill .....	102
3.4	Förfarandet .....	103
3.5	Redan existerande dödsboägda jordbruksfastigheter .....	104
3.6	Kostnader .....	106
4	<i>Frågan om när en ställföreträdare bör utses m.m.</i> .....	107
4.1	Direktiven m.m. ....	107
4.2	Ställföreträdare för dödsbon .....	109
4.3	Ställföreträdare för samägare .....	109
4.4	Närmare om förslaget till nya regler för förvaltning av samägda jordbruksfastigheter .....	113
4.4.1	Inledande anmärkningar .....	113
4.4.2	Huvudägarens ansvar, befogenhet och behörighet ....	115
4.4.3	Omröstningsförfarandet .....	120
4.4.4	Närmare om tillsättningen av huvudägaren .....	122
5	<i>Frågan om begränsning av samägande av jordbruksfastighet</i> ..	125
5.1	Direktiven .....	125
5.2	Kommitténs överväganden .....	125
5.2.1	Jordförvärvsprövning av andelsförvärv .....	125
5.2.2	Kommitténs förslag .....	128
6	<i>Frågan om begränsning av rätten att genom testamente</i> .....	129
6.1	Gällande rätt .....	129
6.1.1	Testamentsrätten .....	129
6.1.2	Förvärvslagstiftningen .....	130
6.2	Tidigare behandling av testamentariska förvärv i förvärvslagstiftningen och i olika förslag till lagstiftning .....	131
6.3	Närmare om jordlagsutredningens och jordförvärvsutredningens förslag .....	135
6.4	Utländsk rätt .....	138
6.5	Kommitténs undersökning av testamentsförvärv .....	140
6.5.1	Inledning .....	140
6.5.2	Undersökningsmetoden .....	140
6.5.3	Resultat .....	141
6.6	Kommitténs överväganden .....	145
7	<i>Frågan om åtgärder mot kringgående av jordförvärvslagen</i> ...	149
7.1	Inledning .....	149
7.2	Vad frågan gäller .....	151
7.3	Frågans tidigare behandling .....	152
7.4	Frågans behandling i rättspraxis .....	152
7.5	Kommitténs överväganden .....	154
7.5.1	Allmänna överväganden .....	154
7.5.2	Val av lagteknisk lösning .....	155

8	<i>Specialmotivering</i> .....	159
8.1	Förslaget till lag om ändring i ärvdabalken .....	159
8.2	Förslaget till lag om förvaltning av samägda jordbruksfastigheter i vissa fall .....	163
8.3	Förslaget till lag om ändring i lagen om samäganderätt .....	170
8.4	Förslaget till lag om ändring i jordförvärvslagen .....	170
8.5	Förslaget till lag om ändring i lagen om handläggning av domstolsärenden .....	171
8.6	Förslaget till förordning om ändring i fastighetsboks-kungörelsen .....	171
Bilagor		
Bilaga 1	Kommitténs direktiv .....	175
Bilaga 2	Statistik över dödsboäggande och samäggande av jordbruksfastighet .....	195

# Författningsförslag

## 1. Förslag till Lag om ändring i ärvdabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om ärvdabalken

*dels* att i balken skall införas fyra nya paragrafer, 18 kap. 7—10 §§, av nedan angivna lydelse

*dels* att 20 kap. 3 och 9 §§ samt 23 kap. 3 § skall ha nedan angivna lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### 18 kap.

#### 7 §

Ingår i den dödes egendom fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet och har dödsboet med äganderätt förvärvat denna egendom från den döde, är boet skyldigt att avveckla fastighetsinnehavet senast under det fjärde kalenderåret efter det kalenderår då dödsfallet inträffade.

Avvecklingsskyldigheten enligt första stycket skall anses vara fullgjord när lagfart på egendomen beviljats annan än den döde eller dödsboet.

Om det föreligger särskilda skäl får rätten på ansökan bevilja dödsboet anstånd med avvecklingen för viss tid. Som villkor för anstånd skall — förutom särskilda skäl — gälla, att ansökan gjorts före utgången av den tid som anges i första stycket samt att boet är avträtt till förvaltning av boutredningsman.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Beslutar rätten om anstånd, skall underrättelse om rättens beslut översändas till inskrivningsmyndigheten för anteckning där om i fastighetsboken.

## 8 §

Det åligger inskrivningsmyndigheten att kontrollera att ett sådant fastighetsinnehav som avses i 7 § avvecklas inom föreskriven tid.

Finner inskrivningsmyndigheten att avveckling inte skett inom föreskriven tid och har dödsboet inte beviljats anstånd med avveckling av fastighetsinnehavet, skall inskrivningsmyndigheten anmäla förhållandet till rätten, som därvid skall förordna att fastigheten skall försäljas av kronofogdemyndigheten på offentlig auktion.

## 9 §

Försäljning enligt 8 § får ske tidigast sex månader efter det att rättens beslut om försäljning har vunnit laga kraft. Rätten skall underätta kronofogdemyndigheten när beslutet om försäljning vunnit laga kraft.

Kronofogdemyndigheten får besluta att försäljning inte skall ske, om det visas att lagfart på fastigheten beviljats annan än den döde eller dödsboet.

## 10 §

I fråga om försäljningen skall så anses och så förfaras som om fastigheten hade utmätts för fordran med bästa förmånsrätt däri efter sådana rättigheter som besvärade fastigheten redan innan dödsboet förvärvade fastigheten och som har förmånsrätt före alla befintliga fordringar.

Försäljning får inte ske till dödsboet.

*Nuvarande lydelse*

I bouppteckningen *angivas* dagen för förrättningen, den dödes fullständiga namn, yrke och hemvist samt dödsdagen, *så ock deras* namn och hemvist, *vilka skolas* till förrättningen, *med uppgift tillika, för* underårig om hans *födelsedag* och för arvinge om hans *skyldskap* med den döde. Arvinge skall *angivas ändå att det står fast* att han är utesluten från del i kvarlåtenskapen. Kan uppgift i visst hänseende *ej* lämnas, skall det anmärkas.

Av bouppteckningen skall framgå vilka som närvarit vid förrättningen. *Där* någon som *skolas ej* närvarit, skall vid bouppteckningen fogas bevis att han i tid blivit kallad.

Det åligger rätten att tillse att bouppteckning, när sådan erfordras, inom laga tid förrättats och ingivits. *Finnes det vara försummat* äger rätten vid vite förelägga viss tid eller, *där* bouppteckning *ej* skett, förordna någon att förän-

*Föreslagen lydelse*

Bestämmelserna i 9 kap. 4 §, 10 kap. 19 § första stycket andra meningen och tredje stycket samt 12 kap. 40 § första stycket andra meningen och tredje stycket utsökningsbalken skall inte tillämpas på försäljningen.

Dödsboet svarar för kostnader som inte kan tas ut enligt 17 kap. 7 § utsökningsbalken.

## 20 kap.

## 3 §

I bouppteckningen *anges* dagen för förrättningen, den dödes fullständiga namn, yrke och hemvist samt dödsdagen. *Även* namn och hemvist *för den som skall ha kallats* till förrättningen *skall anges*. *För* underårig *skall anges födelsedatum* och för arvinge *skall anges* hans *släktskap* med den döde. Arvinge skall *anges även* om han är utesluten från del i kvarlåtenskapen. Kan uppgift i visst hänseende *inte* lämnas skall det anmärkas.

Av bouppteckningen skall framgå vilka som närvarit vid förrättningen. *Om* någon som *skall ha kallats inte* närvarit, skall vid bouppteckningen fogas bevis att han i tid blivit kallad.

*Har delägarna kommit överens om att någon i visst avseende skall företräda boet, bör dennes uppdrag, namn och hemvist anges i bouppteckningen.*

## 9 §

Det åligger rätten att tillse att bouppteckning, när sådan erfordras, inom laga tid förrättats och ingivits. *Finner rätten att det försummats* får rätten vid vite förelägga viss tid eller, *om* bouppteckning *inte* skett, förordna någon att för-

*Nuvarande lydelse*

stalta därom. Sådant förordnande utgör *ej* hinder att vara god man vid förrättningen.

Registrering av bouppteckning *må ej äga rum, där* vid bouppteckningen *finnes ej hava så förfarits*, som i detta kapitel sägs. Är bouppteckningen bristfällig, *äger* rätten med föreläggande av vite utsätta tid inom vilken bristen skall avhjälpas.

Den som är *pliktig* att lämna uppgift till bouppteckningen *må* vid vite *hållas* därtill.

*Föreslagen lydelse*

anstalta därom. Sådant förordnande utgör *inte* hinder att vara god man vid förrättningen.

Registrering av bouppteckning *får inte ske, om* vid bouppteckningen *inte förfarits*, som i detta kapitel sägs. Är bouppteckningen bristfällig, *får* rätten med föreläggande av vite utsätta tid inom vilken bristen skall avhjälpas.

Den som är *skyldig* att lämna uppgift till bouppteckningen *får* vid vite *anmodas* därtill.

*Omfattar enligt bouppteckningen den dödes tillgångar fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet, skall rätten göra anmälan om dödsfallet till inskrivningsmyndigheten för anteckning därom i fastighetsboken.*

## 23 kap.

## 3 §

*Envar* delägare *äger* vid skiftet *njuta lott* i varje slag av egendom; *dock bör vad ej lämpligen kan delas* eller *skiljas såvitt möjligt läggas å* en lott. Fordran *å* delägare skall tillskiftas denne så långt hans lott förslår.

Har vid skifte fastighet delats så, att delägare fått skilda andelar utan att villkor om utbrytning uppställts i den handling som enligt 4 § upprättats över skiftet, *innehava* dessa delägare fastigheten under samäganderätt.

*Varje* delägare *har rätt att* vid skiftet *få del i* varje slag av egendom. *Egendom som inte är lämplig att delas eller skiljas bör dock i möjligaste mån läggas på en lott. Ingår i den egendom som skall skiftas fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet bör denna, i förekommande fall hela taxeringsenheten, läggas på en lott, om det är möjligt.* Fordran *på* delägare skall tillskiftas denne så långt hans lott förslår.

Har vid skifte fastighet delats så, att delägare fått skilda andelar utan att villkor om utbrytning uppställts i den handling som enligt 4 § upprättats över skiftet, *innehar* dessa delägare fastigheten under samäganderätt.

Om i annat fall än i andra stycket anges skiftet innebär att del av fastighet kommer i särskild ägares hand, är skiftet ogiltigt i den delen.

---

### Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den
2. Har ett dödsbo förvärvat fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet från den döde före ikraftträdandet, skall den tid inom vilken boet är skyldigt att avveckla sitt fastighetsinnehav räknas från ikraftträdandet.

## 2. Förslag till Lag om förvaltning av samägda jordbruksfastigheter i vissa fall

Härigenom föreskrivs följande

1 § Ägs fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet av tre eller flera gemensamt skall i fråga om fastighetens förvaltning gälla, i stället för bestämmelserna i 2—5 §§ lagen (1904:48 s.1) om samäganderätt, vad som stadgas i denna lag.

Bestämmelserna i 7—12 §§ tillämpas i den mån annat inte avtalats mellan delägarna. Ett avtal vars innehåll avviker från nyssnämnda bestämmelser är giltigt högst ett år från det avtalet ingicks men kan inom samma tid förlängas för ett år åt gången.

2 § Delägarna i sådan fastighet som avses i denna lag skall inom sin krets utse en huvudägare med uppgift att ansvara för fastighetens förvaltning och att företräda delägarna i angelägenheter som rör fastigheten enligt vad som närmare stadgas i det följande.

3 § Huvudägaren ansvarar som om han var ensam ägare av fastigheten för fullgörandet av vad som enligt lag eller annan författning åligger en ägare av jordbruksfastighet i fråga om fastighetens skötsel och förvaltning i övrigt.

4 § Huvudägaren företräder även i övrigt fastighetens ägare i angelägenheter som rör fastigheten, om annat inte följer av andra till och med fjärde styckena.

Huvudägaren får inte utan fullmakt från övriga delägare överlåta fastigheten eller annars förfoga över den så att den helt eller delvis frånhänds ägarna. Utan hinder av vad nyss sagts får huvudägaren dock lämna sådana medgivanden vid fastighetsreglering som avses i 5 kap. 18 § första stycket 1 och 2 fastighetsbildningslagen (1970:988).

Huvudägaren får inte utan fullmakt från övriga delägare låta inteckna fastigheten eller taga upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten i andra fall än som avses i 5 § tredje stycket.

Huvudägaren får inte heller utan fullmakt från övriga delägare upplåta nyttjanderätt eller annan rättighet i fastigheten för längre tid än fem år. Utan hinder av vad nyss sagts får huvudägaren dock lämna sådana medgivanden vid förrättning enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen som avses i 16 § första stycket anläggningslagen (1973:149) och i 14 § första stycket ledningsrättslagen (1973:1144).

5 § Beslut i sådan fastighetsangelägenhet, som huvudägaren enligt 3 § ensam ansvarar för eller som gäller sådana medgivanden som sägs i 4 § andra stycket andra meningen och fjärde stycket andra meningen, fattas av huvudägaren. I fråga av större ekonomisk vikt skall huvudägaren dock först samråda med övriga delägare.

Huvudägaren skall alltid underrätta övriga delägare om beslut som han fattar enligt denna paragraf.

Erfordras till följd av beslut enligt denna paragraf medel och kan sådana inte i tillräcklig mån erhållas genom tillskott från delägarna får rätten på ansökan av huvudägaren meddela honom tillstånd att taga upp lån mot säkerhet i form av panträtt i fastigheten och låta företa inskrivningsåtgärd beträffande denna.

**6 §** Beslut i angelägenhet som rör överlåtelse av fastigheten i dess helhet eller område av denna eller inteckning och pantsättning av fastigheten eller upplåtelse av nyttjanderätt eller annan rättighet i fastigheten för längre tid än fem år fordrar samtliga delägares samtycke, dock med undantag för de fall som avses i 4 § andra stycket andra meningen och fjärde stycket andra meningen samt 5 § tredje stycket.

Samtliga delägares samtycke fordras också för en åtgärd för fastighetens förvaltning som är främmande för ändamålet med det gemensamma ägandet eller som annars uppenbart strider mot delägarnas gemensamma intressen.

**7 §** Beslut i andra fastighetsangelägenheter än sådana som enligt 5 § fattas av huvudägaren eller som enligt 6 § fordrar samtliga delägares samtycke fattas genom omröstning.

Omröstning skall ske genom skriftligt förfarande (skriftlig omröstning) eller vid delägarsammanträde.

**8 §** Skriftlig omröstning skall äga rum när en eller flera av delägarna vill väcka fråga om förvaltningsåtgärd och skall delägaren därvid bereda övriga delägare tillfälle att skriftligen ange sin mening.

Framkommer för åtgärden sådan majoritet, som i 10 § sägs, skall det skriftliga beslutsunderlaget överlämnas till huvudägaren, som har att underrätta samtliga delägare om vad som beslutats samt att vidta de åtgärder som beslutet kan föranleda.

**9 §** Delägarsammanträde skall hållas om huvudägaren eller delägare som äger minst hälften av fastigheten påfordrar det.

Till delägarsammanträde skall genom huvudägarens försorg var och en av delägarna kallas i god tid genom rekommenderat brev under sin senast kända adress. Kallelsen skall innehålla upplysning om vad som skall behandlas på sammanträdet.

Vid delägarsammanträde skall protokoll föras över vad som förekommer. Delägare som uteblivit från sammanträdet skall genom huvudägarens försorg underrättas om vad som beslutats.

Leder sammanträdet till beslut om förvaltningsåtgärd har huvudägaren att vidta de åtgärder som beslutet kan föranleda.

**10 §** Vid omröstning räknas varje delägares röstetal efter hans andel i fastigheten.

Som beslut vid omröstning gäller den mening som fått det högsta röstetalet. Vid lika röstetal gäller den mening som huvudägaren biträder. Val av huvudägare skall dock avgöras genom lottning, om flera fått lika röstetal.

**11 §** Beslut efter omröstning är bindande för samtliga delägare, oavsett om de deltagit i beslutet eller inte.

**12 §** Kostnad, som föranletts av beslut enligt denna lag eller eljest gjorts för förvaltningen av fastigheten, skall varje delägare vidkännas i förhållande till sin andel i fastigheten.

**13 §** Rättshandling som huvudägaren vidtagit med stöd av 5 §, 8 § andra stycket samt 9 § fjärde stycket är i förhållande till tredje man bindande för samtliga delägare. De har lika rätt i förhållande till medkontrahenten och svarar solidariskt för vad som utfästs.

**14 §** Medel som huvudägaren har hand om för fastigheten skall hållas skilda från andra medel. De får inte utmätas för annan skuld än sådan som är hänförlig till förvaltningen av fastigheten.

Behållna medel, som inte behövs för fastighetens förvaltning, skall utbetalas till delägarna i förhållande till deras andelar.

**15 §** Huvudägaren skall för varje kalenderår eller i förekommande fall bokföringsår inom två månader från årets utgång inför övriga delägare redovisa för den förvaltning han utövat som huvudägare under året.

Redovisningen skall på delägars begäran ske skriftligen. För granskning av redovisningen har delägare rätt att ta del av räkenskapshandlingarna.

**16 §** Huvudägaren äger erhålla skälig ersättning för sitt arbete samt för tidsspillan och utlägg. För tidsspillan och utlägg har huvudägaren rätt att få gottgörelse omedelbart. Vid mera omfattande åtgärd har han rätt att erhålla förskott på ersättning för arbete.

**17 §** Den del av ersättningen till huvudägaren, som inte belöper på dennes egen andel, skall ersättas av övriga delägare i förhållande till deras andelar.

**18 §** Kan huvudägaren och övriga delägare inte komma överens, äger rätten avgöra frågan om ersättning och förskott till huvudägaren.

**19 §** Huvudägaren svarar för skada som han uppsåtligen eller av vårdslöshet åsamkar annan delägare.

Vill delägare väcka talan mot huvudägaren i anledning av dennes åtgärder skall detta ske inom ett år efter det att huvudägaren avgivit sådan redogörelse varom stadgas i 15 §. Väcks inte talan inom nämnd tid är rätten till talan försutten.

**20 §** Val av huvudägare skall anmälas till den inskrivningsmyndighet inom vars område fastigheten är belägen. Sker inte sådan anmälan ansvarar varje delägare för vad som enligt 3 § åligger huvudägaren.

Är huvudägare inte utsedd skall vidare rätten efter anmälan av delägare eller av en myndighet som handlägger ett ärende som rör fastigheten utse en av delägarna till huvudägare. Rättens förordnande av huvudägare gäller utan hinder av att det inte vunnit laga kraft.

---

Denna lag träder i kraft den

### 3. Förslag till

#### Lag om ändring i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt att 19 § skall ha nedan angiven lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### 19 §

*Vad i denna lag finnes stadgat äge ej tillämpning å sådan samfällighet som avses i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, eller å sådan allmänning, som avses i lagen (1952:166) om häradsallmänningar eller lagen (1952:167) om allmänningsskogar i Norrland och Dalarna; ej heller vare i något fall lagens föreskrifter tillämpliga i fråga om bildande av jaktvårdsområde, bestående av *allena*st en fastighet, eller av fiskevårdsområde, omfattande *allena*st en fastighet eller det till *allena*st en fastighet hörande fisket.*

Beträffande egendomsgemenskap mellan äkta makar eller delägare i *oskift* dödsbo eller dem, som *äro* i bolag samman eller *äro* redare i samma fartyg eller deltagare i samma gruvrörelse, *gälle vad därom särskilt är stadgat.*

*Vad i 15 kap. [16 §] föräldrabalken stadgas skall ej äga tillämpning i fråga om försäljning enligt denna lag av samfälld fast egendom, vari omyndig äger del.*

*Bestämmelserna i denna lag skall inte tillämpas på sådan samfällighet som avses i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, eller på sådan allmänning som avses i lagen (1952:166) om häradsallmänningar eller lagen (1952:167) om allmänningsskogar i Norrland och Dalarna. Lagens föreskrifter skall inte heller i något fall tillämpas i fråga om bildande av jaktvårdsområde, bestående av *endast* en fastighet, eller av fiskevårdsområde, omfattande *endast* en fastighet eller det till *endast* en fastighet hörande fisket.*

Beträffande egendomsgemenskap mellan äkta makar eller delägare i *oskiftat* dödsbo eller dem, som *är* i bolag samman eller *är* redare i samma fartyg eller deltagare i samma gruvrörelse *gäller särskilda bestämmelser. Särskilda bestämmelser gäller också, i stället för stadgandena i 2—5 §§, i fråga om förvaltningen av fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet och som ägs av tre eller flera gemensamt.*

*Bestämmelserna i 15 kap. [16 §] föräldrabalken skall inte tillämpas i fråga om försäljning enligt denna lag av samfälld fast egendom, vari omyndig äger del.*

Denna lag träder i kraft den

#### 4. Förslag till Lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230)

Härigenom föreskrivs i fråga om jordförvärvslagen (1979:230) att 1 och 2 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

##### *Nuvarande lydelse*

##### *Föreslagen lydelse*

##### 1 §

För förvärv av fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet krävs tillstånd enligt denna lag när förvärvet sker genom

1. köp, byte eller gåva,
2. tillskott till bolag eller förening,
3. utdelning eller skifte från bolag eller förening,
4. fusion enligt 14 kap. 1 eller 2 § aktiebolagslagen (1975:1385).

4. fusion enligt 14 kap. 1 eller 2 § aktiebolagslagen (1975:1385),

*5. arvskifte, om förvärvaren blivit delägare i ett dödsbo uteslutande genom köp, byte eller gåva. Vid tillämpningen av denna punkt skall såsom arvskifte anses också sådant förvärv, som en ensam dödsbodelägare gör från ett dödsbo utan att arvskifte äger rum.*

##### 2 §

Förvärvstillstånd enligt 1 § behövs inte,

1. om egendomen förvärvas från staten genom överlåtelse av lantbruksnämnd eller lantbruksstyrelsen,
2. om egendomen förvärvats av staten genom annan myndighet än statens affärsdrivande verk,
3. om kommun förvärvar egendomen från staten eller utövar förköpsrätt enligt förköpslagen (1967:868),
4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning som enligt lag eller reglemente eller bolagsordning, som regeringen har fastställt, är skyldig att åter avyttra egendomen,
5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 16 § eller enligt 3 kap. 1 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m.,
6. om förvärvet skall prövas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m.,
7. om egendomen ingår i stadsplan eller är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk enligt byggnadsplan, fastställd efter d. 1 jan. 1948,
8. om förvärvet omfattar område som är avsett för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk eller sådan fastighet som har nybildats för an-

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

nat ändamål än jordbruk eller skogsbruk och som därefter inte har undergått taxering,

9. om andel i fastighet förvärvats av någon som redan äger till samma taxeringsenhet hörande andel i fastigheten och som inte är skyldig att avyttra sistnämnda andel enligt 16 §,

10. om förvärvet sker genom in-rop på exekutiv auktion.

10. om förvärvet sker genom in-rop på exekutiv auktion,

11. om förvärvaren, i fall som avses i 1 § 5, står i sådant förhållande till en ursprunglig dödsbodelägare som i 5 sägs.

## 5. Förslag till Lag om ändring i lagen (1946:807) om handläggning av domstolsärenden.

Härigenom föreskrivs att 6 § lagen (1946:807) om handläggning av domstolsärenden skall ha nedan angivna lydelse

### *Nuvarande lydelse*

Underrätt är vid handläggning av ärende domför med en lagfaren domare, om *ej* annat följer av vad som *föreskrives* nedan i denna paragraf.

Vid annan handläggning än som sägs i 3 eller 4 § skall rätten *hava* den sammansättning som anges i tredje stycket,

om ärendet är tvistigt,

om *eljest* särskild anledning föreligger därtill, eller

om ärendet angår

1. medgivande till äktenskap enligt 2 kap. 2 § giftermålsbalken eller till åtgärd beträffande makars egendom enligt 6 kap. 6 § nämnda balk eller förordnande angående sådan egendoms förvaltning i andra fall,

2. talan mot överförmyndares beslut,

3. nedsättning av bolags aktiekapital eller grundfond eller tillstånd till vinstutdelning i bolag eller till fusion,

4. förvaltning av stiftelse, *eller*

5. *tillstånd till viss förvaltningsåtgärd i annat fall än som avses ovan i detta stycke.*

I fall som avses i andra stycket skall rätten bestå av en lagfaren domare och nämndemän, när ärendet skall prövas enligt gifter-

### *Föreslagen lydelse*

#### 6 §

Underrätt är vid handläggning av ärende domför med en lagfaren domare om *inte* annat följer av vad som *föreskrivs* nedan i denna paragraf.

Vid annan handläggning än som sägs i 3 eller 4 § skall rätten *ha* den sammansättning som anges i tredje stycket,

om ärendet är tvistigt,

om *annars* särskild anledning föreligger därtill, eller

om ärendet angår

1. medgivande till äktenskap enligt 2 kap. 2 § giftermålsbalken eller till åtgärd beträffande makars egendom enligt 6 kap. 6 § nämnda balk eller förordnande angående sådan egendoms förvaltning i andra fall,

2. talan mot överförmyndares beslut,

3. nedsättning av bolags aktiekapital eller grundfond eller tillstånd till vinstutdelning i bolag eller till fusion,

4. förvaltning av stiftelse,

5. *anstånd för dödsbo med avveckling av innehav av jordbruksfastighet enligt 18 kap. 7 § ärvdebalken, eller*

6. *tillstånd till viss förvaltningsåtgärd i annat fall än som avses ovan i detta stycke.*

I fall som avses i andra stycket skall rätten bestå av en lagfaren domare och nämndemän, när ärendet skall prövas enligt gifter-

*Nuvarande lydelse*

målsbalken *eiler* föräldrabalken, samt *eljest* av minst tre och högst fyra lagfarna domare. Har nämndemän säte i rätten äger 15 kap. 29 och 30 §§ giftermålsbalken motsvarande tillämpning.

*Föreslagen lydelse*

målsbalken, föräldrabalken *eller ärvdabalken*, samt *annars* av minst tre och högst fyra lagfarna domare. Har nämndemän säte i rätten äger 15 kap. 29 och 30 §§ giftermålsbalken motsvarande tillämpning.

Regeringen får för andra fall än som avses i andra stycket föreskriva att ärenden som avser förordnande eller entledigande av förmyndare eller god man eller inskrivning av förmynderskap eller godmanskap får handläggas av en tjänsteman som inte är lagfaren.

---

Denna lag träder i kraft den

## 6. Förslag till Förordning om ändring i fastighetsbokskungörelsen (1971:708)

Häri genom föreskrivs att 12 § fastighetsbokskungörelsen (1971:708) skall ha nedan angivna lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

Vid införing i lagfartsspalten antecknas fullständiga namnet på den för vilken lagfart *sökes*. Person- eller organisationsnummer anges, där sådant finns.

Har den för vilken lagfart senast beviljats eller sökts ändrat namn, antecknas namnändringen i lagfartsspalten.

Har lagfart beviljats eller sökts för staten, antecknas uppgift om vilken myndighet som förvaltar egendomen i lagfartsspalten.

I lagfartsspaltens anmärkningskolumn antecknas

1. beslut som ej innefattar bifall till lagfartsansökan,

2. när ansökan rör endast en del av den fastighet som redovisas på upplägget, uppgift om den del av fastigheten som ansökningen avser och, om fångesmannens åtkomst ej heller omfattar hela fastigheten, hänvisning till det rum där hans lagfart är inskriven,

3. hänvisning till rum där förvärv för ny ägare till fastigheten eller del av den inskrivits,

4. uppgift att sammanläggning sökts eller fråga om sammanläggning i annat fall tagits upp och att yttrande som avses i 12 kap. 10 § fastighetsbildningslagen (1970:988) eller i 11 § andra stycket lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering avgivits, fastighetsbildningsbeslut som avser sammanläggning och registrering av beslut eller utslag som rör sammanläggning,

### *Föreslagen lydelse*

#### 12 §

Vid införing i lagfartsspalten antecknas fullständiga namnet på den för vilken lagfart *söks*. Person- eller organisationsnummer anges, där sådant finns.

I lagfartsspaltens anmärkningskolumn antecknas

1. beslut som ej innefattar bifall till lagfartsansökan,

2. när ansökan rör endast en del av den fastighet som redovisas på upplägget, uppgift om den del av fastigheten som ansökningen avser och, om fångesmannens åtkomst ej heller omfattar hela fastigheten, hänvisning till det rum där hans lagfart är inskriven,

3. hänvisning till rum där förvärv för ny ägare till fastigheten eller del av den inskrivits,

4. uppgift att sammanläggning sökts eller fråga om sammanläggning i annat fall tagits upp och att yttrande som avses i 12 kap. 10 § fastighetsbildningslagen (1970:988) eller i 11 § andra stycket lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering avgivits, fastighetsbildningsbeslut som avser sammanläggning och registrering av beslut eller utslag som rör sammanläggning,

*Nuvarande lydelse*

5. förhållanden som avses i följande författningsrum,

19 kap. 20 § första och andra styckena och 20 kap. 14 § jordabalken samt, såvitt gäller lagfart, 19 kap. 14 §, 17 §, 18 § och 20 § tredje stycket samma balk,

1 kap. 9 § och 3 kap. 1 § tredje stycket lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m.,

5 § kungörelsen (1952:169) om förfarandet vid införlivning av mark med eller från häradsallmänning eller allmänningsskog i Norrland eller Dalarna,

11 § fjärde stycket och 16 § andra stycket jordförvärvslagen (1979:230),

7 § första stycket och 9 § andra stycket förköpslagen (1967:868),  
26 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),

10—12 §§ bostadssaneringslagen (1973:531),

6 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,

20—22 §§ lagen (1976:666) om påföljder och ingripanden vid olovligt byggande m.m.,

3 § första stycket och 8 § tredje stycket lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt,

39 b § naturvårdslagen (1964:822),  
20 § hälsoskyddslagen (1982:1080),

2 § första stycket och 9 § andra stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

*Föreslagen lydelse*

5. förhållanden som avses i följande författningsrum,

19 kap. 20 § första och andra styckena och 20 kap. 14 § jordabalken samt, såvitt gäller lagfart, 19 kap. 14 §, 17 §, 18 § och 20 § tredje stycket samma balk,

1 kap. 9 § och 3 kap. 1 § tredje stycket lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m.,

5 § kungörelsen (1952:169) om förfarandet vid införlivning av mark med eller från häradsallmänning eller allmänningsskog i Norrland eller Dalarna,

11 § fjärde stycket och 16 § andra stycket jordförvärvslagen (1979:230),

7 § första stycket och 9 § andra stycket förköpslagen (1967:868),  
26 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),

10—12 §§ bostadssaneringslagen (1973:531),

6 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,

20—22 §§ lagen (1976:666) om påföljder och ingripanden vid olovligt byggande m.m.,

3 § första stycket och 8 § tredje stycket lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt,

39 b § naturvårdslagen (1964:822),  
20 § hälsoskyddslagen (1982:1080),

2 § första stycket och 9 § andra stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället,

*18 kap. 7 § fjärde stycket och 20 kap. 9 § fjärde stycket ärvdabalken, 20 § lagen (0000:000) om förvaltning av samägda jordbruksfastigheter i vissa fall.*



# Sammanfattning

## Inledning

När en person avlidit, skall hans egendom övergå till hans arvingar och testamentstagare. Om den döde var gift, skall först efterlevande makes giftorätt tas ut. Egendomen kan emellertid inte omedelbart delas. Först måste fastställas vad som hör till kvarlåtenskapen. Vidare måste den dödes skulder utredas och andra behövliga avvecklingsåtgärder vidtas. Efter dödsfallet följer därför närmast en kortare eller längre tid av boutredning. Så länge boutredning pågår hålls den dödes egendom rättsligen skild från deras, till vilka den enligt bodelnings-, arvs- och testamentsreglerna slutligen skall övergå. Ägare till den dödes kvarlåtenskap är under boutredningstiden dödsboet efter den döde, som av lagen betraktas som ett särskilt rättssubjekt, en juridisk person.

Under boutredningen skall dödsboet förvaltas av dem som är dödsbodelägare. Dessa är efterlevande make, arvingar och universella testamentstagare. Dödsbodelägarna utövar förvaltningen av dödsboet gemensamt. De måste vara ense om varje åtgärd. Majoritetsbeslut binder således inte en minoritet. Endast brådskande förvaltningsåtgärder får vidtas utan att samtliga delägars samtycke inhämtas. Dödsbodelägarna företräder också gemensamt dödsboet utåt. Delgivning med ett dödsbo skall således normalt ske genom att handlingen i fråga överlämnas till var och en av delägarna.

Den gemensamma förvaltningen kan avlösas av förvaltning genom särskilt förordnad boutredningsman, varvid denne ensam övertar förvaltnings- och beslutsfunktionerna samt ställföreträdarskapet utåt.

Reglerna om dödsbo och boutredning är i princip avfattade med tanke på att boet skall upplösas och att egendomen skall fördelas mellan delägarna. Lagen utgår därför från att bodelning och arvskifte skall äga rum sedan boutredningen slutförts. Några föreskrifter om den tid inom vilken ett dödsbo skall skiftas finns emellertid inte.

Arvskiftet är ett avtal av privat natur mellan arvingarna och förekommande universella testamentstagare. Kvarlåtenskapen efter den döde kan därför fördelas på sätt delägarna kommer överens om. Om fast egendom, t.ex. en jordbruksfastighet, skall delas vid arvskifte föreligger alltså inget hinder mot att skifta fastigheten så, att var och en av delägarna eller vissa av dem erhåller en kvotdel av fastigheten. Skiftas en jordbruksfastighet på nyss angivet sätt innehar delägarna även efter arvskiftet fastig-

heten gemensamt, dock att deras inbördes förhållande i fortsättningen blir att bedöma efter samäganderättslagen.

Samäganderättslagens förvaltningsregler liknar de som gäller för dödsbo. För förfogande över det samfällda godset, t.ex. en jordbruksfastighet, i dess helhet eller för vidtagande av åtgärd för fastighetens förvaltning erfordras samtliga delägares samtycke. Majoritetsbeslut binder således inte en minoritet. Skall ägaren till en jordbruksfastighet, som innehas under samäganderätt, delges en handling, måste delgivning normalt ske med samtliga delägare. Även vid samägande kan den gemensamma förvaltningen brytas om någon delägare påkallar att en god man under viss tid övertar förvaltningen av fastigheten. Den gode mannen träder, i likhet med boutredningsmannen, helt i delägarnas ställe.

Vårt lands jord- och skogsbruk är näringar, som traditionellt anses vara av stor samhällsekonomisk betydelse. Från samhällelig synpunkt är det därför väsentligt att en jordbruksfastighet blir förvaltd på ett ändamålsenligt och effektivt sätt.

Ganska betydande arealer jord- och skogsbruksmark ägs numera av dödsbon och under samäganderätt. Enligt en av kommittén genomförd undersökning avseende förhållandena år 1979 ägdes i det närmaste 10 % av alla jordbruksfastigheter (taxeringsenheter) i riket helt eller delvis av dödsbon. Omkring 14,5 % av alla jordbruksfastigheter innehades under samäganderätt av två personer och omkring 7,5 % ägdes av tre eller flera personer gemensamt.

Att dödsboägande och samägande av jordbruksfastighet kan vålla olägenheter av olika slag har i skilda sammanhang påtalats alltsedan början av 1960-talet. De olägenheter det rör sig om beror på de förvaltnings-, besluts- och representationsregler, som gäller för dessa kategorier ägare. Vissa av de påtalade olägenheterna har sin grund i de delgivningsregler som gäller för dödsbon och samägare. Kravet på enskild delgivning med varje delägare kan orsaka myndigheter som har att handlägga angelägenheter som rör jordbruksfastighet sådana besvär att deras ämbetsutövning redan därav försvåras i icke godtagbar utsträckning. Kommunikations-svårigheter har också andra tredje män. Det gäller särskilt en tredje man som innehar nyttjanderätt eller någon annan begränsad sakrätt till en dödsboägd eller samägd jordbruksfastighet.

Andra olägenheter har sin grund i bestämmelserna om gemensam förvaltning. Dessa bestämmelser kan vålla problem för delägarna inbördes. Det kan vara svårt för delägarna att få till stånd snabba beslut när sådana av effektivitetsskäl fordras. Om delägarna är inbördes oense kan förvaltningsbeslut helt enkelt inte fattas, vilket leder till handlingsförklamation. Så länge handlingsförklamationen endast drabbar delägarna själva, kan det sägas vara deras interna angelägenhet. Emellertid kan delägarnas interna förvaltningsproblem också orsaka olägenheter för andra än dem själva. Vid oenighet mellan delägarna kan exempelvis myndigheter, som har att utöva tillsyn över hur en jordbruksfastighet sköts, inte erhålla besked som är bindande för var och en av delägarna. I sådana fall kan t.ex. en skogsvårdsstyrelse inte ingå överenskommelse eller i övrigt enkelt, praktiskt och billigt tillämpa skogsvårdslagen på sätt anvisats och förutsatts av lagstiftaren.

Även i samband med förrättningar enligt fastighetsbildningslagen och den närstående lagar kan delägarnas förvaltningsproblem orsaka olägenheter utanför den interna kretsen. Enligt flera lagrum i fastighetsbildningslagen erfordras att berörda sakägare avger viljeyttringar till ledning för förrättningsmyndighetens överväganden och beslut och enligt andra lagrum i samma lag kan överenskommelser mellan sakägare samt medgivanden och samtycken från sakägare förenkla och förbilliga förrättningen. I den mån dödsboägare eller samägare till följd av oenighet inte kan avge någon gemensam viljeyttring eller någon dödsbodelägare eller samägare förhåller sig passiv genom att inte avge någon viljeyttring alls kan förrättningen försvåras, fördröjas och fördyras till nackdel för såväl förrättningsmyndigheten som övriga sakägare. Envar tredje man, som har ett intresse i en dödsboägd eller samägd jordbruksfastighet, t.ex. andra fastighetsägare i trakten, och som för sin planering behöver fastighetsägarens besked i någon fråga, kan för övrigt orsakas olägenheter om ett dödsbo eller en samägarkrets på grund av inbördes oenighet eller en delägars passivitet inte kan lämna besked i frågan.

Dödsboäggande och samäggande av jordbruksfastighet kan också, såsom ägarformer, motverka vissa allmänna intressen på olika samhällsområden. I den mån ingen eller endast någon eller några av delägarna brukar marken motverkar ägarformerna det jordbrukspolitiska intresset av att jordbruksmark innehas av aktiva brukare ävensom önskemålet om ett samband mellan äggande och brukande. Ett permanent dödsboäggande eller samäggande mellan tidigare dödsbodelägare minskar omsättningen av jordbruksfastigheter. Därigenom försvåras nyetablering och utvidgning av jordbruksföretag. Enskilda människor som söker sin försörjning inom jordbruket kan hindras därtill. I områden där bristen på alternativa sysselsättningsmöjligheter är stor kan människor tvingas att söka sin utkomst i andra områden av landet. Om så sker, minskar underlaget för nödvändig samhällsservice i området, vilket i sin tur är ägnat att motverka strävandena mot en aktiv regionalpolitik.

Med hänsyn till de olägenheter som enligt vad nu sagts kan uppkomma när jordbruksfastigheter ägs av dödsbon eller med samäganderätt uppdrogs ursprungligen åt kommittén att komplettera reglerna om boutredningsman enligt ärvdabalken och reglerna om god man enligt samäganderättslagen med regler om ställföreträdare i fall då ett dödsbo äger jordbruksfastighet eller sådan fastighet ägs under samäganderätt.

I sedermera utfärdade tilläggsdirektiv uppdrogs åt kommittén att gå vidare och pröva möjligheten att begränsa dödsbons innehav av jordbruksfastighet ävensom att pröva möjligheten att begränsa och reglera uppkomsten av samäggande av jordbruksfastighet.

I det utvidgade utredningsuppdraget uppdrogs också åt kommittén att pröva i vad mån testamentsförvärv av jordbruksfastighet skall jämsställas med köp, byte och gåva. Mest angeläget angavs därvid vara att hindra att tillståndsfriheten för testamentsförvärv utnyttjades för att kringgå kravet på tillstånd för förvärv genom köp och gåva, men också de jordbrukspolitiska skäl som bär upp jordförvärvslagstiftningen angavs tala för att testamentsförvärv rent allmänt borde följa samma bestämmelser som köp och gåva.

Enligt tilläggsdirektiven skall kommittén också överväga hur man skall komma till rätta med sådana kringgåendeförfaranden av jordförvärvslagen, som består däri, att den som avser att förvärva en jordbruksfastighet först förvärvar en dödsboandel och sedan vid arvsfifte tillståndsfritt låter sig tillskiftas en i dödsboets egendom ingående jordbruksfastighet.

Kommittén har redovisat ursprungsuppdraget i ett tidigare avgivet delbetänkande. I delbetänkandet föreslogs att en ställföreträdare alltid skulle utses för fastigheter som ägs av dödsbon med fler än två delägare eller som ägs av fler än två personer med samäganderätt. Förslaget gällde jordbruksfastigheter, andra fastigheter samt tomträtter. I praktiken berördes omkring 140 000 fastigheter i landet. Ställföreträdarens uppgifter skulle enligt förslaget vara bl.a. att ta emot meddelanden, underrättelser och olika slag av delgivningar. Ställföreträdarens behörighet och befogenhet var begränsad till att företräda delägarna gentemot myndigheter vid tillämpningen av vissa särskilt angivna lagar, exempelvis fastighetsbildningslagen och skogsvårdslagen.

Sedan delbetänkandet remissbehandlats och lagstiftningsärendet beretts inom justitiedepartementet, meddelades kommittén ytterligare tilläggsdirektiv av innebörd att kommittén på nytt skulle överväga frågan om när en ställföreträdare skall utses och vilka befogenheter han bör ges. I föreliggande betänkande behandlas därför frågan om begränsning av dödsbons innehav av jordbruksfastighet, frågan om när en ställföreträdare skall utses, frågan om begränsning av samägande av jordbruksfastighet, frågan om begränsning av rätten att genom testamente fritt förvärva jordbruksfastighet och frågan om åtgärder mot kringgående av jordförvärvslagen genom förvärv av dödsboandel.

## Frågan om begränsning av dödsbons innehav av jordbruksfastighet

Kommittén har i fråga om åtgärder för att komma till rätta med olägenheterna av dödsboägande av jordbruksfastighet haft att välja mellan en lösning med tvångsavveckling av dödsbons innehav av jordbruksfastighet och en mindre genomgripande lösning med en ställföreträdare med vidsträckt befogenheter.

Kommittén har funnit övervägande skäl tala för att den i de första tilläggsdirektiven anvisade lösningen, d.v.s. en lagstiftning som tidsbegränsar dödsbons rätt att inneha jordbruksfastighet, bör väljas. Ett avgörande skäl för kommitténs ställningstagande härvidlag har varit att endast en sådan lagstiftning är ägnad att komma till rätta med alla de olägenheter som är eller anses vara förenade med dödsboägande av jordbruksfastighet. Ett lika avgörande skäl har varit det förhållandet att ett dödsbo i sig självt kan sägas vara ett avvecklingsinstitut. Den dödsboförvaltning som följer i anledning av någons död är enligt kommitténs uppfattning i princip något av ett provisorium, som ytterst syftar till en upplösning av det gemensamma ägandet och kvarlåtenskapens fördelning mellan delägarna. Det är också kommitténs övertygelse att denna upp-

fattning om ändamålet med det gemensamma ägandet i dödsboets form överensstämmer med rättsuppfattningen hos en bred allmänhet. Enligt kommitténs mening bör det därför inte möta något hinder med hänsyn till enskilda intressen att föreslå en lagstiftning, som tidsbegränsar rätten för dödsbon att inneha jordbruksfastighet, särskilt om en sådan lagstiftning utformas så, att den öppnar möjlighet att låta innehavet bestå för en längre tid när särskilda skäl föreligger.

En regel som tidsbegränsar rätten för dödsbon att inneha jordbruksfastighet måste, enligt kommitténs mening, förhålla sig neutral till bl.a. de beskattningsregler som gäller för dödsbon i allmänhet. Detta innebär, att begränsningsregeln bör utformas så, att ett dödsbo, som förvärvat jordbruksfastighet, skall vara skyldigt att avveckla fastighetsinnehavet senast under det fjärde kalenderåret efter det kalenderår då det dödsfall, som ligger till grund för förvärvet, inträffade.

Den begränsningsregel eller rättare sagt avvecklingsregel, som enligt vad i det föregående sagts förordas av kommittén, har inte annat syfte än att begränsa den tid under vilken ett dödsbo skall äga rätt att inneha en jordbruksfastighet. Enligt regeln står det dödsboet och dess delägare fritt att välja form för hur innehavet av jordbruksfastigheten skall avvecklas. Det bör därför i normalfallet inte vara förenat med några svårigheter att efterkomma avvecklingskyldigheten. Det får dock antas att avvecklingskyldighetens efterlevnad i vissa fall kan komma att försummas. Regeln måste därför förenas med sanktionsmöjligheter. Enligt kommitténs mening bör sanktionen bestå i tvångsförsäljning och bör sådan försäljning beslutas av domstol. Sanktionbestämmelserna bör vidare inte göras mera komplicerade än att det skall åligga domstolen att förordna om tvångsförsäljning, när det kan konstateras att avvecklingsfristen löpt ut.

I syfte att minska olägenheterna med dödsboäggande av jordbruksfastighet också under avvecklingsfristen, som enligt kommitténs förslag uppgår till längst fem kalenderår, föreslår kommittén att det görs en anteckning i fastighetsboken respektive inskrivningsregistret om att en jordbruksfastighetsägare avlidit, i samband med att bouppteckningen efter den avlidne inregistreras. Bouppteckningen med dess uppgifter om dödsbodelägarna blir då enkelt åtkomlig för myndigheter eller andra, som vill komma i kontakt med fastighetsägaren.

Även om jordbruksfastighetsäggande dödsbon, enligt kommitténs förslag, får en väl utmätt frist till sitt förfogande för att avveckla fastighetsinnehavet, torde det i vissa fall vara omöjligt eller olämpligt att efterkomma avvecklingsregeln. Denna måste därför förenas med möjlighet till dispens. Frågan om dispens bör, liksom frågan om tvångsförsäljning, handläggas av domstol. Som villkor för dispens bör emellertid kunna krävas bl.a. att representationen utåt ävensom dödsboets beslutsförmåga är säkrad. Kommittén föreslår därför att ett villkor för dispens skall vara att dödsboet avträds till förvaltning av boutredningsman.

Det är givet att de delgivningsregler som gäller för dödsbo orsakar myndigheter och enskilda olägenheter. Frågan har behandlats av fastighetsbildningsutredningen i dess nyligen avgivna slutbetänkande Fastighetsbildning 4 (SOU 1986:29). I betänkandet föreslår utredningen att

delgivningsreglerna för dödsbo ändras så, att delgivning med dödsbo kan ske med vilken som helst av delägarna när delgivningen angår förvaltningen av fast egendom som tillhör dödsboet. Genomförs en sådan lagstiftning skulle den som söker ett dödsbo med delgivning i angelägenhet som rör förvaltningen av en jordbruksfastighet inte behöva göra sig besvär med att skaffa fram namn och adress på fler än en delägare. Vid det förhållandet att det redan föreligger ett förslag om ändrade regler för delgivning med dödsbon har kommittén inte ansett sig behöva överväga frågan.

### Frågan om när en ställföreträdare bör utses m. m.

Såsom nämnts existerar redan idag ett försvarligt antal samägda jordbruksfastigheter. Enligt den tidigare nämnda, av kommittén genomförda undersökningen avseende förhållandena år 1979, var av totalt 322 363 jordbruksfastigheter (taxeringsenheter) 70 597 samägda. Av de samägda jordbruksfastigheterna hade 46 625 två ägare och 23 972 tre eller flera ägare. Av dessa fall av samägande har utan tvivel många sin grund i ett tidigare dödsboäggande.

De olägenheter som är förenade med det *redan existerande* samägandet av jordbruksfastighet kan man inte komma till rätta med genom en lösning med tvångsavveckling. Inte heller en lagstiftning med krav på tillstånd enligt jordförvärvslagstiftningen för att förvärv genom arvskifte skall bli giltigt till den del två eller flera personer gemensamt tillskiftas en jordbruksfastighet kan tillämpas på redan existerande fall av samägande av jordbruksfastighet.

Det är enligt kommitténs mening inte acceptabelt att samägande av jordbruksfastighet såsom ägarform skall kunna hindra myndigheter i deras ämbetsutövning och även i övrigt orsaka olägenheter för andra än delägarna själva.

Vid övervägande av vilka åtgärder som bör vidtagas för att eliminera eller i vart fall minska olägenheterna med det *redan existerande* samägandet av jordbruksfastighet har kommittén funnit det ligga närmast till hands att föreslå en ny förvaltningsordning för samägda jordbruksfastigheter innehållande bl.a. ett ställföreträdarinstitut.

En ställföreträdare med behörighet att företräda delägarna i angelägenheter som rör fastigheten gentemot såväl myndigheter som andra tredjemän undanröjer de olägenheter som består i ett kommunikationsproblem. Om ställföreträdaren tillika åläggs att ensam ansvara för att fastigheten sköts och förvaltas i enlighet med vad som beträffande varje jordbruksfastighet, ensamägd eller ägd av flera gemensamt, föreskrivs i lag eller annan författning, skulle en del av de olägenheter, som har sin grund i samäganderättslagens regler om gemensam förvaltning, vara undanröjda. Kommittén föreslår därför, i fråga om *redan existerande* fall av samägande av jordbruksfastighet, att det skall finnas en ställföreträdare för fastighetsägarna med uppgift att företräda delägarna gentemot myndigheter och andra tredjemän och med uppgift tillika att ensam ansvara för att fastigheten sköts och i övrigt förvaltas i enlighet med vad som

beträffande varje jordbruksfastighet föreskrivs i lag eller annan författning. Beslutanderätten i de frågor för vilka ställföreträdaren enligt förslaget ensam ansvarar skall tillkomma ställföreträdaren ensam.

Det av kommittén föreslagna ställföreträdarinstitutet löser emellertid inte alla de problem med samägande av jordbruksfastighet som har sin grund i reglerna om gemensam förvaltning av samägd egendom. För de förvaltningsfrågor som faller utanför ställföreträdarens ansvars- och befogenhetsområde kvarstår de olägenheter med samägande av jordbruksfastighet som följer av att delägarna måste vara ense om varje förvaltningsåtgärd. Enligt kommitténs mening är det inte rimligt att en av flera delägare skall kunna förhindra, att en förvaltningsåtgärd, som förespråkas av en majoritet av delägarna, kommer till stånd. Det är inte heller förenligt med de krav på en effektiv fastighetsförvaltning som i dagens läge kan ställas på jordbruksfastighetsägare. Kommittén föreslår därför i fråga om *redan existerande* fall av samägande av jordbruksfastighet att förvaltningsreglerna också ändras så, att beslutanderätten i de förvaltningsfrågor, som inte tillhör ställföreträdarens exklusiva ansvars- och befogenhetsområde, skall tillkomma en majoritet av delägarna. Ett majoritetsbeslutssystem utgör också ett lämpligt komplement till ställföreträdarinstitutet genom att ställföreträdarens befogenheter utanför hans speciella ansvarsområde därigenom kan bestämmas. I linje med ställföreträdarens uppgift att representera delägarna utåt i frågor som rör fastigheten ligger att han också åläggs skyldighet att verkställa de beslut som delägarna efter omröstning fattar i förvaltningsfrågor.

Till ställföreträdaren överförs enligt kommitténs förslag en stor del av det ägaransvar som enligt nu gällande regler tillkommer delägarna gemensamt. Därtill skall ställföreträdaren vara den som företräder delägarna utåt i frågor som rör fastigheten. Det skall också ankomma på ställföreträdaren att effektuera de beslut som delägarna fattar efter omröstning. Det sagda talar enligt kommitténs mening för att ställföreträdaren bör komma från delägarkretsen. Kommittén föreslår därför att det skall vara en skyldighet för den som är delägare i en samägd jordbruksfastighet att ställa sig till förfogande som ställföreträdare.

En av delägarna i en samägd jordbruksfastighet får alltså en central ställning i samägandeförhållandet. Mot bakgrunden därav har kommittén funnit lämpligt att kalla ställföreträdaren för "huvudägare". Benämningen har bl.a. den fördelen att den, såvitt känt, inte förekommer i annat sammanhang.

Av de jordbruksfastigheter som ägs med samäganderätt är det en stark övervikt för tvåägarfallen. De flesta tvåägarfallen utgörs utan tvivel av äkta makar eller av personer som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden och som äger hälften var av fastigheten. Enligt kommitténs mening behöver dessa samägandeförhållanden ingen huvudägare. Det är heller inte lämpligt att förvaltningsfrågor i dessa fall avgörs genom omröstning. Kommittén har därför begränsat tillämpningsområdet för de föreslagna reglerna till att avse endast sådana jordbruksfastigheter som ägs av tre eller flera personer. Därmed reduceras antalet fall till i runda tal 25 000.

Kommitténs förslag bygger på principen att det skall vara en obligato-

risk skyldighet för de fastighetsägare som berörs av lagen att utse en av delägarna till huvudägare och att anmäla valet av huvudägare till den inskrivningsmyndighet inom vars område fastigheten är belägen för anteckning därom i fastighetsboken respektive inskrivningsregistret. Vid övervägande av frågan om vad som skall hända om anmälningsskyldigheten inte iakttas har kommittén funnit enklast och billigast att föreslå att vid utebliven anmälan varje delägare skall ansvara som om han var huvudägare. Kommittén föreslår vidare, i fall av utebliven anmälan, att rätten skall utse en av delägarna till huvudägare, om detta begärs av delägare eller en myndighet som handlägger ett ärende som rör fastigheten i fråga.

Genom att utforma reglerna för förvaltningen av samägda jordbruksfastigheter i enlighet med vad ovan angivits anser kommittén, att de olägenheter som är förenade med det *redan existerande* samägandet av jordbruksfastighet borde minska och i många fall helt elimineras.

### Frågan om begränsning av samägande av jordbruksfastighet.

Kommittén skall pröva frågan om man bör införa ett krav på tillstånd enligt jordförvärvslagen för att förvärv genom arvskitte skall bli giltigt till den del två eller flera personer gemensamt tillskiftas en jordbruksfastighet. Orsaken är att man på det sättet kan hindra att dödsbogemenskapen i frågan om en jordbruksfastighet med tillhörande olägenheter ersätts av en samäganderätt, vidhäftad med samma olägenheter som dödsboägandet. Utredningsuppdraget kan också sägas gälla frågan i vilken utsträckning samhället under åberopande av jordbrukspolitiska, regionalpolitiska och sysselsättningspolitiska skäl skall lägga sig i överlåtelse av jordbruksfastighet till nästa generation.

Överlåtelse av jordbruksfastighet till nästa generation kan göras antingen i överlåtarens livstid genom köp och gåva eller efter överlåtarens död genom arv och testamente. Det är uppenbart att de olika överlåtelseformerna måste behandlas på samma sätt med avseende på en eventuell prövning enligt jordförvärvslagen.

Flera hinder föreligger mot att göra släktförvärv av andel av jordbruksfastighet — oberoende av om förvärvet sker genom köp, gåva, arv eller testamente — beroende av prövning enligt jordförvärvslagen. Jämte det intrång detta skulle kunna utgöra i grundläggande äganderättsliga och arvsrättsliga principer är det i det närmaste omöjligt att hitta lämpliga och rättvisa prövningskriterier, som leder till likformig behandling av likartade fall.

En utgångspunkt för kommitténs överväganden i denna fråga har varit att söka finna en lösning som tar rimliga hänsyn till såväl samhälleliga som enskilda intressen och som inte orsakar samhället några större kostnader. Den nya förvaltningsordning som kommittén, enligt vad i det föregående sagts, föreslår i fråga om redan existerande fall av samägda jordbruksfastigheter innebär, enligt kommitténs mening, sådana väsentliga förbättringar av ansvars-, representations- och beslutsfrågorna att

problemen med samägande av jordbruksfastighet får anses tillfredsställande undanröjda. Med hänsyn härtill föreslår kommittén — i stället för förvärvsprövning — att den föreslagna förvaltningsordningen tillämpas också på det samägande av jordbruksfastighet som kan uppkomma i framtiden genom andelsöverlåtelser eller genom arvskiten.

I syfte att markera samhällsintresset av att en jordbruksfastighet vid arvskitte inte slentrianmässigt skiftas på alla dödsbodeläggarna föreslår kommittén ett tillägg till 23 kap. 3 § första stycket ärvdabalken av innebörd att fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet såvitt möjligt bör läggas på en lott.

## Frågan om begränsning av rätten att genom testamente fritt förvärva jordbruksfastighet

Jordförvärvslagstiftningen är en del i förverkligandet av jordbruks- och skogspolitiken. Jordförvärvslagets effektivitet som medel i jordbruks- och skogspolitiken är emellertid begränsad. Flertalet förvärv av jordbruksfastighet faller utanför prövningssystemet på grund av att lagen inte är tillämplig på dispositioner i livstiden inom den närmaste familjekretsen och inte heller på förvärv genom arv eller testamente. Allmänt kan sägas att omkring tre fjärdedelar av samtliga förvärv av jordbruksfastighet inte blir föremål för prövning enligt jordförvärvslagen. Av dessa förvärv utgör testamentsförvärven, enligt en av kommitténs verkställd undersökning av förekomsten av testamentariska förordnanden rörande jordbruksfastighet och av innehållet i dessa förordnanden, endast en mycket liten del. Bara en dryg procent av samtliga förvärv i kommitténs undersökning grundar sig på testamente. Av de testamentariska förordnandena riktades inte mindre än 42 procent till personer som tillhör den nuvarande frikretsen. Därav följer att en utvidgning av jordförvärvslagets tillämpningsområde till att avse också testamentariska förvärv endast mycket marginellt skulle öka samhällets möjligheter att påverka ägarförhållandena inom jord- och skogsbruket.

Kommitténs testamentsundersökning har också givit vid handen att kringgåendefall av det mera markerade slag, som kan misstänkas innebära att en person — för att under sin livstid kunna genomföra en överlåtelse av jordbruksfastighet — väljer att upprätta ett testamente och under sin livstid låter testamentstagaren inneha egendomen som "arrendator", är ytterst fåtaliga. Deras betydelse för jordbruks- och skogspolitiken är i det närmaste försumbar.

Kommittén har alltså kunnat konstatera att ett införlivande av testamentariska förvärv under jordförvärvslagstiftningen rent allmänt endast mycket marginellt skulle öka samhällets möjligheter att påverka ägarförhållandena inom jord- och skogsbruket och att testamentsförvärv, som innebär att reglerna för köp och gåva kringgås, är ytterst ovanliga. Med hänsyn huvudsakligen härtill avstår kommittén från att föreslå att testamentariska förvärv av jordbruksfastighet i jordförvärvslagen skall jämföras med köp, byte och gåva.

## Frågan om åtgärder mot kringgående av jordförvärvslagen genom förvärv av dödsboandel.

Kommittén har i denna del av uppdraget endast haft i uppdrag att söka komma till rätta med sådana förfaranden, som innebär att en person som avser att förvärva en jordbruksfastighet först förvärvar en andel i ett dödsbo som innehar jordbruksfastighet och sedan, vid ett följande arvs-kifte, låter sig tillskiftas fastigheten, vilken han inte kunnat förvärva genom vanligt köp. Detta tillvägagångssätt kan användas utan att samhället med hjälp av jordförvärvslagstiftningen eller dess tillämpning i praxis kan komma till rätta därmed.

Kommittén har inte ansett sig behöva undersöka i vilken mån jordförvärvslagen faktiskt kringgås i berört avseende. Kommittén har huvudsakligen inriktat arbetet på att finna en från olika synpunkter lagtekniskt tillfredsställande lösning på problemet. En utgångspunkt har härvid varit att en delägare i ett dödsbo, som äger jordbruksfastighet, inte heller i framtiden skall fråntas den honom nu tillkommande möjligheten att genom försäljning förfoga över det förmögenhetsvärde, som andelen i dödsboet representerar.

Av den valda utgångspunkten följer att det är det andra ledet i det diskuterade förfarandet, nämligen förvärvet av jordbruksfastigheten genom arvs-kifte, som skall angripas. Härav följer i sin tur att en lagteknisk lösning kan komma till stånd genom utfyllnad av jordförvärvslagen på så sätt att arvs-kiften görs till föremål för tillståndsprovning.

Om en arvinge eller en universell testamentstagare även i fortsättning-  
en skall kunna tillståndsfritt förvärva en jordbruksfastighet från ett dödsbo måste en reglering av innebörd att arvs-kiften skall förvärvsprövas förses med undantag för sådana personer som blivit delägare genom arv eller testamente. De arvs-kiften som skall prövas är endast de, där förvärvaren blivit dödsbodelägare uteslutande genom köp, byte eller gåva av dödsboandel. Kommittén föreslår således att det i 1 § jordförvärvslagen skall införas en ny punkt, enligt vilken förvärvstillstånd fordras för arvs-kiften, om förvärvaren blivit delägare i ett dödsbo uteslutande genom köp, byte eller gåva.

# 1 Inledning

## 1.1 Kommitténs tidigare uppdrag och arbete

### 1.1.1 1977 års direktiv och bakgrunden till dessa

Kommitténs ursprungsuppdrag (Dir. 1977:13) innebar att förslag borde läggas fram om en ställföreträdare, som skulle representera dödsbon och personer som med samäganderätt innehade fastighet.

Bakgrunden till utredningsuppdraget var, att det i olika sammanhang alltsedan början av 1960-talet hade påtalats att gällande bestämmelser om förvaltning av dödsbo enligt ärvdabalken och förvaltning av samfällt gods enligt lagen om samäganderätt kunde leda till olägenheter för myndigheter av skilda slag, som hade att handlägga angelägenheter rörande fast egendom.

1958 års jordlagsutredning hade yttrat sig (SOU 1961:49 s. 129 f) i frågan om vissa olägenheter till följd av dödsboägandet och framhållit att rationaliseringsverksamheten säkerligen i många fall skulle väsentligt underlättas, om skyldighet infördes för dödsbo, i vars tillgångar fast egendom ingick, att utse någon som ägde företräda dödsboet vid förrättningar av olika slag.

1949 års jaktutredning hade funnit (SOU 1961:67 s. 115) gällande rättsregler i fråga om dödsboförvaltning tyngande och försvårande vid bildande av jaktvårdsområde.

Saken hade därefter tagits upp av dåvarande lantmäteristyrelsen, skogsstyrelsen och lantbruksstyrelsen i en skrivelse till regeringen år 1962. I skrivelsen framhölls att den omständigheten att en fastighet ägdes av dödsbo eller av förutvarande dödsbodelägare med samäganderätt ofta hade visat sig vara ett hinder för verksamheten inom styrelsernas verksamhetsområden, bl. a. när det gällde den yttre rationaliseringen. Svårigheterna hänförde sig dels till kravet på att delägarnas beslut måste vara enhälligt för att bli giltigt och dels till reglerna om delgivning med dödsbo. Styrelserna lade i skrivelsen fram ett förslag till lag om fastighetsombud. Förslaget innebar i huvudsak att domstol på ansökan av delägare eller myndighet skulle kunna förordna ett särskilt ombud med behörighet att företräda delägarna i vissa situationer, bl. a. vid lantmäteriförrättningar och i ärenden enligt då gällande skogsvårdslagen och lagen om uppsikt å jordbruk. Förslaget remissbehandlades men ledde inte till lagstiftning.

Vid 1965 års riksdag behandlades motionsyrkanden om utredning av

frågan om fastighetsombud för dödsbo som ägde jordbruks- eller skogsfastighet. I sitt av riksdagen godkända utlåtande 1965:12 hänvisade tredje lagutskottet till det i föregående stycke omnämnda förslaget till lag om fastighetsombud och remissyttrandena över detta. Förslaget hade fått ett blandat mottagande, men det vitsordades från de flesta håll att det förelåg svårigheter att få till stånd överenskommelser beträffande fastigheter som ägdes av dödsbo. Enligt utskottets mening kunde det, med hänsyn till utflyttningen från landsbygden, befaras, att svårigheterna skulle öka i framtiden. Utskottet anslöt sig därför till uppfattningen att dessa olägenheter borde avhjälpas och förebyggas genom lagstiftning. Enligt utskottet borde regeringen låta utreda frågan och lägga fram erforderligt lagförslag.

I betänkandet (SOU 1974:80) Jaktmarker hade jaktmarksutredningen uttalat, att dödsbofastigheternas representation vållade stora svårigheter i ärenden om jaktvård. Mot bakgrund av de olägenheter som hade visat sig föreslog utredningen för sådana fall då dödsbo saknade behörig ställföreträdare, att den dödsbodägare, som brukade eller förvaltade fastigheten, skulle ha rätt att företräda boet i frågor rörande jaktvårdsområde.

Frågan om ställföreträdare för dödsbo behandlades på nytt av riksdagen år 1976 med anledning av dels en motion (1975/76:547) och dels en skrivelse den 26 mars 1976 från riksdagens revisorer till lagutskottet. I motionen hemställdes om initiativ, som möjliggjorde att ett dödsbo representerades av en enda person. I sin skrivelse framhöll revisorerna att rationaliseringssträvandena inom skogsbruket inte borde få hindras av svårigheterna att träffa överenskommelser med dödsbon och därmed jämställda fastighetsägare. Revisorerna ansåg att starka skäl talade för att frågan så snart som möjligt gavs en tillfredsställande lösning och att en interimslösning borde tillgripas, om en slutlig lösning inte kunde uppnås utan dröjsmål.

I samband med motionens och skrivelsens behandling i lagutskottet inkom till utskottet också en inom lantmäteriverket den 29 mars 1976 upprättad promemoria. I promemorian hänvisades till att viss lagstiftning skett sedan 1962 års skrivelse från dåvarande lantmäteristyrelsen, skogsstyrelsen och lantbruksstyrelsen till regeringen tillkom och anfördes att lagstiftningen i fråga medfört vissa förändringar till det bättre vad gällde de aktuella problemen med dödsboägda fastigheter. Därmed avsågs den ändring i 53 § 3 mom. kommunalskattelagen (1928:370), som trädde i kraft den 1 januari 1968 och som innebar att reglerna för beskattning av handelsbolag skulle tillämpas på dödsbo från och med det taxeringsår, som infaller närmast efter utgången av det fjärde kalenderåret efter det kalenderår varunder dödsfallet inträffade, om för dödsboet skulle ha beräknats högre till statlig inkomstskatt taxerad inkomst än 10 000 kr eller större skattepliktig förmögenhet än 100 000 kr. Lagändringen förmodades ha lett till en ökad benägenhet för skifte av dödsbon. Vidare avsågs den nya fastighetsbildningslagen, som trädde i kraft den 1 januari 1972 och som innebar vidgade möjligheter att genomföra den fastighetsreglerande verksamheten utan att vara beroende av formell överenskommelse mellan sakägarna samt tillkomsten av delgivningslagen, som trädde i kraft den 1 januari 1971 och som medförde klarare

regler om delgivning med dödsbo och samägare än tidigare regler. I promemorian hävdades emellertid att dessa ändringar i lagarna inte löst problemen, utan att den tendens till ett ökat markinnehav för dödsbon och samägare, som verket tyckt sig märka i samband med de ökade kraven på planverksamheten och det ökade behovet av samverkan mellan fastighetsägare i olika sammanhang, gjorde att problemen kvarstod. Verket menade att dess tidigare redovisade synpunkter om behovet av en ställföreträdare alltså hade giltighet och att det inte bara gällde dödsbona utan också samäganderättsfallen. Problemen med dödsboägda och samägda fastigheter gällde inte bara jord- och skogsbruksfastigheter utan även fastigheter, som var taxerade som annan fastighet.

Lagutskottet förklarade i betänkandet 1975/76:30 sig dela uppfattningen att frågan om ställföreträdare för dödsbo snarast måste ges en tillfredsställande lösning. Eftersom frågan hur en generell lagstiftning om ställföreträdare skulle utformas var ett komplicerat spörsmål, ansåg sig utskottet emellertid inte böra ta ställning till utformningen av en sådan lagstiftning. I stället borde det ankomma på regeringen att låta utreda frågan närmare. I enlighet med utskottets hemställan begärde därefter riksdagen hos regeringen att frågan om ställföreträdare för vissa dödsbon omgående skulle bli föremål för utredning.

Riksdagens begäran resulterade i tillsättandet av en särskild utredare.

Enligt direktiven för den av riksdagen sålunda begärda utredningen borde en utgångspunkt vara att bestämmelserna om boutredningsman behölls i stort sett oförändrade men att de kompletterades med regler om ställföreträdare, som tog sikte på dödsbo i vars tillgångar ingick fastighet. Det borde ankomma på delägarna själva att utse företrädare för dödsboet. Det borde vidare övervägas om företrädare alltid borde utses i dessa fall eller om begränsning borde ske till sådana situationer då jordbruk eller skogsbruk bedrevs på fastigheten. Vidare borde övervägas om skyldighet att utse ställföreträdare borde gälla endast när det fanns ett mera markerat behov av en behörig ställföreträdare för boet eller om skyldigheten borde vara obligatorisk. Domstol borde ges möjlighet att förordna ställföreträdare för dödsbo, om delägarna underlät eller inte kunde göra detta, t. ex. på grund av att någon av delägarna vistades på okänd ort eller därför att de inte kunde enas om vem som skulle företräda boet. En viktig fråga var vilka befogenheter som borde tillkomma ställföreträdaren. De uppgifter som borde ankomma på en ställföreträdare i fastighetsfrågor var av annan och mera begränsad art än de uppgifter som ålåg en boutredningsman. Ställföreträdarens huvuduppgift borde vara att företräda boet inför olika myndigheter i ärenden som rörde den fasta egendomen. Den enskilde delägarens intressen skulle inte trädas för när. I fråga om överlåtelse av fast egendom och tomträtt borde ställföreträdaren sålunda inte ha större befogenheter än som i sådant avseende tillkom boutredningsman. Under utredningen skulle ställföreträdarens skyldigheter och ansvar inför dödsbodelägarna beaktas. Ställning borde också tas till frågor om redovisning, tillsyn och klander. Eftersom de olägenheter som kunde uppstå genom att en fastighet ägdes av dödsbo också kunde visa sig när en fastighet ägdes gemensamt av f. d. dödsbodelägare liksom vid andra fall av flerägande, borde även möjligheterna att utse ställföreträdare för samägda fastigheter utredas.

### 1.1.2 Utredningsarbetets bedrivande i denna del

I föregående avsnitt har redogjorts för de viktigaste skälen till att en ställföreträdare bedömdes erforderlig. När utredningsarbetet med ställföreträdarfrågan tog sin början kunde frågan om behovet av en ställföreträdare anses avgjord. På grund därav bedömdes det som onödigt att utföra någon mera djupgående undersökning av behovet av ställföreträdare för fastighetsägande dödsbon och samägare som innehar fastighet.

Under utredningsarbetets gång gjordes dock studiebesök hos skogs- och vårdstyrelsen i Sollefteå och hos vägförvaltningen och lantbruksnämnden i Västernorrlands län för att få tillfälle att ställa frågor till myndigheterna och för att inhämta aktuella synpunkter på vad som av myndigheterna upplevdes som problem med dödsboäggande och samägande av fast egendom. Studiebesök gjordes jämväl hos länsstyrelsen i Kopparbergs län, varvid kommittén sammanträffade med representanter för olika myndigheter i länet samt med företrädare för kommuner, privata företag och enskilda sammanslutningar, vilka redogjorde för svårigheterna med dödsboägda och samägda fastigheter i länet och framförde synpunkter på utformningen av ett ställföreträdarinstitut.

Under utredningsarbetet i denna del upprätthöll kommittén kontakt med utredningen (Ju 1977:14) om vissa arvsrättsliga frågor över vars betänkande (DsJu 1979:11) Dödsbodeläggares ansvar för avlidens skulder m. m. kommittén sedermera avgav remissutlåtande. Kontakt upprätthölls också med allmännsutredningen (Jo 1979:04).

Under arbetet med ställföreträdarfrågan lät kommittén statistiska centralbyrån (SCB) utföra en bearbetning av 1979 års fastighetslängder för att få tillgång till statistik över hur innehavet av jordbruksfastigheter och olika typer av annan fastighet fördelar sig i de olika länen mellan olika ägarkategorier. Vidare önskade kommittén beträffande jordbruksfastigheterna tillgång till uppgifter om hur dessas skogs- och åkerareal fördelar sig med hänsyn till areal och ägare. En närmare redogörelse för SCB:s bearbetning lämnas i avsnitt 2.3.2.

Under denna del av utredningsarbetet gjorde kommittén också en framställning till utrikesdepartementet med förfrågan huruvida det i något utländskt rättssystem finnes ett rättsinstitut liknande det slags ställföreträdare för dödsbon och samägare som de ursprungliga direktiven angav. De svar som inkom från departementet, efter dess kontakter med svenska beskickningar i olika främmande länder, klarlade att något sådant rättsligt institut inte existerade i något med svensk rätt besläktat rättssystem.

### 1.1.3 Kommitténs förslag till lag om ställföreträdare för fastighetsägare i vissa fall

Sedan ställföreträdarfrågan utretts i omkring ett och ett halvt års tid och det planerats att presentera ett betänkande under år 1979 meddelades i februari 1979 tilläggsdirektiv (Dir. 1979:11), som innebar att utredningsuppdraget avsevärt utvidgades. I samband med att tilläggsdirektiven meddelades beslöts också att utredningsarbetet i fortsättningen skulle bedrivas i en kommitté med parlamentariskt inslag.

Genom tilläggsdirektiven, som närmare presenteras i avsnitt 1.2.1, fick kommittén i uppdrag att utreda ytterligare möjligheter att komma till rätta med de problem som en ställföreträdare i och för sig vore ägnad att lösa. Således borde enligt tilläggsdirektiven förslag framläggas om bl. a. begränsning av dödsbonds innehav av jordbruksfastighet och borde prövas om man borde införa ett krav på tillstånd enligt jordförvärvslagstiftningen för att förvärv genom arvskitte skulle bli giltigt till den del två eller flera personer gemensamt tillskiftades en jordbruksfastighet.

Tilläggsdirektiven fick viss betydelse för utredningsarbetets planering och bedrivande. När tilläggsdirektiven blev kända togs vid den nya kommitténs första sammanträde upp frågan huruvida arbetet på ställföreträdarinstitutet skulle fortsätta eller om uppgifterna enligt tilläggsdirektiven skulle behandlas först. Kommitténs beslut blev att uppgifterna enligt tilläggsdirektiven skulle behandlas först. Motiveringen till detta beslut var, att man inte kunde veta om behovet av ställföreträdare alls skulle kvarstå om förslag framlades, som begränsade rätten för dödsbon och f. d. dödsbodelägare gemensamt att inneha jordbruksfastighet. Det bedömdes att frågan om ställföreträdare sakligt sett kom i tiden efter de frågor som omfattades av tilläggsdirektiven.

Vid kommitténs tidigare omnämnda studiebesök hos länsstyrelsen i Kopparbergs län i november 1979 framställdes emellertid kraftiga proppär från flera myndigheter i länet om att, oavsett hur de frågor som aktualiserades i tilläggsdirektiven löstes, det vore mycket angeläget att regler om en ställföreträdare med det snaraste tillskapades genom lagstiftning. Vid förnyade överväganden i samband med intrycken från nämnda studiebesök beslutade kommittén därför att arbetet på ställföreträdarinstitutet skulle fortsätta med sikte på att snarast lägga fram ett delbetänkande rörande denna fråga.

Kommittén avlämnade i augusti 1981 delbetänkandet (SOU 1981:91) Ställföreträdare för fastighetsägare i vissa fall. I betänkandet föreslogs att en ställföreträdare alltid skulle utses för fastigheter som ägdes av dödsbon med fler än två delägare eller som ägdes av fler än två personer med samäganderätt. Förslaget gällde jordbruksfastigheter, andra fastigheter samt tomträtter. Ställföreträdaren skulle efter anmälan av delägare utses av tingsrätten i den ort där fastigheten var belägen. I sista hand skulle det ankomma på rätten att självmant tillsätta en ställföreträdare. En delägare var enligt förslaget skyldig att åta sig förordnande som ställföreträdare.

Ställföreträdarens uppgifter skulle enligt förslaget vara bl. a. att ta emot meddelanden, underrättelser och olika slag av delgivningar, dock ej inlagor i rättegångar eller andra handlingar som borde delges delägarna personligen. Ställföreträdaren skulle företräda delägarna gentemot myndigheter vid tillämpningen av ett stort antal i förslaget angivna lagar, t. ex. fastighetsbildningslagen, skogsvårdslagen och lagen om skötsel av jordbruksmark. Han skulle dock inte ha rätt att företräda delägarna i frågor som gällde överlåtelse av fastigheten eller i därmed jämställda frågor.

Kommittén insåg, då delbetänkandet lades fram, att enbart förekomsten av en ställföreträdare inte skulle komma att undanröja alla de olägen-

heter, som det genom 1979 års tilläggsdirektiv ankom på kommittén att söka lösa. Uppdraget i sistnämnda direktiv gav därvid mera långtgående möjligheter till ett mera definitivt undanröjande av olägenheterna med dödsboägda och samägda fastigheter. Kommittén bedömde dock saken så, att ett system med ställföreträdare skulle kunna avhjälpa åtskilliga av de svårigheter, som flera myndigheter angett finnas i deras verksamhet. Kommittén var också medveten om att framläggandet av ett förslag om ställföreträdare i det dåvarande skedet av utredningsarbetet kunde komma att medföra förnyade överväganden i ställföreträdarfrågan i samband med att ett slutbetänkande i övriga frågor lades fram. Fördelarna med att presentera ett lagförslag om ställföreträdare för dödsbon och samägare som innehade fastighet bedömdes dock överväga eventuella nackdelar med detta tillvägagångssätt.

## 1.2 Kommitténs återstående uppdrag och arbetets slutförande

### 1.2.1 1979 års tilläggsdirektiv och bakgrunden till dessa

De år 1979 meddelade tilläggsdirektiven (Dir. 1979:11) innebar, som tidigare nämnts, att utredningsuppdraget avsevärt utvidgades. Enligt tilläggsdirektiven skulle utredas också frågor om begränsning av dödsbons innehav av jordbruksfastighet, begränsning och reglering av uppkomsten av samägande av jordbruksfastighet och begränsning av testamentariska förvärv av jordbruksfastighet. I det utvidgade utredningsuppdraget ingick även att överväga hur man kunde komma till rätta med sådant kringgående av jordförvärvslagen, som består i att en person som avser att förvärva en jordbruksfastighet först förvärvar en andel i ett dödsbo som innehar sådan fastighet och sedan vid arvskifte låter sig tillskiftas fastigheten.

Bakgrunden till det utvidgade utredningsuppdraget var, såvitt gäller frågorna om begränsning av dödsbons innehav av jordbruksfastighet och begränsning av samägande av jordbruksfastighet, följande.

I december 1977 överlämnade jordförvärvsutredningen, som hade i uppdrag att se över jordförvärvslagstiftningen, sitt betänkande (SOU 1977:93) Ny jordförvärvslag. I betänkandet konstaterade utredningen att betydande arealer jordbruksmark ägdes av dödsbon och att denna ägandeform kunde leda till olägenheter för rationaliseringsverksamheten och för fastighetens skötsel. Utredningen fann det därför angeläget att möjligheten för dödsbon att under längre tid inneha lantbruksföretag begränsades och att frågan gjordes till föremål för utredning. I yttranden över utredningens betänkande instämde många remissinstanser.

Även i andra offentliga utredningar hade olägenheter med dödsbons innehav av jordbruksfastigheter påtalats. Således anmärkte 1973 års skogsutredning i sitt i januari 1978 avlämnade betänkande (SOU 1978:6 s. 161) Skog för framtid att det sedan länge konstaterats att det för fastigheter tillhörande dödsbon eller samägande i andra former hade uppstått stora svårigheter när det hade gällt att upprätthålla de riktlinjer som

statsmakterna hade dragit upp för jordens och skogens användning och skötsel. Inte minst gällde detta, påtalade utredningen, skogsvårdslagens tillämpning.

Också arrendelagskommittén, som hade i uppdrag att utreda bl. a. frågan om stärkande av dödsbans besittningsskydd för det fallet att jordarendator avlider under löpande arrendeperiod, påtalade i sitt i mars 1978 avlämnade betänkande (SOU 1978:36 s. 107—108) Jordbruksarrendatorns besittningsskydd m. m. att dödsbans innehav av jordbruksfastigheter orsakade olägenheter och problem. En reglering av dödsbans besittningsskydd borde därför, uttalade kommittén, inte få sådant innehåll att bevarandet av oskiftade dödsbon uppmuntrades.

Till den av jordförvärvsutredningen hävdade ståndpunkten att frågan om begränsning av dödsbans innehav av jordbruksfastighet borde utredas anslöt sig sedermera också riksdagen (rsk 1978/79:6) i samband med behandlingen av ett motionsyrkande om skifte av dödsbo.

I det betänkande (LU 1978/79:2), som låg till grund för riksdagens ställningstagande, framhöll lagutskottet att flera av de olägenheter som dödsboägandet medförde kunde antas komma att försvinna som ett resultat av de förslag som denna utredning om ställföreträdare väntades lägga fram. Vissa nackdelar kunde enligt utskottet dock inte undanröjas genom att ställföreträdare förordnades. Bl. a. motverkade ett fortsatt dödsboägande det allmänna intresset av att jordbruksmark innehades av aktiva brukare.

Lagutskottet framhöll också att någon förbättring inte uppnåddes, om ett dödsbo upplöstes och ersattes av samägande. Också möjligheterna att begränsa sådant samägande borde därför enligt utskottet utredas.

Såvitt gäller frågan om begränsning av testamentariska förvärv av jordbruksfastighet var bakgrunden till det utvidgade utredningsuppdraget följande.

Jordförvärvsutredningens förslag till ny jordförvärvslag innebar bl. a. att vissa testamentariska förvärv av jordbruksfastighet för sin giltighet skulle vara beroende av prövning enligt jordförvärvslagen. Förslaget avstyrktes emellertid under remissbehandlingen från många håll. Det ansågs bl. a. från rättslig synpunkt oklart på åtskilliga punkter. Förslaget togs därför inte upp i den proposition (prop. 1978/79:85) om ny jordförvärvslagstiftning, som i december 1978 lämnades till riksdagen. Som grund för detta anfördes att förslaget innebar väsentliga ingrepp i testamentslagstiftningen och inrymde en del rättsliga problem, som inte kunde lösas utan ytterligare överväganden. Det förutskickades i propositionen att frågan om begränsning av testamentariska förvärv av jordbruksfastighet skulle utredas i särskild ordning.

Jordförvärvsutredningen hade också pekat på att överlåtelse av andel i dödsbo som äger jordbruksfastighet var fullt tillåten och giltig utan förvärvstillstånd, om överlåtelsen avsåg delägares andel i boet och inte andel i fastigheten som sådan och att det därför var fullt möjligt att kringgå jordförvärvslagen genom att låta överlåtelsen avse andel i boet och vid efterföljande arvskifte tillskifta andelsförvärvaren fastigheten. Utredningen hade emellertid funnit att en sådan transaktion inte godtogs i rättspraxis i den mån syftet med transaktionen konstaterades vara ett

kringgående av jordförvärvslagen och föreslog därför inte någon lagstiftningsåtgärd.

Enligt direktiven för den av riksdagen begärda utredningen om begränsning av dödsbods innehav av jordbruksfastighet och begränsning av samägande av jordbruksfastighet borde utgångspunkten vara att delägarna i ett dödsbo skulle ha en inte alltför snävt utmätt frist till sitt förfogande för att upplösa dödsboet eller i varje fall avveckla fastighetsinnehavet. I vissa fall borde emellertid ett dödsbo kunna bestå oskiftat även under en längre tid. Det kunde därför vara lämpligt att ställa upp en huvudregel om att en jordbruksfastighet som innehades av ett dödsbo borde skiftas eller överlätas när en viss bestämd avvecklingsfrist gått ut, men öppna möjlighet att låta innehavet bestå för en längre tid när särskilda skäl förelåg. Enligt direktiven var det dock tänkbart att man kunde nöja sig med att införa en befogenhet för en företrädare för det allmänna att påkalla att fastighetsinnehavet avvecklades i fall då det förelåg särskilda olägenheter.

De situationer då dödsbon vid lagstiftningens ikraftträdande innehade jordbruksmark borde uppmärksammas särskilt. Kunde inte dödsbodelägarna förmås att godvilligt avhända dödsboet äganderätten till fastigheten när en avveckling av fastighetsinnehavet var påkallad, måste en tvångsmässig avveckling kunna komma till stånd. En överlåtelse eller ett skifte av fastigheten måste stå i överensstämmelse med jordförvärvslagstiftningen och annan lagstiftning om fastighetsförvärv för att kunna godtas. Det borde övervägas om man borde införa ett krav på tillstånd enligt jordförvärvslagstiftningen för att ett förvärv genom arvskifte skulle bli giltigt till den del två eller flera personer gemensamt tillskiftades en jordbruksfastighet. På så sätt skulle man kunna hindra att dödsbogemenskapen i fråga om en jordbruksfastighet ersattes av samäganderätt. I direktiven påpekades att man genom ett krav på tillstånd för vissa förvärv genom arvskifte inte kunde komma till rätta med redan existerande fall, där tidigare dödsbodelägare tillsammans ägde en jordbruksfastighet. För dessa fall måste därför övervägas andra åtgärder i den mån det påkallades av uppkomna olägenheter.

Beträffande frågan om begränsning av testamentariska förvärv av jordbruksfastighet anfördes i direktiven i huvudsak följande.

Enligt jordförvärvsutredningen hade tillståndsfriheten för testamentariska förvärv utnyttjats för att kringgå jordförvärvslagen. Det förekom sålunda att en person för att under sin livstid kunna genomföra en överlåtelse av en jordbruksfastighet valde att upprätta ett testamente i vilket mottagaren var insatt som testamentstagare till egendomen. Under testators livstid innehade mottagaren egendomen som "arrendator". När testator dog övergick så egendomen till testamentstagaren utan att förvärvet prövades enligt jordförvärvslagen.

Under utredningsarbetet borde i denna del prövas i vad mån testamentsförvärv av jordbruksfastighet i jordförvärvslagstiftningen borde jämföras med köp, byte och gåva. Mest angeläget var att hindra att reglerna i fråga om köp och gåva kringgicks genom att tillståndsfriheten för testamentsförvärv utnyttjades på det sätt som jordförvärvsutredningen pekat på. De jordbrukspolitiska skäl som bar upp jordförvärvslagstift-

ningen talade emellertid för att testamentsförvärv rent allmänt fick följa samma bestämmelser som köp och gåva. Detta skulle å andra sidan innebära en betydande begränsning i enskildas rätt att genom testamente fritt förfoga över sin egendom för dödsfalls skull. Make och avkomling till testator och den som var berättigad till arv efter honom borde dock under alla omständigheter vara undantagna från tillståndsplikt. Hänsyn måste också tas till de rättsliga konsekvenser som ett krav på tillstånd skulle medföra för avvecklingen av ett dödsbo. Inte minst viktig var frågan hur ett avslag på en ansökan om tillstånd skulle inverka på fördelningen av kvarlåtenskapen. Av särskilt intresse var frågan vilka verkningar i olika avseenden som det fick, om ett förvärv av jordbruksfastighet genom testamente blev ogiltigt därför att ett tillstånd inte söktes eller lämnades. Ett starkt önskemål var att testamentstagaren inte värdemässigt skulle behöva gå miste om den förmån som beretts honom genom testamenteförordnandet. Det kunde inte uteslutas att staten för vissa fall då tillstånd vägrades borde vara skyldig att lösa fastigheten.

I fråga om förfarandet att kringgå jordförvärvslagstiftningen genom att förvärva andel i dödsbo som ägde jordbruksfastighet var, enligt direktiven, en lösning av problemet att man krävde förvärvstillstånd för de ifrågakvarnande förvärven genom arvs gifte, bortsett från fall då fastigheten övergick till någon närstående till den avlidne.

## 1.2.2 Den fortsatta behandlingen av kommitténs delbetänkande samt 1983 års tilläggsdirektiv

Under remissbehandlingen av kommitténs i avsnitt 1.1.3 omnämnda betänkande med förslag till lag om ställföreträdare för fastighetsägare i vissa fall, som alltså gällde alla slags fastigheter och tomträtter och som i praktiken berörde omkring 140 000 fastigheter i landet, ställde sig så gott som alla remissinstanser i princip positiva till att ställföreträdare skulle kunna förordnas för fastighetsägare. Meningarna var dock starkt delade i frågan hur långt man borde gå. Ungefär hälften av remissinstanserna godtog förslaget. De remissinstanser som ansåg att förslaget gick för långt anförde i huvudsak att behovet av ställföreträdare generellt sett inte var så stort att det var motiverat att obligatoriskt utse ställföreträdare i alla de berörda fallen. Kostnadsaspekterna framhölls också. Enligt domstolsverket kunde kostnaderna för de arbetsinsatser som förslaget skulle föranleda för tingsrätterna beräknas uppgå till omkring 30 milj. kr i 1982 års prisläge. Det påpekades vidare från något håll att resultatet av kommitténs fortsatta arbete, framför allt när det gällde frågan om begränsning av dödsbors rätt att inneha jordbruksfastigheter, kunde få betydelse för frågan om i vilka fall en ställföreträdare skulle utses.

Under lagstiftningsärendets beredning inom justitiedepartementet kom dåvarande departementschefen till slutsatsen att kommitténs förslag om en obligatorisk ställföreträdare för vissa fastighetsägare skulle medföra sådana kostnader att det inte borde genomföras. Till departementschefens ståndpunkt anslöt sig sedermera regeringen, som i januari 1983 meddelade tilläggsdirektiv (Dir. 1983:5) för kommittén av innebörd att kommittén på nytt skulle överväga frågan om när en ställföreträdare skulle utses och vilka befogenheter han borde ges.

Enligt de nya direktiven fanns det mycket som talade för att en ställföreträdare i stället skulle utses endast i sådana fall där det hade visat sig föreligga ett särskilt behov av detta, t. ex. så snart någon myndighet begärde det. Vilka närmare förutsättningar som borde ställas upp för att en ställföreträdare skulle utses berodde enligt direktiven på vilka befogenheter han borde ha.

I direktiven anfördes vidare, i likhet med vad som anförts i flera remissyttranden över kommitténs delbetänkande, att det fanns skäl som talade för att ställföreträdaren gavs större befogenheter än kommittén föreslagit. Det kunde enligt direktiven övervägas om inte ställföreträdaren i vissa fall borde ha befogenhet att genomföra åtgärder som en myndighet föreskrivit. Detta gällde särskilt i fråga om åtgärder som kunde åläggas dödsbon och samägare enligt skogsvårdslagen.

I de nya direktiven påpekades också att ställföreträdarfrågan hängde samman med det allmänna spørsmålet om hur man skulle kunna åstadkomma begränsningar i rätten för dödsbon att inneha jordbruksfastigheter. Det erinrades därvid om vad som uttalades i 1979 års tilläggsdirektiv för kommittén om möjligheten att införa en befogenhet för en företrädare för det allmänna att påkalla att fastighetsinnehavet avvecklades i fall då det fanns särskilda skäl. Enligt de nya direktiven kunde det övervägas att lägga denna uppgift på ställföreträdaren. Om kommittén kom fram till att det i stället för en lösning med tvångsavveckling av dödsboägda jordbruksfastigheter kunde vara tillräckligt att tillsätta en ställföreträdare med vidsträckt befogenheter, stod det dock kommittén fritt att lägga fram ett sådant förslag.

### 1.2.3 Kommitténs syn på lagstiftningsuppgiften sedan tilläggsdirektiven utfärdats

Kommitténs ursprungsuppdrag gick ut på att förslag borde läggas fram om en ställföreträdare som skulle representera dödsbon och personer som med samäganderätt innehade fast egendom. Uppdraget var inte begränsat med avseende på typen av fast egendom men kommittén skulle under utredningsarbetet överväga om begränsning borde ske till sådana situationer då jordbruk eller skogsbruk bedrevs på fastigheten.

Såsom framgått av avsnitt 1.1.3 gjorde kommittén, då 1981 års delbetänkande lades fram och utredningen enligt 1979 års tilläggsdirektiv ännu ej påbörjats, den bedömningen att lagförslaget om ställföreträdare borde gälla dödsbons och samägares innehav av alla slags fastigheter samt tomträtter.

I 1979 års tilläggsdirektiv anges emellertid i fråga om fastighetstyp uteslutande jordbruksfastighet såsom utredningsföremål och enligt 1983 års tilläggsdirektiv befanns kommitténs förslag om en obligatorisk ställföreträdare i vissa fall för alla slags fastigheter och tomträtter medföra sådana kostnader att det inte borde genomföras. Kommittén skulle därför på nytt överväga bl. a. frågan om när en ställföreträdare skall utses.

I tilläggsdirektiven har således gjorts mera bestämda ställningstaganden och getts mera bestämda anvisningar i fråga om vilken fastighetstyp som bör vara föremål för kommitténs intresse. Tilläggsdirektiven har

därför påkallat den omprövningen av kommitténs syn på lagstiftningsuppgiften att utredningsföremålet, såvitt avser typ av fastighet, nu får anses begränsad till att avse endast fastigheter som är taxerade som jordbruksfastighet.

#### 1.2.4 1984 års allmänna besparingsdirektiv och dessas betydelse för utredningsarbetet

I februari 1984 utfärdades allmänna kommittédirektiv (Dir. 1984:5) angående utredningsförslagets inriktning. Enligt dessa direktiv fick ett kommittéförslag inte öka de offentliga utgifterna eller minska statsinkomsterna och skulle en kommitté bl. a. visa hur förslag som innebar utgiftsökningar eller inkomstminskningar skulle finansieras. Förslagen skulle således kunna genomföras med oförändrade eller minskade resurser och detta gällde oavsett om förslagen avsåg staten, kommunerna eller enskilda. Om en kommitté på grund av särskilda skäl inte ansåg sig kunna uppfylla kraven i de allmänna direktiven, skulle den så snart som möjligt anmäla detta till det statsråd till vars ansvarsområde den hörde.

Då de allmänna direktiven utfärdades hade kommitténs utredningsarbete fortskridit dithän att kommittén utarbetat bl. a. en modell för begränsning av dödsboms innehav av jordbruksfastighet, vilken modell dock bedömdes inte kunna genomföras med oförändrade resurser. Kommittén anmälde därför i enlighet med vad som föreskrevs i besparingsdirektiven förhållandet till chefen för justitiedepartementet.

I anmälan uppgav kommittén bl. a. att den övervägda modellen var ägnad att leda till ett ändamålsenligare utnyttjande av landets jordbruks- och skogsmark och därmed till samhällsekonomiska fördelar samt att modellen kraftigt skulle underlätta verksamheten för såväl statliga myndigheter som för kommuner. De därav orsakade besparingarna angavs emellertid vara utomordenligt svåra att budgettekniskt redovisa och kvantifiera.

Kommitténs anmälan ansågs vid ärendets behandling inom justitie- och finansdepartementen inte utgöra tillräckliga skäl för att undanta kommittén från de allmänna besparingsdirektiven. Detta förhållande fick avgörande betydelse för kommitténs fortsatta arbete. Den redan utarbetade modellen för lösning av frågan om begränsning av dödsboms rätt att inneha jordbruksfastighet var för kostnadskrävande och fick därför omarbetas. Kommitténs överväganden härvidlag redovisas i avsnitt 3.3.

#### 1.2.5 Utredningsarbetets bedrivande sedan tilläggsdirektiven utfärdats

Under utredningen i denna del har kommittén samlat och tagit del av material, där kritiken mot dödsboäggande och samägande av jordbruksfastighet kommer till uttryck. Det viktigaste av detta material redovisas i avsnitt 2.2.

Kommittén har också genomfört en undersökning av hur lång tid en jordbruksfastighet normalt förblir i ett dödsbos ägo sedan en fastighetsägare avlidit. Denna undersökning redovisas i avsnitt 2.3.3.

Såvitt gäller frågan om begränsning av testamentariska förvärv av jordbruksfastighet har kommittén genomfört en undersökning av hur vanligt förekommande det är att en jordbruksfastighet förvärvas genom testamente och av vem som i dessa fall är testamentstagare. Denna undersökning redovisas i avsnitt 6.5.

Kommittén har också företagit en studieresa till Tornedalen, varvid företrädare för länsstyrelsen i Norrbottens län, olika myndigheter i länet, Övertorneå kommun, enskilda sammanslutningar och enskilda lantbrukare informerat om och gett synpunkter på hur dödsboäggande och samägande av jordbruksfastighet påverkar jord- och skogsbruket i länet.

Kontakt har upprätthållits mellan kommittén och strukturutredningen för jord- och skogsbruk, som haft vissa med denna kommitté parallella uppgifter såsom att förutsättningslöst pröva olika vägar att förbättra bl. a. ägarstrukturen för jordbruks- och skogsfastigheter och som avgivit betänkandet (SOU 1983:71) Bättre struktur i jord- och skogsbruk.

Över nyssnämnda betänkande har kommittén yttrat sig i de delar som haft anknytning till kommitténs eget utredningsuppdrag.

Kommittén har vidare yttrat sig över familjelagssakkunnigas betänkande (SOU 1981:85) Äktenskapsbalk, som numera lett till proposition 1986/87:1.

Också i denna del av utredningsarbetet har kommittén hos utrikesdepartementet gjort förfrågningar om innehållet i utländsk rätt. Redogörelser för de svar som därvid erhöles återfinns i avsnitt 2.4. Det bör påpekas att undersökningen om innehållet i utländsk rätt hänför sig till förhållandena år 1979 och att kommittén av tidsskäl inte undersökt i vad mån förhållandena därefter ändrats.

Till kommittén har från länsstyrelsen i Jämtlands län inkommit en skrivelse med förslag till åtgärder mot dödsboäggande och samägande av jordbruksfastighet. Skrivelsens närmare innehåll redovisas i avsnitt 2.2.17.

Till kommittén har vidare för kännedom överlämnats en till jordbruksministern ingiven skrift från en delägare i en jordbruksfastighet i Småland. I skriften föreslås att en ställföreträdare alltid skall utses för samägda jordbruksfastigheter och att samäganderättslagen ändras så, att en majoritet av delägarna kan besluta om åtgärder för en jordbruksfastighets drift och förvaltning.

## 2 Dödsboägende och samägende av jordbruksfastighet — *vissa allmänna utgångspunkter*

Bakgrunden till kommitténs utredningsuppdrag, såvitt gäller såväl ställföreträdarfrågan som frågorna om begränsning av dödsbons innehav av jordbruksfastighet och begränsning av samägende av sådan fastighet, är, som framgått av föregående kapitel, att det i olika sammanhang påtalats att dödsboägende och samägende av jordbruksfastighet orsakar olägenheter av skilda slag.

I detta kapitel lämnas en mera detaljerad redogörelse än i inledningskapitlet för de påtalade olägenheterna med och de negativa effekterna av dödsboägende och samägende av jordbruksfastighet. Till grund för redogörelsen ligger huvudsakligen olika myndighetsuttalanden, uttalanden av offentliga utredningar samt uttalanden som gjorts i samband med olika studiebesök, som kommittén företagit.

Kapitlet innehåller också en redogörelse för kommitténs undersökning av hur innehavet av jordbruksfastigheter fördelar sig mellan olika ägarkategorier och för kommitténs undersökning av hur länge en jordbruksfastighet normalt förblir dödsboägd.

Vidare redovisas vad kommittén erfarit om innehållet i utländsk rätt på ifrågavarande område.

Först redovisas dock gällande regler för hur dödsbon och samägd egendom förvaltas m.m. samt gällande regler på vissa andra rättsområden som, mot bakgrunden av den kritik som framförts mot dödsboägende och samägende av jordbruksfastighet, bedömts vara av intresse i sammanhanget.

Vad som redovisas i detta kapitel utgör det huvudsakliga underlaget för kommitténs principiella ställningstaganden till den del av utredningsuppdraget som berör frågorna om begränsning av dödsbons innehav av jordbruksfastighet och begränsning av samägende av sådan fastighet ävensom frågan om när en ställföreträdare bör utses för dödsboägda och samägda jordbruksfastigheter.

### 2.1 Gällande ordning

#### 2.1.1 Dödsbon

När en person avlidit, skall hans egendom övergå till hans arvingar och testamentstagare. Var den döde gift, skall först efterlevande makes giftorätt tas ut. Egendomen kan emellertid inte omedelbart delas. Först måste

fastställas vad som hör till kvarlåtenskapen. Vidare måste den dödes skulder utredas och om möjligt betalas samt andra behövliga avvecklingsåtgärder vidtas. Efter dödsfallet följer alltså närmast en kortare eller längre tid av boutredning och under denna tid måste en ibland mycket enkel, ibland mycket omfattande förmögenhetsförvaltning äga rum.

Boutredningen och den därmed förknippade förmögenhetsförvaltningen har till föremål den dödes tillgångar och skulder såsom en särskild förmögenhetsmassa. Så länge boutredning pågår hålls den dödes egendom rättsligen skild från deras, till vilka den enligt bodelnings-, arvs- och testamentsreglerna slutligen skall övergå. Ägare till den dödes kvarlåtenskap är sålunda dödsboet efter den döde som av lagen betraktas som ett särskilt rättssubjekt, en juridisk person.

Under boutredningen skall dödsboet förvaltas av dem som är dödsbodelägare. Dessa är efterlevande make, arvingar och universella testamenstagare. Dödsbodelägarna utövar sin förvaltning gemensamt. De måste enas om varje åtgärd; majoritetsbeslut binder inte minoriteten. Endast brådskande åtgärder får företas utan att samtliga delägares samtycke kan inhämtas. Dödsbodelägarna företräder gemensamt dödsboet mot tredje man och talar och svarar gemensamt i mål som rör boet.

Den gemensamma förvaltningen kan avlösas av förvaltning genom särskilt förordnad boutredningsman. Brister enigheten mellan dödsbodelägarna, så har var och en av dem möjlighet att hos domstol begära sådant förordnande. Även testamentsexekutor, legatarie, överförmyndare, borgenärer och borgensman kan begära att dödsboet avträds till förvaltning av boutredningsman. Däremot saknar offentlig myndighet möjlighet att göra ansökan därom. Till boutredningsman kan utses delägare eller annan, av vilken uppdraget kan förväntas bli utfört med den insikt som boets beskaffenhet kräver. Där så prövas erforderligt kan flera boutredningsmän förordnas. Så snart boutredningsman blivit förordnad, skall all dödsboets egendom omhänderhas av honom i delägarnas ställe. Boutredningsmannen är behörig att företräda dödsboet mot tredjeman och tala och svara i mål som rör boet. Han äger således inom ramen för dödsboförvaltningen företräda boet inför alla myndigheter som kan komma att handlägga boets angelägenheter. Endast för överlåtelse av fast egendom eller tomträtt behöver boutredningsmannen inhämta delägarnas samtycke. I övrigt handlar han självständigt, dock med skyldighet att i viktigare frågor höra delägarna om så lämpligen kan ske. En boutredningsman kan av rätten entledigas bl.a. på egen begäran sedan han slutfört sitt uppdrag, dvs. då boet beretts för bodelning eller arvskifte, och efter ansökan av samtliga delägare om att boet inte längre skall förvaltas av boutredningsman. Boutredningsmannaförordnandet är vidare förfallet om dödsboets egendom avträds till konkurs.

Ärvidabalkens regler är avfattade med tanke på dödsboets upplösning och egendomens fördelning mellan delägarna. Efterlämnar den döde make måste först, som tidigare nämnts, bodelning ske enligt giftermålsbalkens regler, så att den dödes lott blir slutligen bestämd, förutsatt att inte giftorättsgemenskap saknas, i vilket fall bodelning är överflödig. Finns flera delägare som har rätt till den dödes lott sker därefter uppdelning av lotten genom arvskifte. I praktiken förrättas ofta bodelning och

arvskifte i omedelbar anslutning till varandra och intas i en och samma handling.

Arvskiftet är ett privat avtal mellan de berörda arvingarna och universella testamentstagarna och kan följaktligen ske efter de riktlinjer som dessa enar sig om. Varje delägare är i princip berättigad att påfordra skifte. Emot annan delägars bestridande får skifte dock inte företas innan bouppteckning skett och alla kända skulder betalats eller delägaren fritagits från ansvar för gälden eller medel till dess betalning ställts under särskild vård. Står boet under förvaltning av boutredningsman får skifte inte ske innan boutredningsmannen anmält att utredningen av boet slutförts. Om delägarna så önskar kan delskifte företas beträffande viss egendom innan boet i övrigt är berett för skifte. För att arvskiftet skall vara rättsligt giltigt krävs att över skiftet upprättas skriftlig handling som underskrivs av delägarna och bevittnas.

För att lösa de svårigheter som uppkommer om någon delägare obefogat sätter sig emot skifte eller om alla delägarna vill ha till stånd skifte men inte kan enas om sättet härför finns en utväg att medelst anlåtande av en särskild skiftesman få boet delat. Så snart en delägare begär det skall nämligen rätten förordna någon att vara skiftesman. Står boet under förvaltning av boutredningsman eller testamentsexekutor och är han ej själv delägare, är han utan särskilt förordnande skiftesman.

Några föreskrifter om den tid inom vilken ett dödsbo skall skiftas finns inte. Vid tillkomsten av 1933 års lag om boutredning och arvskifte, vilken inarbetats i den år 1958 antagna och nu gällande ärvdabalken, torde man ha utgått ifrån att ett dödsbo skulle äga bestånd endast under en övergångstid. Förvaltningsformen dödsbo fick därför sin prägel av boutredningen och vad därmed sammanhängde. Någon varaktig ekonomisk verksamhet skulle dödsboet inte ägna sig åt. Genom att det för varje beslut som rör dödsboet i princip krävs enhällighet och då det står varje delägare fritt att påkalla skifte, räknade lagstiftaren sannolikt med att dödsbona efter den nödvändiga avvecklingstiden tämligen allmänt skulle skiftas.

Även om dödsbogemenskapen, som ovan nämnts, normalt präglas av avvecklingssyftet kan boet komma att bevaras under mycket lång tid. Ibland förblir boet oskiftat endast av det skälet att ingen delägare tar initiativ till skifte, medan i andra fall delägarna åstundar boets fortbestånd och sluter särskilt avtal om sammanlevnad i oskiftat dödsbo. Avtal om sammanlevnad i oskiftat dödsbo kan ingås utan iakttagande av viss form. Även ett muntligt avtal kan således träffas. I avtalet kan delägarna komma överens om hur dödsboet skall förvaltas men om ingenting överenskoms i denna fråga gäller huvudregeln om gemensam förvaltning. Huruvida i ett visst dödsbo avtalats om sammanlevnad i oskiftat bo eller om särskild förvaltning av boet saknas möjlighet för en utomstående att känna till eller via något offentligt register ta reda på. En utomstående måste därför, då anledning förekommer att av en eller annan orsak kontakta ett dödsbo, i allmänhet utgå från att huvudregeln om gemensam förvaltning gäller. I de fall då ett dödsbo består endast av det skälet att ingen av delägarna påkallat skifte torde också huvudregeln om gemensam förvaltning få anses gälla.

I syfte att förhindra att dödsbon blir oskiftade endast av skattetekniska skäl infördes med giltighet fr.o.m. den 1 januari 1968 särskilda beskattningsregler för större dödsbon (53 § 3 mom. kommunalskattelagen 1928:370). I fråga om sådana dödsbon skall bestämmelserna om handelsbolag tillämpas från och med det taxeringsår som följer närmast efter det fjärde kalenderåret efter det kalenderår, då dödsfallet inträffade. Detta innebär att dödsboet inte taxeras utan dess inkomst och förmögenhet påförs delägarna med de belopp som motsvarar varje delägars andel i boet. Dessa särskilda skatteregler gäller dödsbon med en skattepliktig förmögenhet överstigande 100 000 kr eller en till statlig inkomstskatt högre taxerad inkomst än 10 000 kr. Som delägars andel i boet skall anses vad enligt lag och testamente belöper på honom av boets förmögenhet och inkomst. Riksskatteverket kan i särskilda fall medge dispens från dessa bestämmelser. Praxis i dispensärenden är med hänsyn till uttalanden i förarbetena till bestämmelserna restriktiv.

De ovannämnda skattereglerna har år 1969 kompletterats med en ändring i 9 § skogskontolagen (1954:142), som innebär att innestående medel på skogskonto skall tas upp till beskattning då handelsbolagsreglerna första gången tillämpas på dödsboet.

### 2.1.2 Samägganderätt

Även om ett arvskifte, i förekommande fall föregånget av bodelning, och en därmed sammanhängande upplösning av förvaltningsformen dödsbo kommer till stånd, innebär det inte nödvändigtvis att boet tillhörig egendom av visst slag tillfaller en enda ägare. Kan delägarna inte enas om hur egendomen skall delas följer av ärvdabalken att envar av dem vid skiftet äger åtnjuta lott i varje slag av egendomen, dock att egendom som ej lämpligen kan delas eller skiljas såvitt möjligt bör läggas på en lott. Till sistnämnda slag av egendom anses inte fast egendom höra. Eftersom arvskiftet, som tidigare nämnts, är ett avtal av privat natur mellan arvingarna och i förekommande fall universella testamentstagare kan kvarlåtenskapen i fråga också fördelas på sätt delägarna kommer överens om även om de därvid frångår lagens regler om arvsfördelningen. Enahanda gäller vid bodelning i anledning av ena makens död mellan efterlevande maken och den avlidne makens arvingar och testamentstagare. Om fast egendom skall delas utgör alltså varken ärvdabalkens eller giftermålsbalkens regler något hinder mot att delägarna skiftar den fasta egendomen på så sätt att envar av dem eller vissa av dem erhåller en kvotdel i fastigheten. Inte heller jordförvärvslagen, varom mera nedan, lägger hinder i vägen för ett sådant skifte. I nyss angivet fall innehar delägarna eller en del av dem även efter skiftet fastigheten gemensamt, dock att deras inbördes förhållande i fortsättningen blir att bedöma efter lagen (1904:48 s. 1) om samägganderätt i stället för efter ärvdabalken.

Skillnaden mellan det gemensamma innehavet i dödsboförhållandet och i samägganderättsförhållandet är den, att vid det förra förvaltar delägarna dödsboet. Det är därvid dödsboet som är innehavare av rättigheter eller har förpliktelser vilande på sig. Dödsbodelägarna handhar den juridiska personens, dödsboets, angelägenheter och har inte någon di-

rekt äganderätt till exempelvis någon del av den fasta egendom som kan ingå i dödsboets tillgångar. De har endast en viss andel i dödsboets totala förmögenhetsmassa. De är alltså inte ensamma ägare till något särskilt förmögenhetsobjekt i boet och har inte heller en andel i varje föremål i boet. När dödsboet, den juridiska personen, upplösts genom arvskifte erhåller de tidigare dödsbodelägarna en direkt och personlig rätt till den egendom som påförts dem vid skiftet. De förvärvar exempelvis en viss andel av boets fasta egendom, till vilken de kan få lagfart i eget namn. Det mellanled som dödsboet utgjort har alltså bortfallit och delägarna i samäganderättsförhållandet är ägare direkt och personligt.

Samäganderättslagens förvaltningsregler liknar de som gäller för dödsbo. För förfogande över det samfällda godset, t.ex. en fastighet, i dess helhet eller för vidtagande av åtgärd för fastighetens förvaltning erfordras samtliga deläggares samtycke. Majoritetsbeslut binder således inte minoriteten. Däremot kan deläggare själva sälja sin kvotdel i fastigheten och brådskande förvaltningsåtgärder får vidtas av övriga deläggare om någon på grund av sjukdom, frånvaro eller annan orsak är ur stånd att delta i åtgärden. Om deläggarna inte kan enas rörande fastighetens förvaltning eller nyttjande, äger rätten på ansökan av deläggare förordna att fastigheten under viss tid skall omhändershas av en god man som utses av rätten. Den gode mannen skall under den tid han är förordnad förvalta fastigheten till deläggarnas samfällda bästa. Hans uppgift är således att under en bestämd tidsperiod förvalta fastigheten. Han får inte förfoga över den genom försäljning eller överlåta den helt eller delvis på annat sätt. Hans möjligheter att hyra eller arrendera ut fastigheten är också begränsade. Han skall bevara fastigheten i huvudsakligen oförändrat skick tills deläggarna själva åter övertar ansvaret för förvaltningen. Deläggarna får återta förvaltningen före utgången av den tid godemansförordnandet avser, om de är ense om detta och gör anmälan därom till rätten.

Ett samäganderättsförhållande kan upplösas antingen därigenom att egendomen delas mellan deläggarna, om så är möjligt, eller genom försäljning av hela egendomen. Varje deläggare har rätt att kräva att samäganderättsförhållandet upplöses genom försäljning av egendomen på offentlig auktion under förutsättning att deläggarna inte i avtal bestämt att samägandet inte får upplösas på detta sätt. Yrkande om upplösning genom egendomens försäljning skall framställas hos rätten, som då beslutar om försäljning, såvida inte annorledes är avtalat mellan deläggarna eller deläggare visar synnerliga skäl för anstånd, t.ex. dåligt konjunkturläge eller speciella förhållanden, som kan medföra förlust. Då domstolens beslut vunnit laga kraft, sker försäljningen av en för ändamålet förordnad god man på offentlig auktion. Gode mannen har befogenhet och plikt att bestämma försäljningsvillkoren och skall ange tid och plats för auktionen och för fördelningen av köpeskillingen. Deläggare kan påfordra att rätten utsätter ett lägsta pris vid försäljningen, vilket måste uppnås, såvida inte samtliga deläggare är närvarande vid auktionen och därvid enar sig om antagande av avgivet anbud. Är fråga om försäljning av fastighet och är omyndig deläggare i denna skall rätten oberoende av yrkande alltid fastställa ett lägsta pris. Leder inte auktionen till försäljning inställes densamma.

Samäganderättslagen ger delägare möjlighet att i visst fall förhindra eller uppskjuta en av annan delägare begärd försäljning, nämligen om samägandet avser fastighet och han, innan ansökan om försäljning avgjorts i första instans, begär klyvning av fastigheten. Klyvning är en fastighetsbildningsförrättning som söks hos fastighetsbildningsmyndighet. Enligt 11 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988) får fastighet som innehas med samäganderätt på ansökan av delägare genom klyvning uppdelas i lotter vilka kan bilda fastigheter för sig eller ingå i sammanläggning.

### 2.1.3 Delgivning med dödsbo och samägare

Enligt delgivningslagen (1970:428), som trädde i kraft den 1 januari 1971, skall delgivning med ett dödsbo ske på det sätt att delgivningshandlingen överlämnas till någon som har rätt att företräda boet. Är boet avträtt till förvaltning av boutredningsman delges således denne. Förvaltas boet av delägarna gemensamt skall delgivning normalt ske genom att handlingen i fråga överlämnas till var och en av delägarna. Det motsvarande gäller i fråga om delgivning med en samägarkrets.

Vissa undantagsbestämmelser kan emellertid ibland tillämpas för att underlätta delgivning med dödsbo och samägare. Sålunda gäller i fråga om dödsbo att delgivning för hela dödsboets räkning kan verkställas genom att delgivningshandlingen överbringas till någon dödsbodelägare som sitter i boet. Denne skall då utan dröjsmål underrätta de övriga delägarna om delgivningen. Finns ingen delägare som kan bedömas sitta i boet måste delgivning dock ske med samtliga delägare enligt huvudregeln.

Vidare finns i fastighetsbildningslagen (1970:988) en särskild delgivningsregel för det fall att en fastighetsägare stadigvarande vistas utomlands och saknar ombud i riket. I sådant fall får delgivning ske med den som förvaltar eller brukar fastigheten. Denna delgivningsregel äger tillämpning också vid förrättningar enligt anläggningslagen (1973:1149), ledningsrättslagen (1973:1144) och lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering samt enligt lagen (1939:608) om enskilda vägar för bildande av vägförening.

Delgivning med samägare kan enligt fastighetsbildningslagen också ske genom kungörelse när samägarkretsen utgörs av flera än tio delägare.

### 2.1.4 Fastighetsbildningslagen

Ombildning av fastigheter, t.ex. vid rationalisering inom jordbruket och skogsbruket, sker numera genom institutet fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), som trädde i kraft den 1 januari 1972.

Genom fastighetsreglering kan mark överföras från en fastighet eller samfällighet till en annan sådan enhet mot vederlag i mark eller pengar. Genom fastighetsreglering kan också samfällighet bildas, t. ex. gemensamhetsskog. Ett särskilt fall av fastighetsreglering i storleksrationaliserande syfte är inlösen, som innebär att en fastighetsägare kan tvingas avstå sin fastighet eller del av fastighet till annan mot ersättning motsvarande fastighetens marknadsvärde.

Frågor om fastighetsreglering prövas vid förrättning av fastighetsbildningsmyndighet. Såsom huvudregel gäller att ansökan om reglering skall göras av enskild fastighetsäggare. I vissa situationer har emellertid också annan än sakäggare initiativrätt. Sålunda får länsstyrelsen påkalla fastighetsreglering som länsstyrelsen finner vara av större betydelse från allmän synpunkt.

Bestämmelserna om fastighetsreglering är uppbyggda på det sättet att det i betydande utsträckning finns möjlighet att genomföra olika slag av förändringsåtgärder tvångsvis samtidigt som det vid enighet mellan sakägarna öppnas möjlighet att antingen genomföra ännu mera omfattande ombildning eller genomföra åtgärder med enklare och billigare metoder. Därigenom skapas större möjligheter till handlingsfrihet vid fastighetsbildningen och på så sätt kan ett bättre resultat uppnås till lägre kostnad.

Vid fastighetsbildningsförrättningen skall fastighetsbildningsmyndigheten utreda vilka som är äggare till de berörda fastigheterna eller på annan grund är sakäggare. Normalt skall sakägarna kallas till förrättningsammansätråde. Kallelsen skall delges sakägarna. Delgivning med dödsbo som är sakäggare och med samäggare skall ske i enlighet med vad som angetts i föregående avsnitt. Har sakäggare inte delgetts kallelse till förrättningsammansätråde i föreskriven ordning måste nyttammansätråde utsättas. När fråga om inlösen uppkommit skall underrättelse därom delges fastighetsägaren och övriga berörda sakäggare. Även i övrigt skall enligt lagen sakägarna under förrättningens gång i olikaammansahang underrättas om beslut och beredas tillfälle att yttra sig i olika frågor.

### 2.1.5 Lagen om skötsel av jordbruksmark

Lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark trädde i kraft den 1 juli 1979 och ersatte därvid 1969 års jordhävdslag, som i sin tur ersatt 1947 års lag om uppsikt å jordbruk. Den nya lagen hade anpassats till de riktlinjer för jordbrukspolitiken, som beslutades av riksdagen i december 1977 och som bl. a. syftar till att motverka ett passivt äggande av jordbruksfastigheter.

Enligt lagen skall brukning av åkermark och kultiverad betesmark (jordbruksmark) uppfylla viss minimistandard. Jordbruksmark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämplig för jordbruksproduktion, skall sålunda brukas så att markens produktionsförmåga tas tillvara på ett ändamålsenligt sätt. Tillsyn över efterlevnaden av lagen utövas av lantbruksnämnden, som har befogenhet att ingripa med vitessanktionerade förelägganden mot markens äggare eller brukare om brukningen inte uppfyller föreskrivna krav. I första hand bör dock lantbruksnämnden, enligt vad som uttalas i förarbetena till lagen, söka nå rättelse på frivillig väg genom råd och rekommendationer.

Viss ändring i lagen om skötsel av jordbruksmark har föreslagits i betänkandet (Ds Jo 1986:5) Översyn av jordförvärvslagen.

### 2.1.6 Skogsvårdslagen

Skogsvårdslagen (1979:429) trädde i kraft den 1 januari 1980 och ersatte

1948 års skogsvårdslag. Den nya lagen beslutades av riksdagen 1979 som ett led i antagandet av nya riktlinjer för skogspolitiken. Den nya skogsvårdslagen har formen av en ramlag, som innehåller dels allmänna och grundläggande bestämmelser och dels bemyndiganden för regeringen och skogsstyrelsen att meddela mera detaljerade föreskrifter. Regeringen har meddelat sådana föreskrifter genom skogsvårdsförordningen (1979:791). De närmare tillämpningsbestämmelserna har utfärdats av skogsstyrelsen.

Det övergripande målet för skogsbruket har formulerats i skogsvårdslagens inledande paragraf. Enligt denna skall skogsmark med dess skog genom lämpligt utnyttjande av markens virkesproducerande förmåga skötas så att den varaktigt ger en hög och värdefull virkesavkastning. Vid skötseln skall hänsyn tas till naturvårdens och andra allmänna intressen. Enligt lagen är skogsmarkens ägare skyldig att anlägga skog bland annat om markens virkesproducerande förmåga inte tas tillvara på ett godtagbart sätt efter avverkning eller på grund av skada på skogen. I vissa fall kan skogsvårdsstyrelsen kräva att överårig skog föryngras. Skyldighet föreligger också att vårda plantskog och ungskog genom röjning samt att gallra skog, när den är så tät att produktionen av värdefullt virke väsentligen hämmas. Lagen innehåller vidare bestämmelser om bland annat begränsning av rätten att slutavverka växtkraftig skog och om ransoneringsring av den slutavverkningsmogna skogen. I lagen har också införts en allmän skyldighet att avverka en del av den skog som är slutavverkningsmogen.

Skogsstyrelsen utövar den centrala tillsynen över efterlevnaden av skogsvårdslagen och med stöd av lagen meddelade föreskrifter. Skogsvårdsstyrelsen utövar den närmare tillsynen inom länet. Tillsynsmyndighet får med eller utan vite meddela skogsägaren eller den som får förfoga över skogen föreläggande eller förbud som behövs för att lagen eller föreskrifter, som har meddelats med stöd av lagen, skall efterlevas. Så långt som möjligt bör dock, enligt uttalanden i förarbetena till lagen, en frivillig medverkan från skogsägarens sida eftersträvas. Skogsvårdsstyrelserna skall därför söka åstadkomma rättelse genom rekommendationer och råd till skogsägaren eller den annars ansvarige.

### 2.1.7 Jordförvärvslagen

Jordförvärvslagen (1979:230), som trädde i kraft den 1 juli 1979, är ett av medlen i jordbruks- och skogspolitiken och syftar i överensstämmelse med de av riksdagen beslutade riktlinjerna för jordbruks- och skogspolitiken till att främja uppbyggandet och vidmakthållandet av effektiva familjeföretag och därmed stärka sambandet mellan brukande och ägande. Lagen syftar vidare till att främja strukturrationaliseringen inom jordbruket och skogsbruket ävensom till att främja regionalpolitiska strävanden. För förvärv av fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet krävs därför enligt jordförvärvslagen tillstånd, när förvärvet sker genom köp, byte eller gåva. Lagen gäller också vissa associationsrättsliga förvärv, nämligen tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening och fusion enligt aktiebolagslagen.

Lagen gäller däremot inte familjerättsliga och successionsrättsliga förvärv genom bodelning, arv eller testamente. Även förvärv på exekutiv auktion är fria men förvärvaren är i princip skyldig att inom två år åter avyttra egendomen. Vissa nära anförvanter till överlåtaren är undantagna från kravet på förvärvstillstånd, nämligen hans make och avkomlingar. Vidare är den som redan äger andel i förvärvsegendomen i allmänhet undantagen. Hit räknas vid tillämpningen av jordförvärvslagen också delägare i dödsbo som äger jordbruksfastighet.

Prövning enligt jordförvärvslagen sker alltså, som framgått av det nyss nämnda, först när ägaren är beredd att självmant avhända sig fastigheten till någon som inte omfattas av lagens undantagsbestämmelser.

Viss ändring i jordförvärvslagen har föreslagits i betänkandet (Ds Jo 1986:5) Översyn av jordförvärvslagen.

## 2.2 Påtalade olägenheter med dödsboäggande och samäggande av jordbruksfastighet samt tidigare förslag till lösning av problemet

### 2.2.1 Inledning

Frågan om de specifika olägenheterna med dödsboäggande och samäggande av jordbruksfastighet har, som nämnts i inledningskapitlet, uppmärksamats i lagstiftningssammanhang alltsedan början av 1960-talet. De skatterättsliga konsekvenserna av en utveckling mot ett tilltagande antal oskiftade dödsbon påtalades dock tidigare. Sålunda anförde ärvdabalksakkunniga, som hade i uppdrag bl.a. att sammanföra olika lagar om arv, testamente, bouppteckning och arvskifte till en enhet, i betänkandet Ärvdabalk (SOU 1954:6 s. 124) följande.

Det lär i viss utsträckning förekomma att dödsbo av skattetekniska skäl lämnas oskiftat under avsevärd tid. I den mån ej fråga är om verklig sammanlevnad i oskiftat bo är en utveckling mot allt större antal oskiftade dödsbon ägnad att väcka betänkligheter. Då enligt vad de sakkunniga inhämtat 1950 års skattelagssakkunniga ha sin uppmärksamhet riktad på saken, har emellertid någon lagstiftning i nu ifrågasvarande sammanhang icke ansetts påkallad.

Förslag i frågan lämnades inte av skattelagssakkunniga. Däremot blev frågans skatterättsliga konsekvenser föremål för undersökning av 1953 års skatteflyktskommitté, som hade i uppdrag att utreda frågan om införande i skattelagstiftningen av bestämmelser mot skatteflykt och opåkalade skattelättnader. I betänkandet om åtgärder mot skatteflykt (SOU 1963:52 s. 245) yttrade kommittén.

— — — undersökningarna rörande förekomsten av dödsbon utvisar enligt kommitténs mening att det för närvarande finns ett betydande antal dödsbon, i vilka ett skifte är ställt på framtiden. I vissa fall är anledningen härtill säkerligen att delägarna bor tillsammans t.ex. på en dödsboet tillhörig fastighet såsom då den ene av två makar, som tillsammans bedrivit jordbruk på egen fastighet, avlidit och efterlevande maken fortsätter jordbruket, därvid han jämte makarnas barn kvarbor på jordbruksfastigheten. I ett stort antal fall åter föreligger emellertid inte sådan sammanlevnad i oskift bo. Såsom kommittén — — — på-

visat kan de skattskyldiga under särskilda förhållanden vinna stora fördelar ur beskattningssynpunkt genom att underlåta att upplösa dödsbo. Det kan därför inte uteslutas att möjligheten att på detta sätt vinna skattelättnad många gånger är det avgörande skälet till att ett dödsbo bibehålles oskiftat, trots att delägarna inte sammanlever. Påpekas bör dock att förhållandet givetvis kan ha andra orsaker. Bland de faktorer, som härutinnan spelar stor roll, märkes det förhållandet att dödsbo är en bekväm och ändamålsenlig förvaltningsform. Ett annat skäl att inte upplösa ett dödsbo kan vara önskemålen att bibehålla en släktgård inom familjen. Det kan också bero på testamentariska föreskrifter att ett dödsbo inte kan eller lämpligen bör skiftas. I själva verket torde det i flertalet fall vara så att samverkan av många faktorer gjort att ett dödsbo inte blivit skiftat. Måhända har därvid beskattningssynpunkten inverkat, men då skattebesparingen oftast uppgår till relativt blygsamt belopp, torde kunna påstås att huvudsakligen andra synpunkter varit avgörande. Det bör inte heller förglömmas att — — det i dödsbo med flera delägare också kan förhålla sig så, att ett bibehållande av dödsboet oskiftat ur beskattningssynpunkt kan vara fördelaktigt för några av delägarna men ofördelaktigt för andra.

Enligt skatteflyktskommitténs mening kunde det inte anses tillfredsställande att delägare i dödsbo endast genom att underlåta att företa skifte i boet, då sådant eljest bort och kunnat ske, kunde förskaffa sig betydande skattelättnader. Kommittén ansåg därför att inkomst- och förmögenhetsbeskattningen borde utformas så att skatten utgick med det belopp som skulle träffa delägarna om dessa direkt beskattades.

Kommittén ansåg vidare inte att det i detta sammanhang borde införas någon tvingande regel i civilrätten, enligt vilken skifte måste äga rum inom viss tid. För att uppnå den avsedda beskattningseffekten föreslog kommittén i stället föreskrifter av innebörd att reglerna för beskattning av handelsbolag skulle tillämpas på ifrågavarande dödsbon. Enligt kommitténs mening fanns i allmänhet inte anledning att vid beskattningen acceptera dödsbo såsom självständigt subjekt längre än som betingades av själva boutredningen.

Kommittén påpekade att 1933 års boutredningslag visserligen inte innehöll något stadgande om hur länge dödsbo fick behållas oskiftat, men att lagen dock torde utgå från tanken att upplösning regelmässigt skulle ske i tämligen nära anknytning till dödsfallet. Härpå tydde enligt kommittén bl.a. det förhållandet att närmare bestämmelser inte meddelats rörande legal ställföreträdare för dödsbo, då boutredningsman saknades. Inte heller förekom stadganden om årsredovisning, revision och liknande. Å andra sidan fann kommittén inte minst praktiska skäl tala starkt för att ett dödsbo behandlades som självständigt skattesubjekt under den tid som normalt åtgår för själva boutredningen. Beskattningen för det år, varunder dödsfallet inträffade, och åren närmast därefter borde således inte ändras. De nya reglerna för dödsbobeskattningen borde tillämpas endast på dödsbon som existerat ett visst antal år.

Enligt kommitténs mening borde ändrade bestämmelser rörande dödsbobeskattningen inte äga tillämpning förrän från och med det taxeringsår, som inföll närmast efter utgången av det fjärde kalenderåret efter det kalenderår, varunder dödsfallet inträffade. Genom en sådan regel gavs minst tre års rådrum med dödsboavvecklingen. Såvitt gäller äldre dödsbon, vilka kvarhålls oskiftade huvudsakligen av skatteskal

kunde det, enligt kommittén, förväntas att flertalet av dem skulle komma att finna det lämpligt att företa arvskifte och upplösa dödsbona.

Skatteflyktskommitténs förslag föranledde den lagstiftning, som omnämns i avsnitt 2.1.1.

## 2.2.2 1958 års jordlagsutredning

De särskilda olägenheterna med dödsboägende av jordbruksfastighet påtalades första gången i lagstiftningssammanhang, såvitt kommittén har sig bekant, av 1958 års jordlagsutredning, som hade i uppdrag att utreda jordförvärvs-, bolagsförbuds- och uppsiktslagstiftningen. Under sitt utredningsarbete erfors utredningen vid sina kontakter med olika myndigheter, som direkt sysslade med tillämpningen av förvärvslagstiftningen, och med olika organisationer, som representerade intressen, vilka berördes av lagstiftningen, att dödsboägende av jordbruksfastighet förekom i ökad utsträckning och att detta förhållande medförde problem av olika slag. Rörande denna fråga uttalade utredningen i sitt betänkande Förslag till jordförvärvslag m.m (SOU 1961:49 s. 129 f) följande.

Såväl den ökade förekomsten av dödsbofastigheter som överlåtelserna vid sidan om förvärvslagstiftningen till anförvanter medför otvivelaktigt i betydande utsträckning dels att jord och skog överföres till personer, som icke är beroende av den för sin försörjning, dels att rationaliseringsprocessen fördröjes och försvåras. Det lär heller icke vara ovanligt att med förhållandet följer nedsatt brukning och sämre skogsvård. Från skogsvårdsstyrelser har bl.a. framhållits svårigheterna att ena dödsbodelägare om skogsvårdande åtgärder. Samtliga dessa konsekvenser är enligt utredningens mening olyckliga. Såsom ovan anförts torde de emellertid knappast kunna minskas på ett effektivt sätt genom en begränsning av släktskapsundantagen utan att de normala fallen av överlåtelser till anförvanter även drages med. Andra vägar huvudsakligen vid sidan av förvärvslagstiftningen torde därför behöva sökas. Det torde dock icke ankomma på jordlagsutredningen att anvisa dessa. Utredningen vill emellertid framhålla, att rationaliseringsverksamheten säkerligen i många fall skulle väsentligt underlättas om skyldighet infördes för dödsbo, i vars tillgångar ingick fast egendom, att utse någon som ägde företräda dödsboet vid förrättningar av skilda slag. Enligt vad utredningen inhämtat försvåras bl.a. genomförandet av lantmäteriförrättningar ofta av att alla dödsbodelägare måste kallas och vara eniga om att medgiva eller begära viss åtgärd. Även underhandlingar och åtgärder i samband med markbyten skulle underlättas om berört dödsbo hade behörig företrädare. Enligt utredningens mening bör lagstiftning övervägas i detta hänseende och t.ex. avse dödsbon, som är oskiftade längre tid än två år.

## 2.2.3 Lantmäteristyrelsens, skogsstyrelsens och lantbruksstyrelsens framställning till Kungl. Maj:t år 1962

Jordlagsutredningens nyssnämnda uttalande att lagstiftning om ställföreträdare för dödsbo borde övervägas följdes upp av dåvarande lantmäteristyrelsen, skogsstyrelsen och lantbruksstyrelsen i en gemensam framställning till Kungl. Maj:t, dagtecknad den 27 september 1962, i vilken skrivelse styrelserna lade fram ett förslag till lag om fastighetsombud. Bakgrunden till förslaget från styrelserna var, så som den framställdes i nämnda skrivelse, det förhållandet att en fastighet som ägdes av dödsbo

eller av förutvarande dödsbodelägare med samägenderätt ofta hade visat sig vara till hinder för verksamheten inom styrelsernas verksamhetsområden. Härom anfördes bl.a. följande.

Gemensamt ägande i dödsboets form skapar, i synnerhet när det gäller den fasta egendomen, särskilda problem icke blott för ägarna i deras inbördes förhållande utan också för andra fastighetsägare i trakten liksom för de myndigheter som har till uppgift att främja en förbättring av den fasta egendomens indelning och skötsel. — — — De svårigheter och problem, varom här talas, föreligger emellertid icke blott då ägaren är dödsbo i teknisk-juridisk mening utan också vid den form av samlevnad mellan förutvarande dödsbodelägare, som innebär att ägarna efter boets delning (genom bodelning eller arvskifte eller bådadera) behåller ideella andelar i den dödes egendom. Det är på dessa båda former av gemensamt ägande av fast egendom för jordbruk och skogsbruk, som denna framställning tar sikte.

Olägenheterna av dödsboägande är mycket kännbara och ökar väsentligt i takt med intensifieringen av rationaliseringsverksamheten. — — —

En fullständig statistik, som visar hur många jord- och skogsägande dödsbon som f.n. finnes och hur snabbt deras antal växlar finnes f.n. icke. För de problem som här behandlas är dock exakta siffror icke av avgörande betydelse. Den omständigheten att det överallt i landet finnes en mängd dödsbon, som icke endast tillfälligt äger jord och skog, är i och för sig tillräcklig för att frågan skall tagas upp till närmare granskning. Bland dem som i sitt dagliga arbete har att göra med fastigheter och fastighetsägare är det en allmänt förekommande uppfattning, att dödsbo som fastighetsägare blir en allt vanligare företeelse, ett förhållande som knappast torde äga något samband med de förhållandevis ringa variationerna i dödsfallsfrekvensen utan så gott som helt torde förklaras därav att dödsbon nu mer än förr behålles oskiftade under lång tid.

— — — Vid mitten av 1930-talet, då dödsboet fick sin nuvarande rättsliga status, rädde ett penningvärde, som får karaktäriseras som fast i jämförelse med den utveckling som därefter ägt rum, särskilt efter andra världskrigets slut. Inflationen har medfört en flykt till realvärden, i första hand fastigheter. Trots jordbruksnäringens tidvis låga lönsamhet och trots jordlagstiftningens prisdämpande effekt har priserna på jordbruks- och skogsfastigheter stigit, mätt även i ett fast penningvärde. Detta synes i sin tur ha medfört att delägare i dödsbo, alldeles bortsett från om de bor kvar i bygden som aktiva jordbrukare eller är bosatta på andra orter, betraktar den ärvda jorden och — kanske i ännu högre grad — skogen som ett kapital, vilket genom sin värdebeständighet är så värdefull att man ej gärna vill avstå därifrån. Egendomen bibehålles därför oskiftad. — — — En annan i sammanhanget betydelsefull faktor är det ökade kapitalbehov, som kännetecknar dagens jord- och skogsbruk. Denna företeelse, som illustreras av den ökade maskin användningen, medför att den som vid arvskifte eller försäljning skall övertaga en jordbruksegendom mången gång måste lämna vederlag icke blott för fastigheten med kreatur och övriga gängse inventarier utan också för ett dyrbart maskin- och fordonsbestånd, till vilket motsvarighet i äldre tider saknades. Detta har gjort att det blivit "dyrare" att övertaga en sådan egendom, vilket i sin tur hindrat en avveckling genom arvskifte eller försäljning. I stället har följt ett ökat intresse för den uppdelning av kapitalinsatsen och arbetsinsatsen som arrendebruket innebär.

Att dödsboet som förvaltningsform erbjuder fördelar för den enskilde delägaren har indirekt framgått av redogörelsen — — — för orsakerna till den stigande dödsbofrekvensen. De fördelar som man vid 1933 års boutredningsreform ansåg sig vinna genom att göra dödsboet till juridisk person torde alltså äga giltighet. Sedan dess har emellertid förhållandena ändrats på ett sådant sätt

att — i varje fall inom de verksamhetsområden som styrelserna företräder — de nackdelar, som redan från början fanns, blivit alltmera framträdande. Detta visar sig särskilt vid egendomens förvaltning.

Vid tillkomsten av 1933 års lag om boutredning och arvskifte, vilken numera inarbetats i den år 1958 antagna ärvdabalken, torde man ha utgått ifrån att dödsbo skulle äga bestånd, endast under en övergångstid. Förvaltningsformen dödsbo fick sin prägel av boutredningen och vad därmed sammanhänge. — — — Omständigheter som 1933 års lagstiftare ej gärna kunde förutse har emellertid medfört att utvecklingen tagit en annan riktning. Numera är det inte minst på landsbygden, en normal företeelse att dödsbo förblir oskiftat under lång tid. Är delägare ense och vill de fortsätta att i dödsboets förvaltningsform hålla egendomen samlad, är detta, kan man måhända hävda, deras ensak. Väsentliga svårigheter har emellertid genom det ökade dödsboägandet uppkommit i den verksamhet som har till syfte att främja jordbrukets och skogsbrukets rationalisering. — — —

Det har vid den yttre rationaliseringen visat sig att fastigheter ägda av dödsbo (eller f.d. dödsbodlagare med samäganderätt) i stor utsträckning icke kommit att påverkas av rationaliseringssträvanden på sätt varit önskvärt; icke sällan utgör dödsbonas fastigheter dessutom en flaskhals som hindrar eller försenar önskvärda åtgärder. Detta har ofta sin grund i själva förvaltningsformen, sådan denna enligt nuvarande lagstiftning är anordnad. Det är alltså icke alltid fråga om en rent negativ inställning utan mera om passivitet, bristande kännedom om pågående rationaliseringssträvanden, oenighet bland delägarna eller helt enkelt svårighet att få kontakt med dem. Här påtalade företeelser äger en särskild betydelse i fråga om skogsbruket. Ägosplittringen i fråga om den skogsmark som ägs av enskilda dödsbon är i dag på sina håll mycket långt gången och utgör där ett starkt hinder för ett rationellt skogsbruk. F.n. pågår en omfattande verksamhet för åstadkommande av en ändamålsenligare fastighetsindelning, vilken verksamhet även kan väntas öka. De olägenheter som här redovisats äger giltighet oavsett om rationaliseringsverksamheten bedrivs med det allmännas stöd eller helt i enskild regi. Genom att icke någon för varje dödsbo genomförd registrering äger rum beträffande ändringar i boets sammansättning eller delägarnas vistelseort skapar förekomsten av dödsbon problem som icke har motsvarighet i fråga om andra ägarekategorier. Det mest framträdande draget hos dödsboet som fastighetsägare är svårigheten att utröna vilka delägarna är, särskilt om längre tid förflutit från dödsfallet. Behovet av kunskap härom är icke enbart en ordningsangelägenhet utan förestavas av att enighet bland delägarna kräves för beslutsföret, vilket i sin tur är en förutsättning för att dödsboet skall kunna uppträda som avtalslutande part. Eftersom numera såväl verksamhet för yttre rationalisering inom jord- och skogsbruk som den praktiska tillämpningen av skötsellagar sådana som skogsvårdslagen och uppsiktslagen i stor utsträckning bygger på överenskommelser mellan berörda parter, inses lätt huru hög grad den ifrågavarande verksamheten tynges vid ymnig förekomst av permanenta dödsbon. Det förhållandet att många dödsbon mer eller mindre permanentas för med sig att den normala fastighetsomsättningen i betydande grad minskar. Både för den som vill etablera sig som ny företagare inom jord- eller skogsbruk och för den som genom köp vill utvidga sina ägor kan svårigheter uppstå att finna lämpliga objekt.

Antalet verkliga vanhävsfall är numera i bygder där fastighetsindelningen och förutsättningarna i övrigt medger ett någorlunda rationellt jordbruk sällsynta; detta gäller även fastigheter ägda av dödsbon. I bygder med stor ägosplittring, t.ex. vissa delar av Kopparbergs län, är det icke ovanligt att påträffa verkliga vanhävsfall även i trakter med goda naturliga förutsättningar för jordbruk. Styrelsernas samlade erfarenhet ger vid handen att det inom ägarka-

tegorin dödsbon (inberäknat samäggande förutvarande dödsbodeläggare) är vanligare än inom andra att fastigheterna är mindre välskötta. Detta gäller om både jord, skog och hus. Denna — liksom vissa andra här nämnda olägenheter av dödsboäggandet — har nyligen berörts av jordlagsutredningen i dess betänkande med förslag till ny jordförvärvslag.

Styrelserna anförde vidare att det ökade dödsboäggandet medfört speciella problem i vad angick skogsbruket. Som ett led i utredningen hade skogsstyrelsen i samråd med lantmäteristyrelsen tillställt skogsvårdsstyrelserna en cirkulärskrivelse med frågor syftande till belysning av de frågor som ägde samband med dödsbo såsom ägare av skog. Den verkställda inventeringen angavs i skrivelsen till Kungl. Maj:t visa att dödsbons fastigheter i skogsvårdshänseende i många fall i ett eller annat hänseende låg efter i utvecklingen och att detta syntes ha sin grund i svårigheterna att åstadkomma en ändamålsenlig förvaltning. En parallell till de påtalade förhållandena rörande dödsbona och skogsvårdslagen angavs föreligga i viss mån också i fråga om den då gällande lagen om uppsikt å jordbruk. Det hade visat sig mycket svårt för uppsiktsmyndigheten att komma till tals med fastighetsägaren och träffa sådan överenskommelse om vanhävdens avhjälpande, som avsågs i uppsiktslagen, i de fall då fastighetsägaren var ett dödsbo eller fastigheten tillhörde personer bosatta utanför den ort där egendomen var belägen.

Sammanfattningsvis anförde styrelserna bl.a. att problemet med dödsboäggandet var mycket allvarligt med tanke på dels att dödsbona visade en tydlig tendens att öka sin andel av jord- och skogsfastigheterna och dels — och framförallt — på grund av att verksamheten för jordbrukets och skogsbrukets rationalisering intensifierats, i samband varmed olägenheterna blev allt mera påtagliga. Dödsboäggandet medförde att dödsbofastigheterna till men för strukturrationaliseringen i ökad utsträckning undandrog från den normala fastighetsmarknaden. Ett aktivt rationaliseringsintresse påträffades inom denna ägarkategori mindre ofta än hos andra. Om inte något ingripande skedde, var det sannolikt att statsmakternas riktlinjer för jordens och skogens användning och skötsel inte skulle kunna följas i fråga om fastighetsägarkategorin dödsbo och att rationaliseringsverksamheten inom jordbruket och skogsbruket sålunda skulle försvåras.

För att göra det praktiskt möjligt att tillämpa skötsel- och förrättningslagar på jordbrukets och skogsbrukets område med samma effekt på dödsboäggda och samäggda fastigheter som övriga föreslog styrelserna den lösningen, att domstol på initiativ av deläggare eller myndighet skulle kunna förordna ett särskilt ombud med behörighet att företräda fastighetsägaren i vissa särskilt angivna situationer. Förslaget innebar inte någon lösning av "dödsboproblemet" i stort utan endast ett jämställande — i fråga om rationalisering och skötsel — av dödsbos och samägares jordbruks- och skogsfastigheter med övriga ägarekategoriers fastigheter.

#### 2.2.4 Motioner vid 1965 års riksdag

Vid 1965 års riksdag väcktes två likalydande motioner, nr 13 i första kammaren och nr 11 i andra kammaren, i vilka framhölls att fastigheter,

ägda av dödsbon, föranledde inte enbart olägenheter beträffande ägarnas inbördes förhållanden utan även beträffande angränsande fastighetsägare och de myndigheter, som hade att lämna upplysningar om fastighetens skötsel eller hade hand om strukturrationaliseringen inom jord- och skogsbruket. Enligt vad motionärerna inhämtat behölls dödsbon oskiftade under längre tid än tidigare varigenom problemen med dödsbon i dessa hänseenden blivit alltmer irriterande. Härom anförde motionärerna följande.

Olägenheterna av dödsboäggandet är mycket kännbara och kommer att öka väsentligt i och med den pågående rationaliseringsverksamheten inom ovan nämnda näringsgrenar. Skogsmark som äges av enskilda och dödsbon är starkt splittrad, och detta utgör stor olägenhet för ett rationellt skogsbruk. Sammanslagning av mindre skogsfastigheter har påbörjats för att åstadkomma en mera ändamålsenlig fastighetsbildning. För att genomföra detta måste ägarna vara eniga och överenskommelse träffas med berörda parter. Detta är inte alltid så lätt, då det gäller dödsbon med många delägare och då ägarnas bostadsorter är spridda. Samma förhållande uppstår då skogsvårdande åtgärder skall utföras på dessa fastigheter.

Det har visat sig att ägare av dödsbo är mindre intresserade av strukturrationalisering och skogsvårdande åtgärder än andra ägarkategorier. Detta förhållande sammanhänger inte alltid med att ägarna är negativt inställda utan mera med en viss passivitet, då de inte har kännedom om rationaliseringens syfte. Delägarna kan också vara oeniga, och därigenom försvåras samarbetet, och det är i många fall svårt att få kontakt med alla. Om lång tid förflutit efter dödsfall, kan det vara mycket svårt att få reda på alla dödsbodelägare.

Motionärerna framhöll vidare att problem också kunde uppkomma i dödsbons förhållanden till bl.a. vägsamfälligheter och fiskevårdsföreningar.

För att lösa de påtalade spörsmålen borde enligt motionärerna i lag föreskrivas att dödsbo skulle vara skyldigt att ha fastighetsombud att företräda dödsbodelägarna i vissa särskilt angivna situationer.

## 2.2.5 1967 års jaktmarksutredning

Jaktmarksutredningen, som tillsattes år 1967 för att utreda vissa jaktfrågor, fann i sitt år 1974 avgivna betänkande Jaktmarker (SOU 1974:80 s. 115) att fastigheter ägda av dödsbon vållade problem vid bildande av jaktvårdsområde. Utredningen anförde härom följande.

Enligt vad som framkommit genom de uppgifter länsjaktvårdskonsulenterna lämnat till utredningen vållar dödsbofastigheternas representation stora problem. Möjligheterna att förordna legal ställföreträdare för dödsbo utnyttjas endast i mindre mån. Konsulenterna har framhållit att dödsbodelägare, som brukar boets fastighet och som har stort intresse av att marken intas i jaktvårdsområde, många gånger har svårigheter att få fram erforderliga medgivanden eller fullmakter. Delägare som är bosatta på annan ort och inte tar del i den löpande förvaltningen visar ofta ringa intresse för frågan om fastighetens intagande i jaktvårdsområde utan att för den skull motsätta sig denna åtgärd. Det förekommer därjämte enligt konsulenterna att dessa delägare har dålig kännedom om vad samgående i jaktvårdsområde i realiteten innebär.

Mot bakgrund av det anförda föreslog utredningen att, när ett dödsbo saknade behörig företrädare, den dödsbodeläggare som brukade eller förvaltade fastigheten skulle äga rätt att företräda boet i frågor som rörde jaktvårdsområde. Utredningen anförde vidare.

Utredningen är medveten om att en bestämmelse av innehåll att dödsbodeläggare, som inte är boutredningsman och som saknar fullmakt från övriga deläggare, äger rätt att göra medgivanden på boets vägnar innebär avvikelser från de regler som enligt ärvdabalken gäller beträffande ställföreträderskap för dödsbo. Principiella invändningar kan från juridisk synpunkt riktas mot förslaget i denna del. — — — Det bör understrykas att utredningens förslag endast tillerkänner förvaltare eller brukare, som är dödsbodeläggare rätt att företräda dödsboet. Annan brukare eller förvaltare har således inte denna rätt. Brukas fastighet av två eller flera dödsbodeläggare tillsammans får de gemensamt företräda fastigheten.

### 2.2.6 Motion vid riksmötet 1975/76

Vid riksmötet 1975/76 väcktes en motion (1975/76:547) i vilken motionärerna yrkade att riksdagen hos regeringen skulle anhålla om initiativ som möjliggjorde att dödsbo representerades av endast en person. Till stöd för yrkandet anfördes.

Det har vid den yttre rationaliseringen visat sig att fastigheter ägda av dödsbo (eller f.d. dödsbodeläggare med samägganderätt) i stor utsträckning icke komma att påverkas av rationaliseringssträvandena på sätt som varit önskvärt; icke sällan utgör dödsbonas fastigheter dessutom en flaskhals, som hindrar eller försenar önskvärda åtgärder. Detta har ofta sin grund i själva förvaltningsformen, sådan denna enligt nuvarande lagstiftning är anordnad. Det är alltså icke alltid fråga om en rent negativ inställning utan mera om passivitet, bristande kännedom om pågående rationaliseringssträvanden, oenighet bland delägarna eller helt enkelt svårighet att få kontakt med dem.

Här påtalade företeelser äger en särskild betydelse i fråga om skogsbruket. Ägosplittringen i fråga om den skogsmark som ägs av enskilda och dödsbon är i dag på sina håll mycket långt gången och utgör där ett starkt hinder för ett rationellt skogsbruk. För närvarande pågår en omfattande verksamhet för åstadkommande av en ändamålsenligare fastighetsindelning, vilken verksamhet även kan väntas öka. De olägenheter som här redovisats äger giltighet oavsett om rationaliseringsverksamheten bedrivs med det allmännas stöd eller helt i enskild regi.

Såväl den ökade förekomsten av dödsbofastigheter som överlåtelseerna vid sidan om förvärvslagstiftningen till anförvanter medför otvivelaktigt i betydande utsträckning dels att jord och skog överförs till personer som icke är beroende av den för sin försörjning, dels att rationaliseringsprocessen fördröjs och försvåras. Det lär heller icke vara ovanligt att med förhållandet följer nedsatt brukning och sämre skogsvård.

Från skogsvårdsstyrelser har bl.a. framhållits svårigheterna att ena dödsbodeläggare om skogsvårdande åtgärder. Samtliga dessa konsekvenser är olyckliga. Såsom ovan anförts torde de emellertid knappast kunna minskas på ett effektivt sätt genom en begränsning av släktskapsundantagen utan att de normala fallen av överlåtelse till anförvanter även drages med. Andra vägar, huvudsakligen vid sidan av förvärvslagstiftningen, torde därför behöva sökas. Det torde dock icke ankomma på jordlagsutredningen att anvisa dessa.

Rationaliseringsverksamheten skulle säkerligen i många fall väsentligt

underlättas om skyldighet infördes för dödsbo, i vars tillgångar ingick fast egendom, att utse någon som ägde företräda dödsboet vid förrättningar av skilda slag. Enligt vad som inhämtats försvåras bl.a. genomförandet av lantmäteriförrättningar ofta av att alla dödsbodelägare måste kallas och vara eniga om att medgiva eller begära viss åtgärd. Även underhandlingar och åtgärder i samband med markbyten skulle underlättas om berört dödsbo hade behörig företrädare.

### 2.2.7 Riksdagens revisorers skrivelse 1976 till lagutskottet

I en till lagutskottet den 26 mars 1976 avgiven skrivelse framhöll riksdagens revisorer att väsentliga svårigheter syntes möta de myndigheter som i sin verksamhet hade att få till stånd en ändamålsenlig skogsvård i de fall då skogsfastigheterna ägdes och förvaltades av dödsbon eller med samäganderätt av förutvarande dödsbodelägare. Det hade visat sig att intresset av att medverka i rationaliseringsprojekt och över huvud taget till en ändamålsenlig skogsvård var mindre inom dessa ägarkategorier än inom andra, särskilt om delägarna lämnat bygden och bosatt sig på andra orter i landet. Svårigheterna var knutna till gällande bestämmelser om förvaltning av egendom tillhörande dessa ägarkategorier ävensom till bestämmelserna om den yttre rationaliseringen inom skogsbruket enligt fastighetsbildningslagen och till den praktiska tillämpningen av skogsvårdslagens regler. Bestämmelserna i nämnda lagar byggde i princip på att överenskommelser kunde nås mellan myndigheterna och fastighetsägarna.

Särskilt då ägaren var ett dödsbo eller då samäggande förelåg, var sådana överenskommelser svåra att nå, och därmed förhindrades eller försvårades angelägna åtgärder.

Under en resa i Norrbottens län hösten 1975 gjorde länsstyrelsens representanter revisorerna uppmärksamma på dessa problem. Revisorerna fick i samband därmed också ta del av en undersökning angående äganderättsförhållanden av nu berört slag i Tornedalen, vilka ansågs utgöra en väsentlig spärr för jord- och skogsbrukets utveckling inom detta område. Mot bakgrunden därav hade revisorerna låtit sitt kansli närmare studera frågan.

Enligt revisorernas mening borde rationaliseringssträvandena inom skogsbruket inte få hindras av nu berörda svårigheter i fråga om skogsegendomar tillhörande dödsbon och med dödsbon jämställda ägare. Lämpliga åtgärder borde därför vidtas för underlättande av rationaliseringsåtgärder.

### 2.2.8 Lantmäteriverkets promemoria 1976

I anledning av den i avsnitt 2.2.6 nämnda motionen besökte lagutskottet statens lantmäteriverk för att inhämta myndighetens synpunkter på motionsförslaget. I anslutning därtill tillställde lantmäteriverket utskottet en promemoria, upprättad den 29 mars 1976.

I promemorian hänvisades till att viss lagstiftning skett efter lantmäteristyrelsens, skogsstyrelsens och lantbruksstyrelsens i avsnitt 2.2.3 redovisade, år 1962 avgivna skrivelse till Kungl. Maj:t. Därmed avsågs den i avsnitt 2.1.1 omnämnda ändringen i 53 § 3 mom. kommunalskattelagen

om att dödsbo efter viss tid skall taxeras som handelsbolag, den nya fastighetsbildningslagen, omnämnd i avsnitt 2.1.4, och tillkomsten av delgivningslagen, omnämnd i avsnitt 2.1.3.

Enligt promemorian fick ändringen i skattelagstiftningen antas ha lett till en snabbare upplösning av dödsbon i vissa fall, men denna effekt var sannolikt ganska begränsad och vidare kunde det i många fall ha blivit så att delägarna vid upplösningen tillskiftats ideella andelar i dödsboets fastighet, varigenom den reella ägarsituationen alltså blivit oförändrad. Vidare hade fastighetsbildningslagen, som trädde i kraft 1972, vidgat möjligheterna att vidta olika förändringar i fastighetsindelningen tvångsvis. Motsvarande gällde lagstiftningen om inrättande av olika gemensamhetsanläggningar för fastigheter. Dessa förändringar medförde att fastighetsbildningsmyndigheterna i flera situationer än tidigare kunde agera utan att vara beroende av formlig överenskommelse mellan sakägarna. Å andra sidan borde framhållas att denna förbättring av förutsättningarna för fastighetsregleringsverksamheten i praktiken inte kunde leda till en genomgripande omläggning av förrättningsförfarandet från frivillighet till tvång. Tvångsåtgärder krävde nämligen i många fall en större arbetsinsats än åtgärder grundade på överenskommelse och kom därför av rent ekonomiska skäl i fråga främst som ett komplement till frivilliga åtgärder. Genom tillkomsten av delgivningslagen, som trädde i kraft den 1 januari 1971, hade klarare regler om delgivning med dödsbon och samägare erhållits. Samtidigt hade delgivningslagens principiella krav på personlig delgivning lett till att kallelserutinerna ofta blev betungande.

Förekomsten av flerägda fastigheter visade enligt promemorian en tendens att öka. Detta hängde enligt promemorian säkerligen samman med den fortgående omstruktureringen av näringslivet och bosättningen. En mycket betydande del av dem som genom arv blivit delägare i jordbruksfastigheter hade lämnat jordbruksnäringen och den gamla bosättningsplatsen men behållit sin andel i jordbruksfastigheten bl.a. med tanke på jakt, fiske och realvärdeutveckling. Samtidigt hade, om man såg saken i stort, frekvensen av situationer i vilka det allmänna av olika skäl hade anledning att träda i kontakt med fastighetsägarna ökat. Den fysiska planläggningen hade vidgats och intensifierats. Medlen för plangeomförande hade förbättrats. Samhället hade i ökad utsträckning tagit mark i anspråk för olika slag av utbyggnad eller exploatering. Kravet på ingripanden i naturvårdande eller i skogsvårdande syfte hade skärpts. Behovet av samverkan mellan fastighetsägare i olika sammanhang hade ökat, bl.a. när det gällde skogsbruket. De berörda förhållandena ledde enligt promemorian till att de praktiska olägenheterna av flerägandet successivt fick ökad betydelse.

Efter redovisning för reglerna i fastighetsbildningslagen, skogsvårdslagen och naturvårdslagen anfördes i promemorian följande.

Det hinder dödsboägandet utgör sammanhänger främst med att dödsbodelägarna i princip måste vara eniga om varje förvaltningsåtgärd och att skriftliga överenskommelser fordras i många fall vid förrättningar och andra mellanhanden med myndigheter. Svårigheter att nå överenskommelser bottnar inte alltid i oenighet eller ovilja att nå samförståndslösningar med andra fastighets-

ägare eller myndigheter utan beror ofta på svårigheter att nå eller samla alla delägare. Möjlighet att utse företrädare för dödsbo skulle väsentligt underlätta fastighetsägnarens och myndigheters möjligheter att få kontakt med och samarbeta med dödsbon som ägare av fastigheter.

De framförda synpunkterna om ställföreträdarskap gäller inte bara dödsbon utan även samäganderättsfallen. Det är därvid likgiltigt om samägandet tillkommit genom skifte av dödsbo eller på annat sätt.

De ovan påtalade problemen rörande dödsboäggd och samäggd fastighet gäller inte bara jord- och skogsbruksfastigheter utan även fastigheter som är taxerade som annan fastighet.

Problemen med fastigheter som ägs av dödsbo eller av flera personer med samäganderätt är av sådan omfattning att frågan om legalt ställföreträdarskap för ägarna bör göras till föremål för utredning i syfte att få till stånd lagstiftning på området.

Frågan kan lösas på olika sätt. I första hand bör det ankomma på dödsbodelägarna själva att utse företrädare för dödsboet. I de fall delägarna inte är eniga om vem som skall vara ställföreträdare bör denna utses av domstol eller av annan myndighet. Det kan vara lämpligt att frågan om ställföreträdare tas upp i samband med bouppteckningen efter den avlidne. Finns ingen ställföreträdare utsedd bör delägare i dödsboet eller myndighet, för vilken frågan är av betydelse, kunna begära att sådan skall förordnas.

Det är väsentligt att uppgiften om vem som utsetts till ställföreträdare är lätt åtkomlig för myndigheter och allmänheten. Ställföreträdarna bör därför registreras i officiellt register över fastigheter, t.ex. fastighetslängden eller fastighetsboken.

Ställföreträdaren bör ha sådana befogenheter att ställföreträdarskapet blir meningsfullt. Han bör därför vara behörig att företräda fastigheten i sådana sammanhang som har berörts i det föregående. Därigenom kan handläggningen av förrättningar och andra åtgärder väsentligt underlättas.

## 2.2.9 1974 års jordförvärvsutredning

I december 1977 överlämnade jordförvärvsutredningen, som hade i uppdrag att se över jordförvärvslagstiftningen, inbegripet jordhävdslagen, sitt betänkande (SOU 1977:93) Ny jordförvärvslag. I betänkandet konstaterade utredningen att betydande arealer mark ägdes av dödsbon. Enligt den allmänna fastighetstaxeringen 1975 uppgick dödsbons markinnehav till 1,5 milj. ha taxerad som jordbruksfastighet. Taxeringsvärdet för detta innehav var 2,45 miljarder kronor och enligt statistiken hade inga större förändringar ägt rum under senare år.

Dödsboägandet var enligt utredningen till olägenhet för rationaliseringsverksamheten eftersom sådana ägandeförhållanden bl.a. medförde svårigheter att nå behörig ställföreträdare. Ofta var delägarna också bosatta på annan ort än den där egendomen var belägen, vilket förhållande i många fall kunde medföra en sämre skötsel av egendomen. Utredningen fann det därför angeläget att möjligheten för dödsbon att under längre tid inneha jordbruksfastighet begränsades och att frågan gjordes till föremål för utredning.

Mot bakgrund av bl.a. att utredningen avstod från att föreslå någon ändring i jordförvärvslagen beträffande förvärv genom arv hade man, påpekade utredningen, att räkna med att även i fortsättningen ett betydande antal lantbruksföretag, som förvärvats genom tillståndsfria fång,

skulle komma att ägas av personer som inte bebodde eller brukade företagen och inte heller var beroende av dem för sin försörjning. Ett sådant passivt ägande medförde enligt utredningen i många fall sämre skötsel av företagen. Det var emellertid angeläget från allmän synpunkt att markens produktionsförmåga togs till vara effektivt och att möjlighet fanns till rationell brukning. Detta syfte kunde enligt utredningen i fråga om jordbruksmarken nås genom ändrad utformning av jordhävdslagen. Med hjälp av en reviderad jordhävdslag skulle, enligt utredningens uttalande i ett senare betänkande (Ds Jo 1978:6 s. 37) Lag om skötsel av jordbruksmark, det allmänna kunna ingripa mot bl.a. sådan brukning som med hänsyn till ortens förhållanden inte fyllde skäliga krav på intensitet. Denna möjlighet att ingripa ansåg utredningen vara nödvändig för att i vissa bygder kunna motverka följderna av ett passivt ägande av jordbruksfastigheter. En reviderad jordhävdslagstiftning borde i detta hänseende även i övrigt ses som en jordbrukspolitiskt nödvändig komplettering av jordförvärvslagstiftningen.

#### 2.2.10 Motion vid riksmötet 1977/78

I en motion (1977/78:100) vid 1977/78 års riksmöte yrkades att riksdagen hos regeringen skulle begära utredning och förslag om avveckling av dödsbo. Till stöd för yrkandet anförde motionärerna.

Nuvarande ordning när det gäller beskattning av dödsbon innebär att dessa kan behållas oskiftade tre år efter dödsfallet. Dödsbon som därefter har en skattepliktig förmögenhet överstigande 100 000 kr eller en taxerad inkomst om minst 10 000 kr, tillämpar därefter reglerna för handelsbolag.

Syftet med dessa regler är att åstadkomma ett från samhällets synpunkt angeläget skiftande av dödsbon inom viss tid. Men reglerna ger samtidigt möjlighet att bedriva en rörelse i form av dödsbo under mycket lång tid. Det synes allt vanligare att verksamhet numera under lång tid drivs i form av dödsbo, ibland genom flera generationer.

Vi vill för vår del understryka nödvändigheten av att det finns en möjlighet att i mindre omfattning behålla dödsbon under en längre tid. Detta kan t.ex. motiveras av en möjlighet för minderåriga barn till den döde att ta över verksamheten. Vi finner det emellertid orimligt att detta synsätt skall kunna tillämpas också på generationerna därefter. Principen borde vara att alla dödsbon skall skiftas inom rimlig tid och i varje fall före nästa generationsskifte.

När det t.ex. gäller jord- och skogsbruksfastigheter vill vi understryka att den av oss skisserade riktlinjen väl stämmer överens med den numera av allt fler omfattade principen om ett samband mellan ägare och brukare. Det kan inte vara rimligt att, som nu sker i vissa fall, människor utan varje kontakt med eller aktivt intresse i ett jordbruk genom dödsboet är delägare.

#### 2.2.11 Studiebesök i Västernorrlands län 1977 och 1978

Under den tid då utredningsuppdraget var begränsat till att avse endast ställföreträdarfrågan besökte kommittén skogsvårdsstyrelsen, vägförvaltningen och lantbruksnämnden i Västernorrlands län för att inhämta aktuella synpunkter på vad som av myndigheterna upplevdes som problem med dödsboägande och samägande av fast egendom. Därvid framkom bl.a. följande.

För att få återväxtåtgärder efter en avverkning vidtagna hade skogsvårdsstyrelsen varit jämförelsevis aktiv till att söka nå överenskommelser. Styrelsen hade inte kunnat märka att det i och för sig skulle vara svårare att komma i kontakt med eller ingå överenskommelser med en större delägarskrets jämfört med en mindre. Huruvida överenskommelser kom till stånd syntes snarare bero på delägarnas personliga egenskaper och inställning till frågan. Styrelsen hade dock den erfarenheten att det kunde uppstå problem med att få till stånd återväxtåtgärder när fastighetsägaren var ett dödsbo eller det eljest var fråga om ett flerägarförhållande. Det hände att överenskommelser ingicks med ett otillräckligt antal delägare på grund av att alla delägare inte kunde spåras. Om en sådan överenskommelse inte hölls av fastighetsägarsidan måste samtliga delägare spåras och en ny överenskommelse ingås. Från det första försöket att nå en giltig överenskommelse tills en sådan slutligen blev ingången kunde det förflyta flera år. Det skulle innebära en avsevärd fördel för myndigheten om det fanns en ställföreträdare för dödsbon eller samägare, som ägde befogenhet att ingå överenskommelser med skogsvårdsstyrelsen enligt skogsvårdslagen. Tid skulle vinnas och sådana direkta misslag som att sluta överenskommelser med ett otillräckligt antal av delägarna skulle undvikas.

Vägförvaltningens erfarenheter av dödsboäggande och samäggande av fastighet var att dessa ägarkategorier ofta innebar problem i myndighetens verksamhet. Det första problemet var att ta reda på delägarnas namn och adresser. Detta arbete var tidskrävande och kostsamt. Efter detta skede i ett ärendes gång var svårigheterna främst koncentrerade till möjligheten att få till stånd uppgörelser om vägrätt och att nå överenskommelser i ersättningsfrågor. Det kunde vara mycket svårt att få uppgörelser till stånd därför att delägarna var inbördes oense eller bodde så spridda att det aldrig blev möjligt att träffa alla samtidigt för diskussioner. En ställföreträdare för dödsbon och samägare skulle kunna innebära att vägförvaltningens arbete avsevärt underlättades. En ställföreträdare borde ha samma befogenhet som en boutredningsman.

Lantbruksnämnden kom ofta i beröring med dödsbon, eftersom denna ägarkategori utgjorde en stor ägargrupp i fråga om jordbruksfastigheter. Inom vissa av lantbruksnämndens verksamhetsområden medförde dödsboäggandet avsevärda problem. Annat samäggande än dödsboäggande kunde medföra likartade olägenheter. Vid nämndens köp- och försäljningsverksamhet kunde dödsboäggandet ofta innebära stora besvärligheter vid förhandlingarna. De olika delägarna kunde ha skilda uppfattningar om köpevillkoren, som det kunde vara svårt att nå enighet om. Delägarna var ofta bosatta på olika håll, ibland utomlands, vilket ytterligare komplicerade en uppgörelse. De nämnda svårigheterna avsåg lantbruksnämndens verksamhet i fråga om fastigheter som var angelägna ur rationaliseringssynpunkt. Lantbruksnämnden hade sällan behövt aktualisera frågor om efterlevnaden av jordhävdslagen men i de fall ingripanden hade skett hade det dock varit särskilt problematiskt när fastigheten ägdes av flera personer. Det fanns då ofta ingen person att förhandla med för att nå ett effektivt resultat. I dessa fall skulle det vara värdefullt

om det fanns en ställföreträdare som hade så långtgående befogenheter, att han inte bara var behörig att förhandla med nämnden, utan även ägde rätt att vidta nödvändiga åtgärder på fastigheten. När det gällde att lämna service vid arrendeupplåtelser hade nämnden den erfarenheten att det kunde uppstå problem när mark ägdes av flera delägare. Dessa kunde vara så inbördes oense att något avtal aldrig kom till stånd, vilket innebar att viss mark kom att bli obrukad helt och hållet. Vidkommande nämndens engagemang i diknings- och vägföretag kunde det vara besvärligt att få en flerägd fastighet att medverka i eller att delta i underhållet av ett sådant företag. Lantbruksnämnden önskade helst att sådana lagstiftningsåtgärder genomfördes att dödsbon hindrades från att äga fastighet mer än under en kortare avvecklingstid.

### 2.2.12 Studiebesök i Kopparbergs län 1979

Sedan kommitténs utredningsuppdrag vidgats till att avse också frågorna om begränsning av dödsbons innehav av jordbruksfastighet och begränsning av samäggande av sådan fastighet gjorde kommittén ett studiebesök hos länsstyrelsen i Kopparbergs län, varvid kommittén sammanträffade med olika myndigheter i länet och med företrädare för privata företag och enskilda sammanslutningar, vilka därvid redogjorde för de speciella svårigheterna med dödsboäggande och samäggande av jordbruksfastighet i Kopparbergs län och framförde förslag och synpunkter på hur problemen borde lösas.

Frånsett den specifikt för Kopparbergs län utbredda ägosplittringen var, enligt de uppgifter som lämnades vid studiebesöket, problemen i länet desamma som uppgivits från andra håll; dock att problemen fick större proportioner på grund av den utbredda ägosplittringen. Det var således tidsödande och svårt, ibland omöjligt, att leta reda på namn och adresser till de olika delägarna. Det var besvärligt att få till stånd överenskommelser av skilda slag och att nå alla som måste höras, beredas tillfälle att yttra sig eller enbart underrättas om någon myndighetsåtgärd. Ofta kände inte ägaren själv till att han var ägare av viss lott, alldenstund de kunde vara så många och bestå endast av bråkdelar av procent i viss registerfastighet. Från lantbruksnämndens sida framhölls att fastigheter på några få hektars areal som innehades av dödsbon kunde föranleda mycket mera arbete än fastigheter värda miljoner i bygder med klarare ägo- och ägarförhållanden. Det var vanligt med muntliga "arrendeupplåtelser" när en jordbruksfastighet ägdes av dödsbo eller med samäganderätt. Vid sådana typer av upplåtelser hade "arrendatorn" ingen trygghet i förhållandet och hans investeringar i fastighetens mark kunde bli värdelösa för honom. Därför investerades allt mindre i ägo- och ägarsplittrade områden. Från kommunalt håll hävdades att det i flerägarförhållanden ofta inte gick att få giltiga besked, vilket försvårade och förse-nade t.ex. framdragande av ledningar och vägar. Det framfördes från flera håll förslag om att göra begränsningar i själva ägandet så att problematiska ägargrupperingar inte skulle uppstå. Rätten för dödsbo att äga jordbruksfastighet borde begränsas i tiden eftersom dödsboäggande av jordbruksfastighet var till förfång för pågående arbete i olika situatio-

ner. Som ett udda men praktiskt exempel nämndes härvid vägförvaltningarnas bekymmer med att få till stånd gleshuggning utmed vägarna till minskning av älgfaran.

Även lagen om samägganderätt borde ses över eftersom arvskiften ofta ledde till samäggande mellan de tidigare dödsbodeläggarna och lagen inte var tillräckligt effektiv för att avhjälpa olägenheterna. Ett annat förslag som framfördes var att kräva förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen för arvskiften, som ledde till att en fastighet överfördes till flera personer. Skogsvårdsstyrelsen menade dock att en bestämmelse av innebörd att arvsskifte skulle ske så att endast en person tillskiftades den fasta egendomen inte var det mest angelägna. Snart nog skulle äggaren till fastigheten återigen vara ett dödsbo och problemen skulle återuppstå. Det var enligt styrelsens mening viktigare att det fanns en ställföreträdare för fleräggarförhållandet så att det fanns en person som det var möjligt att få kontakt och förhandla med.

Från annat håll framfördes synpunkten att det borde övervägas att begränsa samäggandet till en minsta kvotdel av en fastighet. Små andelar glömdes ibland bort i bouppteckningar och att i efterhand åtgärda sådan glömska orsakade ofta så mycket arbete att det inte motsvarade andelens värde. Den som behöll en mycket liten kvotdel av en fastighet enbart för jaktens skull, vilket uppgavs vara vanligt, kunde måhända tillgodoses genom tillskapandet av fastigheter utan areal. En tämligen allmän inställning hos dem som framförde synpunkter vid sammanträffandet var att, eftersom fleräggandet åsamkade samhället olägenheter och omfattande merarbete och merkostnader, man i gengäld borde kunna kräva ett större samhällsansvar från dessa äggargrupperingar och att de borde få underkasta sig inskränkningar i sitt äggande.

### 2.2.13 1979 års virkesförsörjningsutredning

Virkesförsörjningsutredningen avlämnade i oktober 1981 betänkandet (SOU 1981:81) Skogsindustrins virkesförsörjning. I betänkandet konstaterades att en rad strukturella förhållanden inom skogsbruket motverkade ett rationellt skogsbruk och begränsade möjligheterna att uppnå ett godtagbart ekonomiskt utbyte. I fråga om fastighetsstrukturen ansåg utredningen att den — om än i långsam takt — hade förbättrats under 1900-talet medan äggarstrukturen enligt utredningens mening snarast tycktes ha försämrats. Särskilt under det senaste årtiondet hade märkts en ökad obenägenhet att avyttra jordbruks- och skogsfastighet. Samäggande — via dödsbon eller på annat sätt — hade blivit allt vanligare. Allt fler skogsäggare var bosatta utanför brukningsenheten och hade sin huvudsakliga utkomst av annat än jord- och skogsbruk. Många fastigheter användes endast för fritidsändamål, jakt och fiske eller var helt obebodda och outnyttjade. Framväxten av det moderna industrisamhället hade medfört sjunkande sysselsättning inom jord- och skogsbruket samtidigt som äggaranknytningen i hög grad bibehållits genom släktförvärv. Detta hade inneburit att skogsäggarna blivit en allt mer heterogent sammansatt grupp. Skogsäggarnas anknytning till landsbygd och jordbruk hade blivit allt svagare.

Virkesförsörjningsutredningen redovisade i sitt betänkande en intervjuundersökning bland privatskogsägare. Ett huvudsyfte med undersökningen var att belysa avverkningsbenägenheten hos olika grupper av skogsägare. I den skogspolitiska debatten hade nämligen ofta hänvisats till att bl.a. olika strukturella faktorer såsom fastighetsstrukturen, ägarförhållandena, bosättningen, ålder etc. spelade en stor roll för hur aktiv en skogsägare var i avverkningshänseende. Genom att relatera en rad strukturvariabler i intervjuundersökningen till avverkningsintensiteten kunde utredningen belysa dessa frågeställningar.

Resultatet av undersökningen visade bl.a. att de kombinerade jord- och skogsbrukarna hade markerat högre avverkningsintensitet jämfört med de rena skogsägarna. Vidare pekade undersökningen på att avverkningsintensiteten var högre om det bara var en ägare till fastigheten än om fastigheten ägdes av flera personer. De skogsägare som var kvinnor hade enligt undersökningen haft en lägre avverkningsintensitet. Likaså tycktes de äldre skogsägarna vara mindre aktiva än de yngre i avverkningshänseende. I genomsnitt hade också utborna lägre avverkningsintensitet än de som bodde året runt på fastigheten.

Utredningen pekade på att det var viktigt att hålla i minnet, vid tolkningen av de olika resultaten, att det var fråga om genomsnittliga avverkningsintensiteter. Bland en gruppering som enligt undersökningen var passiv fanns alltid skogsägare som var mycket aktiva i avverkningshänseende. Enligt utredningen gav undersökningen dock otvetydigt intrycket att avverkningsbenägenheten var lägre hos många av dem som på olika sätt endast indirekt eller inte alls hade en anknytning till skog och skogsmark. Den strukturuomvandling som hade pågått under lång tid hade samtidigt inneburit att dessa grupper växte i antal. De strukturella faktorernas styrka för virkesutbudet kunde därför enligt utredningen bli ännu mer påtagliga i framtiden om inte ytterligare åtgärder vidtogs från samhällets sida.

#### 2.2.14 Studiebesök i Norrbottens län 1982

Dödsboägende och samägende av jordbruksfastighet är, som framgår på annan plats i detta betänkande, en utbredd företeelse i Norrbottens län. För att erhålla ytterligare information om ägarförhållandenas betydelse för jord- och skogsbrukets yttre rationalisering och för skötseln av jordbruksfastigheter besökte kommittén i november 1982 Norrbottens län, varvid bl.a. företrädare för länsstyrelsen, överlantmätarmyndigheten, lantbruksnämnden och skogsvårdsstyrelsen redogjorde för erfarenheterna inom respektive verksamhetsområde.

Inledningsvis lämnade dåvarande landshövdingen i länet en redogörelse för jord- och skogsbruksnäringarnas utveckling i länet av vilken redogörelse framgick bl.a. följande.

Ända till början av 1940-talet var Norrbotten landets ledande jordbrukslän. Närmare 40 % av de yrkesverksamma var knutna till de areella näringarna. Efter det andra världskriget började både jordbruket och skogsbruket att mekaniseras. Skogsarbetarens häst blev först överflödigt och ersattes för en kort tid av jordbrukstraktorn i skogsbruket. Småbru-

karen fick det besvärligt med full sysselsättning, då kombinationen eget småbruk och arbete i annans skog blev allt svårare att tillämpa. På 1960-talet fick industrin en uppgång och de mellansvenska och sydsvenska industrierna lockade folk. Samtidigt utformades jordbrukspolitiken så att den gynnade en övergång från lågproduktiva till högproduktiva företag. För exempelvis Tornedalens del fick bl.a. detta till följd att ungdomen sökte sig till arbeten utom länet. Småjordbruk fick nedläggas. De som flyttade behöll dock sina andelar i hemgårdarna. Genom de stora barnskarorna i Tornedalen blev andelarna små och äganderätten till fastigheterna splittrades på många delägare. Efter delägarnas frånfalle blev splittringen ännu större. Dödsbona blev en dominerande faktor i Tornedalen. Genom att delägarna inte ville avyttra sina andelar blev dödsbona en effektiv spärr för den som ville utvidga sitt jordbruk eller börja med ett nytt. Uttrycket dödsbopproblem myntades. Om dödsboproblemen kunde lösas skulle värdefull mark åter kunna föras i produktion och arbetstillfällen skulle skapas.

Från överlantmästarmyndigheten upplystes att berörda myndigheter styrdes av ett av länsstyrelsen år 1974 antaget handlingsprogram för jord- och skogsbruket i länet. Programmet innebar bl.a. att alla jordresurser om möjligt skulle utnyttjas för att skapa sysselsättning. När det gällde skogen skulle, enligt handlingsprogrammet, tillses att den innehades under "gagneliga ägande- och förvaltningsformer". Dödsboäggande och samäggande betraktades som dåliga ägande- och förvaltningsformer. Det presumerades att skogsproduktionen påverkades negativt av att ägaren inte var för sin försörjning beroende av inkomst från skogen.

I fråga om skogsvård och avverkningsintensitet upplystes från skogsvårdsstyrelsen att man gjort vissa undersökningar i länet i syfte att få fram eventuella skillnader mellan olika ägarkategoriernas aktivitet. Undersökningarna gav entydigt vid handen att de fastighetsägare som för sin försörjning var beroende av skogsbruket var mest aktiva medan kategorin pensionärer var minst aktiv. På flerägda fastigheter, till vilka även dödsboägda hänfördes, nådde aktiviteten upp till privatägarnas genomsnittliga nivå. Spridningen inom kategorin flerägda fastigheter var dock stor. På vissa av dessa fastigheter var aktiviteten mycket hög medan det på andra överhuvud inte förekom någon aktivitet.

Från lantbruksnämndens sida uppgavs att nämnden i sin verksamhet ofta kom i kontakt med fastigheter som ägdes av dödsbon eller var samägda och att antalet sådana kontakter ökade på grund av att dödsboägandet och samägandet ökade. Kontakterna var vanligtvis arbetskrävande då dödsboet eller samägarna sällan representerades av ett formellt ombud. Man måste alltså kontakta samtliga delägare, vilka ofta var utspridda på många orter. Denna spridning hade också visat sig innebära att kontakterna inom ägargruppen minskade. Till följd härav fanns inget gemensamt intresse för fastigheten eller för åtgärder som berörde fastigheten. Myndighetens kontakter med ägarkretsen och dess försök att få giltiga besked blev tidsödande, ofta mycket tidsödande. På grund av att dödsboägda och samägda fastigheter ofta brukades passivt var delägarnas intresse för kostnadskrävande åtgärder litet. I synnerhet gällde det gemensamma dikningsföretag. Enligt myndighetens erfarenhet utgjorde

de dödsboägda och samägda fastigheterna överhuvud en broms just i fråga om gemensamhetsåtgärder.

### 2.2.15 1981 års strukturutredning

I april 1981 tillkallades strukturutredningen för jord- och skogsbruk med uppdrag att förutsättningslöst pröva olika vägar att förbättra ägo- och ägarstrukturen för jordbruks- och skogsfastigheter. I direktiven för utredningen anfördes bl.a. att områden med dålig fastighetsstruktur ofta kännetecknades av komplicerade ägarförhållanden. Fastigheterna hade ofta flera delägare eller ägdes av dödsbon. Många användes enbart som fritidsbostad eller var helt obebodda. Särskilt under det senaste årtiondet hade märkts en ökad obenägenhet att avyttra jordbruksfastigheter. Flera orsaker såsom t.ex. inflationen, skattereglernas utformning, möjligheter till jakt och fiske eller önskemål om anknytning till hembygden torde ha samverkat därtill. Detta hade lett till att en allt större andel av åkerarealen brukades som sidoarrende, varvid brukande och ägande skildes alltmer från varandra.

I strukturutredningens direktiv anfördes vidare bl.a. att arbetet med att förbättra fastighetsstrukturen i många fall allvarligt försvårades av ägarförhållandena. Samtliga delägare i en fastighet eller i ett dödsbo, som ägde en fastighet, måste i princip vara överens för att de skulle kunna avyttra fastigheten eller vidta någon annan förvaltningsåtgärd. Det låg i sakens natur att detta kunde vålla i det närmaste oöverstigliga problem när delägarna var många eller hade delade meningar. De beskrivna svårigheterna framträdde också vid tillämpningen av såväl skogsvårdslagen och lagen om skötsel av jordbruksmark som naturvårdslagen, fastighetsbildningslagen och delgivningslagen. Inskrivningsmyndigheternas arbete med lagfarter och inteckningar försvårades också väsentligt liksom arbetet för taxeringsmyndigheterna med såväl fastighetstaxeringen som inkomst- och förmögenhetstaxeringen. På detta sätt uppstod stora extra kostnader för samhället.

Strukturutredningen avlämnade i november 1983 betänkandet (SOU 1983:71) Bättre struktur i jord- och skogsbruk. I betänkandet sammanfattade utredningen olägenheterna med dödsboäggande och samäggande av jordbruksfastighet på följande sätt.

Olägenheterna kan tillhöra tre kategorier. Först finns nackdelar internt med problem som rör delägarnas förvaltning av egendomen. För det andra, som en följd av de interna förvaltningsproblemen, är det från samhällets sida en nackdel att jord och skog ofta inte utnyttjas och sköts på ett från jord- och skogspolitisk synvinkel acceptabelt sätt. Olägenheterna kan också vara regionalekonomiska. För det tredje har myndigheter såsom lantbruksnämnder, skogsvårdsstyrelser, inskrivningsmyndigheter, taxeringsmyndigheter, fastighetsbildningsmyndigheter m.fl. ett väsentligt merarbete genom att kontakterna med företrädare för flerägda fastigheter försvåras och genom att arbetet med förande av olika offentliga register ökar. Överhuvudtaget är även de externa kontakterna med den flerägda fastighetens ägare svårare.

I kapitlet Allmänna överväganden i betänkandet påpekade utredningen bl.a. att en avsikt med jordförvärvslagen var att den skulle bidra till

förbättrande av ägarstrukturen inom jord- och skogsbruket men att dess effektivitet i detta avseende var begränsad på grund av dels att till följd av släktskapsundantaget omkring tre fjärdedelar av alla förekommande äganderättsövergångar av jord- och skogsbruksmark inte prövades och dels att lagen för att vara verkningsfull förutsatte att mark bjöds ut till försäljning.

Beträffande flerägandet, varmed menades fastigheter som ägdes av fler än två fysiska eller juridiska personer, anförde utredningen bl.a.

Enligt tillgänglig statistik och samlade erfarenheter ökar flerägandet sin andel av den samlade åker- och skogsmarken. Det är inte belagt att dödsboäggandet ökar. Genom ett ökat flerägande ökar också ett komplext flerägande, dvs ett gemensamt ägande som inte består enbart mellan maka, syskon eller en trängre familj. I det komplexa flerägandet finns ofta dödsbon och allt avlägsnare släktskap. — — — Flerägandet uppkommer genom släktskapsöverlåtelser, ofta gåvor eller arvskiften. Det är ofta ett led mellan en aktiv brukare/ägare och ett inaktivt eller passivt flerägande. När den — — — aktive — — — avlider, finns — — — ingen som kan ta vid. Dödsboets delägare, som har sin utkomst på annat håll, anser att den "gamla gården" har ett realvärde eller i alla fall har den ett affektionsvärde, som man inte vill släppa.

Flerägandet accelererar genom att delägarna, som ofta har föga ekonomiskt utbyte av sin andel, inte säljer denna utan låter i sin tur arvingar överta. Det blir då ytterligare uppdelning i andelar. Det ekonomiska beroendet eller den ekonomiska belastningen, till exempel genom skatter, blir genom uppdelning så obetydlig att varje annat värde väger tyngre.

Samägarnas gemensamma förvaltning är inte rationell, i många fall helt funktionsoduglig. Detta påverkar förmågan att vidta såväl kortsiktigt som långsiktigt verkande åtgärder i jord- och skogsbruk.

Myndigheternas kontakter med ägarna av samägda fastigheter försvåras av att det endast i undantagsfall finns en ställföreträdare för delägarna.

Utredningen anser att flerägandet hindrar förverkligandet av jord- och skogsbrukspolitiska mål. Utredningen anser det angeläget att flerägandet i alla delar av landet måste minska. Utredningen har däremot inte funnit att tvåägandet generellt innebär här påtalade nackdelar.

I ett avsnitt, benämnt Markomsättning, i betänkandet anförde utredningen vidare.

Strukturrationaliseringen hindras uppenbarligen av ägarsplittringen och oviljan att avyttra — — — fastighetsandelar. — — —

De omständigheter som påverkar viljan att avyttra en jordbruksfastighet är som synes av mångahanda slag. Endast vissa omständigheter kan förklaras i ekonomiska termer. Det är troligt att människan har en instinkt att stanna där hon är, i sitt revir, i sin hembygd eller att behålla sin kontakt med denna hembygd. Har hon sedan gjort sitt livsverk på en viss mark, är den känslomässiga anknytningen till denna mark knappast någon psykologisk gåta.

Varje anført skäl, vart för sig eller tillsammans, för att vilja behålla en jordbruksfastighet kan vara förklarligt och förstaeligt. En fördröjd avyttring, som innebär en misshushållning med landets naturtillgångar, kan dock aldrig vara försvarlig.

Härav följer att samhället måste ges ökade möjligheter att påverka förhållandena till en ökad markomsättning.

Strukturutredningen fann således att ett flertal av de strukturproblem som det gällde för den att lösa hade sitt ursprung i flerägandet och att det

flerägande som i sig var problemskapande var när fler än två personer ägde andelar i en jordbruksfastighet och ingen av dem bodde på eller brukade fastigheten. Utredningen utgick från att sådant flerägande generellt var negativt och mot den bakgrunden föreslog utredningen att det i jordförvärvslagen skulle införas en bestämmelse om att förvärvstillstånd fick vägras om förvärvet inte innebar att förvärvaren själv eller tillsammans med make/maka blev ensamägare till taxeringsenheten. Den föreslagna bestämmelsen avsåg alla andelsförvärv utom släktförvärv av andel av jordbruksfastighet.

Utredningen tog emellertid också upp frågan om även varje släktförvärv av andel skulle prövas. Härom anförde utredningen.

I vissa fall torde ägarsplittringen endast vara ett led i en även från samhällets sida önskvärd generationsväxling. Av rättviseskäl ger en förälder alla barnen andelar i fastigheten med avsikten att ett av barnen därefter skall lösa ut sina syskon. På detta sätt kan ästadkommas såväl kapitalöverföring till nästa generation som att rätt person blir vid gården. Två-stegs-överlåtelsen är kanske för föräldern den enda acceptabla lösningen. Överlåtelsen kanske inte skulle bli av om denna möjlighet inte fanns.

Jordförvärvslagen (1979:230) är ny och diskussionen om släktskapsundantaget är fortfarande aktuell. Utredningen anser att nuvarande avgränsning av släktskapsundantaget i och för sig skall bestå. Ett barn skall även enligt strukturutredningen utan förvärvstillstånd få förvärva jordbruksfastighet, hel taxeringsenhet, från förälder.

Ägarsplittringen uppstår dock nästan undantagslöst genom släktskapsundantaget. Syskon ärver eller på annat sätt förvärvar andelar från förälder. Genom dödsbogemenskap eller samägande har splittringen börjat och samhället har ingen möjlighet att genom nu gällande medel råda bot på en för rationellt jord- eller skogsbruk inte önskvärd utveckling.

Det kan antas att många överlåtelser av fastighetsandelar till barn eller barnbarn i stället för överlåtelse av hela fastigheten till en avkomling mer är en kapitalöverföring än vidmakthållandet eller utvecklandet av ett företag. Samma ägarsplittring kan också uppstå efter arvskiten eller genom testamenten.

De botemedel som skulle kunna diskuteras mot ägarsplittringen eller dess effekter är:

a) Myndigheten skall få utse god man enligt samäganderättslagen eller ställföreträdare för samägd fastighet, som ges befogenhet att handha skötseln av fastigheten

b) Varje förvärv av andel av jordbruksfastighet skall förvärvsprövas.

Metod a) innebär en begränsning av en delägares möjligheter att förfoga över sitt innehav. Metoden minskar inte direkt ägarsplittringen men minskar dess negativa konsekvenser.

Metod b) innebär att flerägande inte uppstår annat än när samhället så medger. Sådant medgivande skulle kunna ges om några få, exempelvis syskon, bolagsmän, alla avser att äga och aktivt bruka fastigheten.

Utredningen (Ju 1977:07) om ställföreträdare för dödsbo i vissa fall (dödsboutredningen) har i betänkande (SOU 1981:81) föreslagit ställföreträdare för fastighetsägare. Förslaget, som har tillstyrkts av strukturutredningen, är dock begränsat. Ställföreträdare skulle inte ges befogenhet att handha skötseln av fastigheten eller att avyttra fastigheten eller del därav. — — —

Strukturutredningen finner av tidigare angivna skäl det angeläget att dödsbogemenskaper och samäganderätter inte hindrar ett rationellt jord- och skogsbruk. Genom förslag från dödsboutredningen i denna riktning kan väsentliga

förbättringar komma till stånd. Strukturutredningen anser att till en regel om tvångskiften av dödsbon och begränsning av samäganderätter genom arv bör fogas en regel om jordförvärvsprövning. Genom att förvärv av andel av jordbruksfastighet förvärvsprövas kan olämplig ägarsplittring förhindras. I konsekvens med detta bör förvärv av andel genom testamente prövas.

Strukturutredningen anser det lika angeläget att andelsförvärv från annat samäggande eller att andelsförvärv, som på annat sätt innebär ägarsplittring, bör prövas jordbrukspolitiskt. Strukturutredningen finner således att varje förvärv av andel av jordbruksfastighet bör prövas enligt jordförvärvslagen. Detta bör ske oberoende av fångets karaktär av gåva, köp, byte, arv eller testamente. Det enda undantaget från tillståndsskyldigheten, som kan motiveras, är andelsförvärv mellan makar eller att makar förvärvar gemensamt. Det finns inte skäl att förändra förutsättningarna för makars egendomsgemenskap eller dess upplösning.

En generell prövning av andelsförvärv får inte innebära att alla andelsförvärvare skall nekas tillstånd. En del andelsförvärv torde vara önskvärda och rimliga även från samhällets sida. Om syskon eller annan släktkombination tillsammans vill aktivt driva ett jordbruks- eller skogsbruksföretag bör hinder inte resas för gemensamt förvärv. Det kan också vara lämpligt att äldre lantbrukare överlåter till ett barn eller annan del av sin fastighet. Avsikten kan vara att företaget under den äldres återstående arbetsföra tid drivs av båda samt att den yngre därefter blir ensamföretagare. Ett sådant generationsskifte kan vara en god lösning.

I motiven för ett förslag till generell prövning av andelsförvärv bör därför påpekas att det kan finnas beaktansvärda skäl för tillstånd, särskilt om ägargruppen förblir begränsad och om den till följd av delägarnas relationer bör godtas.

Frågan om tillståndskrav för varje nyförvärv av andel av jordbruksfastighet har samband med om dödsboutredningen föreslår regler rörande tvångsskifte av dödsbon och upplösning av samäganderätt. Strukturutredningen anser att tillståndsfrågan bör lösas enligt det tidigare förda resonemanget. Det kan ske genom tillägg till 1 § och ändring i 2 § 5 jordförvärvslagen och det skulle innebära att varje förvärv av andel i jordbruksfastighet skall prövas. Strukturutredningen anser att lagändringen bör gälla andelsförvärv genom köp, byte, gåva, arv och testamente. Generellt undantag skall gälla förvärv mellan makar och om makar förvärvar gemensamt. Strukturutredningen föreslår för sin del jordförvärvsprövning av andelsförvärv såvitt avser köp, byte och gåva. Förslaget innebär således att släktskapsundantaget i dessa fall utgår när det gäller andelar. Undantaget kvarstår dock för förvärv av och mellan makar.

## 2.2.16 1979 års allmänningensutredning

I december 1983 avlämnade allmänningensutredningen, som hade i uppdrag att se över lagstiftningen om häradsallmänningar och allmänningsskogar i Norrland och Dalarna, sitt betänkande (Ds Jo 1983:15) Skogsallmänningar. I betänkandet föreslog utredningen bl.a. att fortsättningsvis endast en företrädare för varje delägarfastighet skulle få rösta eller välja på allmänningensstämma. Till utveckling av förslaget i denna del anförde utredningen bl.a. följande.

Då val och omröstningar hittills skett efter andelstal har varje på stämman närvarande person kunnat rösta med sin del av sin fastighets delaktighetstal. Framför allt under senare år har antalet delägare i delägarfastigheterna ökat starkt.

Ideella andelsuppdelningar av äganderätten till delägarfastigheterna har gjorts i stor utsträckning som följd av det stigande intresset för jakt och fiske, även inom allmänningssområdena. Det är numera inte ovanligt att 10 à 12 personer med hänsyn härtill delat upp fastighetsägandet mellan sig. Exempel finns på fastigheter inom allmänningssbygderna som har över 40 ideella andelsinnehavare. Denna utveckling fortskrider i rask takt till ökande bekymmer för allmänningssfunktionen och vid röstningsförfarandet på stämmor.

De olika ideella andelsinnehavarna tillåts f.n. rösta för envars individuella uppfattning vid stämmorna. Detsamma förekommer ofta bland dödsbodelägare inom en och samma delägarfastighet. Mängden dödsbofastigheter inom allmänningarnas delägarkretsar har också stigit mycket starkt under senare år. Det är just i de utpräglade glesbygder där skogsallmänningar ligger som relativt antalet dödsbofastigheter är störst i landet.

Det är således tydligt att en bättre ordning och en för en effektiv allmänningssfunktion direkt nödvändig ändring måste åstadkommas. Det kan ske genom att koncentrera rätten att rösta och välja på stämman till endast en företrädare för varje delägarfastighet. Denne röstande kan då vara delägare i eller ensamägare till fastigheten ifråga eller fullmaktsförsett ombud för fastighetens ägare eller, om fastighetsägaren är juridisk person, befullmäktigad företrädare för vederbörande bolag, ekonomisk förening, stiftelse e.d. Fullmakterna bör för övrigt vara skriftliga och innehålla uppgift om vem som är ombudet och vilket eller vilka sammanträden fullmakten avser.

Som en konsekvens av vad som nu sagts kan någon röst inte läggas för en delägarfastighet om de samäggande eller dödsbodeläggande i denna fastighet inte är eniga. Om en fastighet ägs av två makar, förligger samägganderätt, varför även makarna måste vara ense inbördes för att endera av dem skall få rösta för fastigheten.

### 2.2.17 Skrivelse 1985 från länsstyrelsen i Jämtlands län

I en till kommittén i augusti 1985 inkommen skrivelse rörande åtgärder mot passivt dödsboäggande och samäggande av jordbruksfastighet påtalade länsstyrelsen i Jämtlands län att dödsboäggande av jordbruksfastighet var en utbredd företeelse i länet. Drygt 14 % av jordbruksfastigheterna i Jämtlands län ägdes av dödsbon och nästan 26 % av jordbruken ägdes av två eller flera personer under samägganderätt. Vidare anförde länsstyrelsen.

För ett jordbrukslän som Jämtlands där i flera kommuner 20 % eller mer av befolkningen för sin försörjning är hänvisad till jord- och skogsbruk får dödsboäggande/samäggande — — — negativa effekter som sträcker sig långt utöver de normala olägenheterna. Särskilt gäller detta de dödsboäggda fastigheterna.

Den relativt stora andelen sysselsatta inom jord och skog antyder att de alternativa försörjningsmöjligheterna i Jämtlands län är mer begränsade än i de flesta andra län. — — — De människor i glesbygderna som inte kan få sin utkomst av jord och skog tvingas därför ofta att flytta från sina hemtrakter. Den generella bristen på arbetstillfällen leder också till att många, som gärna skulle bruka jorden där de vuxit upp, för sin försörjning hänvisas till arbetsplatser i andra delar av landet.

En av orsakerna till dessa för enskilda människor så negativa konsekvenserna är att utbudet av jordbruksfastigheter är för litet. Den bristande tillgången på jordbruksfastigheter beror bl.a. på att andelen dödsboäggda och fleräggda fastigheter är så stor. Det finns i länet åtskilliga exempel på kunniga och driftiga

människor som vill förvärva fastigheter som brukas extensivt men som hindras i sina planer av att ägaren, ett dödsbo, föredrar att låta åkermarken ligga obrukad framför att sälja eller ens arrendera ut den.

Dödsboägda och flerägda jordbruksfastigheter medför emellertid nackdelar inte bara för enskilda människor som söker sin försörjning inom jordbruket. Dessa ägarformer kan bli till nackdel för en hel bygd. Den omständigheten att delägarna som regel inte bor på fastigheten permanent medför att underlaget för skolor, affärer och samhällsservice minskar i samma takt som ägarformerna brer ut sig. I många glesbygder är elev- resp. kundunderlaget så svagt att bortfallet av ett enda hushåll kan medföra att bygdens skola eller enda butik måste läggas ned. Har detta en gång skett är bygden dödsdömd. Ytterst få vill leva kvar i eller ännu mindre flytta till en bygd som saknar nödvändig service.

Det är därför inte ovanligt att en bygds överlevnad hänger på att ett dödsbo medger försäljning av sin fastighet på ett sådant sätt att det skapar en förvärvskälla för ett hushåll som det annars inte skulle finnas något försörjningsutrymme för i bygden. Med hänsyn till att det råder brist på jordbruksfastigheter och människor därför tvingas lämna den bygd de helst av allt skulle vilja hjälpa till att hålla levande, är det ytterst angeläget att de hinder som dödsboägandet och flerägandet medför undanröjs. Intresset av att glesbygdens resurser tas till vara av människor som vill bruka jord och skog och som vill verka för att bygden utvecklas, måste ges ett klart företräde framför ägarnas intresse av att ha tillgång till en billig fritidsfastighet eller av att ha extrainkomster från en glesbygdsfastighet. — — —

Mot denna bakgrund är det enligt länsstyrelsens uppfattning ytterst angeläget att en ändring snabbt kommer till stånd. Det är nödvändigt att genom effektiva lagstiftningsåtgärder se till att dödsboägda jordbruksfastigheter inte längre kan utgöra ett hot mot glesbygdens överlevnad och utveckling. Därvid bör övervägas att ge samhället möjlighet att efter viss tid — förslagsvis tre år — tvångsupplösa dödsbon och att förhindra att flerägande uppkommer.

## 2.3 Statistiskt material och verkställda undersökningar

### 2.3.1 De allmänna fastighetstaxeringarna

I fråga om dödsboägende av jordbruksfastighet finns viss officiell statistik. Sålunda redovisas i publikationerna Allmän fastighetstaxering 1970 respektive 1975 och 1981 ingående i serien Sveriges officiella statistik (SOS) uppgifter om bl.a. antal taxeringsenheter och areal för skattepliktig jordbruksfastighet, fördelade efter ägarkategori.

De ägarkategorier som förekommer i statistiken är bl.a. fysisk person och dödsbo. För det fall att en jordbruksfastighet är samägd och ett dödsbo ingår i samägarkretsen kan taxeringsenheten i statistiken ha hänförs till endera av ägarkategorin fysisk person eller dödsbo beroende på vilken av dessa ägarkategorier som med avseende på andelsinnehavets storlek bedömts utgöra den huvudsakliga ägaren. Uppgifterna från de allmänna fastighetstaxeringarna ger därför inte en exakt bild av dödsboägandet av jordbruksfastighet.

Vid fastighetstaxeringarna 1970, 1975 och 1981 gällde olika taxeringsregler bl.a. i fråga om gränsdragningen mellan vad som skulle tillhöra fastigheter med beskattningsnaturen jordbruksfastighet respektive an-

nan fastighet. Uppgifterna från de allmänna fastighetstaxeringarna 1970 respektive 1975 och 1981 kan därför inte direkt jämföras.

Ehuru de statistiska uppgifterna från de allmänna fastighetstaxeringarna inte ger en exakt bild av dödsboägandet av jordbruksfastighet och inte heller lämpar sig för direkt jämförelse får de dock anses ge en så pass god översiktlig bild av dödsboägandet av jordbruksfastighet att de förtjänar att återges här.

#### *Förhållandena 1970*

År 1970 fanns enligt publikationen Allmän fastighetstaxering 1970 (del 2, tab. XIX) 351 156 taxeringsenheter skattepliktig jordbruksfastighet. Av dessa ägdes 33 493 eller 9,5 % av dödsbon.

Enligt samma källa (del 2, tab. X) uppgick den totala arealen skogsmark i riket till 22 984 397 ha. Av denna areal ägdes 4,6 % av dödsbon.

Den totala arealen åker i riket uppgick till 3 072 564 ha (del 2, tab. VIII). Någon uppgift om åkermarkens fördelning på olika ägarkategorier förekommer inte i sammanställningarna från 1970 års allmänna fastighetstaxering.

#### *Förhållandena 1975*

År 1975 fanns enligt publikationen Allmän fastighetstaxering 1975 (del 2, tab. 10) 328 003 taxeringsenheter skattepliktig jordbruksfastighet. Av dessa ägdes 31 410 eller 9,6 % av dödsbon.

Enligt samma källa (del 2, tab. C) uppgick den totala arealen skogsmark i riket till 22 426 740 ha. Av denna areal ägdes 985 374 ha eller 4,4 % av dödsbon.

Den totala arealen åker i riket uppgick till 2 964 251 ha (del 2, tab. B). Av denna ägdes 157 151 ha eller 5,3 % av dödsbon.

#### *Förhållandena 1981*

År 1981 fanns enligt publikationen Allmän fastighetstaxering 1981 (del 2, tab. 10.1) 338 756 taxeringsenheter skattepliktig jordbruksfastighet. Av dessa ägdes 29 935 eller 8,8 % av dödsbon.

Enligt samma källa (del 2, tab. C) uppgick den totala arealen skogsmark i riket till 22 642 542 ha. Av denna areal ägdes 841 917 ha eller 3,7 % av dödsbon.

Den totala arealen åker i riket uppgick till 2 919 506 ha (del 2, tab. B). Av denna ägdes 132 773 ha eller 4,5 % av dödsbon.

#### 2.3.2 Statistisk undersökning av förekomsten av ensamägda, tvåägda, flerägda och dödsboägda jordbruksfastigheter.

Som framgått av föregående avsnitt finns viss offentlig statistik när det gäller dödsboägandet av jordbruksfastighet. Däremot saknas i officiell statistik uppgifter om samägandet av jordbruksfastighet. Kommittén har därför låtit statistiska centralbyrån (SCB) utföra en statistisk bearbetning av 1979 års fastighetslängder. Vad kommittén därvid önskade få tillgång till var bl.a. uppgifter om hur ägandet av jordbruksfastighet fördelar sig i

hela riket och i länen med avseende på antalet ägare. Vidare önskades uppgifter om dödsboägandets omfattning. Slutligen önskades också uppgifter om hur jordbruksfastigheternas skogsmark- och åkerareal fördelar sig med avseende på olika ägarkategorier.

Grundmaterialet i SCB:s statistiska bearbetning är innehållet i 1979 års fastighetslängder. Fastighetslängdernas uppgifter har använts av den orsaken att de är de enda som databehandlats för hela riket. Uppgifterna i inskrivningsmyndigheternas fastighetsböcker är inte tillgängliga på detta sätt. Dessutom innehåller fastighetslängderna arealuppgifter för de olika marktyper som jordbruksfastigheterna kan omfatta. Det har således varit naturligt att anlita fastighetslängdernas uppgifter om ägarförhållandena även om dessa inte har samma vitsord som fastighetsböckernas uppgifter över lagfartsförhållandena och tillika bygger på taxeringsenheter och inte registerfastigheter som grundenhet. En taxeringsenhet kan i fråga om jordbruksfastighet bestå av en registerfastighet, flera eller delar av registerfastigheter. Allt material i det följande, liksom för övrigt också det material som redovisats i föregående avsnitt, gäller taxeringsenheter även om det talas om jordbruksfastighet, fastighetsinnehav eller fastigheternas ägarförhållanden.

Till föreliggande betänkande har såsom *bilaga 2* fogats ett antal tabeller, som utarbetats på grundval av den bearbetning som kommittén låtit SCB utföra. Att tabellerna inte är numrerade i en följd beror på att kommittén också undersökt dödsboägandet och samägandet av fastigheter med beskattningens natur och annan fastighet och att de tabeller som utarbetats för dödsboägandet och samägandet av denna fastighetstyp och som redovisas i kommitténs delbetänkande inte medtagits i detta betänkande, då utredningsuppdraget, som anförts tidigare, nu bedömts vara begränsat till jordbruksfastighet.

Innan tabellerna kommenteras kan det vara på sin plats att något antyda de felkällor som kan finnas i grundmaterialet — fastighetslängderna.

Bearbetningen har haft som främsta syfte att söka få fram uppgifter om samägandet. Det har därför bedömts angeläget att i görlig mån kontrollera tillförlitligheten hos grundmaterialet i detta hänseende.

I fastighetslängderna anges normalt om ett dödsbo äger fastigheten. I databehandlingen registreras detta med en viss ägarkod. Om en fastighet ägs med samäganderätt av två eller flera personer skall dessas namn och adresser antecknas i var sitt utrymme i fastighetslängden. Vid databehandlingen anges detta med en kod för antalet delägare. Detta är det tillvägagångssätt som numera skall anlitas för anteckningar i fastighetslängderna. Kommittén har gjort en rundfråga till flertalet av landets lokala skattemyndigheter huruvida dessa tillämpar detta tillvägagångssätt. När inte de lokala skattemyndigheterna har tillfrågats har i stället länsstyrelsernas data- eller taxeringsenheter tillfrågats om synpunkter på grundmaterialet från de lokala skattemyndigheterna.

I det stora hela visade rundfrågan att skattemyndigheterna tillämpar detta tillvägagångssätt. Det finns dock vissa felkällor som är eftersläpningar från äldre förhållanden. Det var tidigare vanligt att endast mannens namn antecknades som ägare till en fastighet som rätteligen ägdes av honom och hans hustru tillsammans. Hustruns namn skulle ha anteck-

nats, men så har inte skett. Dylika anteckningar kan alltjämt finnas i fastighetslängderna och det är svårt att uttala i vilken omfattning det förekommer. Allmänt sett var det dock tidigare inte så vanligt att två makar ägde fastigheten tillsammans. Det har blivit mycket vanligare på senare år.

En annan typ av anteckning som förekommer är att mannens namn anges i utrymmet för anteckning av ägarens namn och att det i samma utrymme anges att fastigheten jämväl ägs av hans hustru utan att hustruns namn skrivs ut. Vid denna typ av anteckning kan man vid en läsning av fastighetslängden få kännedom om att fastigheten innehas under samäganderätt av två makar, men vid databehandlingen registreras fastigheten som ägd av en person, eftersom anteckningen om ägare endast skett i ett utrymme och inte delats upp på flera. Ett fåtal skattemyndigheter tillstod att dylika slags anteckningar alltjämt förekom i deras längder, men att de kontinuerligt ändrade uppgifterna i mån av tillgång på tid och personal för ändamålet. Endast hos en lokal skattemyndighet i riket hävdades att det var praxis att alltjämt göra dylika anteckningar och att man där inte ansåg att det skulle innebära något fel och att man ämnade fortsätta på detta sätt.

Det är endast i de fall de två ägarna varit äkta makar som anteckningarna skett på ovan angivet sätt. Har delägarna varit två personer som inte varit gifta med varandra har anteckningarna gjorts med bådas namn i var sitt utrymme i fastighetslängden. I detta fall har anteckningarna förts på samma sätt som i de fall ägarna varit fler än två. I ett ytterligt fåtal fall synes alltjämt kunna förekomma anteckningar av det slaget att i utrymmet för ägare endast framgår att fastigheten innehas av en viss namngiven person jämte flera ägare eller att där endast antecknats "flera ägare", utan att något namn över huvud antecknats. Även dessa fall registreras vid databehandlingen som innehavda av en ägare. Antalet dylika anteckningar kan dock med bestämdhet påstås vara så ringa att de inte påverkar resultatet av en bearbetning av de databehandlade längderna.

Slutligen finns en osäkerhetsfaktor i materialet från Kopparbergs län. I vissa delar av nämnda län är fastighetsförhållandena och ägarstrukturen vad gäller fastighetsinnehavet så komplicerade och oöverskådliga att det är svårt att ange vilken grad av överensstämmelse som finns mellan de verkliga ägarförhållandena och deras återspeglning i fastighetslängdernas uppgifter. Kommitténs siffror bygger på uppgifterna i 1979 års fastighetslängder såsom dessa verkligen ser ut. Vid kommitténs studiebesök i länet i november 1979 framhölls att förhållandena ibland var så komplicerade, att det var ogörligt att hänföra viss ägare till viss registerfastighet. I stället togs personen som samlande begrepp och till personen hänfördes olika fastigheter eller delar av fastigheter. I vilken utsträckning detta förhållande påverkar uppgifterna om samäganderätterna i fastighetslängderna och databehandlingen av dessa uppgifter kan inte bedömas.

Sammanfattningsvis kan sägas att antalet fastigheter som ägs med samäganderätt av två personer i realiteten är flera, än som framgår av nu framtagna siffror, och att det inte är möjligt att ange hur stort detta okända antal kan vara. Detta betyder emellertid inte särskilt mycket för kommitténs överväganden. Det framgår ändå klart att det alldeles över-

vägende antalet samäganderätter är de tvåågda fastigheterna. Av dessa innehas i sin tur det helt dominerande antalet av makar eller sammanboende par. De fall då det är tre eller flera delägare återges med god överensstämmelse mellan verkligheten och datasiffrorna i materialet. För Kopparbergs län kan härvidlag ha redovisats ett större mått av felaktiga uppgifter än för övriga län. Dödsbonas fastighetsinnehav torde återges med hög grad av faktisk överensstämmelse med verkligheten. Som helhet ger siffrorna en god bild av dödsbonas och samägarnas fastighetsinnehav i olika delar av landet.

I tabellerna lämnas siffermaterial enligt olika uppställningar. Tabellernas innehåll är följande.

*Tabellerna 1:1—3:* Sammanställning över hela riket av antalet ägare fördelade på ägoslag, olika arealklasser och antal taxeringsenheter för jordbruksfastigheterna.

*Tabell 3:1—3:* Motsvarar tab. 1:1—3 men avser dödsboägandet. Beträffande dödsboägandet finns skäl till ett påpekande. I tabellerna för dödsboägandet har en fastighet uppgivits vara dödsboägd så snart ett dödsbo ensamt eller som delägare är ägare till fastighet eller andel i fastighet. Det sägs därmed inte att endast dödsbon är ägare för det fall ägarna är flera än en, utan endast att minst ett dödsbo utgör en av delägarna. Huruvida övriga delägare är dödsbon eller tillhör annan ägarkategori framgår däremot inte av tabellerna. Vid redovisningen av alla ägarkategorier ingår dödsbona också i detta material.

*Tabell 5:1—3:* Redovisar hur många taxeringsenheter inom olika ägoslag och arealgrupper som har en, två eller fler än två ägare. Vidare ha procentandelarna för dessa tre typer av innehav inom ägoslaget och arealgruppen angivits.

*Tabell 7:* Innehåller en sammanställning av procentalen från tab. 5 med syftet att på en sida skapa viss överskådlighet.

*Tabell 8:* Redovisar samägandet och dödsboägandet i varje län.

*Tabell 10 och 11:* Innehåller koncentrerade sammanfattningar av tab. 8.

Siffrorna över dödsbonas fastighetsinnehav visar markerade skillnader mellan olika delar av riket. Generellt kan fastslås att dödsboägandet är vanligast förekommande i de typiska skogslänen, bland vilka Kopparbergs län intar en tydlig särställning med 20,55 % av jordbruksfastigheterna ägda helt eller delvis av dödsbon. De län som därefter kommer närmast är sådana typiska skogslän som Jämtlands med 14,18 %, Värmlands med 13,98 %, Norrbottens med 12,92 % och Västernorrlands med 11,49 %. Lägsta andelen dödsboägende återfinns i sådana åkerbruksbygder som Östergötlands, Uppsala, Kristianstads och Malmöhus län. I sistnämnda län är procenttalet för dödsboägda jordbruksfastigheter endast 3,16.

I fråga om de samägda jordbruksfastigheterna (bilagan tab. 10) är bilden mera splittrad. Här dominerar inte skogslänen på samma sätt vid den

procentuella beräkningen. Visserligen ligger Värmlands län överst i tabellen med 27,32 % samägda jordbruksfastigheter, men Östergötlands län kommer på fjärde plats med 25,58 %, före Kopparbergs län med 25,42 %. När det gäller de absoluta talen kommer skogslänen återigen i toppen av tabellen med Kopparbergs län i täten.

Beträffande samäganderätterna har det för kommitténs överväganden varit av särskilt intresse att se på fördelningen av fastigheterna i förhållande till antalet delägare. Av tabell 1:3 i bilagan, som avser alla ägarkategorier för totalarealen jordbruksfastigheter, framgår att av totalt 322 363 fastigheter innehas 251 766 eller 78,10 % av en enda ägare. Ett antal av 46 625 eller 14,46 % innehas av två ägare. Därefter sjunker siffrorna hastigt. Sammanlagt 23 972 fastigheter har tre eller flera ägare vilket utgör 7,44 % av totalantalet. De ensam- och tvåägda utgör således tillsammans 92,56 %.

De tabeller som upptar dödsbonas fastighetsinnehav visar i huvudsak samma struktur på fördelningen som nu genomgångna tabeller för alla ägarkategorier gör. Av totalantalet 322 363 jordbruksfastigheter innehas 31 555 eller 9,79 % av dödsbon helt eller delvis sett som riksgenomsnitt. För siffermaterialet i övrigt hänvisas till bilagan.

### 2.3.3 Varaktigheten av dödsboägende av jordbruksfastighet

För kommitténs överväganden har det varit av intresse att vinna kunskap om hur länge en jordbruksfastighet normalt förblir i ett dödsbos ägo. Kommittén har därför undersökt vad som skett med jordbruksfastigheter, ägda av fysiska personer, efter ägarens död.

Undersökningen omfattade jordbruksfastigheter (taxeringsenheter) som ägts av personer efter vilka bouppteckningar inregistrerats vid domstolar i Medelpad dels under år 1963 och dels under åren 1973 och 1974. De olika tidpunkterna valdes för att om möjligt utröna om de fr.o.m. den 1 januari 1968 införda särskilda beskattningsreglerna för större dödsbon verkat i riktning mot att dödsbon snabbare avvecklade innehav av jordbruksfastighet.

Undersökningsområdet — landskapet Medelpad — valdes i viss mån av arbetstekniska skäl men även av andra skäl. Områdets näringsstruktur varierar. Kustområdet domineras av tätorter med storskalig industri. I Ljungans och Indalsälvens dalgångar bedrivs jordbruk. Större delen av området utgörs dock av skogsbygd. Medelpad utgör en del av Väster-norrlands län, som i sin helhet får karaktäriseras som ett skogslän.

Undersökningen tillgick så, att 1 322 slumpvis utvalda bouppteckningar från år 1963 samt 3 116 på samma sätt utvalda bouppteckningar från 1973 och 1974 genomgicks, varvid samtliga däri upptagna fastigheter eller andelar av fastigheter förtecknades. I förteckningen antecknades vidare bl.a. den avlidnes namn och dödsdag.

Därefter kontrollerades de förtecknade fastigheterna mot lokala skattemyndighetens fastighetslängd, som innehåller uppgifter om fastigheternas beskattningsnatur — jordbruksfastighet eller annan fastighet. Därvid befanns att de 1 322 bouppteckningarna från år 1963 upptog 122 jordbruksfastigheter eller andelar i sådan fastighet och att motsvarande siffra för de 3 116 bouppteckningarna från åren 1973 och 1974 var 296.

Slutligen genomgicks lagfartsuppgifterna i fastighetsböckerna för de sålunda utsorterade jordbruksfastigheterna. Det antecknades om ny lagfart hade beviljats för dödsboet eller för annan eller om ny lagfart inte alls beviljats. Vidare sorterades uppgifterna om förändring i ägandet efter olika kategorier. Det antecknades således om fastigheterna sålts till en, två eller flera personer eller om de skiftats till en dödsbodeläggare eller flera.

Genom jämförelse mellan den avlidne fastighetsägarens dödsdag och dagen för ny lagfart för annan framkommer den tidrymd inom vilken dödsboets fastighet bytt ägare. De fastigheter för vilka lagfart vid undersökningstillfället beviljats endast för dödsboet och de fastigheter för vilka ny lagfart inte alls beviljats utgör tillsammans de fastigheter som vid undersökningstillfället alltså var dödsboägda.

Resultatet av undersökningen visade att ett antal av 50 eller 40 % av de 122 jordbruksfastigheter som blev dödsboägda enligt 1963 års bouppteckningar hade överlåtits från dödsboet till annan eller andra ägare inom en femårsperiod. Återstående 72 fastigheter eller 51 % förblev dödsboägda längre tid än fem år. Av dessa var ett mindre antal ännu vid undersökningstillfället — ca 20 år efter dödsdagen — alltså dödsboägda.

Såvitt gäller de 296 jordbruksfastigheter som blev dödsboägda enligt 1973 och 1974 års bouppteckningar hade 174 eller 59 % av dem överlåtits från dödsboet till annan eller andra ägare inom en femårsperiod. Återstående 122 fastigheter eller 41 % förblev dödsboägda längre tid än fem år. Hur länge detta dödsboägende kommer att fortbestå låter sig inte bedömas med hänsyn till att undersökningen i detta fall ägde rum år 1979.

Frågan i vilken mån de fr.o.m. den 1 januari 1968 gällande beskattningsreglerna för dödsbon verkat i riktning mot att dödsbon snabbare avvecklar innehav av jordbruksfastighet låter sig måhända inte besvaras enbart på grundval av den här aktuella undersökningen. Tydligt är dock att en större andel jordbruksfastighetsägende dödsbon avvecklat fastighetsinnehavet inom en femårsperiod efter reglernas tillkomst än dessförinnan.

I följande uppställningar redovisas undersökningsresultatet mera i detalj.

### 1963 års bouppteckningar

Totala antalet jordbruksfastigheter (taxeringsenheter)	122
Därav överlåtna vid undersökningstillfället	100 = 82 %
Vid undersökningstillfället icke överlåtna	22 = 18 %

Art av överlåtelse	Antal fast.	Antal år från dödsdagen till överlåtelsen							
		1	2	3	4	5	6	7	8—10
Försäljning till en person	17	1	2	2	—	2	1	—	9
” till två personer	1	—	—	—	—	—	—	—	1
” till flera personer	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Skifte till en delägare	57	10	6	11	2	2	3	3	20
Skifte till flera delägare	21	2	7	1	2	—	1	—	8
Annat fall	4	—	—	—	—	—	—	—	4
<b>Antal överlåtna fast.</b>	<b>100</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>42</b>

De fastigheter som skiftats till flera fördelar sig på antalet deläggare enligt följande

Antal deläggare	Antal fast.	Antal år från dödsdagen till skiftet					
		1	2	3	4	5	6
2	15	1	4	—	2	—	8
3	2	1	1	—	—	—	—
4	4	—	2	1	—	—	1
<b>Antal fast.</b>	<b>21</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>—</b>	<b>9</b>

### 1973 och 1974 års bouppteckningar

Totala antalet jordbruksfastigheter (taxeringsenheter)	296
Därav överlätna vid undersökningstillfället	189 = 64 %
Vid undersökningstillfället icke överlätna	107 = 36 %

Art av överlättelse	Antal fast.	Antal år från dödsdagen till överlättelsen						
		1	2	3	4	5	6	7
Försäljning till en person	24	8	4	5	2	3	2	—
” till två personer	11	2	4	2	—	2	—	1
” till flera personer	—	—	—	—	—	—	—	—
Skifte till en deläggare	117	53	28	11	7	8	6	4
Skifte till flera deläggare	35	11	6	9	2	5	1	1
Annat fall	2	—	1	—	1	—	—	—
<b>Antal överlätna fast.</b>	<b>189</b>	<b>74</b>	<b>43</b>	<b>27</b>	<b>12</b>	<b>18</b>	<b>9</b>	<b>6</b>

De fastigheter som skiftats till flera fördelar sig på antalet deläggare enligt följande

Antal deläggare	Antal fast.	Antal år från dödsdagen till skiftet						
		1	2	3	4	5	6	7
2	12	3	2	4	1	2	—	—
3	14	8	1	2	1	1	1	—
4	—	—	—	—	—	—	—	—
5	2	—	1	—	—	1	—	—
6	—	—	—	—	—	—	—	—
7	3	—	2	—	—	—	—	1
8	4	—	—	3	—	1	—	—
<b>Antal fast.</b>	<b>35</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2.4 Utländsk rätt

### 2.4.1 Inledning

Kommittén har vid två tillfällen gjort framställningar till utrikesdepartementet med förfrågan om innehållet i utländsk rätt. Den första förfrågan gjordes i januari 1978 och gällde förefintligheten i utländska rättssystem av ett rättsinstitut liknande det slags ställföreträdare för dödsbon och samäggare som de ursprungliga direktiven angav och som senare kom att föreslås i kommitténs delbetänkande.

Den andra förfrågan gjordes i maj 1979 med anledning av det utvidgade utredningsuppdraget. De frågor som då ställdes var bl.a. följande.

1. Finns det i något land rättsregler som ålägger dödsbo att inom viss bestämd tid upplösa dödsbogemenskapen i sin helhet eller till viss del t.ex. såvitt avser innehavet av fastighet eller viss slags fastighet såsom jordbruksfastighet? Finns det regler om tvångsvis avveckling om inte frivillig avveckling kommer till stånd?

2. Finns det regler för samägganderättsförhållanden med krav på tillstånd för att samägganderätt till fastighet (jordbruksfastighet) skall få bildas?

De svar som inkom från departementet, efter dess hörande av olika svenska beskickningar, innehöll redogörelser för förhållandena i tretton länder, nämligen Norge, Danmark, Finland, Västtyskland, Österrike, Schweiz, Italien, Spanien, Frankrike, Belgien, Nederländerna, England och Israel. Vissa svar var någorlunda utförliga medan andra var mycket kortfattade. En del av svaren hade översatts till svenska medan merparten var avfattade på främmande språk.

De inkomna svaren rörande dansk och norsk rätt på de efterfrågade rättsområdena har i den följande framställningen i viss mån kompletterats genom kommittésekreterariatets försorg. Den följande redogörelsen för utländsk rätt anknuter till de frågor som kommittén ställde. I avsnitt 2.4.4 beskrivs några utländska rättsliga företeelser som kan sägas vara ägnade att underlätta eller påskynda skifte av dödsbo och i ett avslutande avsnitt beskrivs kortfattat den norska samägganderättslagen.

#### 2.4.2 Tidsfrist för skifte av dödsbo

Enligt de svar som inkom till kommittén saknas i de flesta av de aktuella länderna rättsregler som ålägger ett dödsbo att inom viss tid upplösa dödsbogemenskapen. I Västtyskland kan arvlåtaren t.o.m. förordna att något arvskifte inte skall äga rum. I Schweiz kan, när den avlidne efterlämnar en jordbruksfastighet, uppstå en form av tvångsgemenskap. Enligt schweizisk rätt kan nämligen arvskiftet skjutas upp om den som skall tillskiftas fastigheten, till följd av antalet medarvingar och deras tillgodo-seende, skulle tvingas belasta fastigheten alltför mycket.

I Danmark regleras frågan om behandlingen av dödsbon i skiftesloven. Man skiljer i dansk rätt mellan offentligt och privat skifte. Offentligt skifte omhänderhas av underrätten i egenskap av skifteret. Såvitt gäller de offentligt skiftade dödsbona gäller, enligt utrikesdepartementets sagesman, att bona skall avslutas så fort som möjligt utan att någon egentlig frist satts ut i lagen.

För att privat skifte skall få äga rum krävs bl.a. att alla arvingar är myndiga och att de är ense om att skifta på egen hand. En fördel med privat skifte, sett ur dödsbodelägarnas synpunkt, är att det vid sådant skifte inte utgår någon skiftesavgift och att dödsbodelägarna omedelbart får rådighet över boets tillgångar. Omkring en tredjedel av samtliga dödsbon i Danmark synes undergå privat skifte. För de fall när de allmänna betingelserna för privat skifte är för handen synes någon tidsfrist för när skifte senast skall ske inte finnas i lagen.

Ett dödsbo kan i Danmark övergå från offentligt skifte till privat skifte om grunden för offentligt skifte bortfaller sedan det offentliga skiftet

börjat, t.ex. om en arvinge blir myndig. Även när de allmänna förutsättningarna för privat skifte inte är fullt ut för handen finns möjlighet att övergå från offentligt skifte till privat skifte, om skifteretten tillåter detta. I sådana fall gäller vissa kontrollföreskrifter, vars efterlevnad det åligger skifteretten att tillse. Sålunda skall boet bl.a. såvitt möjligt avslutas inom ett år från dödsfallet. Har arvingarna utan tillräckliga skäl underlåtit att skifta boet inom ettårsfristen kan skifteretten överta dödsboförvaltningen och genomföra skifte.

Det kan här inskjutas att instituten offentligt respektive privat skifte förekommer också i norsk rätt, dock att det i Norge är långt vanligare att ett dödsbo skiftas privat än offentligt.

Enligt vad som upplysts om spansk rätt på ifrågavarande område existerar inte dödsbo som juridisk person. En avliden persons kvarlåtenskap skall enligt spansk lag skiftas snarast efter dödsfallet.

### 2.4.3. Regler som inskränker rätten att samäga jordbruksfastighet

I merparten av de länder, rörande vars lagstiftning på ifrågavarande område utrikesdepartementet inhämtat upplysningar, faller arvs- och testamentsförvärv av såväl hela som andelar av jordbruksfastigheter utanför förekommande förvärvslagstiftning. I andra länder åter saknas helt bestämmelser som inskränker rätten att förvärva jordbruksfastighet. I dessa fall kan således samäggande av jordbruksfastighet uppkomma helt utan samhällelig kontroll när förvärven sker på grund av arv eller testamente.

Den danska förvärvslagstiftningen omfattar, till skillnad från den svenska, också förvärv genom arv och testamente. I den danska lagen om landbrugsejendomme föreskrivs, utan att nyss angivna fång undantas, att landbrugsministeriet alltid måste lämna tillstånd om förvärv av andel i en jordbruksfastighet innebär att fler än fem personer blir delägare i fastigheten.

### 2.4.4 Utländska rättsliga institut ägnade att underlätta och påskynda skifte

Från både dansk och norsk sida har i svaren till utrikesdepartementet anförts att offentligt skifte vanligtvis leder till en någorlunda snabb avveckling av ett dödsbo.

I Danmark gäller ännu idag en lag "om selvejerbonders testationsret" från 1769. Enligt denna lag äger en gårdsägare medelst testamente bestämma hur det efter hans död skall förhålla sig med hans gård; vem av hans barn gården skall tillfalla samt hur mycket denne skall erlægga till sina medarvingar. Bestämmelserna går före den danska rättens laglottsskydd.

I Norge bryts likställigheten mellan arvlåtarens barn genom den s.k. åsetesretten. Man kan beskriva institutet som en kvalificerad arvsrätt för en av bröstarvingarna. Som regel innebär åsetesretten att det äldsta syskonet äger rätt att vid arvskiftet få hela jord- eller skogsbruksegendomen utlagd på sin lott. Värderingen av egendomen skall göras med särskild

tanke på att "overtakaren kan makte å bli sitjande med egedomen". Åsetesretten hör samman med den s.k. odelsretten. Odelsetten är främst att betrakta som en lösningsrätt som skall ge den odelsberättigade möjlighet att få tillbaka jordegendom som hamnat utanför släkten (eller hos en släkting med sämre odelsrett). Bestämmelserna om de två rättighetstyperna har på senare år moderniserats och finns idag intagna i "Lov om odelsretten og åsetesretten" från 1974. Enligt det norska justitiedepartementet kommer reglerna ofta till användning och medför de att skifte av fast egendom kan genomföras raskt.

Även i Österrike lever rättsregler liknande åsetesretten kvar. I det svar som avgivits av utrikesdepartementet i Österrike hänvisas till en lag från 1958 med särskilda föreskrifter för "die bäuerliche Erbteilung". Huvudregeln i regleringen synes kunna beskrivas enligt följande. I lagen, som kan åsidosättas genom testamente, föreskrivs en viss företrädesordning när det gäller bebyggda jordbruksfastigheter som kan försörja minst fem vuxna personer. Från lagens tillämpningsområde har uteslutits renodlade skogsbruksfastigheter. Fastigheter som omfattas av lagen skall, om flera pretendenter finns enligt den legala arvsordningen, tilldelas huvudarvingen ("der Anerbe"). Om arvingarna inte kan enas om denne person innehåller lagen utförliga regler om vem som har företräde. Sålunda gäller bl.a. att egna barn har företräde framför adoptivbarn, att lantbruksutbildning kan ge företräde samt att man kan gå före kvinna. Den som tillskiftas fastigheten skall utge ersättning till medarvingarna. Ersättningsbeloppet skall, om enighet ej uppnås, bestämmas av domstol på grundval av utlåtande av två sakkunniga. Priset skall bestämmas med utgångspunkt i att huvudarvingen skall kunna leva på gården ("wohl bestellen kann"). Vid oenighet mellan arvingarna kan domstolen på begäran av huvudarvingen bestämma den tid inom vilken ersättningen skall betalas. Fristen bestäms då med beaktande av gårdens avkastningsförmåga och får ej utsträckas längre än fem år från arvlåtarens dödsdag. Medarvingarnas anspråk är förenad med panträtt i fastigheten. Skiftet kan i vissa fall uppskjutas om huvudarvingen och minst en medarvinge så påfordrar. Egendomen är i sådant fall att betrakta som samägd och får inte överlåtas. Det uppskjutna skiftet skall ske så fort huvudarvingen så kräver eller när han dör. Speciella regler gäller om huvudarvingen avyttrar egendomen inom viss tid. I sådana fall kan ett tilläggsskifte krävas av medarvingarna om köpeskillingen överstiger det pris man utgått från vid det första skiftestillfället.

Av det svar som inkommit rörande schweizisk rätt framgår att i schweizisk rätt finns bestämmelser rörande skifte av jordbruksfastigheter som innebär att den som tillskiftas fastigheten endast tillgodoräknas fastighetens avkastningsvärde och inte dess marknadsvärde. Vidare finns, som nämnts i avsnitt 2.4.2, det möjlighet för den som vid skifte erhåller en jordbruksfastighet att tvinga in sina medarvingar i en avtalsmässig gemenskap ("vertragliche Gemeinschaft"). Härigenom erhåller han anstånd med utbetalningen av de andra arvingarnas arvslotter.

Det kan härutöver nämnas att de danska skattereglerna, i fråga om dödsbon som skiftas privat, är så utformade att de stimulerar till skifte inom femton månader från dödsfallet. Följande principer synes gälla.

Om ett danskt dödsbos behållning (nettoformuen) understiger 200 000 Dkr (1976) är det befriat från skattskyldighet under de femton första månaderna efter dödsfallet. Om boet inte är skiftat efter den angivna tiden inträder skattskyldighet och detta t.o.m. retroaktivt ("tilbage fra dødsdagen"). När det gäller större bon sker proportionell beskattning av dödsboet under de femton första månaderna. Efter den tidens utgång beskattas respektive delägare för sin andel.

Sedan svar inkommit med anledning av kommitténs sista förfrågan till utrikesdepartementet om innehållet i utländsk rätt trädde i Finland den 1 mars 1985 en lag om ändring i den finska ärvdabalken i kraft. Enligt denna lag kan en lägenhet — jordbruksfastighet —, som ägs av ett dödsbo, inlösas av den delägare, som har de bästa förutsättningarna att bruka lägenheten. Gårdsbruksenheten måste kunna ge brukaren och hans familj sin huvudsakliga utkomst. Om inte annat avtalas skall inlösningspriset motsvara lägenhetens avkastningsvärde. Kräver två eller flera lämpliga övertagare av gårdsbruket att gårdsbruksenheten skall medtas i hans lott skall företrädere ges den som har de bästa yrkesmässiga förutsättningarna att idka lantbruk. Lämplig övertagare av gårdsbruk, som har klart bättre möjlighet att verka i annat yrke eller att eljest få sin egen och sin familjs utkomst på annat sätt än på gårdsbruksenheten, har inte företrädere framför den som inte har motsvarande utkomstmöjligheter, såvida den sistnämnde har tillräckliga yrkesmässiga förutsättningar att driva lantbruk. Vidare gäller att övertagare av gårdsbruk, som är stadigvarande bosatt på gårdsbruksenheten och som deltar i dess brukande och som kan anses ha tillräckliga yrkeskunskaper, har företrädere framför annan lämplig övertagare av gårdsbruk, som inte är stadigvarande bosatt på gårdsbruksenheten. Kan inte bestämmas vem av de lämpliga övertagarna som bör ha företrädere, skall frågan avgöras genom lottning. Övertagare av gårdsbruk skall i pengar utge ersättning motsvarande övriga arvingar och universella testamentstagare tillkommande lott. Anstånd med betalning kan ges i högst två år. Innan slutligt arvskifte förrättas skall skiftesmannen hos berörd lantbruksbyrå begära utlåtande bl.a. huruvida gårdsbruksenheten kan ge huvudsaklig inkomst, om övertagarens yrkeskunskaper eller om vem av flera lämpliga övertagare som har de bästa yrkesmässiga förutsättningarna samt om vilket det beräknade värdet är.

#### 2.4.5 Den norska lagen om samägganderätt

Det har för kommitténs överbegången varit av intresse att undersöka om det i något annat med svensk rätt beslätat rättssystem finns andra regler för förvaltningen av samäggd egendom än de som gäller här i riket.

I Norge gäller sedan den 1 juli 1966 en lag om samäggande i vilken väsentliga avsteg gjorts från den här i riket gällande principen att samtliga delägares samtycke erfordras för vidtagande av åtgärd i godsets förvaltning. Under det lagstiftningsarbete som föregick den nyssnämnda norska lagen fann man att "det ville være urimelig om en enkelt arant sameier av f eks 100 skulle kunne hindre nødvendige og fornuftige foranstaltninger". Den norska lagen om samäggande innehåller därför bestämmelser som möjliggör att en majoritet av delägarna med bindande verkan

för minoriteten kan besluta om förvaltningen (styrning) och nyttjandet (utnyttning) av den samägda egendomen, dock att ett majoritetsbeslut måste överensstämma med vad den samägda egendomen är avsedd (etla) eller lämplig (skikka) till.

Bestämmelserna om majoritetsbeslut är försedda med ytterligare begränsningar. Ett majoritetsavgörande får inte strida mot lagen om samägende eller gå ut på något som innebär orimlig kostnad eller på att göra om egendomen till något annat. Ett majoritetsbeslut får inte heller gå ut på avhändelse av egendomen. Med avhändelse jämställs pantsättning och upplåtelse för längre tid än tio år.

Genom majoritetsbeslut kan också tillsättas en styrelse att handha egendomens förvaltning. Innan en styrelse kan väljas måste dock stadgar om styrelseval och styrelsens kompetens ha antagits. Om stadgarna fastställts genom majoritetsbeslut måste de, till skydd för minoriteten, godkännas av domstol.

Majoritet beräknas inte efter huvudtal utan efter storleken på andelar-na i samägandeförhållandet. Vid lika röstetal avgör lotten.

## 2.5 Sammanfattning och slutsatser

### 2.5.1 Olägenheterna med dödsboägende och samägende av jordbruksfastighet

I avsnitt 2.2 redovisas de olägenheter med dödsboägende och samägende av jordbruksfastighet som under årens lopp påtalats av myndigheter, offentliga utredningar och i andra sammanhang. Redovisningen är i huvudsak kronologisk varför framställningen kan vara i viss mån svårtillgänglig. Det är därför lämpligt att sammanfatta vad som framkommit om olägenheterna innan frågorna om hur man lämpligen bör komma till rätta med olägenheterna diskuteras.

Vissa av de påtalade olägenheterna har sin grund i de delgivningssregler som gäller för dödsbon och samägare. Delgivning med ett dödsbo eller en samägarkrets skall, som framgår av avsnitt 2.1.3, normalt ske genom att handlingen överlämnas till var och en av delägarna. Kravet på enskild delgivning med varje delägare kan orsaka myndigheter av skilda slag som har att handlägga angelägenheter som rör jordbruksfastighet sådana besvär att deras ämbetsutövning redan därav försvåras i icke godtagbar utsträckning. När det gäller en jordbruksfastighet som ägs av ett dödsbo kan det till att börja med vara okänt att så är fallet. Det föreligger ingen skyldighet för ett dödsbo att söka lagfart. Om en myndighet fått reda på att en jordbruksfastighet ägs av ett dödsbo gäller det att ta reda på vilka dödsbodelägarna är och var de bor. Sådana uppgifter finns i bouppteckningen efter den döde. Bouppteckningen efter den döde finns normalt registrerad hos tingsrätten på den ort där den döde hade sitt hemvist. Detta behöver inte vara där fastigheten är belägen. Bouppteckningens uppgifter om dödsbodelägare och deras adresser avser tiden för bouppteckningens upprättande. Om fastighetens senast lagfarne ägare avlidit för länge sedan kan dödsboet efter honom innefatta andra dödsbon, varigenom arbetet med att ta reda på dödsbodelägarna

och deras adresser samt arbetet med att delge dödsbodelägarna ytterligare försvåras. I fråga om samägare föreligger skyldighet att söka lagfart. Innehas en jordbruksfastighet med samäganderätt skall därför varje delägars namn och numera också personnummer finnas antecknade hos den inskrivningsmyndighet inom vars område fastigheten är belägen. Adressuppgifter förekommer dock inte i fastighetsboken och de adressuppgifter som i övrigt kan finnas hos inskrivningsmyndigheten kan vara inaktuella.

Olägenheterna med dödsboäggande och samägande av jordbruksfastighet består således bl.a. i ett kommunikationsproblem, i första hand för myndigheter av olika slag.

Kommunikationssvårigheter har emellertid också andra än myndigheter som har att handlägga angelägenheter som rör jordbruksfastighet. Det gäller särskilt en tredje man som innehar nyttjanderätt eller någon annan begränsad sakrätt till en dödsboägd eller samägd jordbruksfastighet men också i fråga om den som vill träffa avtal om förvärv av fastigheten eller om upplåtelse av nyttjanderätt i denna eller i övrigt vill ingå avtal med fastighetens ägare.

Andra olägenheter av dödsboäggande och samägande av jordbruksfastighet beror på de förvaltningsbestämmelser, som gäller för dödsbo och samägande. Såväl dödsbodelägare som samägare utövar enligt huvudreglerna i ärvdabalken och lagen om samäganderätt sin förvaltning av en jordbruksfastighet gemensamt. Detta innebär att åtgärder i förvaltningen får vidtas endast med samtycke av samtliga delägare. Detta förhållande kan vålla problem för delägarna inbördes. Det kan exempelvis vara svårt för delägarna att få till stånd snabba beslut när sådana av effektivitets-skäl erfordras. Om delägarna är inbördes oense kan förvaltningsbeslut helt enkelt inte fattas, vilket leder till handlingsförklamation och kan innebära att fastigheten inte blir förvaltd på ett effektivt och optimalt sätt. Så länge den handlingsförklamation, som inträffar när delägarna är inbördes oense eller när de i övrigt inte kan fatta beslut, endast drabbar delägarna själva, kan det sägas vara delägarnas interna angelägenhet. I fråga om dödsbo kan de komma ur situationen genom att ansöka om boutredningsmannaförvaltning och när det gäller samägare kan delägarna få till stånd förvaltning av god man.

Emellertid kan delägarnas interna förvaltningsproblem också orsaka olägenheter för andra än dem själva. Vid oenighet mellan delägarna i ett dödsbo eller en samägarkrets kan exempelvis myndigheter, som har att öva tillsyn över hur jordbruksfastigheter sköts, inte erhålla besked som är bindande för var och en av delägarna. I sådana fall kan myndigheterna i fråga inte ingå överenskommelser eller i övrigt enkelt, praktiskt och billigt tillämpa lagen om skötsel av jordbruksmark och skogsvårdslagen på sätt anvisats och förutsatts av lagstiftaren. Myndigheterna måste i stället tillgripa den omständligare metoden med förelägganden, vilka måste riktas till var och en av delägarna. Någon möjlighet att få dödsboet avträtt till boutredningsmannaförvaltning eller en samägd fastighet avträtt till förvaltning av god man föreligger inte enligt gällande rätt för myndigheterna.

Även i samband med förrättningar enligt fastighetsbildningslagen och

den närliggande lagar kan dödsbodelägarer och samägarer förvaltningsproblem orsaka olägenheter utanför den interna kretsen. Enligt flera lagrum i fastighetsbildningslagen erfordras att berörda sakägare avger viljeyttringar till ledning för förrättningsmyndighetens överväganden och beslut och enligt andra lagrum kan överenskommelser mellan sakägare samt medgivanden och samtycken från sakägare förenkla och förbilliga en förrättning. I den mån dödsbodelägare eller samägare till följd av oenighet inte kan avge någon gemensam viljeyttring, eller någon delägare eller samägare förhåller sig passiv genom att inte alls avge någon viljeyttring, kan förrättningen försvåras, fördröjas och fördyras till nackdel för såväl förrättningsmyndigheten som andra sakägare. Det har påståtts att de olägenheter som är förknippade med förvaltningsreglerna för dödsbon och samägare indirekt påverkar rationaliseringsverksamheten på så sätt att ambitionsnivån för denna sänks till följd av att dödsbon och samägare är svåra att ha att göra med. I den mån så sker medför dödsboägende och samägende av jordbruksfastighet negativa effekter på angelägna samhälleliga intressen.

Det är emellertid inte bara myndigheter som har att utöva tillsyn över hur en jordbruksfastighet sköts eller som har att handlägga en förrättning som kan orsakas olägenheter av dödsbodelägarer och samägarer interna förvaltningsproblem. Envar tredje man som har intresse av ett eller annat slag i en sådan fastighet, t.ex. andra fastighetsägare i trakten eller arrendatorer, och som därför för sin planering och sina ställningstaganden behöver fastighetsägarens besked i någon fråga orsakas olägenheter om ett dödsbo eller en samägarkrets på grund av oenighet eller delägarer passivitet inte kan lämna besked i någon fråga.

De för dödsbon och samägare gällande förvaltningsreglerna och därav orsakade problemen kan således direkt leda till olägenheter för — förutom dödsbodelägarna och samägarna själva — olika myndigheter och andra tredje män. Indirekt kan förvaltningsreglerna, enligt vad som anförts, också påverka ambitionsnivån på rationaliseringsverksamheten i sänkande riktning.

Förvaltningsreglerna för dödsbon och samägare kan också ha indirekt verkan på annat än ambitionsnivån på rationaliseringsverksamheten. Vårt lands jord- och skogsbruk är näringar som är av stor samhällsekonomisk betydelse. Från samhällelig synpunkt är det därför väsentligt att en jordbruksfastighet blir förvaltd på ett ändamålsenligt och effektivt sätt. I den mån en dödsboägd eller samägd jordbruksfastighet på grund av delägarnas interna förvaltningsproblem inte utnyttjas och sköts på ett ändamålsenligt och effektivt sätt, t.ex. om brukningen av jorden blir nedsatt eller skogsvården blir sämre, kan förvaltningsreglerna också indirekt orsaka negativa effekter på samhällsekonomin.

Dödsboägende och samägende av jordbruksfastighet kan slutligen också, såsom ägarformer, motverka vissa allmänna intressen på olika samhällsområden. I den mån ingen eller endast någon eller några av delägarna brukar marken motverkar ägarformerna det jordbrukspolitiska intresset av att jordbruksmark innehas av aktiva brukare ävensom önskemålet om ett samband mellan ägandet och brukandet. Ett permanent dödsboägende eller samägende mellan tidigare dödsbodelägare

minskar omsättningen av jordbruksfastigheter. Därigenom försvåras nyetablering och utvidgning av jordbruksföretag. Enskilda människor som söker sin försörjning inom jordbruket kan hindras därtill. I områden där bristen på alternativa sysselsättningsmöjligheter är stor kan människor tvingas söka sin utkomst i andra områden av landet. Om så sker, minskar underlaget för nödvändig samhällsservice i området, vilket i sin tur är ägnat att motverka strävandena mot en aktiv regionalpolitik.

### 2.5.2 Slutsatser och därav följande uppläggning av den del av utredningsarbetet som rör dödsboäggande och samäggande av jordbruksfastighet.

Vad i det föregående upptagits ger vid handen att dödsboäggande och samäggande är ägarformer som — i vart fall då föremålet för ägandet är en jordbruksfastighet — kan vålla olägenheter av olika slag.

Olägenheterna är dels av vad man skulle kunna kalla praktisk art varvid de har sin grund huvudsakligen i de förvaltningsregler som gäller för dödsbon och samägare och dels av politisk art i det att ägarformerna motverkar vissa allmänna målsättningar på jordbrukspolitikens, regionalpolitikens och sysselsättningspolitikens områden.

De praktiska olägenheterna kan man komma till rätta med genom att se över förvaltningsbestämmelserna och vidta sådana ändringar av dem att olägenheterna elimineras eller i varje fall minskas.

Ändrade förvaltningsbestämmelser eliminerar emellertid inte de olägenheter som är politiskt betingade. En grundläggande fråga är därför om man vill tillåta dödsboäggande och samäggande av jordbruksfastighet över huvud taget.

Ett visst ställningstagande till den nyss antydda frågan har skett i kommitténs första tilläggsdirektiv. Uttalanden i dessa ger uttryck åt den uppfattningen att dödsboäggande av jordbruksfastighet i varje fall bör begränsas i tiden och att uppkomsten av sådant samäggande som har sin grund i ett tidigare dödsboäggande framgent möjligen bör göras beroende av att samhället efter prövning enligt jordförvärvslagen så tillåter.

De i direktiven antydda möjliga lösningarna på problemen med dödsboäggande och samäggande av jordbruksfastighet onödiggör emellertid inte en översyn av förvaltningsbestämmelserna. En lösning i enlighet med direktiven innebär nämligen inte att dödsboäggande av jordbruksfastighet helt upphör. Först består dödsboäggandet under en avvecklingsfrist och för det andra kan det i vissa fall vara erforderligt att medge ett dödsbo anstånd med att avveckla sitt innehav av en jordbruksfastighet. Under avvecklingsfristen och i förekommande fall anståndstiden kvarstår alltså för dödsbonas del de olägenheter som har sin grund i förvaltningsbestämmelserna.

En lösning enligt de i direktiven antydda riktningarna innebär inte heller att allt samäggande av jordbruksfastighet upphör. Först får antas att en prövning enligt jordförvärvslagen inte alltid kommer att leda till att andelsförvärvare av jordbruksfastighet vägras tillstånd. För det samäggande av jordbruksfastighet som godtas av samhället efter prövning kvarstår de olägenheter som har sin grund i förvaltningsbestämmelserna.

För det andra finns redan idag, enligt vad som framgår av avsnitt 2.3.2, ett stort antal samägda jordbruksfastigheter på vilka sådana begränsningsregler som anvisas i direktiven inte kan tillämpas. För detta samäggande, som är förenat med de olägenheter som har sin grund i förvaltningsbestämmelserna, skall enligt direktiven övervägas andra åtgärder. En översyn av förvaltningsreglerna vid samäggande framstår därför som nödvändig.

En översyn av förvaltningsreglerna är slutligen också nödvändig för fullgörandet av kommitténs uppdrag enligt de senaste tilläggsdirektiven, nämligen att på nytt överväga när en ställföreträdare för dödsboägda och samägda jordbruksfastigheter bör utses och vilka befogenheter denne bör ges. Denna fråga har för övrigt ett nära samband med frågorna om begränsning av dödsboäggande och samäggande av jordbruksfastighet. Enligt de senaste tilläggsdirektiven står det nämligen kommittén fritt att, i stället för en lösning med begränsningsregler, lägga fram ett förslag om en ställföreträdare med vidsträckta befogenheter för dödsboägda och samägda jordbruksfastigheter.

Mot bakgrunden av vad ovan upptagits har kommittén inledningsvis övervägt frågan om begränsning av dödsbons rätt att inneha jordbruksfastighet. Övervägandena i denna del, som redovisas i kapitel 3, ledde till att lagstiftning borde föreslås huvudsakligen i enlighet med den lösning som anvisas i kommitténs första tilläggsdirektiv.

Därefter har kommittén övervägt vilka åtgärder, som med avseende på förvaltningsreglerna, bör vidtas för de redan existerande fallen av samäggande av jordbruksfastighet. Övervägandena härvidlag, som redovisas i kapitel 4, ledde till att särskild lagstiftning om förvaltning av samägda jordbruksfastigheter borde föreslås för de redan existerande fallen.

Sedan kommitténs nyss berörda överväganden sålunda föranlett att förslag borde läggas fram om begränsning i tiden av dödsbons rätt att inneha jordbruksfastighet och om särskild lagstiftning om förvaltning av samägda fastigheter såvitt gäller redan existerande fall, har kommittén övervägt frågan om man bör införa ett krav på tillstånd enligt jordförvärvslagstiftningen för att förvärv genom arvskifte skall bli giltigt till den del två eller flera personer gemensamt tillskiftas en jordbruksfastighet. Övervägandena i denna del av utredningsuppdraget, som redovisas i kapitel 5, ledde till att kommittén inte ansåg sig böra föreslå någon utvidgning av jordförvärvslagets tillämpningsområde i fråga om andelsöverlåtelser genom arvskiften.



### 3 Frågan om begränsning av dödsbons innehav av jordbruksfastighet

#### 3.1 Val av huvudlösning

I kommitténs första direktiv rörande frågan om begränsning av dödsbons innehav av jordbruksfastighet uttalas att utgångspunkten bör vara att delägarna i boet skall ha en inte alltför snävt utmätt frist till sitt förfogande för att upplösa boet eller i varje fall avveckla fastighetsinnehavet. Vidare sägs att det med hänsyn därtill kan vara lämpligt att ställa upp en huvudregel om att en jordbruksfastighet som innehas av ett dödsbo bör skiftas eller överlåtas när en viss bestämd avvecklingsfrist har gått ut, men öppna möjlighet att låta innehavet bestå för en längre tid när särskilda skäl föreligger. Det tilläggs att det är tänkbart att man kan nöja sig med att införa en befogenhet för en företrädare för det allmänna att påkalla att fastighetsinnehavet avvecklas i fall då det föreligger särskilda olägenheter.

I kommitténs tilläggsdirektiv rörande frågan om när en ställföreträdare skall utses och vilka befogenheter han bör ges påpekas att denna fråga hänger samman med det allmänna spørsmålet om hur man skall kunna åstadkomma begränsningar i rätten för dödsbon att inneha jordbruksfastighet och erinras om vad som uttalas i de tidigare direktiven för kommittén om möjligheten att införa en befogenhet för en företrädare för det allmänna att påkalla att fastighetsinnehavet avvecklas i fall då det finns särskilda skäl. Enligt tilläggsdirektiven kan det övervägas att lägga nyssnämnda uppgift på ställföreträdaren. I tilläggsdirektiven sägs också att om kommittén kommer fram till att det i stället för en lösning med tvångs-avveckling kan vara tillräckligt att tillsätta en ställföreträdare med vidsträckt befogenheter, bör det stå kommittén fritt att lägga fram ett sådant förslag.

Kommittén har självfallet övervägt alla de i direktiven antydda möjligheterna att komma till rätta med de olägenheter som kan vara, och uppenbarligen ofta är, förenade med dödsboägande av jordbruksfastighet. Därvid har kommittén tidigt funnit övervägande skäl tala för att den i direktiven först anvisade möjliga lösningen, dvs. en lagstiftning som tidsbegränsar dödsbons rätt att inneha jordbruksfastighet, bör väljas. De skäl som härvidlag varit avgörande för kommitténs ställningstagande är följande.

En lagstiftning på förevarande område bör utformas så, att den i görligaste mån minskar alla de olägenheter som typiskt sett är förenade med

dödsboägende av jordbruksfastighet. Olägenheterna har tidigare i detta betänkande sagts vara dels av praktisk art, varvid de har sin grund huvudsakligen i de förvaltningsregler som gäller för dödsbon, och dels av politisk art, varvid de har sin grund i ägarformen som sådan. Om man vill undanröja såväl de praktiska som politiska olägenheterna av dödsboägende av jordbruksfastighet är det således inte tillräckligt att endast vidta förändringar av förvaltningsreglerna, t.ex. genom att införa ett ställföreträdarinstitut för dödsboägda jordbruksfastigheter. Genom ett sådant förfarande minskar inte de olägenheter som i detta betänkande kallats politiska. De sistnämnda olägenheterna kan endast undanröjas genom en lagstiftning som minskar antalet dödsboägda jordbruksfastigheter.

Inte heller en fakultativ lagstiftning av innebörd att en företrädare för det allmänna ges möjlighet att påkalla att ett dödsboms innehav av jordbruksfastighet avvecklas i sådana fall då det föreligger särskilda skäl minskar i någon större utsträckning de olägenheter med dödsboägende av jordbruksfastighet som här benämnts vara av politisk art. I en sådan lagstiftnings natur ligger att den kan komma till tillämpning endast i enskilda fall. Enligt kommitténs mening bör en lagstiftning på området också vara generell i den meningen att den bör omfatta allt dödsboägende av jordbruksfastighet.

Avgörande skäl för att kommittén funnit att problemen med dödsboägende av jordbruksfastighet bör lösas genom en lagstiftning som tidsbegränsar dödsboms rätt att inneha jordbruksfastighet är alltså att endast en sådan lagstiftning är ägnad att komma till rätta med de olika slag av olägenheter som enligt vad ovan sagts kan vara förenade med dödsboägende av jordbruksfastighet och att en lagstiftning på området bör vara generell. Ett införande av ett ställföreträdarinstitut kan också befaras leda till ett inte önskvärt institutionaliserande av ett varaktigt dödsboägende av jordbruksfastighet.

En lagstiftning av hittills förordat slag kan dock inte föreslås med mindre det med hänsyn till enskilda intressen är försvarligt. Fråga uppkommer således i vilken mån så är fallet.

I förarbetena till 1933 års lag om boutredning och arvsfifte, vilken lag oförändrad inarbetats i nu gällande ärvdabalk, uttalas, att den dödsboförvaltning, som följer i anledning av någons död, har till uppgift att förmedla kvarlåtenskapens överförande på den dödes arvingar och att dödsboförvaltningen är en mer eller mindre tillfällig ekonomisk verksamhet, som endast går ut på en avveckling av den dödes ekonomiska förhållanden. Dödsboförvaltningen är alltså i princip något av ett provisorium, som ytterst syftar till en upplösning av det gemensamma ägandet och kvarlåtenskapens fördelning mellan delägarna. Något tillspetsat skulle det kunna sägas att ett dödsbo i sig självt är ett avvecklingsinstitut.

Det är kommitténs övertygelse att vad som nyss sagts om ändamålet med det gemensamma ägandet i dödsboets form också överensstämmer med rättsuppfattningen hos en bred allmänhet. Enligt kommitténs mening bör det därför inte möta något hinder med hänsyn till enskilda intressen att införa en lagstiftning som tidsbegränsar rätten för dödsbon att inneha jordbruksfastighet, särskilt om en sådan lagstiftning utformas så, att den öppnar möjlighet att låta innehavet bestå för en längre tid när särskilda skäl föreligger.

En lagstiftning av den art, som kommittén enligt vad i det föregående sagts funnit böra införas, kan utformas på olika sätt. Ett sätt vore att genom utfyllnad av jordförvärvslagen införa en regel av i huvudsak samma innehåll som gäller för egendom som förvärvats genom inrop på exekutiv auktion, dvs. ett dödsbos rätt att inneha jordbruksfastighet längre än viss tid skulle göras beroende av att dödsboet erhöll förvärvstillstånd. Vissa skäl, främst det jordbrukspolitiska motiv som ligger till grund för kommitténs utredningsuppdrag, talar för en sådan lösning. Ett annat sätt är att införa regeln i fråga i ärvdabalken. För detta tillvägagångssätt talar att en begränsningsregel av den art varom här är fråga i grunden berör central civilrättslig lagstiftning och att det därför bör ankomma på rättsvårdande organ att handha regelns tillämpning. Vid övervägande av vilket tillvägagångssätt som bör väljas har kommittén funnit lämpligast att regeln får sin plats i ärvdabalken. Till förebyggande av missförstånd bör redan här påpekas att regeln inte påverkar arvsrätten.

### 3.2 Närmare om begränsningsregelns utformning

En begränsningsregel av den art, som kommittén enligt vad i det föregående sagts funnit böra intas i ärvdabalken, bör utformas så att den i görligaste mån förhåller sig neutral till de civilrättsliga regler som gäller för dödsbon i allmänhet. Dödsbon som innehar en jordbruksfastighet bör inte särbehandlas i förhållande till dödsbon som innehar andra typer av fastigheter i vidare mån än vad som erfordras för att olägenheterna med dödsboägande av jordbruksfastighet skall få en med hänsyn till såväl samhälleliga som enskilda intressen tillfredsställande lösning.

Det sagda innebär bl.a. att det inte bör göras några ansträngningar för att åstadkomma nya förvaltningsformer för jordbruksfastighetsägande dödsbon under den tid som, enligt vad nedan sägs, lämpligen bör utgöra avvecklingsfrist. Den frihet som enligt gällande lagstiftning tillkommer dödsbodelägare i allmänhet att själva förvalta ett dödsbo och anordna skifte, bör under avvecklingsfristen tillkomma också delägare i sådana dödsbon som förvaltar en jordbruksfastighet.

En begränsningsregel av den art varom här är fråga bör också förhålla sig neutral till de skatterättsliga regler som gäller för dödsbon i allmänhet. Dessa regler, som återfinns i 53 § 3 mom. kommunalskattelagen och 6 § 3 mom. lagen om statlig inkomstskatt, innebär i korthet följande.

Vid taxering för det beskattningsår när dödsfallet inträffade sammanslås den avlidnes och dödsboets inkomster och förmögenhet och det oskiftade dödsboet taxeras för dem. För senare beskattningsår än det, då dödsfallet inträffade, taxeras oskiftat dödsbo som juridisk person. Från och med det taxeringsår som följer närmast efter det fjärde kalenderåret efter det kalenderår, då dödsfallet inträffade, tillämpas dock bestämmelserna om handelsbolag på dödsbo, om för dödsboet skulle ha beräknats högre till statlig inkomstskatt taxerad inkomst än 10 000 kr eller större skattepliktig förmögenhet än 100 000 kr. Bestämmelserna om handelsbolag innebär att dödsboets inkomst och förmögenhet hänförs till de sär-

skilda delägarnas inkomst och förmögenhet med belopp som för var och en motsvarar hans andel av dödsboets inkomst och förmögenhet.

I detta sammanhang bör också nämnas något om skogskontolagens bestämmelser. Enligt skogskontolagen kan fysisk person, dödsbo och familjestiftelse under vissa villkor få uppskov med beskattningen av intäkt av skogsbruk för medel som sätts in på särskilt bankkonto (skogskonto). Medel på skogskonto får stå inne tio år och tas upp som intäkt av skogsbruk först för det beskattningsår då utbetalning sker. Uppskov medges emellertid inte delägare i dödsbo, för vilket reglerna om handelsbolag tillämpas, för inkomst av dödsboets verksamhet. Om ett dödsbo har medel inestående på skogskonto skall beskattning äga rum för det beskattningsår då reglerna om handelsbolag tillämpas första gången på dödsboet.

Om en regel som begränsar dödsbans rätt att inneha jordbruksfastighet skall förhålla sig neutral till de beskattningsregler som gäller för dödsbon i allmänhet och till den förmån som ett jordbruksfastighetsägande dödsbo kan ha av skogskontolagens regler, måste avvecklingsfristen stämmas av mot de frister som gäller enligt beskattningsreglerna och skogskontolagens regler. Detta innebär att begränsningsregeln bör utformas så, att ett dödsbo som förvärvat jordbruksfastighet skall vara skyldigt att avveckla fastighetsinnehavet senast under det kalenderår, då i beskattningssammanhang bestämmelserna om handelsbolag i förekommande fall blir tillämpliga. Exaktare uttryckt bör avvecklingsfristen utgå vid utgången av det fjärde kalenderåret efter det kalenderår då det dödsfall som ligger till grund för förvärvet inträffade.

Genom den valda tidsfristen, som i praktiken är ett år längre än vad som föreskrivs i 53 § 3 mom. kommunalskattelagen, begränsas inte dödsbodelägarnas rätt att åtnjuta förmånen av att boet beskattas som enskilt rättssubjekt. Avvecklingen måste alltså äga rum senast under det beskattningsår varunder boet från beskattningssynpunkt är att betrakta som handelsbolag.

Kommittén är medveten om att den sålunda föreslagna avvecklingsfristen, som i realiteten omfattar allt mellan fyra och fem kalenderår från den ursprungliga ägarens död, kan anses onödigt väl tilltagen. Kommittén har emellertid inte ansett det ingå i utredningsuppdraget att föreslå ändringar av de beskattningsregler som gäller för dödsbon i allmänhet. Kommittén vill emellertid erinra om att ett dödsbo, enligt kommitténs mening, är att anse som ett avvecklingsinstitut och att det därför i annat sammanhang bör kunna utredas om beskattningsreglerna för dödsbon bör ändras i syfte att åstadkomma en snabbare avveckling av alla dödsbon oavsett vilken egendom som förvaltas av dödsboet.

Den begränsningsregel, som enligt vad i det föregående sagts förordas av kommittén, har inte annat syfte än att begränsa den tid under vilken ett dödsbo skall äga rätt att inneha en jordbruksfastighet. Regeln ålägger endast jordbruksfastighetsägande dödsbon att avhända sig äganderätten till jordbruksfastigheten senast vid viss tidpunkt och tar i sig inte ställning till hur dödsboet skall förfara med fastigheten. Enligt regeln står det dödsboet och dess delägare fritt att välja form för hur avhändelsen skall ske. Redan på grund härav föreligger det, enligt kommitténs mening, i

normalfallet inga svårigheter för ett dödsbo att iaktta regeln. En annan sak är att det i särskilda fall kan vara omöjligt eller olämpligt för ett dödsbo att avveckla fastighetsinnehavet inom avvecklingsfristen och att regeln därför måste förenas med möjlighet till dispens.

Ehuru det enligt kommitténs mening i normalfallet inte är förenat med några svårigheter att efterkomma avvecklingsregeln får det antas att dess efterlevnad i vissa fall kan komma att försummas. Regeln måste därför förenas med sanktionsmöjligheter. I kommitténs direktiv pekas på möjligheten att vid vite ålägga dödsboet att överföra fastigheten på godtagbar ägare ävensom på möjligheten att tillgripa tvångsförsäljning av fastigheten. Kommittén har funnit möjligheten med vitesföreläggande alltför omständlig och därför stannat för att begränsningsregeln bör sanktioneras med tvångsförsäljning. Enligt kommitténs mening bör det ankomma på domstol, i första hand tingsrätten på den ort där bouppteckningen efter den döde är registrerad, att förordna om tvångsförsäljning i de fall då ett dödsbo inte avvecklat sitt jordbruksfastighetsinnehav inom avvecklingsfristen.

Sanktionsregeln behöver enligt kommitténs mening inte göras mer komplicerad än att det skall åligga domstolen att förordna om tvångsförsäljning när det konstaterats att avvecklingsfristen löpt ut utan att dödsboet dessförinnan beviljats dispens. Ett tvångsförsäljningsförordnande bör med andra ord komma till stånd helt automatiskt och bör inte föregås av annan prövning än huruvida avvecklingsfristen löpt ut. I övrigt bör enligt kommitténs mening tvångsförsäljningsregeln utformas i huvudsak enligt lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden. Detta innebär bl.a. att försäljning får ske tidigast sex månader efter det att rättens beslut om försäljning vunnit laga kraft. Ett avvecklingsskyldigt dödsbo får därmed ytterligare en frist till sitt förfogande att självt bestämma lämplig form för avvecklingen. Därigenom tas enligt kommitténs uppfattning vederbörlig hänsyn även till sådana jordbruksfastighetsägande dödsbon som av en eller annan orsak försummat sin avvecklingsskyldighet.

Även om avvecklingsfristen enligt vad tidigare sagts bestäms till som längst fem kalenderår kan det som också tidigare sagts i vissa fall visa sig omöjligt eller olämpligt för ett jordbruksfastighetsägande dödsbo att efterkomma avvecklingsregeln. Denna måste därför förenas med möjlighet till dispens.

Enligt kommitténs mening är det inte möjligt att i lagtext precisera alla tänkbara dispensorsaker. Dispensregeln bör därför ges en allmän utformning, dock att kommittén därmed inte avser annat än att dispens skall beviljas endast i undantagsfall. En restriktiv tillämpning av dispensregeln kan motiveras redan med syftet bakom avvecklingsregeln, som ju är att minska allt dödsboägande av jordbruksfastighet och därmed också i görligaste mån minska olägenheterna med ägarformen. Enligt vad tidigare sagts förhåller sig begränsningsregeln som sådan neutral till avvecklingsformen. Det gemensamma ägandet i dödsboets form kan alltså såvitt ankommer på begränsningsregeln ersättas av samägande. Enligt kommitténs mening är det därför i första hand praktiska hinder hänförliga till boutredningen, som bör godtas som dispenssskäl. Det kan exempelvis råda oklarhet om äganderätten till fastigheten eller om vilka som är

att anse som dödsbodelägare. Billighetsskäl av den art som anges i kommitténs direktiv, t.ex. förekomsten av minderåriga barn, bör i vissa fall också kunna utgöra skäl för dispens. Kommitténs uppfattning om vad som bör utgöra skäl för dispens redovisas närmare i specialmotiveringen.

Det är alltså enligt kommitténs mening önskvärt att dispensärendena blir så få som möjligt. Det är vidare önskvärt att dispensansökan inte används i syfte att förhala fastighetsavvecklingen eller som ett medel att utsträcka avvecklingsfristen. Dispensregeln bör därför kompletteras med en bestämmelse om att dispensansökan för att kunna tas upp till prövning måste göras innan avvecklingsfristen gått ut.

Eftersom dispens föranleder ett längre dödsboinnehav av jordbruksfastighet än vad som enligt begränsningsregeln ansetts böra godtas, bör det i dispensfallen kunna ställas större krav på dödsbona och dess delägare än som följer av den föreslagna huvudregeln. Det krav på neutralitet, som enligt vad tidigare sagts bör upprätthållas mot allmänna civilrättsliga och skatterättsliga regler om dödsbon, gör sig, enligt kommitténs mening, inte lika starkt gällande vid fall av dispens. Det bör som villkor för dispens kunna krävas bl.a. att dödsboets representation utåt och dess beslutsförmåga är säkrad. Dispensregeln bör därför kompletteras med ytterligare en regel av innebörd att en förutsättning för att en dispensansökan skall kunna upptas till prövning är att dödsboet dessförinnan också är avträtt till förvaltning av boutredningsman och att detta förhållande består under den tid som dispensen omfattar. En regel av denna innebörd kan självfallet innebära att dödsboet i fråga orsakar kostnader. Enligt kommitténs mening är detta dock något som dödsboet får överväga i samband med övervägandet om dispens skall sökas.

### 3.3 Vissa kompletterande förslag

Den begränsningsregel, eller rättare sagt avvecklingsregel, som kommittén, enligt vad i det föregående sagts, funnit böra gälla för dödsbon som innehar jordbruksfastighet, minskar under avvecklingsfristen inte de olägenheter med dödsboägande av jordbruksfastighet som har sin grund i de förvaltningsregler som gäller för dödsbon. Detta kan måhända sägas vara en svaghet med förslaget. Det förtjänar därför att nämnas att kommittén under utredningsarbetet övervägt att kombinera avvecklingsregeln med en bestämmelse om att jordbruksfastighetsägande dödsbon obligatoriskt skulle avträdas till förvaltning av boutredningsman. Därigenom skulle de olägenheter som har sin grund i de för dödsbon gällande förvaltningsreglerna kunna undanröjas. En boutredningsman företräder ju ensam dödsboet och ansvarar för förvaltningen av boets egendom.

Förekomsten av en boutredningsman skulle också vara ägnad att underlätta en senare avveckling av fastigheten. Den sålunda övervägda lösningen befanns emellertid vara mycket kostsam för statsverket. Enligt beräkningar, utförda av domstolsverket på kommitténs begäran, skulle de årliga kostnaderna för en lösning med avvecklingsskyldighet efter viss tid och obligatorisk boutredningsman under avvecklingsfristen för dom-

stolsväsendets del uppgå till i runda tal nära 3 milj. kr. Av denna kostnad belöpte ca 2 milj. kr på boutredningsmannen. Den sålunda övervägda lösningen fick därför såsom alltför kostnadskrävande överges. Därtill kommer att lösningen inte förhåller sig neutral till de regler som gäller för dödsbon i allmänhet, vilket kommittén funnit angeläget att eftersträva. Delägare i dödsbon som kommit att förvärva jordbruksfastighet skulle komma att särbehandlas inte bara med avseende på fastigheten utan också med avseende på annan egendom i boet eftersom en boutredningsmans förvaltning omfattar all boets egendom. Enligt kommitténs mening kan en sådan konsekvens knappast försvaras och är det föga troligt att en sådan lagstiftning skulle vinna gehör hos allmänheten.

Den av kommittén sålunda omhuldade neutralitetsprincipen utesluter alltså att ingrepp görs i förvaltningsreglerna under avvecklingsfristen. Begränsningsregeln kan dock kompletteras med vissa andra regler i syfte att minska de olägenheter med dödsboäggande av jordbruksfastighet, som har sin grund i förvaltningsreglerna.

### 3.3.1 Inte dödsbolagfart men näst intill

Enligt gällande rätt är ett dödsbo inte skyldigt att söka lagfart på förvärv av egendom från den döde i annat fall än när dödsboet överlåter egendomen. Detta innebär att det i dag ofta inte framgår av fastighetsböckerna eller inskrivningsregistren att en jordbruksfastighetsägare avlidit och att äganderätten till fastigheten övergått till hans dödsbo. Detta förhållande är ägnat att försvåra kommunikationerna med fastighetens ägare. Fråga uppstår därför om lagfartsskyldighet bör införas för dödsbo.

Frågan om lagfartsskyldighet för dödsbo är inte ny. Den har diskuterats i samband med flera lagförslag alltsedan sekelskiftet, dock att det inte vid något tillfälle befunnits erforderligt att frånga den nu gällande ordningen.

Något hinder av juridisk — teknisk natur mot att införa lagfartspflicht för dödsbo torde inte föreligga. En sådan lagfartspflicht är emellertid både resurs- och kostnadskrävande. Enligt kommitténs mening behöver man inte gå så långt för att komma till rätta med eventuella kommunikationssvårigheter under avvecklingsfristen att man inför lagfartspflicht för dödsbon. En enklare och billigare lösning består däri att man gör en anteckning om dödsfallet i fastighetsboken eller inskrivningsregistret. En sådan anteckning kan lätt åstadkommas i samband med att bouppteckningen efter den döde registreras. Det enda som erfordras är ett meddelande från den tingsrätt som inregistrerar bouppteckningen till vederbörande inskrivningsmyndighet. I samband med att anteckning om dödsfallet görs kan på samma gång antecknas bouppteckningens nummer och var den inregistrerats. Bouppteckningen med dess uppgifter om dödsbodelägarerna blir då lätt åtkomlig för myndigheter eller andra som vill komma i kontakt med fastighetsägaren under avvecklingsfristen. Genom särskilda föreskrifter kan vidare i den mån det är önskvärt anordnas så, att inskrivningsmyndighetens anteckning i fastighetsboken respektive inskrivningsregistret vidarebefordras till fastighetslängderna hos skattemyndigheterna.

### 3.3.2 Förenklad delgivning

Ytterligare ett sätt att underlätta kontakterna med ett jordbruksfastighetsägande dödsbo under avvecklingsfristen består däri att förenkla de delgivningsregler som gäller för dödsbon.

I dag gäller att delgivning med dödsbo normalt skall ske genom att handlingen i fråga överlämnas till var och en av delägarna. Om någon av delägarna sitter i boet får delgivningshandlingen överlämnas till denne med verkan att delgivning skett för hela dödsboets räkning.

Om delgivningsbestämmelserna för dödsbon ändrades så att delgivning med ett jordbruksfastighetsägande dödsbo kunde ske genom enskild delägare även om denne inte sitter i boet, skulle naturligtvis mycket stå att vinna i kommunikationshänseende. Den som söker ett jordbruksfastighetsägande dödsbo för delgivning skulle då inte behöva göra sig besvär med att skaffa fram namn och adress på fler än en delägare.

Fastighetsbildningsutredningen har i ett nyligen avgivet betänkande (SOU 1986:29) föreslagit att delgivningsreglerna för dödsbon ändras så, att delgivning, som rör fast egendom som tillhör ett dödsbo, kan ske med envar av delägarna oavsett om denne sitter i boet eller inte. Vid detta förhållande har kommittén inte ansett sig behöva överväga frågan.

### 3.3.3 Inte ställföreträdare men näst intill

Vad kommittén i det föregående föreslagit om att det bör antecknas i fastighetsbok respektive inskrivningsregister att äganderätten till en jordbruksfastighet övergått till ett dödsbo m.m. torde i hög grad underlätta för utomstående, myndigheter eller andra, att kontakta ett jordbruksfastighetsägande dödsbo under avvecklingsfristen. Detta bör emellertid inte hindra att ytterligare kontaktunderlättande åtgärder vidtas.

Enligt kommitténs uppfattning förhåller det sig ofta så, att delägarna i ett dödsbo medelst fullmakter eller helt formlöst uppdrar åt någon, delägare eller annan, att i olika frågor företräda boet under den tid som åtgär för att utreda boet samt förbereda och verkställa arvskifte. Detta representationsuppdrag, som kan vara mer eller mindre vittgående, fyller i praktiken en viktig funktion i kommunikationshänseende. Enligt kommitténs mening bör detta vanligt förekommande beteende uppmuntras och i den meningen sanktioneras av lagstiftaren, att det erbjuds en möjlighet att göra känt att det finns en person som med större eller mindre behörighet representerar dödsboet. En sådan möjlighet skulle ytterligare förenkla och underlätta för utomstående, myndighet eller annan, att komma i kontakt med ett jordbruksfastighetsägande dödsbo. Enligt kommitténs mening bör därför införas en sådan möjlighet, lämpligen genom ett tillägg i 20 kap. 3 § ärvdabalken av innebörd att det i förekommande fall bör anges i bouppteckningen om någon på angivet sätt företräder dödsboet. Syftet med detta förslag är inte att införa ett ställföreträdarinstitut för dödsbon som innehar jordbruksfastighet utan endast att med hjälp av lagstiftningen uppmuntra och sanktionera ett redan vanligt förekommande förhållande.

### 3.4 Förfarandet

När en person avlidit skall bouppteckning förrättas senast tre månader efter dödsfallet. I bouppteckningen skall anges bl.a. dödsbodelägarerna och boets tillgångar, dvs. i förekommande fall jordbruksfastighet. Bouppteckningen skall inom en månad efter upprättandet för registrering inges till rätten i den ort där den döde skulle ha svarat i tvistemål. Det åligger rätten att tillse att bouppteckning förrättas och inges inom laga tid.

Uppgift om att en ägare av jordbruksfastighet avlidit och att äganderätten till fastigheten övergått till dödsboet finns alltså i normalfallet tillgänglig på en tingsrätt senast fyra månader efter dödsfallet.

Hos de olika inskrivningsmyndigheterna i riket finns samtliga jordbruksfastigheter upptagna i fastighetsböckerna respektive inskrivningsregistren. Av fastighetsböckerna och inskrivningsregistren framgår bl.a. vem eller vilka som äger en jordbruksfastighet. Där skall antecknas vem eller vilka som sökt och beviljats lagfart. Fastighetsböckerna och inskrivningsregistren utgör alltså en grundläggande källa för upplysning om vad som gäller med avseende på äganderätten till en jordbruksfastighet.

Ett dödsbo är emellertid, som nämnts, inte skyldigt att söka lagfart på förvärv från den döde. I fastighetsböckerna och inskrivningsregistren finns därför ofta ingen uppgift om att en ägare till jordbruksfastighet avlidit och att äganderätten övergått till ett dödsbo.

Detta förhållande kan avhjälpas genom en föreskrift om att tingsrätt skall vara skyldig att vid inregistreringen av en bouppteckning kontrollera huruvida det bland tillgångarna efter den döde ingår jordbruksfastighet och i förekommande fall meddela detta till vederbörande inskrivningsmyndighet, som därvid skall anteckna uppgiften därom ävensom dödsdagen och bouppteckningens nummer samt den tingsrätt där bouppteckningen inregistrerats i fastighetsboken respektive inskrivningsregistret. Därigenom ges det publicitet åt att äganderätten övergått till ett dödsbo.

Inskrivningsmyndigheten, hos vilken ju enligt vad i det föregående sagts äganderättsövergångar beträffande fastigheter registreras, kan där efter kontrollera att den av kommittén föreslagna avvecklingsregeln efterlevs.

Förslagsvis kan de meddelanden, som enligt vad i det föregående sagts bör inflyta från tingsrätterna, intas i en förteckning hos inskrivningsmyndigheterna, ur vilken meddelandena kan avföras i takt med att lagfart söks och beviljas för annan än den döde eller hans dödsbo. Det sagda innebär att inskrivningsmyndigheterna måste införa nya rutiner i sin verksamhet. Exempelvis måste varje lagfartsansökan som rör en jordbruksfastighet avläsas mot förteckningen av dödsboägda jordbruksfastigheter. Därjämte måste förteckningen granskas årligen till uträkning av om något dödsbo försuttit avvecklingsfristen. Om förteckningen års-och månadsindelas torde detta arbete dock bli mindre omfattande.

Den rest av meddelanden som vid varje års eller månads slut finns kvar i respektive förteckning utgör de dödsbon som inte iakttagit avvecklingsfristen. Beträffande dessa dödsbon skall enligt avvecklingsregeln gälla

att tingsrätten på den ort där bouppteckningen är inregistrerad skall förordna om fastighetens försäljning på offentlig auktion. Inskrivningsmyndigheten måste därför avisera vederbörande tingsrätt om de försumliga dödsbona. Detta kan enklast ske genom att det ursprungliga meddelandet från tingsrätten återsändes till densamma med anteckning om att avveckling såvitt framgår av fastighetsboken respektive inskrivningsregistret inte skett inom avvecklingsfristen.

Den tingsrätt som emottar ett meddelande av nyss angivet slag bör givetvis kontrollera att dödsboet i fråga inte beviljats anstånd med avvecklingen av jordbruksfastigheten innan rätten går till beslut om tvångsauktion. Denna kontroll torde vara tämligen enkel att genomföra. Redan enligt nu gällande lagstiftning åligger det rätten att kontrollera att en boutredningsman fullgör sin redovisningsskyldighet. Det torde därför vid varje tingsrätt finnas en förteckning av något slag över hos rätten förordnade boutredningsmän. En förutsättning för att anstånd med avveckling av en jordbruksfastighet skall kunna beviljas ett dödsbo är, enligt kommitténs förslag, bl.a. att boet är avträtt till förvaltning av boutredningsman. Vad tingsrätten behöver göra för att förvissa sig om att ifrågakvarande dödsbo inte beviljats anstånd och alltså är avvecklingskyldigt är att kontrollera det från inskrivningsmyndigheten influtna meddelandet mot förteckningen över boutredningsmän.

Befinnes dödsboet ha försummat sin avvecklingskyldighet skall tingsrätten enligt den föreslagna avvecklingsregeln förordna om tvångsförsäljning av fastigheten. Frågan om tvångsförsäljning skall rätten ta upp självmant. Frågan kan därför lämpligen handläggas som ett domstolsärende.

Även en fråga om anstånd med avvecklingen bör enligt kommitténs mening kunna handläggas som ett domstolsärende, dock att därvid rätten, enligt kommitténs uppfattning, lämpligen bör bestå av en lagfaren domare och nämndemän. Kommitténs lagförslag är utformat i enlighet med kommitténs uppfattning härvidlag.

### 3.5 Redan existerande dödsboägda jordbruksfastigheter

Av de statistiska uppgifterna i bilaga 2, som avser förhållandena år 1979, framgår att omkring 30 000 jordbruksfastigheter helt eller delvis ägs av dödsbon. För att den av kommittén föreslagna avvecklingsregeln snabbt skall få någon effektivitet och kunna innebära något för att undanröja de påtalade olägenheterna med dödsboägande av jordbruksfastighet, har kommittén bedömt det vara nödvändigt att de dödsbon, som redan äger jordbruksfastighet, skall äga samma skyldighet att avveckla sitt fastighetsinnehav som de jordbruksfastighetsägande dödsbon som uppkommer efter den föreslagna avvecklingsregelns ikraftträdande. För den sistnämnda kategorin kan enligt vad i det föregående sagts tämligen enkelt kontrolleras att avvecklingsfristen iakttas. Samma möjlighet finns inte för redan existerande fall av dödsboägande av jordbruksfastighet. Det

får dock anses att den avvecklingsskyldighet för redan existerande jordbruksfastighetsägande dödsbon som kommittén förordar måste innebära att efterlevnaden av avvecklingskyldigheten också skall kunna kontrolleras.

Kommittén bedömer det lämpligt att de redan existerande fallen av dödsboägande av jordbruksfastighet bereds lika lång tid att avveckla sitt fastighetsinnehav som de dödsbon, som blir avvecklingsskyldiga när den föreslagna lagen träder i kraft, dvs. avvecklingskyldigheten för de existerande fallen av dödsboägande av jordbruksfastighet bör inträffa senast fem år från lagens ikraftträdande.

Kommittén har undersökt möjligheterna till en någorlunda effektiv kontroll av det redan existerande beståndet av dödsboägda jordbruksfastigheter, för vilket bestånd avvecklingskyldighet enligt kommitténs förslag kommer att finnas. Eftersom det inte föreligger någon skyldighet för ett dödsbo att söka lagfart är inskrivningsmyndigheternas fastighetsböcker och inskrivningsregister otjänliga att använda i kontrollsyfte. Ett fastighetsinnehav finns emellertid också förtecknat i skattemyndigheternas fastighetslängder, som främst tillkommit för taxeringsändamål. I dessa längder antecknas att en fastighet är dödsboägd så snart det framkommer i taxeringssammanhang, t.ex. vid de allmänna fastighetstaxeringarna. Samtliga uppgifter i fastighetslängden är databehandlade. Databand finns från länets samtliga lokala skattemyndigheter hos länsstyrelsernas dataenheter. Statistiska centralbyrån (SCB) har kopior av landets samtliga databand. Från dessa band är det möjligt att få utskrivet sådana uppgifter som man för visst ändamål behöver. Det är således i och för sig möjligt att hos SCB beställa listor över innehållet i databanden med uppgift om alla jordbruksfastigheter som ägs av dödsbon. Dessa listor skulle kunna sorteras efter församlingarna eller kommunerna vilka är de indelningsgrunder som också förekommer i fastighetsböckerna respektive inskrivningsregistren samt fastighetslängderna.

Listorna skulle kunna utnyttjas på så sätt att inskrivningsmyndigheterna allteftersom lagfart för de dödsboägda jordbruksfastigheterna ifråga beviljas annan pricks av de dödsbon som iakttagit avvecklingskyldigheten. När den femåriga avvecklingsfristen utgått kvarstår de dödsbon som inte avvecklat sitt innehav av jordbruksfastighet under övergångstiden och ett meddelande härom kan översändas till vederbörande tingsrätt. När viss kontroll skett av att dödsboet är skyldigt att avveckla sitt fastighetsinnehav äger tingsrätten självmant handla.

Emellertid kan de omnämnda datalistorna med uppgift om vilka jordbruksfastigheter som idag är dödsboägda inte utan vidare göras tillgängliga för det ändamål som här är av intresse. Vid förfrågan hos SCB har kommittén fått svaret att SCB anser sekretesskäl utgöra hinder för att verkställa en beställning av detta slag. Datalistor av nämnt innehåll skulle betraktas som uppgifter ur personregister.

Ett annat sätt att få tillgång till listorna är att beställa dem hos varje länsstyrelse. Kommittén har fått beskedet från riksskatteverket (RSV) att det i dessa fall inte finns några sekretesshinder. RSV har visserligen inte självt några databand att göra utskrifter ifrån, men skulle kunna bistå genom att centralt utarbeta en beställning som sedan sänds ut till varje

länsstyrelse. Beställningar skulle kunna göras för varje inskrivningsmyndighet avseende de församlingar som ingår i dess domkrets.

Det kan förutses att alla dödsbon som är avvecklingsskyldiga inte kan klarläggas på nu beskrivet sätt, men det restantal det blir fråga om måste bedömas som obetydligt. Ytterligare kontroll av att avvecklingsskyldigheten iakttas torde ske på spontan väg, genom att myndigheter som är verksamma på jordbruksfastighetsområdet uppmärksammar inskrivningsmyndigheter och tingsrätter därom. När så sker får inskrivningsmyndigheter och tingsrätter anses vara skyldiga att självmant agera på lämpligt sätt i varje enskilt fall.

### 3.6 Kostnader

Det har tidigare nämnts att kommittén låtit domstolsverket kostnadsberäkna den lösning av problemet med dödsboägande av jordbruksfastighet som bestod däri att det till avvecklingsregeln skulle kopplas en regel av innebörd att jordbruksfastighetsägande dödsbon obligatoriskt skulle avträdas till förvaltning av boutredningsman. Det har också nämnts att domstolsverket beräknade de årliga kostnaderna för denna lösning till nära 3 milj. kr och att av denna kostnad ca 2 milj. kr belöpte på den obligatoriska boutredningsmannen. Med tillämpning av domstolsverkets beräkningsnormer bedömer kommittén att de årliga kostnaderna för domstolsväsendets del för den av kommittén slutligen föreslagna lösningen uppgår till omkring 0,8 milj. kr. Kostnaderna för att kontrollera att de redan existerande fallen av dödsboägande av jordbruksfastighet efterlever avvecklingsregeln beräknar kommittén uppgå till ca 2,4 milj. kr. I detta belopp är dock inte inräknat kostnaderna för att identifiera beståndet av dödsboägda jordbruksfastigheter.

## 4 Frågan om när en ställföreträdare bör utses m.m.

### 4.1 Direktiven m.m.

Såsom framgår av det föregående gick kommitténs ursprungsuppdrag främst ut på att söka komma till rätta med olägenheterna av dödsboägan- de och samägande av fast egendom genom att komplettera de nuvarande reglerna om boutredningsman enligt ärvdabalken och god man enligt samäganderättslagen med regler om en ställföreträdare, som skulle representera dödsbodelägarna och samägarna gentemot myndigheter i angelägenheter rörande den fasta egendomen. Myndigheter av skilda slag, som har att handlägga angelägenheter som rör fast egendom, hade fram- hållit att deras ämbetsutövning försvårades i icke godtagbar utsträckning av dödsbon och samägare. De svårigheter det rörde sig om berodde på de förvaltnings-, besluts- och representationsregler som gäller för dessa ka- tegorier fastighetsägare. Problemen bestod i svårighet att få delgivningar eller andra skriftliga meddelanden att nå alla delägare. Det var svårt att ingå överenskommelser med dödsbon och samägare på grund av kravet på allas samtycke. När det gällde att få något åtgärdat på fastigheten fanns det inte någon som ansvarade för kontakten i ärendet med myndig- heten. Det var från dessa myndigheters sida ett önskemål om att få ett slags ställföreträdare som gentemot myndigheten skulle representera dödsboet eller samägarna i de frågor som myndigheten hade att handläg- ga.

Kommittén redovisade ursprungsuppdraget i delbetänkandet (SOU 1981:91) Ställföreträdare för fastighetsägare i vissa fall. I betänkandet föreslog kommittén att en ställföreträdare alltid skulle utses för fastig- heter som ägdes av dödsbon med fler än två delägare eller av fler än två personer med samäganderätt. Förslaget gällde jordbruksfastigheter, andra fastigheter samt tomträtter. Ställföreträdaren skulle efter anmälan av delägarna utses av tingsrätten i den ort där fastigheten var belägen. I sista hand skulle det ankomma på rätten att självmant tillsätta en ställfö- reträdare. En delägare var enligt förslaget skyldig att åta sig förordnande som ställföreträdare.

Ställföreträdarens uppgifter skulle enligt förslaget vara bl.a. att ta emot meddelanden, underrättelser och olika slag av delgivningar så länge des- sa inte gällde inlagor eller andra handlingar i rättegång eller föreläggan- den som endast var lämpade att delge med delägarna personligen. Dessa regler om ställföreträdarens verksamhet hade en mera generell giltighet

än reglerna för hans verksamhet i övrigt och var inte begränsade till att gälla enbart kontakten med vissa myndigheter.

Ställföreträdarens verksamhet i övrigt gick endast ut på att företräda delägarna gentemot myndigheter vid tillämpningen av ett stort antal lagar, t.ex. fastighetsbildningslagen, skogsvårdslagen och lagen om skötsel av jordbruksmark. I den utsträckning privaträttsliga subjekt, fysiska eller juridiska personer, agerade enligt dessa författningar, hade ställföreträdaren ingen befogenhet att gentemot dessa företräda delägarna.

Ställföreträdarens befogenheter var utformade så att han skulle kunna utgöra en länk mellan en myndighet och delägarkretsen. Ställföreträdaren skulle emellertid därvid inte äga någon rätt att själv ta initiativ till ett mål eller ärende eller på egen hand kunna återkalla en väckt talan. Inte heller fick han, utan samtycke från delägarna, ingå rättshandling eller avge viljeförklaring som innebar överlåtelse av fastigheten helt eller delvis.

Ställföreträdaren skulle representera delägarna inför myndighet. Om han med exempelvis en skogsvårdsstyrelse kom överens om att någon skötselåtgärd skulle vidtas med skogen på fastigheten, hade dock ställföreträdaren inte i denna egenskap behörighet eller befogenhet att genomföra åtgärden. Huvudansvaret för verkställigheten ankom på delägarna själva. Ställföreträdaren var således ingen förvaltare av fastigheten. Han var i stället närmast att likna vid en processuell ställföreträdare vid förretningar och sammanträden med vissa myndigheter.

Kommitténs ursprungsuppdrag utvidgades sedermera väsentligt genom kommitténs första tilläggsdirektiv. Enligt dessa direktiv, i vilka utredningsföremålet är begränsat till enbart jordbruksfastighet, skall kommittén också pröva möjligheterna att komma till rätta med olägenheter av dödsboäggande och samägande av jordbruksfastighet genom att tidsbegränsa rätten för dödsbon att äga sådan fastighet och genom att pröva om man bör införa ett krav på tillstånd enligt jordförvärvslagstiftningen för att förvärv genom arvskifte skall bli giltigt till den del två eller flera personer gemensamt tillskiftas en jordbruksfastighet.

Genom ett krav på tillstånd för vissa förvärv genom arvskifte kan man dock inte komma till rätta med redan existerande fall där tidigare dödsbodelägare tillsammans äger jordbruksfastighet. Enligt de första tilläggsdirektiven skall därför för dessa fall övervägas andra åtgärder i den mån det påkallas av uppkomna olägenheter.

I kommitténs senaste tilläggsdirektiv påpekas att frågan om när en ställföreträdare skall utses har nära samband med frågorna om begränsning av dödsbons rätt att inneha jordbruksfastighet och begränsning av samägande av sådan fastighet. I de senaste tilläggsdirektiven uttalas också att det finns skäl som talar för att ställföreträdaren ges större befogenheter än vad kommittén föreslog i sitt delbetänkande. Enligt de senaste tilläggsdirektiven bör kommittén därför överväga om inte ställföreträdaren i vissa fall bör ha befogenhet att genomföra åtgärder som en myndighet föreskrivit, särskilt i fråga om åtgärder som kan åläggas dödsbon eller samägare enligt skogsvårdslagen. Med hänsyn till det nära sambandet mellan kommitténs utredningsuppdrag står det, enligt de senaste tilläggsdirektiven, kommittén fritt att, i stället för en lösning med tvångsav-

veckling av dödsbans innehav av jordbruksfastighet, lägga fram ett förslag om en ställföreträdare med vidsträckt befogenheter.

## 4.2 Ställföreträdare för dödsbon

Såsom framgår av föregående avsnitt har kommittén i fråga om åtgärder för att komma till rätta med olägenheterna av dödsbans innehav av jordbruksfastighet, enligt direktiven, haft att välja mellan en lösning med tvångsavveckling och en mindre genomgripande lösning med en ställföreträdare med vidsträckt befogenheter.

Av föregående kapitel framgår att kommittén av där redovisade skäl valt den mera genomgripande lösningen med tvångsavveckling för att komma till rätta med de olägenheter som är förenade med dödsboäggande av jordbruksfastighet. Kommittén föreslår således såsom huvudregel att ett dödsbo som förvärvat jordbruksfastighet skall vara skyldigt att avveckla fastighetsinnehavet senast under det fjärde kalenderåret efter det kalenderår då det dödsfall som ligger till grund för förvärvet inträffade. Vid detta förhållande och då kommittén av skäl som redovisas i avsnitt 3.3 inte funnit lämpligt att kombinera den föreslagna regeln om avvecklingsskyldighet med ett ställföreträdarinstitut annat än i anståndsfall, föreligger enligt kommitténs mening inget behov av att föreslå lagstiftning om en obligatorisk ställföreträdare för dödsbon som äger jordbruksfastigheter.

## 4.3 Ställföreträdare för samägare

Av kommitténs undersökning år 1979 av förekomsten av ensamägda, tvåägda, flerägda och dödsboägda fastigheter, vilken undersökning redovisas i avsnitt 2.3.2 och i bilaga 2, framgår att av totalt 322 363 jordbruksfastigheter 70 597 var samägda. Av de samägda jordbruksfastigheterna hade 46 625 två ägare och 23 972 tre eller flera ägare. Det existerar således redan idag ett försvarligt antal samägda jordbruksfastigheter. Av dessa fall av samägande har otvivelaktigt många sin grund i ett tidigare dödsboäggande.

Av skäl som inte behöver utvecklas närmare kan man inte komma till rätta med de olägenheter som är förenade med det redan existerande samägandet av jordbruksfastighet genom en lösning med tvångsavveckling. Detta förhållande påpekas redan i kommitténs första tilläggsdirektiv. Inte heller genom ett krav på tillstånd enligt jordförvärvslagstiftningen för att förvärv genom arvskifte skall bli giltigt till den del två eller flera personer gemensamt tillskiftas en jordbruksfastighet kan man komma till rätta med de olägenheter som är förenade med det redan existerande samägandet av jordbruksfastighet. För dessa fall skall därför kommittén enligt de första tilläggsdirektiven överväga andra åtgärder i den mån det påkallas av olägenheterna med ägarformen.

Eftersom det redan existerande samägandet av jordbruksfastighet i många fall har sin grund i ett tidigare dödsboäggande och till följd av de

regler som nu gäller för förvaltning av samägd egendom är förenat med i huvudsak samma olägenheter som dödsboägendet av jordbruksfastighet, är det enligt kommitténs mening påkallat att det redan existerande samägandet blir föremål för lagstiftningsåtgärder som eliminerar eller i vart fall minskar olägenheterna med ägarformen. I annat fall och oberoende av om det införs regler som begränsar uppkomsten av samägande av jordbruksfastighet i framtiden kommer olägenheterna med samägande av jordbruksfastighet att kvarstå under lång tid till förfång för bl.a. de myndigheter som har att handlägga angelägenheter som rör jordbruksfastighet.

Vid övervägande av vilka åtgärder som bör vidtas för att eliminera eller åtminstone minska olägenheterna med det redan existerande samägandet av jordbruksfastighet har kommittén funnit det ligga närmast till hands att först försöka tillgodose de önskemål som myndigheter av olika slag, som har att handlägga angelägenheter rörande jordbruksfastigheter, har givit uttryck åt.

Vad dessa myndigheter i första hand efterlyst är ett förenklat kommunikationsförfarande vid myndigheternas kontakter med fastighetsägaren. Om det funnes en ställföreträdare med behörighet att företräda alla delägare gentemot myndigheterna skulle myndigheternas handläggning av ärendena i fråga avsevärt underlättas och förbilligas. Redan olika myndigheters kommunikationssvårigheter talar därför för att det bör finnas en ställföreträdare med uppgift att representera samägarna i frågor som rör fastigheten. Kommunikationssvårigheter har emellertid inte bara myndigheter, som har att handlägga ärenden som rör en jordbruksfastighet. Även andra tredje män, t.ex. arrendatorer eller ägare till grannfastigheter som i en eller annan angelägenhet vill ingå avtal med ägarna till en samägd jordbruksfastighet eller eljest vill komma i kontakt med dem, orsakas olägenheter i kommunikationshänseende. Detta är ytterligare ett skäl till att det bör finnas en ställföreträdare och också ett skäl för att ställföreträdarens behörighet att representera ägarna i fastighetsfrågor inte bör begränsas till att gälla enbart i förhållande till vissa myndigheter, utan bör gälla i förhållande till envar, myndighet eller annan.

För vissa myndigheter, särskilt de som har att utöva tillsyn över hur jordbruksfastigheter sköts men också de som med stöd av annan lagstiftning kan ställa krav på ägare av en jordbruksfastighet, är det en nackdel att det vid samägande inte finns en enda person som ansvarar för kontakten i ärendet med myndigheten och för att de åtgärder som eventuellt erfordras på fastigheten blir vidtagna. Det är också ett skäl för att det bör finnas en ställföreträdare för de redan nu samägda jordbruksfastigheterna och ett skäl för att ställföreträdarens befogenheter i vissa frågor som rör fastigheten bör vara vittgående.

Det kan således, i fråga om redan existerande fall av samägande av jordbruksfastighet, konstateras, att det behövs en ställföreträdare med behörighet att företräda delägarna i frågor som rör fastigheten och med ett särskilt ansvar för fastighetens förvaltning på vissa områden för att tillgodose myndigheters och andra tredje mäns intressen. Med hänsyn därtill och vid det förhållandet att det enligt kommitténs mening inte är acceptabelt att samägande av jordbruksfastighet såsom ägarform skall

kunna hindra myndigheter i deras ämbetsutövning och även i övrigt orsaka olägenheter för andra än delägarna själva bör reglerna för förvaltning av samägda jordbruksfastigheter ändras. Kommittén föreslår därför i fråga om redan existerande fall av samägande av jordbruksfastighet att det skall finnas en ställföreträdare med uppgift att företräda delägarna gentemot myndigheter och andra tredje män i angelägenheter som rör fastigheten och med uppgift tillika att ensam ansvara för att fastigheten sköts och i övrigt förvaltas i enlighet med vad som beträffande varje jordbruksfastighet, ensamägd eller ägd av flera gemensamt, föreskrivs i lag eller annan författning.

Den närmare utformningen av kommitténs förslag om ändrade förvaltningsregler för det redan existerande samägandet av jordbruksfastighet, vars grundtanke är att, i kommunikationshänseende och i fråga om sådana skyldigheter som åligger varje ägare av jordbruksfastighet, likställa sådana jordbruksfastigheter som ägs av flera gemensamt med sådana som har endast en ägare, redovisas i följande avsnitt.

Ett ställföreträdarinstitut med det innehåll som i huvudsak angivits i det föregående innebär att ansvaret för och som en konsekvens därav också beslutanderätten i vissa frågor som rör förvaltningen av en samägd jordbruksfastighet undantas från delägarnas gemensamma förvaltning och i stället överförs till en enda person. Därigenom undanröjs också en del av de olägenheter med samägande av jordbruksfastighet som har sin grund i samäganderättslagens regler om gemensam förvaltning.

Det av kommittén förordade ställföreträdarinstitutet löser emellertid inte alla de problem med samägande av jordbruksfastighet som har sin grund i de nu gällande reglerna om gemensam förvaltning av samägd egendom. Ställföreträdarens exklusiva ansvars- och befogenhetsområde sträcker sig enligt förslaget inte längre än vad som erfordras för att tillgodose olika tillsynsmyndigheters intressen. För de förvaltningsfrågor som faller utanför ställföreträdarens ansvars- och befogenhetsområde kvarstår den olägenhet med samägande av jordbruksfastighet som följer av att delägarna måste vara ense om varje förvaltningsåtgärd. Vid oenighet mellan delägarna men också när någon av delägarna är passiv och inte avger någon viljeförklaring blir delägarna beslutoförmögna och handlingsförlamade. Beslutoförmågan och handlingsförlamningen, som således inträffar även när en majoritet av delägarna vill vidta en förvaltningsåtgärd, är ofta ett problem endast för delägarna själva. De kan komma ur situationen genom att ansöka om godmansförvaltning eller i yttersta fall begära rättens förordnande om att fastigheten för allas räkning skall försäljas på offentlig auktion. Erfarenheten visar dock att sådana åtgärder sällan vidtas när samägandet uppstått på ett passivt sätt, t.ex. genom arvskifte. Släktskap och känslomässiga skäl lägger ofta hinder i vägen. Den beslutoförmåga och handlingsförlamning, som kan inträffa när delägarna är inbördes ense om en förvaltningsfråga eller när någon av delägarna är passiv och inte avger någon viljeförklaring, kan emellertid också indirekt orsaka olägenheter utanför den interna kretsen.

I den mån samägarna på grund av oenighet eller någon delägars passivitet inte kan avge en gemensam viljeyttring kan förrättningsverk-

samheten enligt fastighetsbildningslagen och den närstående lagar fördröjas och fördyras till nackdel för såväl samhällets som berörda sakägares intressen. Envar tredje man som har ett intresse av ett eller annat slag i en samägd jordbruksfastighet, t.ex. arrendatorer eller fastighetsägare i trakten, och som för sin planering behöver besked i någon fråga från en samägd jordbruksfastighets ägare orsakas olägenheter om delägarna på grund av oenighet mellan dem eller en delägars passivitet inte kan lämna besked i frågan. Om en majoritet av delägarna, ehuru något föreläggande därom inte är utfärdat, vill företa skogsavverkning men avverkning inte kommer till stånd för att en delägare eller en minoritet av delägarna motsätter sig åtgärden, påverkar detta virkesförsörjningen och därmed samhällsekonomin i vid bemärkelse. Också andra exempel på att reglerna om gemensam förvaltning kan orsaka negativa effekter på viktiga samhällsintressen skulle kunna anges.

För kommitténs vidkommande är det emellertid tillräckligt att det kan konstateras att de regler som nu styr förvaltningen av en samägd jordbruksfastighet kan orsaka olägenheter för andra än delägarna själva och negativt påverka viktiga samhällsintressen. Att så är fallet är enligt kommitténs mening inte acceptabelt. De regler som nu gäller för förvaltningen av redan existerande fall av samägande av jordbruksfastighet bör därför ändras inte bara som tidigare föreslagits i fråga om representationen utåt och ansvaret gentemot tillsynsmyndigheter utan också i fråga om det interna beslutsfattandet.

Vid övervägande av hur beslutsreglerna bör utformas för att man skall komma till rätta med den beslutsförmåga och handlingsförlamning och därav följande olägenheter som de nuvarande beslutsreglerna kan ge upphov till har kommittén funnit två framkomliga tillvägagångssätt.

Det ena tillvägagångssättet är att ändra reglerna för fattande av förvaltningsbeslut efter förebild i vad som gäller för handelsbolag. Enligt handelsbolagslagen har varje bolagsman rätt att vidta åtgärder i förvaltningen av bolagets angelägenheter, om inte åtgärderna förbjuds av en annan bolagsman som tillika inte är utesluten från förvaltningen. Dessa regler skulle, om de tillämpades på samägda jordbruksfastigheter, innebära en rätt för varje delägare att besluta om och vidta förvaltningsåtgärder så länge ingen annan delägare uttryckligen förbjuder åtgärderna. Ett regelsystem av detta slag löser emellertid endast de problem med beslutsfattandet inom delägarkretsen som består i att någon av delägarna enbart genom sin passivitet hindrar ett vidtagande av förvaltningsåtgärder. Det löser däremot inte problemet med sådan beslutsförmåga och handlingsförlamning som uppkommer till följd av att delägarna är oeniga. Detta förhållande är enligt kommitténs uppfattning en inte oväsentlig brist hos det skisserade systemet med delad förvaltning.

Ett annat sätt att komma till rätta med det problem som här diskuteras är att efter förebild i den norska lagen om samäganderätt tillerkänna en majoritet av delägarna beslutanderätt i förvaltningsfrågor. Med ett sådant regelsystem kommer man till rätta både med den handlingsförlamning som uppkommer då delägarna är oense och den som inträffar till följd av att en delägare underlåter att delta i beslutsfattandet.

Vid övervägande av vilket tillvägagångssätt som bör väljas för att un-

danröja de olägenheter med samägande av jordbruksfastighet som har sin grund i de nuvarande reglerna för hur förvaltningsbeslut skall fattas har kommittén funnit övervägande skäl tala för att majoritetsbeslutssystemet bör väljas. Enligt kommitténs mening är det inte rimligt att en av flera delägare skall kunna förhindra att en förvaltningsåtgärd som förespråkas av en majoritet av delägarna kommer till stånd. Det är heller inte förenligt med de krav på en effektiv fastighetsförvaltning som i dagens samhälle kan ställas på jordbruksfastighetsägare. Ett majoritetsbeslutssystem utgör också ett lämpligt komplement till det ställföreträdarinstitut som kommittén enligt vad i det föregående sagts föreslår genom att ställföreträdarens befogenheter utanför hans speciella ansvarsområde därigenom kan bestämmas. Det ligger i linje med ställföreträdarens uppgift att företräda fastighetsägarna utåt att ställföreträdaren också åläggs skyldigheten att verkställa de förvaltningsbeslut som delägarna efter omröstning fattar. Ställföreträdarens befogenheter utanför hans speciella ansvarsområde bestäms således av vad delägarna vid omröstning beslutar. Kommittén föreslår således i fråga om redan existerande fall av samägande av jordbruksfastighet att förvaltningsreglerna också ändras så att beslutanderätten i de förvaltningsfrågor som inte tillhör ställföreträdarens ansvarsområde skall tillkomma en majoritet av delägarna. Den närmare utformningen av kommitténs förslag härutinnan redovisas i följande avsnitt.

Genom att utforma reglerna för förvaltningen av samägda jordbruksfastigheter i enlighet med de ovan angivna riktlinjerna anser kommittén att de olägenheter som är förenade med det redan existerande samägandet av jordbruksfastighet borde minska och i många fall helt elimineras.

## 4.4 Närmare om förslaget till nya regler för förvaltning av samägda jordbruksfastigheter

### 4.4.1 Inledande anmärkningar

Kommitténs förslag innebär, när det gäller redan existerande fall av samägande av jordbruksfastighet, att de nuvarande reglerna för förvaltningen av en samägd jordbruksfastighet skall ersättas dels med regler om en ställföreträdare med uppgift att företräda delägarna utåt och med uppgift att ensam ansvara för fastighetens förvaltning på vissa områden dels ock med regler som tillerkänner en majoritet av delägarna i fastigheten beslutanderätten i de förvaltningsfrågor som inte omfattas av ställföreträdarens särskilda ansvar. De nuvarande reglerna finns i samäganderättslagen, som är tillämplig på all slags fast egendom ävensom på all slags lös egendom. Kommitténs förslag omfattar endast sådan samägd fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet. Vid övervägande av om de föreslagna reglerna bör inarbetas i samäganderättslagen eller upptas i en ny lag har kommittén gjort den bedömningen att det inte är ändamålsenligt att införa de nya reglerna i samäganderättslagen. Kommittén har därför valt att undanta samägda jordbruksfastigheter från samäganderättslagens tillämpningsområde i vad gäller förvaltningsreg-

lerna och att i stället föreslå en ny lag om förvaltning av samägda jordbruksfastigheter.

De föreslagna förvaltningsreglerna torde medföra att det knappast blir aktuellt att på begäran av delägare förordna en god man att förvalta fastigheten. Det saknas då anledning att behålla möjligheten enligt samäganderättslagen att få god man förordnad för att under viss tid omhänderta förvaltningen av egendomen. I lagförslaget har därför de samägda jordbruksfastigheterna undantagits från samäganderättslagens bestämmelser om godmansförvaltning. I övrigt bör samäganderättslagens bestämmelser gälla även för samägda jordbruksfastigheter.

Enligt uppgifterna i 1979 års fastighetslängder uppgick antalet taxeringsenheter av typen jordbruksfastighet till 322 363 i hela riket. Av dessa ägdes 251 363 eller 78,1 % av en person. Av återstoden ägdes 46 625 eller 14,5 % av totalantalet med samäganderätt av två personer medan 23 972 eller 7,4 % av totalantalet ägdes med samäganderätt av tre eller flera personer. Av de som ägdes av fler än en person ägdes två tredjedelar av två personer medan en tredjedel ägdes av tre eller flera personer. Av de jordbruksfastigheter som ägs med samäganderätt är det således en stark övervikt för tvåägarsituationerna. De flesta av tvåägarfallen utgörs utan tvivel av äkta makar eller personer som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden och som tillsammans äger fastigheten. De fall av tvåägarförhållanden som består i att t.ex. två syskon efter arvskifte äger hälften var av en jordbruksfastighet eller i att två personer som inte har annat gemensamt än att de tillsammans äger en jordbruksfastighet utgör endast en liten del av tvåägarförhållandena. Kommittén anser att samägandeförhållanden av den typ som är vanligast, nämligen makars gemensamma innehav, inte behöver en ställföreträdare. I samägandeförhållanden av denna typ ävensom i övriga tvåägarfall är det heller inte lämpligt att förvaltningsfrågor avgörs genom omröstning. Kommittén har därför avgränsat den föreslagna lagens tillämpningsområde till att avse endast sådana jordbruksfastigheter som ägs av tre eller flera personer. Därmed reduceras också de fall av samägandeförhållanden som faller under lagens tillämpningsområde till i runda tal 25 000.

Att den föreslagna lagens tillämpningsområde måste avgränsas till att avse endast jordbruksfastighet följer av utredningsdirektiven.

När det avgjorts vilka fastigheter och fastighetsägare som skall omfattas av lagförslaget uppkommer frågor om andra gränser för tillämpligheten av lagförslaget. Det gäller frågan om omfattningen av ställföreträdarens ansvar, befogenheter och behörighet och hur detta skall anges samt frågan huruvida förefintligheten av en ställföreträdare för berörda fastigheter och fastighetsägare skall vara avhängig av ansökan eller vara en obligatorisk skyldighet.

Vidkommande sistnämnda fråga bygger lagförslaget på principen att det skall vara en obligatorisk skyldighet för de fastighetsägare som berörs av lagen att utse en person till ställföreträdare. Obligatorieprincipen är för kommittén självklar. Grundtanken bakom kommitténs förslag om ändrade förvaltningsregler, vari ställföreträdarinstitutet utgör en del, är ju att i görligaste mån likställa samägda jordbruksfastigheter med ensamägda sådana i kommunikationshänseende och i fråga om ägaransvaret

och därmed att undanröja eller åtminstone minska de olägenheter som kan vara och ofta är förenade med ägarformen. Ställföreträdarinstitutet utgör också ett komplement till kommitténs förslag om att tillerkänna en majoritet av delägarna beslutanderätten i de förvaltningsfrågor som inte tillhör ställföreträdarens ansvars- och befogenhetsområde.

Till ställföreträdaren överförs alltså en stor del av det ägaransvar som enligt nu gällande regler tillkommer delägarna gemensamt. Därtill skall ställföreträdaren vara den som företräder delägarna utåt i frågor som rör fastigheten. Av behörigheten följer också att det bör ankomma på ställföreträdaren att effektuera de förvaltningsbeslut som delägarna eller en majoritet av dem fattat efter omröstning. Det sagda talar enligt kommitténs mening för att ställföreträdaren bör komma från delägarkretsen. Den som är delägare i en samägd jordbruksfastighet bör med andra ord vara skyldig att ställa sig till förfogande såsom ställföreträdare. Mot detta kan invändas att det i vissa samägandeförhållanden kan förhålla sig så att ingen av delägarna anser sig kunna handha de praktiska bestyr som ställföreträdarskapet kan föranleda. I den mån så är fallet får delägarna överväga avyttring av fastighetsinnehavet eller upplösning av samägandeförhållandet. Inget hindrar för övrigt att en delägare som saknar erforderliga kvalifikationer utses till ställföreträdare och därefter, på samma sätt som är möjligt för en ensamägare, uppdrar åt en utomstående person att handha de praktiska bestyren, fastighetsskötseln och den övriga förvaltningen. Ägaransvaret kvarblir emellertid hos den delägare som utsetts till ställföreträdare på samma sätt som en ensamägare har kvar sitt ägaransvar, då han överlåter den praktiska fastighetsförvaltningen till annan.

En av delägarna i en samägd jordbruksfastighet får alltså enligt kommitténs förslag en central ställning i samägandeförhållandet. Mot bakgrunden därav har kommittén funnit lämpligt att kalla ställföreträdaren för "huvudägare". Avsikten med benämningen är att markera den centrala ställning som till följd av kommitténs förslag tillkommer den delägare som utses till ställföreträdare. Benämningen har också den fördelen att den, såvitt kommittén känner till, inte förekommer i annat sammanhang.

#### 4.4.2 Huvudägarens ansvar, befogenhet och behörighet

Huvudägaren har, som tidigare nämnts och som här upprepas, i huvudsak tre funktioner. Huvudägaren skall för det första ensam bland delägarna ansvara för att fastigheten sköts och förvaltas i enlighet med vad som beträffande varje jordbruksfastighet, ensamägd eller ägd av flera gemensamt, föreskrivs i lag eller annan författning. I lagtexten kan inte närmare anges vilka lagar och författningar som avses men några exempel må här lämnas.

Enligt skogsvårdslagen skall skogsmark med dess skog genom lämpligt utnyttjande av markens virkesproducerande förmåga skötas så att den varaktigt ger en hög och värdefull virkesavkastning. Vid skötseln skall hänsyn tas till naturvårdens och andra allmänna intressen. Enligt lagen är skogsmarkens ägare skyldig att anlägga skog bland annat om

markens virkesproducerande förmåga inte tas tillvara på ett godtagbart sätt efter avverkning eller på grund av skada på skogen. I vissa fall kan skogsvårdsstyrelsen kräva att överårig skog förnyngas. Skyldighet föreligger också att vårda plantskog och ungskog genom röjning samt att gallra skog, när den är så tät att produktionen av värdefullt virke väsentligen hämmas. I lagen finns också en bestämmelse som innebär att det föreligger en allmän skyldighet att avverka en del av den skog som är slutavverkningsmogen. Skogsstyrelsen utövar den centrala tillsynen över efterlevnaden av skogsvårdslagen och med stöd av lagen meddelade föreskrifter. Inom ett län utövas den närmare tillsynen av skogsvårdsstyrelsen. Tillsynsmyndigheten får med eller utan vite meddela skogsägaren föreläggande eller förbud som behövs för att lagen eller med stöd av lagen utfärdade föreskrifter skall efterlevas. Så långt som möjligt bör tillsynsmyndigheten dock eftersträva en frivillig medverkan från skogsägarens sida. Tillsynsmyndigheten skall därför söka åstadkomma rättelse i första hand genom rekommendationer och råd till skogsägaren.

Enligt lagen om skötsel av jordbruksmark skall sådan mark, som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga omständigheter är lämplig för jordbruksproduktion, brukas så att markens produktionsförmåga tas tillvara på ett ändamålsenligt sätt. Ägare av jordbruksmark är skyldiga att på lantbruksnämndens begäran tillhandahålla nämnden de upplysningar och handlingar, som rör marken och som behövs för nämndens tillsyn. Om sådan begäran inte åtlöds kan nämnden förelägga vite. Lantbruksnämnden har möjlighet att förelägga innehavaren att åter ta mark i jordbruksproduktion, att sätta i stånd mark eller markanläggning eller ge växtodlingen ändrad inriktning. Nämnden kan kombinera ett sådant föreläggande med vite. De åtgärder som lagen nämner utgör sista ledet i lantbruksnämndens agerande. Innan det blir fråga om att med vitessanktionerat föreläggande kräva av markinnehavaren att denne skall ändra t.ex. växtföljden, har lantbruksnämnden i praktiken sökt kontakt med innehavaren för att lämna råd eller muntliga rekommendationer.

Enligt byggnadsstadgan skall byggnad underhållas så att hållfastheten inte äventyras, att brandfara, sanitär olägenhet eller vanprydnad inte uppkommer. Underlåter en fastighetsägare att vidta sådan åtgärd som åligger honom enligt byggnadsstadgan får byggnadsnämnden förelägga ägaren att vidta åtgärden. Föreläggandet får förenas med vite.

Enligt hälsoskyddslagen skall ägaren till berörd egendom vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av sanitär olägenhet och för att undanröja sådan olägenhet. Husdjur och andra djur som hålls i fångenskap skall förvaras och skötas så att sanitär olägenhet inte uppstår. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, som utövar den omedelbara tillsynen inom varje kommun över efterlevnaden av hälsoskyddslagen och som i sin tillsynsverksamhet skall ägna särskild uppmärksamhet åt bl.a. lokaler för förvaring av djur, har rätt att på begäran få de upplysningar och handlingar som behövs för tillsynen och får meddela de förelägganden och förbud som behövs för att hälsoskyddslagen skall efterlevas.

Det ankommer således på huvudägaren att se till att fastigheten i fråga brukas, sköts och i övrigt förvaltas i enlighet med vad som föreskrivs i de

exemplifierade lagarna. Om en lantbruksnämnd eller en skogsvårdsstyrelse har synpunkter på hur fastigheten i fråga brukas eller sköts skall myndigheten vända sig till huvudägaren med sina råd och rekommendationer och om detta inte ger önskat resultat rikta erforderliga förelägganden till huvudägaren. Denne är således behörig att mottaga meddelanden, delgivningar och förelägganden i frågor som gäller lagsanktionerade krav på ägare av jordbruksfastighet.

Ägaransvaret kan emellertid inte överföras på huvudägaren ensam utan att han tillerkänns motsvarande befogenheter. I kommitténs lagförslag ges därför huvudägaren exklusiv befogenhet att besluta i sådana förvaltningsangelägenheter som han ensam ansvarar för. Tillsynsmyndigheters synpunkter och förelägganden kan emellertid innebära att fastighetsägaren åsamkas kostnader, vilka i samägandeförhållanden skall bäras av alla delägare. I lagförslaget har därför föreskrivits att huvudägaren, innan han gör bruk av sin exklusiva befogenhet att besluta i frågan, först skall samråda med de andra delägarna om frågan är av större ekonomisk vikt. Detta för att delägarna skall ha möjlighet att överväga alternativa lösningar, t.ex. försäljning av fastigheten eller annan upplösning av samägandeförhållandet.

I huvudägarfunktionen ingår vidare att huvudägaren till undanröjande av kommunikationssvårigheterna rent allmänt skall företräda fastighetsägarna i angelägenheter som rör fastigheten. Tredje man skall med andra ord bara behöva kontakta huvudägaren för att få besked i en fråga som rör fastigheten, eller med bindande verkan för övriga delägare bara behöva ingå avtal med huvudägaren. Huvudägarens behörighet att företräda alla delägare bör emellertid inte avse alla angelägenheter som rör fastigheten. Den nu gällande huvudregeln om gemensam förvaltning bör bibehållas för vissa slags frågor. Detta gäller till att börja med i fråga om överlåtelse av fastigheten och upplåtelse av panträtt i denna. Även upplåtelse av nyttjanderätt till fastigheten för längre tid är en fråga som bör ligga utanför huvudägarens behörighet. Att det är lämpligt att bereda de övriga delägarna ett särskilt skydd i frågor av detta slag framstår som uppenbart. Huvudägarens på lag grundade behörighet att med bindande verkan för övriga delägare ingå rättshandlingar med tredje man bör därför inte omfatta förfogandefrågor och därmed besluktade frågor. Kommitténs lagförslag är i princip utformat i enlighet därmed. Ett par undantag från denna huvudprincip har kommittén emellertid funnit erforderliga.

För det första kan ett av en myndighet utfärdat föreläggande rörande fastighetens skötsel, vars efterlevnad huvudägaren ensam ansvarar för, innebära att huvudägaren tvingas fatta ett kostnadskrävande beslut. Det är inte säkert att delägarnas privatekonomi tillåter att de tillskjuter de medel som erfordras och det kan också tänkas att någon av delägarna inte samtycker till pantsättning och inteckning av fastigheten. Det är visserligen naturligt att tänka sig att samägandeförhållandet i en sådan situation blir föremål för upplösning genom fastighetens försäljning eller på annat sätt men huvudägaren bör ändå ha möjlighet att utan alla delägares samtycke kunna skaffa fram pengar till den förelagda förvaltningsåtgärden genom att få domstols tillstånd till inteckning och pantsättning av fastigheten.

För det andra föreslog kommittén redan i sitt delbetänkande "Ställföreträdare för fastighetsägare i vissa fall" (SOU 1981:91) att den i betänkandet avsedda ställföreträdaren skulle ha sådan behörighet och befogenhet att han vid fastighetsbildningsförrättningar skulle kunna komma överens med motpart eller annan sakägare eller myndighet genom att skriva under överenskommelser. Möjligheten att ingå överenskommelser var, framhöll kommittén, av stor betydelse bl.a. för rationaliseringen av myndighetsutövningen. Genom skriftliga överenskommelser eller medgivanden kunde en lagstadgad handläggningsordning förkortas eller helt hoppas över.

Genom fastighetsreglering enligt 5 kap. fastighetsbildningslagen kan mark eller andel i samfällighet överföras från en fastighet till en annan. Vidare kan servitut bildas, ändras eller upphävas. För att fastighetsreglering skall få ske uppställs i lagen vissa villkor till skydd för enskilt intresse, t.ex. i 5 kap. 4—7 §§. Dessa villkor är på grund av reglerna i 5 kap. 18 § dispositiva, d.v.s. avsteg får göras från dem om intressenterna lämnar medgivande till regleringen. Om sådant medgivande inte lämnas skall fastighetsbildningsmyndigheten pröva om villkoren uppfylls genom fastighetsregleringen eller inte. En sådan prövning kan vara komplicerad, tidsödande och dyrbar. Det är därför vanligt att sakägarna lämnar medgivande till åtgärderna, vilket i många fall sker genom skriftliga överenskommelser. När en fastighetsägare lämnar ett sådant medgivande, muntligt eller skriftligt, så kan det innebära att fastighetsägaren därigenom aktivt medverkar till att mark eller andel i samfällighet eller servitut frångår fastigheten.

Enligt kommitténs mening bör huvudägaren när denne företräder en samägarkrets vid en förrättning av här angivet slag ha både behörighet och befogenhet att lämna detta slags medgivande. Dock bör därvidlag en gräns uppställas för behörigheten och befogenheten. I 5 kap. 8 § anges i vilken omfattning en fastighet får förändras, minskas eller ökas genom fastighetsreglering. Också reglerna därom är dispositiva på så sätt att fastighetens ägare får lämna medgivande till avsteg från reglerna (5 kap. 18 § första stycket 3). När ett sådant medgivande avser att fastighetens värde minskas mer än som anges i 8 § skall det ha skriftlig form (18 § tredje stycket). Beträffande rätten att lämna medgivandet gäller då samma villkor som för överlåtelse av fast egendom. Kommittén föreslår att huvudägarens behörighet och befogenheter inte — utan särskild fullmakt — får sträcka sig över den gräns vid vilken reglerna i 5 kap. 18 § tredje stycket blir tillämpliga. Inte heller bör huvudägaren kunna lämna ett medgivande enligt 5 kap. 18 § första stycket 3 där detta innebär att delägarnas fastighet genom förändrad ägosammansättning e.d. blir mindre lämpad för sitt ändamål eller att fastigheten ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. Sådana förändringar beträffande den gemensamma fastigheten bör inte medges utan samtliga delägares samtycke.

Att sålunda huvudägaren inte utan särskild fullmakt skall ha behörighet och befogenhet att träffa sådan överenskommelse som enligt 5 kap. 18 § tredje stycket fastighetsbildningslagen skall ha skriftlig form innebär givetvis inte att huvudägaren i andra fall, där den skriftliga formen inte är

obligatorisk, undertecknar skriftliga överenskommelser. Sådana förekommer nämligen i stor utsträckning vid fastighetsregleringar.

Också vid avstyckning kan det bli fråga om att träffa överenskommelse mellan parterna. Om avstyckningen skall omfatta ett område som överlåtits så skall den därvid upprättade överlåtelsehandlingen ligga till grund för avstyckningen. Parterna kan emellertid komma överens om större eller mindre jämkningar. I så fall skall en skriftlig överenskommelse därom träffas vid förrättningen. Kommittén menar att huvudägaren inte bör ha behörighet och befogenhet att utan särskild fullmakt träffa sådan överenskommelse. Huvudägaren bör således inte kunna gå längre när det gäller jämkningar av överlåtelsen än när det gäller att företräda delägarna vid grundhandlingens undertecknande.

Rättigheter till fastigheter kan upplåtas bl.a. genom förrättning enligt anläggningslagen. Det sker genom att gemensamhetsanläggning inrättas så att den tar utrymme i anspråk på en eller flera fastigheter. För inrättandet finns i lagen vissa villkor angivna. Sålunda får enligt 5 § gemensamhetsanläggning inte inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen. Enligt 8 § skall gemensamhetsanläggning förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. Från dessa båda villkor får avsteg göras enligt 16 § första stycket 1 och 2 om fastighetsägarna medger det. Ett sådant medgivande kan visserligen måhända inte anses innebära en upplåtelse av rättigheten men utan medgivandet skulle i vissa situationer rättigheten inte komma till stånd. Den ekonomiska betydelsen för fastigheten av att medgivandet lämnas torde dock i regel vara relativt begränsad. På grund härav och eftersom ett medgivande i hög grad underlättar och förbilligar förrättningen så bör huvudägaren enligt kommitténs mening generellt ha behörighet och befogenhet att lämna detta slags medgivande.

En viss parallell till vad som nyss har sagts om anläggningslagen finns i ledningsrättslagen. Också genom denna lag kan rättighet till en fastighet, nämligen att dra ledning över den, upplåtas. Ett villkor (6 §) är att ändamålet med ledningsrätten inte lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller att olägenheterna av upplåtelsen från allmän eller enskild synpunkt inte överväger de fördelar som kan vinnas genom den. Också från denna regel får avsteg göras efter medgivande av berörda fastighetsägare (14 § första stycket). Huvudägaren bör för delägarnas räkning kunna lämna sådant medgivande.

Med undantag för de fall som nyss nämnts bör beslutanderätten i förfogandefrågor och därmed beslätade frågor, såsom är fallet enligt samäganderättslagen, tillkomma delägarna gemensamt. Det av kommittén förordade majoritetsbeslutssystemet omfattar därför inte förfogandefrågor utan endast sådana rena förvaltningsfrågor, som inte ligger inom huvudägarens särskilda ansvars- och exklusiva befogenhetsområde. Lagförslaget är således i princip utformat så att beslut i angelägenhet som rör överlåtelse av fastigheten i dess helhet eller område av denna eller inteckning och pantsättning av fastigheten eller upplåtelse av nyttjanderätt eller annan rättighet i fastigheten för längre tid än fem år fordrar samtycke av samtliga delägare. Till ytterligare skydd för enskilda

delägare har tillagts att samtliga delägares samtycke också erfordras för en åtgärd för fastighetens förvaltning som är främmande för ändamålet med det gemensamma ägandet eller som annars uppenbart strider mot delägarnas gemensamma intressen.

Det återstår att klarlägga huvudägarens tredje funktion, nämligen verkställighetsfunktionen. I alla förvaltningsfrågor utom sådana som är av förfogandekaraktär och sådana som huvudägaren ensam beslutar i skall enligt kommitténs förslag beslutanderätten tillkomma en majoritet av delägarna. De förvaltningsfrågor det här rör sig om kan vara av mest skilda slag. Utmärkande för dem torde vara att de inte initierats av en tillsynsmyndighet utan att de är av vad som skulle kunna betecknas frivillig art.

Det kan gälla avverkning, reparationer och annat underhåll, ombyggnad, avtal om korttidsarrende, samverkansavtal m.m. som en delägare vill vidta eller som en granne initierat. Med hänsyn till huvudägarens allmänna och exklusiva behörighet att företräda delägarna i fastighetsfrågor har kommittén funnit det naturligt att huvudägaren också skall ansvara för verkställigheten av de förvaltningsbeslut som kommer till stånd genom omröstning. Gränserna för huvudägarens befogenhet i dessa fastighetsförvaltningsangelägenheter bestäms alltså av innehållet i det beslut som fastighetens ägare fattar genom omröstning.

#### 4.4.3 Omröstningsförfarandet

Samäganderättslagen innehåller inga bestämmelser rörande proceduren vid beslutsfattandet i förvaltningsfrågor. Det får antagas att kontakterna mellan delägarna i en samägd jordbruksfastighet sker på ett informellt och enkelt sätt. Sannolikt utforskar en delägare, som vill att en förvaltningsåtgärd skall vidtas, de andra delägarnas intresse vid muntliga kontakter. Om de övriga delägarna instämmer i den föreslagna åtgärden är man ense och uppdras sannolikt åt initiativtagaren eller annan delägare att verkställa åtgärden. Om man inte är överens blir det inget av den initierade åtgärden.

En ordning, där en majoritet av delägarna tillerkänns beslutanderätten i förvaltningsfrågor, fordrar emellertid åtminstone dispositiva regler som anvisar hur beslutsfattandet skall gå till. Det måste finnas ett forum där delägarna kan ventilerat frågor som rör förvaltningen av fastigheten. Även med hänsyn till vad som föreslås om huvudägarens exklusiva ansvar för vissa förvaltningsfrågor och dennes skyldighet att vid utövandet av befogenheterna därvidlag samråda med övriga delägare behövs ett forum. Ett beslutsforum erfordras också för att de förvaltningsbeslut som fattas skall kunna dokumenteras till skydd för huvudägaren, på vilken det ankommer att verkställa besluten.

Det har för kommittén legat närmast till hands att med förebild i bl.a. gruvlagens regler om samäganderätt i gruvsmål stadga att de förvaltningsfrågor, som det ankommer på en majoritet av delägarna att avgöra, skall behandlas och avgöras vid stämma eller delägarsammanträde. I lagförslaget föreskrivs därför att omröstning skall ske vid delägarsammanträde, som skall hållas om huvudägaren eller delägare som äger minst hälft-

ten av fastigheten påfordrar det. Det är emellertid eftersträvansvärt att angelägna förvaltningsbeslut kan komma till stånd utan ett alltför formaliserat och tidsödande förfarande. En delägare bör också ha möjlighet att snabbt kunna uttröna intresset bland övriga delägare för en förvaltningsåtgärd som denne finner angelägen. Kommittén har därför kompletterat förslaget om att förvaltningsfrågor skall avgöras vid delägarsammanträde med regler om skriftlig omröstning. Envar delägare som vill väcka fråga om förvaltningsåtgärd får genom kommitténs förslag möjlighet att på ett tämligen enkelt sätt tvinga fram ett ställningstagande till den föreslagna åtgärden genom att tillskriva alla andra delägare och begära besked om deras inställning. Framkommer därvid majoritet för den föreslagna åtgärden behöver något delägarsammanträde inte hållas. Beslutet finns dokumenterat i skriftlig form och det skriftliga beslutsunderlaget kan läggas till grund för huvudägarens verkställighetsåtgärder. Framkommer å andra sidan inte en majoritet för förslaget har detta fallit och behöver delägarsammanträde inte utlysas.

Att en delägars röstetal vid omröstning bör beräknas efter hans andel i fastigheten framstår för kommittén som en självklarhet. Det finns inget bärande skäl för att en delägars inflytande över förvaltningen av fastigheten skall beräknas på annat sätt än efter hans delaktighet i ägandet. Denna kommitténs ståndpunkt överensstämmer också med gruvlagens regler om samägande i utmål ävensom med den norska lagen om samäganderätt.

Det finns enligt kommitténs mening heller inget skäl för att en delägare enbart genom sin passivitet skall kunna påverka beslutsfattandet i samägarkretsen. En delägare som underlåter att delta i delägarsammanträde eller i skriftlig omröstning bör själv bära risken för att de delägare som deltar i omröstningen kan få till stånd ett majoritetsbeslut. Lagförslaget har därför utformats så, att såsom beslut efter omröstning skall gälla den mening som fått det högsta röstetalet ävensom så att ett beslut efter omröstning skall vara bindande för alla delägare inbördes oavsett om de deltagit i beslutet eller inte.

Gruvlagens regler om samägande i utmål är dispositiva. Det bör även de regler som kommittén föreslår vara. Detta innebär att delägarna i en samägd jordbruksfastighet kan komma överens om en annan ordning för beslutsfattandet i de förvaltningsfrågor som det enligt förslaget ankommer på en majoritet av dem att avgöra. De kan exempelvis, så länge de är ense, avtala om att samäganderättslagens regler om allas samtycke till förvaltningsåtgärd skall gälla. I den mån så sker förlorar kommitténs förslag i viss mån i effektivitet. I lagförslaget har därför stadgats att ett avtal som avviker från huvudprincipen om majoritetsbeslut i förvaltningsfrågor inte är giltigt mer än ett år åt gången. En delägare som ingått ett sådant avtal får därigenom också möjlighet att ångra sig och påfordra att lagförslagets regler skall gälla.

I samma mån som rättshandlingar som huvudägaren ingår med stöd av sitt särskilda ansvar för fastighetens skötsel måste vara bindande för alla delägare gentemot tredje man måste de rättshandlingar som huvudägaren vidtar i sin verkställighetsfunktion efter det att majoritetsbeslut fattats i förvaltningsfrågor vara bindande för samtliga delägare. Ett stad-

gande därom har för tydlighetens skull intagits i lagförslaget.

Det har i kommittén diskuterats huruvida den föreslagna ordningen med majoritetsbeslut i förvaltningsfrågor fordrar särskilda minoritets-skyddsregler utöver vad som följer av de kvarstående möjligheterna för en minoritetsdelägare att sälja sin andel respektive påfordra gemenskapens upplösning genom försäljning av hela fastigheten på offentlig auktion. Därvid har nämnts skydd mot sådana majoritetsbeslut som innebär stora ekonomiska åtaganden eller grundläggande förändringar i fastighetens drift. Mot införandet av särskilda skyddsregler för minoritetsdelägare kan invändas att kommitténs uppdrag går ut på att söka komma till rätta med de olägenheter av samägande av jordbruksfastighet som just en minoritet av delägarna kan orsaka genom att inte samtycka till en förvaltningsåtgärd. Ju mer utrymme för majoritetsbeslut i förvaltningsfrågor begränsas desto mer tappar systemet i effektivitet. Kommittén har därför valt att vara försiktig med att införa begränsningar i vad som i förvaltningsfrågor får beslutas av en majoritet. Den enda allmänna begränsning kommittén funnit erforderlig är det tidigare omnämnda stadgandet av innebörd att samtliga delägars samtycke erfordras för en åtgärd för fastighetens förvaltning som är främmande för ändamålet med det gemensamma ägandet eller som annars uppenbart strider mot delägarnas gemensamma intressen. Huruvida en förvaltningsåtgärd är främmande för ändamålet med det gemensamma ägandet eller uppenbart strider mot delägarnas gemensamma intressen får efter talan av delägare mot de delägare som beslutat om åtgärden avgöras av domstol.

#### 4.4.4 Närmare om tillsättningen av huvudägaren

Ansvar för att en huvudägare utses i de fall där sådan enligt lagförslaget skall finnas skall, som tidigare sagts, i första hand åvila delägarna. Det föreligger en ofrånkomlig skyldighet för delägarna i en samägd jordbruksfastighet att inom sin krets utse en huvudägare. Frågan om vad som skall hända om delägarna inte iakttar skyldigheten att utse huvudägare har varit föremål för olika överväganden i kommittén.

I kommitténs år 1981 avgivna delbetänkande med förslag om ställföreträdare för bl.a. samägda jordbruksfastigheter föreskrevs att delägarna var skyldiga att anmäla en ställföreträdare till rätten i den ort där fastigheten var belägen och att rätten skulle utse den som anmäls till ställföreträdare om denne inte var uppenbart olämplig. Fullgjordes inte anmälningsskyldigheten skulle rätten ex officio förordna lämplig ställföreträdare. Anteckning om förordnandet, med angivande av ställföreträdares namn, skulle göras i fastighetsboken. Kontrollen av att anmälningsskyldigheten iaktogs och att ställföreträdare förordnades skulle, såvitt gäller det redan existerande samägandet, åvila tingsrätterna. Kontrollmetoden innebar i korthet att tingsrätterna skulle jämföra inkomna anmälningar om ställföreträdare med från statistiska centralbyrån beställda datalistor med uppgifter om de fastigheter som ägdes med samäganderätt av tre eller flera personer och därmed få klarhet i vilka som inte fullgjort anmälan. Kontrollmetoden var onekligen komplicerad och skulle medföra en ökad arbetsbelastning på tingsrätterna. Enligt den kostnadsberäkning

som kommittén låtit domstolsverket genomföra, skulle kontrollmetoden idag, om den användes för redan existerande fall av samägande av jordbruksfastighet, dra en kostnad för domstolsväsendets del om cirka 5,4 milj. kr. I denna kostnad ingår inte kostnaderna för att framställa de datalistor som erfordras.

Ett annat problem med den angivna kontrollmetoden än det som består i ökade kostnader och ökad arbetsbelastning är att de erforderliga datalistorna för närvarande eventuellt inte kan göras tillgängliga av sekretesskäl.

Kommitténs förslag får enligt direktiven inte öka de offentliga utgifterna. Vad komittén föreslår skall således kunna genomföras med oförändrade eller minskade resurser. Om ett förslag innebär utgiftsökningar skall kommittén visa hur förslaget skall finansieras.

Den metod för kontroll av att skyldigheten att anmäla huvudägare iakttas, som anvisades i 1981 års delbetänkande, innebär utgiftsökningar. Kommittén kan inte finna någon annan finansieringsform än att avgiftsbelägga anmälan av huvudägare, vilket endast innebär att kostnaderna övervältras på enskilda. Det är enligt kommitténs mening också av andra skäl olämpligt att avgiftsbelägga anmälan av huvudägare. Vad som främst talar däremot är att den föreslagna lagstiftningen har till syfte att tillgodose samhällseliga önskemål och att lagstiftningen innebär ett ingrepp i redan etablerade förhållanden. Kommittén har därför inte velat föreslå avgiftsbelägning.

Vad nu upptagits har föranlett kommittén till den omprövningen att den i 1981 års delbetänkande föreslagna kontrollmetoden inte är lämplig och att kontrollen av att huvudägare utses bör utformas på ett billigare och enklare sätt.

Enligt gruvlagens regler om samägande i utmål föreligger en ovillkorlig skyldighet för delägarna att utse och anmäla en gruvföreståndare. Dennes förekomst är, liksom den av kommittén föreslagna huvudägarens, betingad av bl.a. samhällseliga intressen. Gruvföreståndaren har ett särskilt ansvar för gruvdriften och därmed sammanhängande verksamhet. Anmäls inte gruvföreståndare ansvarar, enligt gruvlagen, varje delägare som om han var gruvföreståndare. Kommittén har funnit att även de nu redovisade reglerna i gruvlagen bör användas som förebild vid utformningen av huvudägarinstitutet. Därigenom blir aktiv kontroll av att anmälningskyldigheten efterlevs överflödig. De myndigheter som har att utöva tillsyn över hur en jordbruksfastighet sköts och i övrigt förvaltas kan vända sig till vem som helst av delägarna och avkräva denne det ansvar som åligger huvudägaren. Detta förhållande torde vara ägnat att framtvinga att huvudägare utses och anmäls. Annars får delägarna inget inflytande över vem som i egenskap av huvudägare skall ansvara gentemot tillsynsmyndigheter.

En svaghet med det nu föreslagna sättet att komma till rätta med de fall där anmälningskyldigheten inte iakttas är att det inte tillgodoser annat än tillsynsmyndigheters behov. Andra myndigheters och tredje mäns kommunikationsbehov tillgodoses inte i de fall när delägarna inte utser och anmäler en huvudägare med behörighet att företräda dem i frågor som rör fastigheten. Detta förhållande är inte tillfredsställande, men kan,

såvitt gäller myndighetsintresset, avhjälpas genom att varje myndighet, som handlägger ett ärende som rör jordbruksfastighet och som finner att huvudägare inte anmälts, bereds möjlighet att framtvunga ett huvudägarförordnande genom att anmäla förhållandet till rätten, som i sådana fall skall ha skyldighet att utse en av delägarna till huvudägare. Denna anmälningsrätt bör enligt kommitténs mening inte tillkomma envar tredje man, som har ett intresse i fastigheten, men utöver myndigheter också varje delägare. Genom att utforma förslaget på detta sätt håller kommittén för troligt att huvudägare kommer att utses för så gott som alla berörda jordbruksfastigheter utan en alltför omfattande, komplicerad och kostsam kontroll. Rättens befattning med anmälan bör lämpligen ske enligt lagen om handläggning av domstolsärenden. De som berörs av anmälan kommer då att beredas tillfälle att yttra sig. Enligt kommitténs mening ligger det nära till hands att delägarna i fråga därvid inkommer med egen anmälan enligt huvudregeln i kommitténs förslag.

De grundläggande uppgifterna om ägarförhållandena till fastigheter-  
na i riket finns i fastighetsböckerna respektive inskrivningsregistren hos inskrivningsmyndigheterna. Anmälan om huvudägare bör därför ske till inskrivningsmyndigheten inom vars område fastigheten är belägen. En anmälan om huvudägare bör inte föranleda annan inskrivningsmyndighetsens åtgärd än en anteckning i lagfartsspalten.

Sammanfattningsvis föreslår kommittén således i fråga om tillsättningen av huvudägare att det skall åligga delägarna i en samägd jordbruksfastighet att inom sin krets utse en huvudägare och anmäla valet av huvudägare till den inskrivningsmyndighet inom vars område fastigheten är belägen för anteckning därom i fastighetsboken respektive inskrivningsregistret. Sker inte sådan anmälan skall varje delägare ansvara som om han var huvudägare. Är huvudägare inte utsedd och anmäld skall vidare rätten efter anmälan av delägare eller myndighet som handlägger ett ärende som rör fastigheten utse en av delägarna till huvudägare. För att rättens förordnande av huvudägare inte skall bli en utdragen process föreslår kommittén att förordnande skall gälla utan hinder av att det inte vunnit laga kraft.

## 5 Frågan om begränsning av samägande av jordbruksfastighet

### 5.1 Direktiven

I kommitténs första tilläggsdirektiv, som bl.a. uppdrar åt kommittén att pröva möjligheten att komma till rätta med olägenheterna av dödsboäggande av jordbruksfastighet genom att tidsbegränsa rätten för dödsbon att inneha sådan fastighet, påpekas att någon förbättring inte uppnås om dödsbogemenskapen i fråga om en jordbruksfastighet genom arvskifte ersätts av samägande. Kommittén skall därför också pröva om man bör införa ett krav på tillstånd enligt jordförvärvslagstiftningen för att förvärv genom arvskifte skall bli giltigt till den del två eller flera personer gemensamt tillskiftas en jordbruksfastighet. Också andra förfaranden varigenom man kringgår ett förbud för ett dödsbo att under längre tid inneha en jordbruksfastighet bör uppmärksammas, t.ex. försäljning av fastigheten från dödsboet till flera delägare. Ett tillståndskrav innebär emellertid, enligt direktiven, inte att samägande av jordbruksfastighet inte skulle få förekomma även i framtiden.

I kommitténs senaste tilläggsdirektiv, som ålägger kommittén att på nytt överväga frågan om när en ställföreträdare skall utses och vilka befogenheter han bör ges, påpekas att denna fråga har ett nära samband med kommitténs återstående uppdrag.

### 5.2 Kommitténs överväganden

#### 5.2.1 Jordförvärvsprövning av andelsförvärv

Orsaken till att kommittén skall pröva frågan om man bör införa ett krav på tillstånd enligt jordförvärvslagen för att förvärv genom arvskifte skall bli giltigt till den del två eller flera personer gemensamt tillskiftas en jordbruksfastighet är alltså att man på det sättet kan hindra att dödsbogemenskapen i fråga om en jordbruksfastighet med tillhörande olägenheter ersätts av en samägandegemenskap, vidhäftad med samma olägenheter som dödsboägandet. De olägenheter det är fråga om är dels av praktisk art, varvid de har sin grund huvudsakligen i de förvaltningsregler som gäller för dödsbon och samägare, och dels av politisk art i det att ägarformerna motverkar vissa allmänna målsättningar på jordbrukspolitikens, regionalpolitikens och sysselsättningspolitikens områden.

Utredningsuppdraget i detta avsnitt kan således också sägas gälla frågan i vilken utsträckning samhället under återopande av jordbrukspolitiska, regionalpolitiska och sysselsättningspolitiska skäl skall lägga sig i överlåtelse av jordbruksfastighet till nästa generation.

Överlåtelse av en jordbruksfastighet till nästa generation kan göras antingen i överlåtarens livstid genom köp och gåva eller efter överlåtarens död genom arv och testamente. Vilken överlåtelseform som används beror — särskilt i de fall där det finns flera bröstarvingar — ofta på överlåtarens ekonomiska möjligheter att rättvist fördela kvarlåtenskapen. Det är uppenbart att de olika överlåtelseformerna måste behandlas på samma sätt med avseende på en eventuell prövning enligt jordförvärvslagen.

Strukturutredningen, som hade vissa med denna kommitté parallella uppgifter, fann för sin del att alla andelsförvärv av jordbruksfastighet, således också avkomlings förvärv, borde prövas enligt jordförvärvslagen oberoende av fångets karaktär av köp, byte, gåva, arv eller testamente. Det enda undantaget, som strukturutredningen fann motiverat, var andelsförvärv mellan makar och makars gemensamma förvärv. Strukturutredningen föreslog därför införande av jordförvärvsprövning av alla andelsförvärv såvitt avser köp, byte och gåva och rekommenderade denna kommitté att föreslå jordförvärvsprövning av alla andelsförvärv vid arv och testamente.

I strukturutredningens betänkande diskuteras inte det förhållandet att dess förslag kan innebära inskränkningar i äganderätten och också i arvsrätten. Genomförs förslag grundat på strukturutredningens tankegångar kan en jordbruksfastighetsägare inte längre fritt överlåta sin fastighet ens till sina barn. Om han vill vara rättvis vid fördelningen av sina tillgångar bland flera barn men saknar ekonomiska möjligheter att kompensera de barn som till följd av jordförvärvsprövning måhända inte kan få del i fastigheten, måste han sannolikt sälja fastigheten, kanske till en utomstående. Barnen kommer arvsrättsligt i ett annat läge än barn till en icke jordbruksfastighetsägare. Om de vägras tillstånd till gemensamt förvärv och inget av barnen har ekonomiska möjligheter att lösa ut de andra tvingas de att avyttra arvegodset.

Svårigheterna med att göra släktförvärv av andel av jordbruksfastighet — oberoende av om förvärvet sker genom köp, gåva, arv eller testamente — beroende av prövning enligt jordförvärvslagen inskränker sig inte till att äganderätten och arvsrätten kan urholkas.

I fråga om hur den av strukturutredningen föreslagna prövningen skall gå till sägs i dess betänkande:

”En generell prövning av andelsförvärv får inte innebära att alla andelsförvärvare skall nekas tillstånd. En del andelsförvärv torde vara önskvärda och rimliga även från samhällets sida. Om syskon eller en annan släktkombination tillsammans vill aktivt driva ett jordbruks- eller skogsbruksföretag bör hinder inte resas för gemensamt förvärv. Det kan också vara lämpligt att äldre lantbrukare överlåter till ett barn eller annan en del av sin fastighet. Avsikten kan vara att företaget under den äldres återstående arbetsföra tid drivs av båda samt att den yngre därefter blir ensamföretagare. Ett sådant generationsskifte kan vara en god

lösning. I motiven för ett förslag till generell prövning bör därför påpekas att det kan finnas beaktansvärda skäl för tillstånd, särskilt om ägargruppen blir begränsad och om den till följd av delägarnas relationer bör godtas.”

Strukturutredningens anvisningar för hur prövningen av andelsförvärv skall gå till är mycket allmänt hållna. Det är uppenbart att det erfordras mera distinkta utgångspunkter för den prövning som skall göras för att i vissa fall tillåta försäljning, gåva, testamente eller skifte till fler och i vissa fall inte tillåta det. Det är lika uppenbart att det är i det närmaste omöjligt att hitta lämpliga och rättvisa prövningskriterier, som leder till likformig behandling av likartade fall.

Strukturutredningens förslag om att alla andelsförvärv skall prövas enligt jordförvärvslagen torde inte kunna genomföras med oförändrade resurser.

Enligt rättsstatistiken sker varje år ca 20 000 fång av jordbruksfastighet. Ett fång kan avse taxeringsenhet, bestående av en eller flera registerenheter. Ett fång kan också avse bara en andel av en taxeringsenhet. Varje fång, som innebär att en person förvärvar en andel av eller en hel taxeringsenhet eller registerfastighet bokförs i rättsstatistiken som ett fång. Rättsstatistiken ger emellertid inte besked om hur många fång som årligen avser andel av respektive hel fastighet.

År 1982 beviljades 18 998 lagfarter avseende jordbruksfastighet. Av dessa utgjorde 5 554 eller 29 % vanligt köp, 1 720 eller 9 % slätkköp, 182 eller 1 % byte, 4 073 eller 21 % gåva, 7 024 eller 37 % arv m.m. samt 445 eller 2 % övriga fång. Av dessa fång kan samhället idag genom förvärvslagstiftningen påverka de vanliga köpen, flertalet byten, ett antal gåvor samt de övriga fången, vilka huvudsakligen utgörs av exekutiva försäljningar och förköp. Enligt strukturutredningen torde samhället kunna påverka omkring en tredjedel av totalantalet fång, d.v.s. ca 6 000 fång.

I grupperna slätkköp, gåva och arv, som år 1982 utgjorde 12 884 fall eller 67 % av samtliga fång, finns naturligtvis ett antal andelsförvärv. Hur många dessa är ger rättsstatistiken, som nämnts, inget besked om. Redan om andelsförvärven utgör endast 10 % av slätkköpen, gåvorna och arven ökar emellertid ärendemängden hos prövningsmyndigheterna — lantbruksnämnderna — med ca 1 300 ärenden eller ca 21 %. Om andelsförvärven utgör 20 %, vilket kommittén finner mera troligt, ökar ärendemängden med ca 43 %. Skulle andelsförvärven utgöra 30 % av de ifrågasvarande fången, vilket kommittén inte finner uteslutet, ökar ärendemängden hos prövningsmyndigheterna med ca 65 %.

Det får hållas för uteslutet att en ökning av antalet ärenden hos prövningsmyndigheterna i nivån 20—65 % kan handläggas inom ramen för befintliga resurser. Å andra sidan är det sannolikt att en lagstiftning, som kräver tillstånd för andelsförvärv, skulle få en normgivande effekt och att antalet andelsförvärv och därmed också antalet prövningsärenden skulle bli färre än i det nyss angivna räkneexemplet. Att förvärvsprövning av andelsförvärv fordrar förstärkning av prövningsmyndigheternas resurser är, enligt kommitténs mening, emellertid uppenbart. Detta förhållande talar därför mot att införa en sådan regel i jordförvärvslagen. Med hänsyn därtill men främst på grund av vad som anförts om svårighe-

terna att finna lämpliga prövningskriterier ävensom om inskränkningen i äganderätten och begränsningen av arvsrätten bör problemen med samägande av jordbruksfastighet få sin lösning med andra medel.

### 5.2.2 Kommitténs förslag

Såsom framgår av kapitel 4 föreslår kommittén såvitt gäller redan existerande fall av samägande av jordbruksfastighet en ny förvaltningsordning. Denna ordning, som tar rimliga hänsyn till såväl samhällliga som enskilda intressen och som inte orsakar samhället några större kostnader, bör enligt kommitténs mening tillämpas också på de samägandeförhållanden som kan uppkomma i framtiden. Förvaltningsordningen innebär sådana väsentliga förbättringar av ansvars-, representations- och förvaltningsfrågorna att problemen med samägande av jordbruksfastighet får anses tillfredsställande undanröjda.

Om den nya förvaltningsordningen görs tillämplig på framtida samägandeförhållanden torde därigenom också uppkomma den indirekta effekten att samägandeförhållanden inte slentrianmässigt instiftas vid arvskiten. De presumtiva samägarna har all anledning att överväga om de vill ingå i ett förhållande i vilket en av dem ensam skall ansvara gentemot tillsynsmyndigheter för att fastigheten sköts i enlighet med samhällets krav och i vilket övriga rena förvaltningsfrågor avgörs av en majoritet.

I syfte att markera samhällsintresset av att en jordbruksfastighet vid arvskiten inte slentrianmässigt bör skiftas på alla dödsbodelägare föreslår kommittén vidare att bestämmelsen i 23 kap. 3 § första stycket ärvdabalken ändras. Där stadgas idag att "envar delägare äger vid skiftet njuta lott i varje slag av egendom; dock bör vad ej lämpligen kan delas eller skiljas såvitt möjligt läggas på en lott". En fastighet, oavsett typ, anses idag tillhöra egendom som lämpligen kan delas och som framhållits tidigare kan det förhålla sig så att ingen av flera dödsbodelägare kan lösa ut de andra när den egendom som skall delas huvudsakligen består av en jordbruksfastighet. Det är emellertid önskvärt att förhindra onödig uppdelning av en jordbruksfastighet på ideella andelar. En dödsbodelägare som vill överta fastigheten och som har möjlighet att lösa ut andra dödsbodelägare bör ges stöd i lag. Genom ett tillägg till 23 kap. 3 § första stycket av innebörd att fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet såvitt möjligt bör läggas på en lott får den dödsbodelägare som vill och kan överta fastigheten det lagstöd som erfordras. Kan dödsbodelägarna inte komma överens kan delägaren i fråga begära rättens förordnande av skiftesman och denne kan med stöd av det föreslagna tillägget skifta fastigheten på endast en delägare. Det är vidare, av jordpolitiska skäl, önskvärt, att det vid arvskiten inte sker en uppsplittring av fungerande och lämpliga brukningsenheter. Det föreslagna tillägget innehåller därför en passus om att det är taxeringsenheten, som bör läggas på en lott.

## 6 Frågan om begränsning av rätten att genom testamente fritt förvärva jordbruksfastighet

### 6.1 Gällande rätt

#### 6.1.1 Testamentsrätten

I fråga om enskildas rätt att genom testamente förfoga över sin egendom för dödsfalls skull finns bestämmelser i 9 kap. ärvdabalken. Enligt dessa bestämmelser får envar myndig person genom testamente förordna om sin kvarlåtenskap. Testamente kan också göras av underårig som är eller varit gift eller som efter fyllda sexton år vill förfoga över egendom, över vilken han enligt bestämmelserna i föräldrabalken själv får råda. Ehuru rätten att göra testamente således får sägas vara i princip fri är testamentsfriheten dock förenad med vissa begränsningar och inskränkningar.

Först begränsas testamentsfriheten av bestämmelserna i 9 kap. 2 § ärvdabalken enligt vilka vissa testamentariska förordnanden med verkan i en avlägsen framtid är utan verkan. För det andra följer av 9 kap. 3 § ärvdabalken viss begränsning i rätten att göra testamente till utländska rättssubjekt. För det tredje begränsas rätten att genom testamente förfoga över egendom av allmänna rättsgrundsatser. Testamenten får således inte tjäna som medel för lagstridiga eller oredliga syften. Till den sistnämnda arten av förordnanden räknas också sådana, som mer eller mindre saknar förnuftigt innehåll i det de avser meningslös förstörelse eller användning av tillgångar.

Testamentsfrihetens gränser bestäms emellertid inte enbart av reglerna i 9 kap. ärvdabalken. Vissa andra bestämmelser i ärvdabalken och giftermålsbalken innebär i sak att testamentsfriheten i vissa fall är inskränkt till förmån för andra intressen. Genom reglerna om laglott i 7 kap. ärvdabalken stadgas sålunda en generell begränsning i arvlåtarens dispositionsrätt till skydd för hans bröstarvingar. Viss inskränkning i testamentsfriheten innefattar också den i 13 kap. 12 § giftermålsbalken upptagna bodelningsregeln, som föranleder att från testamentariskt förordnande undantas egendom som annars skulle ha stått till förfogande för sådant ändamål.

Slutligen bör här också nämnas ytterligare en regel som i praktiken begränsar testamentsfriheten, nämligen regeln i 12 kap. 12 § ärvdabalken. Enligt denna regel är förvärv genom förordnande i testamente, som innebär att visst område av fastighet såsom legat kommer i särskild ägares hand ogiltigt om inte fastighetsbildning kommer till stånd. Vid ogil-

tighet blir det testamentariska förordnandet utan verkan och får arvlåtarens i testamentet uttalade vilja vika till förmån för intresset att förekomma irreguljär fastighetsbildning. En annan sak är att en omsorgsfull testamentstolkning ibland måhända kan leda till att ett förordnande, som på grund av den här angivna bestämmelsen blir ogiltigt, i stället får verkställas genom att legatarien tillerkänns annan egendom eller kontant vederlag.

### 6.1.2 Förvärvslagstiftningen

I föregående avsnitt har talats om rätten att göra testamente och om vissa begränsningar i testamentsfriheten. I detta och följande avsnitt redogörs för rätten att förvärva fast egendom, främst jordbruksfastighet, genom testamente och hur testamentariska förvärv tidigare behandlats i förvärvslagstiftningen och i olika förslag till lagstiftning.

Jordförvärvslagen (1979:230), som trädde i kraft den 1 juli 1979, är ett av medlen i jordbruks- och skogspolitiken och syftar, i överensstämmelse med de av riksdagen beslutade riktlinjerna för jordbruks- och skogspolitiken, till att främja uppbyggandet och vidmakthållandet av effektiva familjeföretag och därmed stärka sambandet mellan brukande och ägande. Lagen syftar vidare till att främja strukturrationaliseringen inom jordbruket och skogsbruket ävensom till att främja regionalpolitiska strävanden. För förvärv av fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet krävs därför enligt jordförvärvslagen tillstånd, när förvärvet sker genom köp, byte eller gåva. Lagen gäller också vissa associationsrättsliga förvärv, nämligen tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening och fusion enligt aktiebolagslagen. Lagen gäller däremot inte familjerättsliga och successionsrättsliga förvärv genom bodelning, arv eller testamente. Även förvärv på exekutiv auktion är fria men förvärvaren är i princip skyldig att inom två år åter avyttra egendomen. Vissa nära anförvanter till överlåtaren är undantagna från kravet på förvärvstillstånd, nämligen hans make och avkomlingar. Vidare är den som redan äger andel i förvärvsegendomen i allmänhet undantagen. Hit räknas vid tillämpningen av jordförvärvslagen också delägare i dödsbo, som äger jordbruksfastighet. Inte heller lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m., vars bestämmelser syftar till att möjliggöra samhällelig kontroll av utländska förvärv av fast egendom i allmänhet och gruvsrättigheter, är tillämplig på förvärv genom bodelning, arv eller testamente. En jordbruksfastighet eller en andel av en sådan fastighet kan därför idag tillståndsfritt förvärvas av vem som helst genom testamente. Friheten att utan tillstånd förvärva jordbruksfastighet genom testamente omfattar inte bara fysiska personer. Även bolag av olika slag och andra juridiska personer kan utan kontroll från samhällets sida förvärva jordbruksfastighet genom testamente.

Även i annan förekommande förvärvslagstiftning, nämligen lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., lagen (1976:240) om förvärv av eldistributionsanläggning m.m. och lagen (1982:617) om utländska förvärv av svenska företag m.m. är förvärv genom bodelning, arv eller

testamente undantagna från lagarnas tillämpningsområde. Såsom en bakgrund till kommitténs utredningsuppdrag och överväganden lämnas i det följande en översiktlig redogörelse för hur testamentariska förvärv tidigare behandlats i förvärvslagstiftningen i vid bemärkelse och i olika förslag till lagstiftning.

## 6.2 Tidigare behandling av testamentariska förvärv i förvärvslagstiftningen och i olika förslag till lagstiftning

Redan i en kungörelse från 1829 förklarades att utlänning inte utan regeringens tillstånd kunde anses berättigad att förvärva och besitta fast egendom i riket. Bestämmelserna i 1829 års kungörelse ägde tillämpning även då utlänning genom arv och — får det antas — testamente blivit ägare av fastighet här i riket. Kungörelsen ersattes först 1916 av lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag. Den grundläggande bestämmelsen i 1916 års lag innebar att utländsk medborgare inte utan tillstånd i varje särskilt fall fick här i landet förvärva fast egendom. Från tillståndsplikten undantogs emellertid förvärv genom giftorätt, arv eller testamente. Undantaget för dessa förvärv motiverades med "starka billighetsskäl" och svårigheten att finna lämpliga regler för hur det skulle förfaras med egendom, som en utländsk medborgare inte fick behålla.

1916 års lag ersattes 1982 av två nya lagar, nämligen dels lagen (1982:617) om utländska förvärv av svenska företag m.m. och dels lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m. För det närmare innehållet i dessa lagar redogörs senare i detta avsnitt.

I syfte att hindra att den bondeägda marken i större utsträckning skulle övergå i bolagshand tillkom 1906 en lag med förbud i vissa fall för bolag att förvärva fast egendom. Lagen, som ursprungligen gällde de fyra nordligaste länen jämte vissa delar av Gävleborgs och Kopparbergs län, utsträcktes i början av 1920-talet till att omfatta hela landet. Lagen hade inte avseende på enskilda personers förvärv av fast egendom men omfattade även förvärv genom testamente. Att så var fallet kommenterades inte särskilt i lagens förarbeten. Sannolikt bedömdes det vara ett ganska opraktiskt fall då syftet med lagen främst var att hindra trävarubolagen att — vilket då började bli allt vanligare — förvärva bondeägd jord genom köp. Genom provisorisk lagstiftning i början på 1920-talet utsträcktes 1906 års lag till att omfatta hela landet. Den ersattes 1925 av en ny lag, som med vissa ändringar gällde till den 1 juli 1965.

En av de ändringar som vidtogs i 1925 års lag, som ägde tillämpning på bolag och ekonomiska föreningar, var att lagen 1932 gjordes tillämplig även på stiftelsers och ideella föreningars förvärv. Det hade nämligen visat sig att lagen kringgicks genom att fastigheter, som inte kunde förvärvas av bolag, överläts på bolagen närstående stiftelser. I flera remissyttranden över förslaget att göra lagen tillämplig på stiftelsers och ideella föreningars förvärv framhölls, att det var mindre lämpligt att stiftelsers

och ideella föreningars fång genom testamente underkastades kontroll. I samband med att lagförslaget remitterades till lagrådet erinrade föredragande statsrådet om att frågan om dylik kontroll behandlats av lagberedningen i dess 1929 avgivna betänkande med förslag till lag om testamente m.m.

Beredningen anförde därvid, att den saknat anledning att, utöver i fråga om bolags och ekonomisk förenings förvärv genom testamente, föreslå en kontroll över juridiska personers förvärv genom testamente. Något behov av en dylik kontroll, som främst skulle avse ideella föreningar och stiftelser, hade enligt beredningen inte gjort sig gällande. Det kunde tvärtom befaras, att en kontroll skulle verka hämmande på den i vårt land framträdande goda viljan att genom donationer tillgodose ändamål av allmänt social eller kulturell natur eller av betydelse för näringslivet. Utöver vad lagberedningen anförts ansåg föredragande statsrådet ytterligare en omständighet tala för att stiftelsers och ideella föreningars förvärv genom testamente borde undantas, då tillämpningsområdet för 1906 års lag vidgades. Om det inträffade, att en stiftelse eller ideell förening på grund av okunnighet om gällande rätt försummade att inom stadgad tid (tre månader från det fångets skedde) söka tillstånd till fastighetsförvärvet, skulle följden därav bli, att fångets var ogiltigt. Denna påföljd var i fråga om förvärv genom testamente så mycket allvarligare som fångets ogiltighet inte, på sätt var möjligt i fråga om köp eller gåva, kunde upphjälpas genom ny fångeshandling av överlåtaren. I lagrådsremissen och propositionen föreslogs således att det i lagen skulle stadgas undantag för stiftelsers och ideella föreningars förvärv av fast egendom genom testamente, vilket sedermera också blev riksdagens beslut.

År 1945 tillkom lagen om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet, varvid, med undantag för utlåningar, för första gången enskilda personers förvärv av jordbruksfastighet blev underkastade samhällets kontroll. Lagen gällde dock endast förvärv genom köp och byte. Testamentariska förvärv eller andra successionsrättsliga fång diskuteras inte i samband med lagstiftningen.

1945 års lag, vars giltighet begränsades till tre år, ersattes 1948 med en ny lag i ämnet. Denna lag skilde sig i här berört avseende inte från 1945 års lag.

I 1948 års lag om inskränkningar i rätten att förvärva jordbruksfastighet vidtogs 1951 de ändringarna att lagen gjordes tillämplig också på förvärv genom gåva och förvärv genom inrop på exekutiv auktion, dock att beträffande det sistnämnda förvärvet en annan juridisk — teknisk lösning, till vilken kommittén senare återkommer, valdes. Beträffande frågan om införande av tillståndsvång för förvärv genom gåva framhöll föredragande departementschefen, då lagförslaget remitterades till lagrådet, bl.a. att några avgörande betänkligheter inte behövde möta mot att gåvoförvärven inbegreps under tillståndsvånget. När fastigheter gavs bort var det, enligt departementschefen, regelmässigt fråga om överlåtelse till anhöriga eller stiftelser och sådana överlåtelser föll på grund av särskilda undantagsbestämmelser utanför jordförvärvslagens tillämpningsområde. Departementschefen framhöll också, att testamentsförordnande inte var att anse som gåva och att fång genom testamente således allttjämt skulle kunna ske utan tillstånd.

1948 års lag ersattes 1955 av en ny jordförvärvslag, som gavs tidsbegränsad giltighet. I den utredning, som föregick 1955 års lag, ifrågasattes inte att göra lagen tillämplig på andra förvärv än de som 1948 års lag reglerade, dvs. köp inklusive inrop på exekutiv auktion, byte och gåva.

Reglering av rätten att genom testamente förvärva jordbruksfastighet aktualiserades däremot av 1958 års jordlagsutredning, som hade i uppdrag bl.a. att överväga om 1955 års jordförvärvslag och 1925 års lag angående förbud i vissa fall för bolag, förening och stiftelse att förvärva fast egendom (bolagsförbudslagen) kunde sammanföras till en gemensam lag. Jordlagsutredningen fann i sitt betänkande Förslag till jordförvärvslag m.m. (SOU 1961:49) att så kunde ske ävensom att huvudregeln i en gemensam lag borde vara, att den omfattade alla slag av förvärv med vissa klart avgränsbara undantag. Till de undantagna fången borde enligt utredningen höra förvärv genom arv eller bodelning. Däremot fanns enligt utredningens mening vägande motiv för att inte längre hålla öppen möjligheten att utan någon som helst prövning ur förvärvssynpunkt genom testamente överlåta jordbruksfastighet. Genom testamente kunde egendom överlåtas på helt oskylda personer och även på juridiska personer. Att vid sådant förhållande hålla testamentsförvärven helt fria vid en gemensam lagstiftning syntes utredningen inte tillrådligt, då man ej kunde bortse från möjligheten att eljest kringgå lagen i avsevärd utsträckning. Det torde exempelvis kunna tänkas, anförde utredningen, att ett bolag som önskade förvärva skog gav en person förmåner i hans livstid mot att han utfäste sig att till bolaget testamentera sin fastighet. Även utan sådana uppgörelser skulle genom testamente fastigheter kunna komma i händerna på subjekt, vilka inte borde inneha dem.

Utredningen ansåg att en lämplig avvägning mellan önskemålet att respektera testators vilja och att uppehålla syftet med lagen var, att testamenterad fastighet fick förvärvas, men att förvärvaren i regel skulle vara skyldig att avyttra den inom två år, såvida han ej dessförinnan erhållit förvärvstillstånd. I övrigt borde gälla i stort sett samma regler som om egendomen inropats på exekutiv auktion, dvs. fastigheten skulle, om förvärvstillstånd inte erhöles, kunna tvångsförsäljas på offentlig auktion. Därigenom skulle, enligt utredningen, vinnas garanti för att testamntagaren inte blev ekonomiskt lidande. Jordlagsutredningens förslag (SOU 1961:49) att förvärv genom testamente skulle vara förenat med avyttringsplikt, om förvärvaren inte erhöles tillstånd att behålla egendomen, utsattes för tung kritik av flera remissinstanser och kom inte heller att medtagas i den proposition som ledde fram till 1965 års jordförvärvslag. De kritiska remissinstanserna, däribland den då sittande lagberedningen, ifrågasatte starkt att det förelåg ett behov av att reglera testamentariska förvärv. Kritiken inriktades också på den juridisk — tekniska lösning som utredningen valt.

1965 års jordförvärvslag, som således inte kom att omfatta förvärv genom testamente, ersattes 1979 av vår nu gällande jordförvärvslag. I det betänkande (SOU 1977:93) som låg till grund för lagen, föreslog 1974 års jordförvärvsutredning att vissa testamentariska förvärv, nämligen förvärv som gjordes av personer som inte var nära släkt med testator och inte heller arvsberättigade efter honom, skulle läggas under lagen. I lik-

het med det förslag som 1958 års jordlagsutredning lade fram var syftet med jordförvärvsutredningens förslag att förhindra kringgåenden av jordförvärvslagen. Enligt vad utredningen hade erfarit förekom det att man, om man vägrats förvärvstillstånd eller på förhand kunde förutse att tillstånd inte skulle komma att ges, som en sista utväg valde att upprätta ett testamente i vilket köparen insattes som förmånstagare till den egendom som avsågs med försäljningen. Parterna träffade därvid ofta samtidigt överenskommelse om långtidsupplåtelse i form av arrende, som också intecknades i den sålda egendomen. Under testators livstid innehade köparen egendomen som "arrendator". Vid testators död övergick egendomen till förmånstagaren, som alltså inte behövde förvärvstillstånd. Enligt utredningens mening var det angeläget att det påtalade missförhållandet rättades till. Detta torde lämpligen ske genom att vissa testamentariska förvärv lades under lagen.

I likhet med jordlagsutredningens förslag utsattes jordförvärvsutredningens förslag för stark kritik från flera remissinstanser. Kritiken gick ut på att förslaget från rättslig synpunkt var oklart på åtskilliga punkter. Särskilt framhölls att frågan om de rättsliga konsekvenserna av att ett testamentariskt förvärv vägrades måste klarläggas ytterligare. Inte heller föredragande departementschefen ansåg att de rättsliga konsekvenserna av förslaget var tillräckligt utredda. På grund därav och då förslaget innebar ett väsentligt ingrepp i testamentslagstiftningen samt inrymde en hel del rättsliga problem som inte kunde lösas utan ytterligare överväganden borde, enligt departementschefen, frågan bli föremål för särskild utredning. Förslaget upptogs därför inte i propositionen till nu gällande jordförvärvslag.

Den 1 januari 1976 trädde lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. i kraft. Lagen som har till syfte att förebygga spekulationer i hyresfastigheter och att hindra att hyresfastigheter förvärvas av personer som är olämpliga att förvalta sådana fastigheter, överensstämmer, såvitt gäller de förvärv som tillståndsprövningen avser, med gällande jordförvärvslag. Testamentariska förvärv är således undantagna från lagens tillämpningsområde och såvitt framgår av förarbetena övervägdes inte vid lagens tillkomst att hänföra testamentsfång till kretsen av tillståndspliktiga förvärv. Önskemål har emellertid därefter framförts om att lagen skall göras tillämplig även på testamentariska förvärv. I motionen 1978/79:2624 föreslogs riksdagen begära en utredning av frågan om tillstånd borde krävas även vid testamentariska förvärv av hyresfastighet. Motionen vann emellertid inte civilutskottets gillande. Utskottet hänvisade till att vår kommitté fått i uppdrag att utreda frågan om begränsning av rätten att genom testamente fritt förvärva jordbruksfastighet. Enligt utskottets mening fick frågan om tillstånd till testamentariska förvärv av hyresfastighet prövas mot bakgrund av de principiella överväganden som vår kommitté kunde komma att göra. Det fanns därmed inte anledning för riksdagen, ansåg utskottsmajoriteten, att påkalla någon utredning enligt motionsförslaget.

Även i lagen (1976:240) om förvärv av eldistributionsanläggning m.m., som tillkom för att möjliggöra kontroll av eldistributionen i landet och även syftade till att förebygga spekulativa förvärv av eldistributionsan-

läggningar, motsvaras kretsen av tillståndspliktiga förvärv i huvudsak av vad som föreskrivs i jordförvärvslagen. Testamentariska förvärv är således undantagna också från denna lags tillämpningsområde.

Anmärkas bör att tillståndsplikten, till skillnad från annan i detta avsnitt nämnd lagstiftning, även omfattar upplåtelse av eldistributionsanläggning med nyttjanderätt.

Såsom tidigare nämnts ersattes 1916 års lag om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier av lagen (1982:617) om utländska förvärv av svenska företag m.m. och lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m. Den förstnämnda lagen innehåller bestämmelser om begränsningar i rätten för utländska rättssubjekt att förvärva aktier i svenska aktiebolag m.m. Till den andra lagen överfördes utan några nämnvärda ändringar i sak bestämmelserna i 1916 års lag om utlänningars förvärv av fast egendom m.m. I båda lagarna behölls tillståndsfriheten för utlännings förvärv av aktier respektive fast egendom genom bodelning, arv eller testamente utan att frågan därom, såvitt framgår av förarbetena till lagarna, närmare diskuterades.

### 6.3 Närmare om jordlagsutredningens och jordförvärvsutredningens förslag

Jordförvärvslagen rymmer inom sig två skilda slag av teknik för behandlingen av tillståndspliktiga förvärv. I fråga om förvärv genom köp, byte, gåva och de associationsrättsliga förvärven gäller att förvärvstillstånd skall sökas inom tre månader från förvärvet. Görs inte ansökan om förvärvstillstånd inom den föreskrivna tiden eller vägras förvärvstillstånd, är förvärvet ogiltigt. Denna ogiltighet innebär i korthet att överlåtare och förvärvare inte är skyldiga att fullgöra sina åtaganden enligt överlåtelseavtalet och, för den händelse att en prestation helt eller delvis fullgjorts från ettdera hållet eller från båda håll, att kontrahenterna måste återbära vad de redan uppburit. När det däremot gäller förvärv av jordbruksfastighet genom inrop på exekutiv auktion har en annan teknik valts. För förvärv genom inrop på exekutiv auktion behövs inte förvärvstillstånd men i gengäld är sådant förvärv förenat med skyldighet att inom två år från det auktionen vann laga kraft avyttra egendomen, om inte inroparen dessförinnan har fått tillstånd att behålla egendomen. Avyttras inte egendomen inom föreskriven tid kan fastigheten komma att försäljas på offentlig auktion. Den för förvärv genom inrop på exekutiv auktion valda tekniken motiveras med att tillståndsprövning inte kan genomföras vid en exekutiv auktion, eftersom auktionsförrättaren måste omedelbart anta eller förkasta det bud vid vilket utropet stannat och att betydande olägenheter lätt kan uppkomma för fordringsägare och andra rättighetshavare om en försäljning sedermera blir ogiltig. Vidare har hänsynen till kreditlivet ansetts kräva att panträttshavare och andra rättighetshavare inte utesluts från möjligheten att ropa in egendomen för att skydda sin rätt, även om sådana omständigheter föreligger som enligt lagen utgör hinder mot förvärvstillstånd.

För att underlätta den följande framställningen benämns i fortsättningen den förstnämnda tekniken "ogiltighetstekniken" och den andra "avyttringstekniken".

I jordlagsutredningens betänkande (SOU 1961:49) Förslag till ny jordförvärvslag m.m. lämnades ett förslag till behandling av förvärv genom testamente som bygger på avyttringstekniken. Utredningen föreslog att förvärv genom testamente skulle behandlas på samma sätt som förvärv genom inrop på exekutiv auktion. För förvärvet skulle alltså inte fordras tillstånd men förvärvaren skulle vara skyldig att åter avyttra fastigheten inom två år från det att lagfartsskyldighet inträtt, om inte förvärvstillstånd var obehövligt på annan grund än fångets art, t.ex. att förvärvaren omfattades av det allmänna släktskapsundantaget, eller förvärvaren före tvåårsfristens utgång erhållit tillstånd att behålla egendomen. Avyttringsskyldigheten sanktionerades med möjlighet till tvångsförsäljning på offentlig auktion.

Som nämnts i avsnitt 6.2 ifrågasatte många remissinstanser att det förelåg ett behov av att reglera testamentariska förvärv och särskilt sådana testamentariska förvärv som skedde av fysiska personer. De kritiska remissinstanserna angrep emellertid också den av jordlagsutredningen valda avyttringstekniken. Svea hovrätt anförde i likhet med Hovrätten över Skåne och Blekinge samt lagberedningen att reglerna om tvångsförsäljning medförde risker för den normala fastighetskrediten. Svea hovrätt påpekade vidare att betydande svårigheter ur boutredningssynpunkt kunde uppkomma, om en testamentstagare vägrades förvärvstillstånd samt att testamentstagaren under sitt innehav inte annat än villkorligt skulle kunna upplåta begränsade sakrätter till fastigheten, eftersom dessa skulle kunna bortfalla om fastigheten frångick testamentstagaren genom tvångsförsäljning. Hovrätten över Skåne och Blekinge anförde också att hänsyn måste tas till testators intresse av att hans testamentariska dispositioner respekterades. Testators övriga förordnanden kunde vara avhängiga härav.

Lagberedningen hade likartade synpunkter och anförde att det naturligtvis var av betydelse för testator att hans testamente inte rubbades genom att tillstånd efter hans död vägrades. Förordnandet kunde också vara förenat med andra bestämmelser om nyttjanderätt och om fördelningen av kvarlåtenskapen i övrigt, som mer eller mindre skulle komma att sväva i luften om testamentet inte kunde göras gällande. Om annan arvinge än den som omfattades av släktskapsundantaget fick testamente, kunde det också vara tveksamt om egendomen tillkom honom genom arv eller på grund av testamentet. Beredningen framhöll särskilt att testamentet var ett ganska ordinärt fång. Inteckningar kunde tas av testamentstagaren av olika anledningar. Vid tvångsförsäljning skulle, på grund av sättet för bestämmandet av lägsta budet, dessa inteckningar falla bort, vilket gjorde att rättsläget blev labilt. Det blev också mycket komplicerat. Inskrivningsdomaren skulle t.ex. vid lagfarten bl.a. undersöka om testamentstagaren tillhörde den tillståndsfria släktskapsgruppen för att bestämma om anteckning i fastighetsboken skulle göras om avyttringsplikten. Försummade anteckning i fastighetsboken, torde avyttringsplikt likväl kvarstå. Att allmänheten någonsin skulle lära sig ett

sådant regelsystem som föreslogs av jordlagsutredningen ansåg lagberedningen uteslutet. Beträffande testamente till juridiska personer var lagberedningen mera tveksam. Försiktigheten kunde bjuda att kräva tillstånd till förvärv genom testamente, när testamentstagaren var juridisk person och inte hörde till kategorin "annan förening än ekonomisk förening eller stiftelse". Länsstyrelsen i Jämtlands län och Sveriges lantmäta-reförening påpekade att den föreslagna regleringen av förvärv genom testamente relativt lätt kunde kringgås genom att en fastighetsägare beagnade möjligheten att förordna om testamentarisk nyttjanderätt.

Kritik mot avyttringstekniken har även förekommit i andra sammanhang än när fråga varit om reglering av testamentsförvärv. Exempelvis ansåg 1974 års jordförvärvsutredning att förvärv genom inrop på offentlig auktion skulle behandlas på samma sätt som andra förvärvstyper och att avyttringstekniken följaktligen skulle rensas ut från jordförvärvslagen. Som skäl för sitt ställningstagade anförde utredningen att avyttringstekniken innebar att förvärvaren under en tvåårsperiod kunde vidta dispositioner på egendomen och därigenom förändra förutsättningarna för den kommande jordpolitiska bedömningen vid tillståndsprövningen. Det kunde således inträffa att skog kalhöggs, att hus byggdes, reparerades eller bortfördes. En annan olägenhet med avyttringstekniken var vidare, enligt utredningen, att egendom som förvärvades på exekutiv auktion inte kunde tas i anspråk för rationaliseringsverksamheten fastän detta från allmän synpunkt kunde vara önskvärt. Utredningen erinrade också om att man avstått från att göra motsvarande undantag i lagen (1976:240) om förvärv av eldistributionsanläggning m.m.

Det förslag till behandling av förvärv genom testamente som lämnades av jordförvärvsutredningen i dess betänkande (SOU 1977:93) Ny jordförvärvslag bygger därför istället på ogiltighetstekniken. Utredningen föreslog att testamentariska förvärv av personer som inte var nära släkt med arvlåtaren och inte heller arvsberättigade efter honom skulle likställas med förvärv genom köp, byte och gåva. En testamentstagare som inte tillhörde frikretsen skulle således inom tre månader från det testamentsfånget skedde söka förvärvstillstånd vid äventyr att fånget annars blev ogiltigt. Vägrades förvärvstillstånd blev fånget också ogiltigt. Vilka konsekvenser som blev följden av att tillstånd till förvärv genom testamente vägrades och förvärvet således blev ogiltigt fick, enligt utredningen, avgöras med ledning av de regler på arvslagstiftningens område som blir tillämpliga när testamente inte kan verkställas. Uppenbarligen var utredningen av den åsikten att fallet stämmer nära överens med den situation som föreligger då testamentariskt förordnande avser viss egendom och denna inte finns i kvarlåtenskapen. För detta fall har i 11 kap. 4 § ärvdabalken getts den tolkningsregeln att förordnandet skall vara utan verkan. Denna regel skall dock enligt 11 kap. 1 § ärvdabalken lända till esterrättelse bara om inte med hänsyn till förordnandets syfte och övriga omständigheter annat får anses följa av förordnandet. I annat sammanhang, till vilket utredningen hänvisade, har också uttalats att en omsorgsfull testamentstolkning i åtskilliga fall kunde öppna möjlighet att i en eller annan form verkställa ett förordnande om viss egendom, trots att denna inte fanns i kvarlåtenskapen. Ibland kunde det stämma bäst överens med

testators avsikter att viss annan egendom eller kontant vederlag tillföll testamentstagaren. I det stora flertalet fall talade emellertid övervägande skäl för att förordnandet lämnades utan verkan.

Ett flertal remissinstanser var i princip positiva till jordförvärvsutredningens förslag att vissa förvärv genom testamente skulle tillståndsprövas. En länsstyrelse ville gå längre än utredningen och ifrågasatte om inte alla förvärv genom testamente borde tillståndsprövas.

Lantbruksstyrelsen och några andra remissinstanser ansåg dock att det var nödvändigt med en precisering av tidpunkten när ansökan om tillstånd skulle göras och av följderna av underlåtenhet att söka tillstånd inom föreskriven tid och av avslag på ansökan. Enligt styrelsens mening borde vidare reglerna utformas så att förmånstagaren tillförsäkrades ett legat motsvarande den testamenterade fastighetens värde, om förvärvstillstånd vägrades.

Även Lantbrukarnas riksförbund (LRF) föreslog viss modifiering av utredningens förslag. Om den blivande jordförvärvslagen skulle komma att innefatta en inskränkning i tillståndsfriheten för förvärv genom testamente, kunde detta förhållande komma att medföra att en testamentstagare inte fick den jordbruksfastighet som testamentet tillerkände honom. LRF förutsatte att detta förhållande inte skulle få till följd att testamentstagaren i något fall gick miste om det ekonomiska värdet av fastigheten. Möjligen kunde frågan lösas genom att staten inlöste fastigheten om förvärvstillstånd vägrades.

Kammarkollegiet avstyrkte förslaget att förvärv genom testamente i vissa fall skulle prövas enligt jordförvärvslagen och ansåg att det från civilrättslig synpunkt fanns åtskilligt att invända mot de föreslagna reglerna. Även bankinspektionen avstyrkte förslaget och anförde att någon undersökning av omfattningen av dylika förvärv inte syntes ha gjorts. Inspektionen fann vidare att förslaget, såvitt det gällde de situationer då tillstånd till förvärv genom testamente vägrades, innebar ett så väsentligt ingrepp i testamentslagstiftningen att det inte borde genomföras utan ytterligare överväganden med särskilt beaktande av de testamentsrättsliga konsekvenserna.

Ett par lantbruksnämnder efterlyste också bestämmelser om vilka testamenten som skulle omfattas av prövning enligt jordförvärvslagen. Det borde göras klart om testamenten daterade före de nya bestämmelsernas ikraftträdande skulle prövas eller ej eller om det var dagen för testators död eller annan dag som var avgörande.

Också föredragande departementschef ansåg, som tidigare nämnts, att de rättsliga konsekvenserna av förslaget inte var tillräckligt utredda.

## 6.4 Utländsk rätt

Som ett led i utredningsarbetet gjorde kommittén i maj 1979 en framställning till utrikesdepartementet med förfrågan huruvida det i något utländskt rättssystem funnes regler om förvärvstillstånd som gäller för förvärv av jordbruksfastighet genom testamente eller arvskitte. De svar som kommittén därvid erhöll från utrikesdepartementet speglar förhållande-

na i tolv västeuropeiska länder samt staten Israel. Reglering av testamentsförvärv förekommer enligt svaren endast i tre av länderna, nämligen Danmark, Norge och Schweiz.

I Schweiz utgör regleringen ett led i det restriktionssystem som gäller för utländska medborgares förvärv av fast egendom. För sådant förvärv fordras enligt den schweiziska lagstiftningen tillstånd bl.a. när förvärvet sker genom testamente. Arv som enligt den legala arvsordningen tillfaller utlänning är dock undantagen från tillståndsplikten.

I Norge regleras förvärv av fast egendom i bl.a. "konesjonsloven" från 1974. Med enstaka undantag är lagens ordning att varje förvärv av fast egendom kräver tillstånd och sålunda är det utan betydelse om överföring av egendomen sker genom köp, byte, gåva, arv, testamente eller annat förvärv. Lagen innehåller emellertid undantag från tillståndsplikten som bygger på förvärvarens ställning gentemot överlåtaren. Tillstånd är sålunda normalt inte erforderligt för överföringar mellan vissa närstående släktingar. Som närstående räknas överlåtarens make, släktingar i rakt upp- eller nedstigande led, syskon och syskonbarn. Som närstående räknas också makes släktingar i samma utsträckning som överlåtarens egna släktingar. Undantagen från tillståndsplikt är slutligen make till överlåtarens egna släktingar om överlåtelsen går från en äldre till en yngre generation. När det gäller jordbruksfastigheter av viss storlek är dock tillståndsfriheten betingad av att förvärvaren bosätter sig på egendomen inom ett år och bebod och driver egendomen under minst fem år. Den som inte anser sig kunna uppfylla "bo- och driveplikten" kan välja mellan att söka förvärvstillstånd och att söka dispens från kravet. Dispens kan ges bl.a. om det förefaller orimligt att bosättning sker på fastigheten eller om förvärvaren ändå bor i grannskapet. Om "bo- och driveplikten" inte respekteras kan lantbruksdepartementet utsätta en frist för förvärvaren att söka förvärvstillstånd. Om ansökan om tillstånd inte söks eller om ansökan avslås får förvärvaren viss tid på sig att "overdragelsen blir omgjort" eller att överlåta egendomen till någon som kan få förvärvstillstånd. Som en sista utväg kan lantbruksdepartementet förordna om att egendomen skall försäljas vid tvångsauktion.

Några bestämmelser som särskilt reglerar testamentsförvärv eller andra successionsrättsliga förvärv av jordbruksfastighet finns inte i konsejnsloven eller i central norsk arvsrättslig lagstiftning.

Även den danska förvärvslagstiftningen, som finns intagen i 1967 års "lov om landbrugsejendomme", tar sikte på alla slags förvärv av jordbruksfastighet, således också förvärv genom arv och testamente. Sådana förvärv kan dock ske tillståndsfritt om testator innehåft egendomen viss tid och därtill testamentstagaren bosätter sig på egendomen inom två år från förvärvet. Härvidlag synes någon skillnad ej råda mellan testamentstagare som är släkt med testator och andra testamentstagare. Tillfällig dispens kan lämnas från bosättningskravet. Erhålls ej dispens återstår för testamentstagaren att söka förvärvstillstånd. Om också sådant nekats honom, kan han föreläggas att inom viss tid avhända sig egendomen.

## 6.5 Kommitténs undersökning av testamentsförvärv

### 6.5.1 Inledning

Som ett led i utredningsarbetet genomförde kommittén under sommaren 1983 en undersökning av förekomsten av testamentariska förordnanden rörande jordbruksfastighet och om innehållet i de testamentariska förordnandena. Det förhåller sig nämligen på det sättet att någon officiell statistik inte finns att tillgå på detta område. Vid inskrivningsmyndigheternas kodning av fång inför vidare statistisk bearbetning sammanförs testamentsfången med andra successionsrättsliga och familjerättsliga fång, exempelvis arv och bodelning. I officiell statistik kan därför inte utläsas hur många testamentariska fång av jordbruksfastighet eller annan fastighet som förekommer.

### 6.5.2 Undersökningsmetoden

Inför valet av undersökningsmetod diskuterades olika alternativ. Ett av dessa innebar att varje inskrivningsmyndighet i riket skulle anmodas att med ledning av bl.a. fastighetsböckerna söka upp en viss tidsperiods testamentsfång. Denna metod förkastades emellertid av bl.a. det skälet att inskrivningsmyndigheterna skulle belastas med för mycket arbete.

Den undersökningsmetod som av praktiska skäl och kostnadsskäl slutligen valdes gick ut på att utnyttja de uppgifter som vid tiden för undersökningen (1983-06-30) fanns lagrade i fastighetsdatasystemet. Metoden är förenad med vissa svagheter. Först är fastighetsdatasystemet inte infört i hela riket. Vid tiden för undersökningen omfattade fastighetsdatasystemet Gävleborgs, Uppsala, Stockholms och Malmöhus län med undantag för fastigheter som hör under inskrivningsmyndigheterna i Trelleborg, Malmö, Lund och Ystad. Undersökningen är därför regionalt begränsad. Å andra sidan är sex av de åtta större naturliga produktionsområden, som riket i statistiska sammanhang indelas i, representerade i undersökningen. För det andra innebär den valda metoden att undersökningen endast omfattar de testamentsfång för vilka testamentstagaren ännu vid undersökningstillfället var lagfaren ägare. Teknikutvecklingen till trots, rymmer nämligen inte fastighetsdatasystemet annan lagfartsuppgift än den som för stunden är aktuell. Det är således inte möjligt att maskinellt ta fram uppgifter om tidigare fång ur fastighetsdatasystemet. Någon studie över testamentsöverlåtelse ett visst år eller för en viss tidsperiod har därför inte kunnat genomföras. Undersökningen ger endast svar på frågan hur många jordbruksfastigheter som vid en viss tidpunkt och inom ett visst område innehas på grund av testamentariskt förordnande. Å andra sidan innebär den valda metoden att kommittén också erhållit uppgifter om de aktuella testamentsfångens andel av samtliga aktuella fång ävensom om testamentsfångens arealmässiga omfattning.

De påtalade svagheterna med den av kommittén valda undersökningsmetoden påverkar självfallet värdet av undersökningen. Kommittén har dock gjort den bedömningen att undersökningen är ägnad att belysa förekomsten av testamentariska förvärv och ägnad att utgöra underlag

för vidare undersökning av innehållet i de testamentariska förordnandena.

Den vidare undersökningen av innehållet i de testamentariska förordnandena avsåg att söka utröna testamentstagarens ställning till testator och att ge en uppfattning om förekomsten av mera komplicerade testamenten, varmed avses sådana fall där testamentstagarens rätt på ett eller annat sätt inskränkts genom förordnande i testamentet.

Sedan centralnämnden för fastighetsdata (CFD) på kommitténs uppdrag maskinellt bearbetat uppgifterna i fastighetsdatasystemet erhöll kommittén uppgift om hur många och — i form av utdrag ur fastighetsregistret — vilka jordbruksfastigheter inom undersökningsområdet som helt eller delvis innehades på grund av testamentariskt fång. Vissa fång var således av äldre datum medan andra fång var från senare tid.

Inför den fortsatta undersökningen av testamentstagarens ställning till testator och förekomsten av komplicerade testamenten vände sig kommittén till respektive inskrivningsmyndighet, som på kommitténs begäran lämnade upplysningar om innehållet i de aktuella testamentena. För att nedbringa inskrivningsmyndigheternas arbete begränsades undersökningen i denna del till att avse testamentsfång som lagfarits efter den 5 maj 1951, dvs. den dag jordförvärvslagen blev tillämplig även på gåvoförvärv.

### 6.5.3 Resultat

#### *Allmänt*

Det totala antalet fastigheter (registerfastigheter) inom undersökningsområdet uppgick till 671 659, vilket uppskattningsvis motsvarar cirka 25 procent av antalet registerfastigheter i riket. Av dessa 671 659 fastigheter var 70 183 eller 10,5 procent taxerade som jordbruksfastigheter. Den sammanlagda arealen för dessa jordbruksfastigheter uppgick till 2 375 017 hektar, vilket motsvarar drygt 6 procent av den areal i riket som är taxerad som jordbruksfastighet. Ser man till antalet taxeringsenheter, som ofta består av flera registerfastigheter, omfattade undersökningen cirka 10 procent av rikets jordbruksfastigheter.

#### *Fång, förvärvstyper och areal*

Såsom nämnts i föregående stycke uppgick antalet jordbruksfastigheter (registerfastigheter) inom undersökningsområdet till 70 183. Flera av dessa fastigheter visade sig vara antingen samägda eller förvärvade av en person vid skilda tillfällen med stöd av olika fångeshandlingar. Antalet fång var därför också högre än 70 183. Antalet fång uppgick till 95 427 och fördelade sig på följande förvärvstyper.

Förvärvstyp	Antal	Procent
Köp	46 877	49,1
Arv	21 622	22,7
Gåva	19 241	20,2
Testamente	1 137	1,2
Övriga, t ex bodelning, byte och fusion	6 550	6,9
Alla	95 427	100

Av sammanställningen framgår att endast 1,2 procent av de vid undersökningstillfället aktuella fången grundar sig på testamente.

Ser man till antalet fastigheter (registerfastigheter) finner man att 947 eller 1,3 procent av de 70 183 jordbruksfastigheterna, som ingick i undersökningen, helt eller delvis innehades efter testamentsförvärv.

Såsom nämnts uppgick den totala ytan på de 70 183 jordbruksfastigheterna, som ingick i undersökningen, till 2 375 017 hektar. Av denna areal faller 26 344 hektar eller 1,1 procent på de 947 jordbruksfastigheter, som helt eller delvis innehades efter testamentsförvärv.

När de uppgifter, som redovisats ovan och som alltså gäller för hela undersökningsområdet, bröts ner på länsnivå, framkom följande om testamentsfångens, testamentsfastigheternas och den testamenterade jordbruksarealens procentuella andel av samtliga fång, det totala antalet jordbruksfastigheter (registerfastigheter) och den totala jordbruksarealen inom respektive län.

	M-län	B-län	C-län	X-län
Procentuell andel testamentsfång	0,9	1,0	1,2	1,1
Procentuell andel jordbruksfastigheter, som helt eller delvis innehas pga av testamente	1,1	2,3	1,3	1,1
Procentuell andel areal för de jordbruksfastigheter som helt eller delvis innehas pga av testamente	1,3	2,0	1,4	0,7

Några nämnvärda regionala skillnader förekommer inte ifråga om testamentsfångens andel av samtliga förvärv i de olika länen. Siffrorna för de olika länen överensstämmer i stort också med testamentsfångens andel av alla förvärvstyper inom hela undersökningsområdet. Inom Stockholms län innehas ett procentuellt större antal jordbruksfastigheter på grund av testamente än vad som är fallet i övriga län och inom hela undersökningsområdet. Detsamma gäller ifråga om arealen.

### *Testamentstagarens ställning till testator*

Som nämnts i avsnitt 6.5.2 begränsades — av kostnadsskäl — undersökningen av testamentstagarens ställning till testator till att avse testamentsfång som lagfarits efter den 5 maj 1951. Ett antal äldre av de omnämnda 1 137 testamentsfången sorterades alltså bort från den fortsatta undersökningen.

Det visade sig vidare att testamentarisk succession (liksom annan succession) normalt omfattar hel taxeringsenhet som ofta består av flera registerfastigheter och av detta följer att antalet testamentariska förordnanden avsevärt understeg de 1 137 testamentariska fången. På grund härav och sedan de äldre testamentariska fången sorterats bort kom antalet närmare granskade förordnanden i denna del av undersökningen att uppgå till 502.

I följande uppställning redovisas de 502 förordnandena med avseende på testamentstagarens ställning till testator. I de fall då ett testamentariskt förordnande riktats till exempelvis både ett barn och barnets make har den sistnämnde hänförs till kategorin barn. Då testamentsavstånden förekommit har den till vilken avståndet skett upptagits som testamentstagare.

Testamentstagare	Antal	Procent
Make/maka	56	11,6
Fästmö/sambo	5	1,00
Barn	48	9,56
Barnbarn (barn)	28	5,58
Styvbarn (barn)	15	2,99
Fosterbarn	25	4,98
Syskon	19	3,78
Syskonbarn	123	24,50
Syskonbarnbarn	27	5,38
Förälders syskon	1	0,20
Kusin(barn)(barn)	17	3,39
Makes släkting	5	1,00
Hushållerska, trotjänarinna och sådans avkomling	17	3,39
Annan personlig relation såsom guddotter, fosterbror, vän, granne, vårdare	12	2,39
Anställd	6	1,20
Arrendator	8	1,59
Kommun, församling	7	1,39
Annan redan etablerad juridisk person, normalt förening	17	3,39
Stiftelsebildning	9	1,79
Relation ej utredd	57	11,35
Alla	502	100

Av uppställningen framgår att merparten av de 502 testamentariska förordnandena skett till förmån för make och släktingar. Inom den sistnämnda gruppen dominerar förordnanden till förmån för syskonbarn. Tillsammans med syskon och syskonbarnbarn svarar de för mer än en tredjedel av de undersökta förordnandena.

Förordnanden till juridiska personer har skett i 33 fall. Av dessa har i 24 fall det testamentariska förordnandet riktats till redan etablerade juridiska personer och i 9 fall har testator valt att konstituera en stiftelse. I alla fall utom ett avsåg förordnandena att tillfredsställa ett allmännyttigt ändamål.

I cirka 11 procent av de 502 fallen kunde relationen mellan testator och testamentstagaren inte närmare utrönas.

I kommitténs direktiv sägs att vissa personers förvärv av jordbruksfastighet genom testamente under alla omständigheter bör undantas från tillståndsplikt. Det gäller make och avkomling till testator samt den som i det speciella fallet är berättigad till arv efter honom. Såsom närmast arvsberättigad till testator kan i det särskilda fallet uppträda bl.a. syskon och deras avkomlingar.

Vid uppdelning av de undersökta fällen i de kategorier, som enligt direktiven alltid bör vara undantagna från tillståndsplikt vid förvärv av jordbruksfastighet genom testamente, framkom följande fördelning

make/maka	56 fall
avkomling	76 fall
arvsberättigad i det särskilda fallet	<u>80 fall</u>
	212 fall

Uppdelningen ger vid handen att 212 eller 42 procent av de undersökta 502 fallen tillhörde den frikrets för vars förvärv tillståndsplikt enligt direktiven aldrig skall fordras.

### *Förekomsten av komplicerade testamenten*

Såsom tidigare nämnts avses här med komplicerade testamenten sådana testamenten där testamentstagarens rätt på ett eller annat sätt inskränkts genom förordnande i testamentet. Kommitténs intresse av dessa förordnanden hänger samman med frågan hur dessa förordnanden skall behandlas inom ramen för en eventuell reglering av testamentsförvärven.

Villkor och föreskrifter förekom i 73 eller 14,5 procent av de 502 undersökta förordnandena. Rikligast förekom de i de förordnanden som riktades till de förvärvskategorier som hade att mottaga egendom för någon form av allmännyttigt ändamål, dvs. kommuner, församlingar, stiftelser och andra juridiska personer. I mer än hälften av de 33 fall där förordnanden riktats till sådana personer förekom någon form av villkor och föreskrift. I övrigt förekom villkor och föreskrifter i förordnanden till förmån för de flesta förvärvskategorierna. Inte sällan förekom olika typer av föreskrifter i ett och samma förordnande.

Den vanligaste formen av inskränkning i testamentstagarens äganderätt bestod däri att en annan person beretts förmånen av fri bostad eller annan nyttjanderätt. Detta förekom i 23 av de förordnanden som skett till förmån för fysiska personer.

En annan vanligt förekommande inskränkning var förbud för testamentstagaren att överlåta fastigheten. Detta förekom i 14 fall där äganderätten genom testamente tillerkänts fysisk person. Dessutom förekom överlåtelseförbud i många av de förordnanden som skett till förmån för juridisk person.

Förordnande om sekundosuccession förekom endast i 5 av de undersökta testamentena.

I övrigt förekom föreskrifter om avkomsträtt för annan person än testamentstagaren och föreskrifter om skyldighet för testamentstagaren att utge livränta och skifteslikvid. Såsom skifteslikvid avses här vederlag eller motprestation som testamentstagaren enligt bestämmelse i testamentet i vissa fall ålagts att utge för att få tillträda den testamenterade fastigheten.

När det gäller förordnanden med föreskrifter om skifteslikvid har dessa underkastats särskild granskning med avseende på om det i dessa fall fanns anledning till antagande att fråga var om kringgående av jordförvärvslagen. Den särskilda granskningen har emellertid endast kunnat omfatta handlingarna i inskrivningsärendet ifråga och handlingarna i det bakomliggande bouppteckningsärendet. Genom granskning av dessa handlingar har endast de yttre omständigheterna vid ett testamentar-

riskt förordnande framkommit. Testators närmare avsikt med en viss föreskrift i ett testamenteriskt förordnande har självfallet inte kunnat utrönas. I fall där de yttre omständigheterna talar för kringgående kan testators avsikt med en föreskrift om skifteslikvid helt enkelt ha varit att säkerställa andra personers rätt eller att begränsa värdet av det testamenteriska förordnandet. Resultatet av den särskilda granskningen kan inte sägas vara annat än att i vissa fall de yttre omständigheterna talar för att testamentsförordnande använts som ett medel att kringgå jordförvärvslagen. Dessa fall är emellertid fåtaliga och utgör en mycket liten andel av de 502 undersökta förordnandena. Därav följer att eventuella fall där testamenteriskt förordnande använts som medel att kringgå jordförvärvslagen torde utgöra en i det närmaste försumbar andel av samtliga förvärv av jordbruksfastighet. Något exempel på att bolag eller bolag närstående stiftelse förvärvat jordbruksfastighet genom testamente förekom inte i de av kommittén undersökta förordnandena.

## 6.6 Kommitténs överväganden

I kommitténs direktiv anges två motiv för att kommittén skall pröva i vad mån testamenteriska förvärv av jordbruksfastighet i jordförvärvslagstiftningen skall jämföras med köp, byte och gåva. Mest angeläget är enligt direktiven att hindra att reglerna i fråga om köp och gåva kringgås genom att en tillståndsfrihet för testamentsförvärv utnyttjas på det sätt som 1974 års jordförvärvsutredning pekade på. Enligt utredningen förekom det sålunda att en person för att under sin livstid kunna genomföra en överlåtelse av jordbruksfastighet valde att upprätta ett testamente i vilket mottagaren var insatt som förmånstagare till egendomen. Under testators livstid innehade mottagaren egendomen som "arrendator", varefter egendomen vid testators död övergick till testamentstagaren utan att förvärvet blev prövat enligt jordförvärvslagen.

Det andra motivet är att redan de jordbrukspolitiska skäl som bär upp jordförvärvslagstiftningen talar för att testamentsförvärv rent allmänt bör följa samma bestämmelser som köp och gåva. Detta skulle emellertid innebära en betydande begränsning i enskildas rätt att genom testamente fritt förfoga över sin egendom för dödsfalls skull. Kommittén skall därför väga dessa intressen mot varandra. Oavsett vad kommittén vid sina överväganden kommer fram till bör dock make och avkomling till testator samt den som är berättigad till arv efter honom under alla omständigheter vara undantagna från tillståndsplikt.

Jordförvärvslagstiftningen är en del i förverkligandet av jordbruks- och skogspolitiken. I jordförvärvslagen har samhället ett medel att påverka ägarförhållandena till jordbruks- och skogsmark. Jordförvärvslagens effektivitet som medel i jordbruks- och skogspolitiken är emellertid begränsad. Flertalet förvärv av jordbruksfastighet faller utanför prövningssystemet på grund av att lagen inte är tillämplig på dispositioner i livstiden inom den allra närmaste familjekretsen och inte heller på förvärv genom arv och testamente. Allmänt kan sägas att omkring tre fjärdedelar av samtliga förvärv av jordbruksfastighet inte blir föremål för pröv-

ning enligt jordförvärvslagen. Av dessa förvärv utgör testamentsförvärv, av kommitténs testamentsundersökning att döma, en mycket liten del. Endast en dryg procent av samtliga förvärv i kommitténs undersökning grundade sig på testamente. Den slutsatsen kan därför dras, att ett införlivande av testamentariska förvärv under jordförvärvslagstiftningen endast i mycket ringa grad skulle öka lagens effektivitet och samhällets möjligheter att påverka ägarförhållandena till jordbruks- och skogsmark.

Det är emellertid inte bara den ringa förekomsten av testamentariska förvärv av jordbruksfastighet som gör att ett införlivande av dessa förvärv under jordförvärvslagen endast i liten omfattning skulle öka lagens effektivitet. Enligt kommitténs direktiv skall make och avkomling till testator samt den som är berättigad till arv efter honom under alla omständigheter vara undantagna från tillståndsplikt. Av de testamentariska förordnanden som ingick i kommitténs undersökning riktades inte mindre än 42 procent till personer som tillhör denna krets. Därav följer att en utvidgning av jordförvärvslagets tillämpningsområde till att avse också testamentariska förvärv skulle få än mindre betydelse för lagens effektivitet.

Vid övervägande av vilken effekt ett införlivande av testamentariska förvärv under jordförvärvslagen skulle få bör enligt kommitténs mening också beaktas att såsom testamentstagare ofta uppträder personer som, utan att tillhöra den i direktiven angivna frikretsen, ändå bör tillåtas förvärva den testamenterade egendomen. Som exempel kan nämnas syskon, syskons avkomling, makes avkomling, fosterbarn och make till avlidet barn. Denna grupp intar en särställning redan vid förvärv under överlåtarens livstid. Föreligger inte starka rationaliseringsskäl, lämnas idag regelmässigt förvärvstillstånd till en förvärvare inom denna grupp, om det kan antas att förvärvaren kommer att bosätta sig på och bruka egendomen. I kommitténs undersökning stod denna grupp för närmare en tredjedel av förordnandena.

Det kan alltså konstateras att ett införlivande av testamentariska förvärv under jordförvärvslagstiftningen endast mycket marginellt skulle öka samhällets möjligheter att påverka ägarförhållandena inom jord- och skogsbruket. Detta förhållande kan inte lämnas utan avseende vid en avvägning mellan de samhälleliga och enskilda intressen som berörs av den ifrågasatta lagstiftningen.

Att en reglering av testamentariska förvärv inom ramen för jordförvärvslagstiftningen skulle innebära en betydande inskränkning i enskildas rätt att genom testamente fritt förfoga över sin egendom för dödsfalls skull är uppenbart och påpekas också i kommitténs direktiv. Även testamentsstagarens rätt berörs, varför en reglering också bör inrymma en garanti för att denne vid vägrat förvärvstillstånd blir gottgjord för värdet av den förmån han genom testamentet tillerkänts. En sådan lagstiftning är inte helt enkel att åstadkomma. Ett vägrat förvärvstillstånd kan också beröra en annan person än den som enligt testamentet skall erhålla äganderätten till fastigheten. Bland de av kommittén undersökta testamentariska förordnandena förekom åtskilliga fall av inskränkningar i testamentsstagarens äganderätt till förmån för en annan person. Den vanligas-

te inskränkningen bestod däri att en annan person än den som enligt testamentet skulle bekomma äganderätten till fastigheten hade beretts förmånen av fri bostad, i vissa fall för resten av livet. Även om nyttjanderätten åtnjuter sakrättsligt skydd, kan det förmodas att dess värde i hög grad är avhängigt av vem som äger fastigheten. En lagstiftning som innebär att testamentsförvärv av jordbruksfastighet får följa samma bestämmelser som köp och gåva torde därför, till skydd för enskildas intressen, också böra inrymma en möjlighet att gottgöra en person som erhållit testamentarisk nyttjanderätt eller annan rätt för den värdeminskning förmånen kan komma att undergå på grund av vägrat förvärvstillstånd. Inte heller en sådan lagstiftning är av helt okomplicerad art och kan medföra rättsliga konsekvenser, som är svåra att överblicka.

Det förtjänar att påpekas att en reglering av förvärv genom testamente lätt kan kringgås genom att en fastighetsägare begagnar möjligheten att förordna om testamentarisk nyttjanderätt. En sådan rätt kan utformas helt efter en testators önskemål. Den behöver exempelvis inte innebära att möjligheterna att förfoga över skogen begränsas till vad som erfordras för husbehov. Full förfoganderätt över skogen kan genom testamente tillerkännas en nyttjanderättshavare. Avståndet mellan äganderätt och nyttjanderätt kan därför vara mycket kort. Eftersom jordförvärvslagen endast tar sikte på äganderättsförvärv kan den inte, utan att därvidlag ändras, tillämpas på ett kringgående av angivet slag. En sådan utvidgning av jordförvärvslagets tillämpningsområde skulle enligt kommitténs mening föra för långt.

Såvitt gäller det första och mest angelägna motivet för kommitténs utredningsuppdrag i denna del, nämligen att förhindra att testamentsformen används för att kringgå jordförvärvslagets regler för köp och gåva, står det helt klart för kommittén att testamentsformen kan användas och faktiskt också används som ett medel för att undgå jordförvärvslagets krav på förvärvstillstånd. Att så är fallet har under utredningsarbetet framkommit vid kommitténs kontakter med företrädare för olika lantbruksnämnder och vinner visst om än osäkert stöd av kommitténs testamentsundersökning. De fall av testamentariska förvärv i undersökningen som kan misstänkas vara rena kringgåenden är emellertid mycket få och i förhållande till samtliga förvärv i undersökningen närmast försumbara. Det saknas enligt kommitténs mening anledning att misstänka att kringgåendena i fråga kommer att öka. Testamentsformen är trots allt inte särskilt lämplig för att användas som rättshandling vid överlåtelse mellan levande personer. Enligt 10 kap. 5 § ärvdabalken är en utfästelse att inte återkalla ett testamente inte bindande. På grund av denna bestämmelse torde något fullständigt skydd för förvärvaren inte vara möjligt att anordna. Väl kan förvärvaren på olika sätt beredas skydd mot förlust av värdet av det vederlag han kan ha lämnat men risken att han slutligen inte erhåller fastigheten finns alltid kvar. Härtill kommer att testamentet på grund av sin natur torde avhålla de allra flesta personer från att använda det i olagliga syften.

Kommittén hyser ingen annan uppfattning än att det är angeläget att hindra sådana kringgåenden av jordförvärvslagen om jordförvärvsutredningen pekade på. Kommitténs testamentsundersökning har emel-

lertid givit vid handen att kringgåendefall av det markerade slag, som jordvärvsutredningen pekade på, är mycket fåtaliga. Deras betydelse för jordbruks- och skogspolitiken är därför i det närmaste försumbar. Kommittén har också kunnat konstatera att ett införlivande av testamentariska förvärv under jordförvärvslagstiftningen endast mycket marginellt skulle öka samhällets möjligheter att påverka ägarförhållandena inom jord- och skogsbruket. Kommittén har vidare funnit att en lagstiftning, som innebär att testamentsförvärv av jordbruksfastighet får följa samma bestämmelser som köp och gåva, inte bara i betydande grad inskränker testamentsfriheten utan också i stor utsträckning berör testamentstagarnas rätt. Kommittén har slutligen funnit att det fordras ett inte helt okomplicerat regelsystem för att i tillfredsställande grad tillgodose testamentstagarnas intressen. Vid avvägning mellan vad som ur samhällelig synpunkt kan vinnas med att testamentsförvärv införlivas under jordförvärvslagstiftningen och vad ett sådant införlivande skulle innebära för enskilda intressen och i övrigt finner kommittén inte tillräckliga skäl att föreslå att testamentariska förvärv av jordbruksfastighet i jordförvärvslagen skall jämföras med köp, byte och gåva.

## 7 Frågan om åtgärder mot kringgående av jordförvärvslagen genom förvärv av dödsboandel

### 7.1 Inledning

Såsom nämnts i avsnitt 2.1.1 uppstår, när en person avlidit, ett dödsbo, som är att anse som ägare av den dödes kvarlåtenskap fram till det att kvarlåtenskapen delas genom bodelnings- och arvskiftesförrättningar.

De tillgångar och skulder som ingår i dödsboet tillhör alltså detta som sådant och utgör ingen del av de enskilda dödsbodelägarernas förmögenhetsmassa. Före bodelningen och arvskiftet har dödsbodelägarerna bara en större eller mindre andel i dödsboet som helhet. De är inte ensamma ägare till något särskilt förmögenhetsobjekt i boet. Det sistnämnda förhållandet sammanhänger med att vissa tillgångar vid bodelningen och arvskiftet kan odelade tillskiftas en av flera delägare. Ägare till en viss boets tillgång, t.ex. en jordbruksfastighet, blir en dödsbodelägare således först genom den delning som sker genom bodelningen och arvskiftet.

Vad i föregående stycke anförts om att det med avseende på den avlidnes kvarlåtenskap uppstår ett dödsbo som fram till bodelningen och arvskiftet är att anse som ägare av tillgångar och skulder samt att en dödsbodelägare först genom bodelningen och arvskiftet blir ägare till en viss dödsboets tillgång har tagit sikte på det fallet att det finns flera delägare som har rätt till den avlidnes kvarlåtenskap. Situationer kan emellertid förekomma där varken bodelning eller arvskifte behöver äga rum. Ett sådant fall är att en gift person utan avkomlingar avlider. Då får efterlevande maken all egendom på grund av giftorätt och arv och i sådant fall sker varken bodelning eller arvskifte. Ett annat fall är att en person efterlämnar endast en enda arvinge som ensam delägare i dödsboet. I ett sådant fall sker inget arvskifte. Detsamma kan bli följden av ett den avlidnes testamente.

Den omständigheten att bodelning eller arvskifte inte behöver äga rum föranleder emellertid inte någon annan principiell syn på vad som händer med den avlidnes kvarlåtenskap och när kvarlåtenskapen tillfaller en ensam dödsbodelägare. Den dödes egendom utgör i vart fall så länge hans skulder inte betalats en särskild förmögenhetsmassa, som för alla rättsägares, t.ex. borgenärs, räkning omhänderhas av den ensamme dödsbodelägaren. I samma ögonblick som t.ex. skulderna har betalats och andra nödvändiga avvecklingsåtgärder vidtagits är situationen jämförbar med den, som inträder genom bodelning och arvskifte mellan flera delägare, dvs. dödsboets egendom sammansmälter då med den ensamme

dödsbodelägarrens förmögenhet. En annan sak för sig är att det praktiskt sett kan vara svårt att särskilja dödsboets egendom från den egendom, som i övrigt tillhör en ensamdelägare. Till stöd för uppfattningen att ett dödsbo uppstår även om det endast finns en delägare kan anmärkas, att dödsboets borgenärer kan påkalla särskild dödsboförvaltning genom egendomens avträdande till förvaltning av boutredningsman på den grunden att deras rätt äventyras genom svårigheterna att särskilja dödsboets egendom från ensamdelägarrens egen förmögenhet. Uppfattningen avspeglar sig också i lagfartspraxis på så sätt att en ensam dödsbodelägare kan begära att lagfart beviljas för dödsboet.

Vad i det föregående anförts innebär inte, att det förmögenhetsvärde, som representeras av en andel i ett dödsbo, skulle fram till bodelningen och arvskiftet vara undandraget den ekonomiska omsättningen. Det är emellertid bara andelen i den till dödsboet hörande odelade förmögenhetsmassan, som kan vara föremål för rättsliga dispositioner. Varje delägarers andel kan således av honom överlåtas genom frivillig försäljning, helt och hållet eller till en viss kvotdel. Eftersom en dödsboandel är överlåtbar, kan den också utmätas för en delägarers skulder och genom exekutiv försäljning på offentlig auktion eller under hand övergå till ny ägare. Såväl överlåtelse genom frivillig som exekutiv försäljning kan ske till vem som helst, således inte bara till meddelägare utan också till personer som inte är arvsberättigade efter arvlåtaren. Detsamma gäller överlåtelse av dödsboandel genom gåva och, i den mån det är praktiskt tänkbart, överlåtelse av dödsboandel genom byte.

Framställningen i föregående stycke har avsett en arvinges och en universell testamentstagares andel i ett dödsbo. Som tidigare nämnts har, om den avlidne var gift och om giftorättsgemenskap rådde mellan makarna, också den efterlevande maken en andel i dödsboet grundande sig på giftorättsanspråk. Frågan huruvida efterlevande makens giftorättsandel är överlåtbar och utmättningsbar i samma utsträckning som arvingars och universella testamentstagares andelar i ett dödsbo i tiden mellan giftorättsgemenskapens upplösning och bodelningen har av den lagberedning, som utarbetade det förslag som låg till grund för 1981 års utsköningsbalk, besvarats nekande. Enligt beredningen kan makes andelsrätt i den aktuella förmögenhetsmassan svårigen anses överlåtbar som en vanlig förmögenhetstillgång och lämpar den sig inte för omsättning. Beredningen ansåg inte heller att det borde godtas, att som förmögenhetstillgång överlåta respektive utmäta ena makens rätt att vid blivande bodelning få del i andra makens egendom, dvs. att få ett tillskott från andra maken eller dennes dödsbo.

Eftersom, enligt vad som hävdats i det föregående, ett dödsbo kan existera även om det bara finns en delägare, kan också ett helt dödsbo överlåtas från en ensamdelägare till en person som inte är arvsberättigad efter arvlåtaren.

Förutom vid överlåtelse kan en arvinge eller universell testamentstagare tillkommande dödsboandel övergå till andra ägare då en delägare avlider. I sådant fall träder delägarna i den avlidne delägarrens dödsbo gemensamt i hans ställe. Ytterligare ett fall då en dödsboandel övergår till annan eller andra ägare är då en arvinge eller universell testamentsta-

gare avstår från sin rätt till arv respektive testamente.

I fall av överlåtelse eller avstående kan det också tänkas att bara en del av dödsboandelen övergår till nya innehavare.

Då en dödsboandel blivit delvis eller i sin helhet överläten, innebär detta, såvitt angår det inre förhållandet mellan delägarna, att den, som ursprungligen var berättigad till andelen, i motsvarande mån upphört att vara delägare och att förvärvaren i stället inträtt som sådan. Detta gäller både delägarskapets innehåll och dess mera formella sida, dvs. förvaltningsbefogenheten. Förvärvaren kan sålunda kräva att arvskifte sker och vid detta utfå vad som belöper på den andel han förvärvat. Förvärvaren kan såsom delägare i dödsboet också ansöka om förordnande av boutredningsman.

Ibland finns, såsom nämnts, bara en delägare i dödsbo. Eftersom ett sådant dödsbo bör anses bestå såsom sådant i vart fall tills den avlidnes skulder betalats och andra nödvändiga åtgärder för boets avveckling vidtagits kan också en person som inte är arvsberättigad efter arvlåtaren bli ensam delägare till ett dödsbo efter överlåtelse av ett helt dödsbo. Denne bekommer sedan personlig äganderätt till dödsboets olika tillgångar i och med att alla avvecklingsåtgärder vidtagits och dödsboets tillgångar sammansmälter med hans egen förmögenhet. Vad sist sagts gäller också om en dödsbodelägare eller en efter arvlåtaren inte arvsberättigad person blir ensam delägare till ett dödsbo genom att förvärva alla andelar i dödsboet.

## 7.2 Vad frågan gäller

Genom att förvärva andel i dödsbo kan, enligt vad i det föregående sagts, en person som inte är arvsberättigad efter arvlåtaren bli delägare i ett dödsbo. Om jordbruksfastighet ingår i dödsboets förmögenhetsmassa kan dödsboandelsförvärvaren därefter vid arvskiftet tillskiftas jordbruksfastigheten. För förvärvet av fastigheten fordras inte förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen eftersom denna lag inte är tillämplig på förvärv genom arvskifte.

Om en person som inte är arvsberättigad efter arvlåtaren förvärvar alla dödsboandelar och därigenom blir ensam dödsbodelägare eller om han förvärvar ett helt dödsbo av en ensam dödsbodelägare, blir arvskifte överflödigt. Dödsboets egendom, däribland eventuellt förekommande jordbruksfastighet, sammansmälter, sedan alla avvecklingsåtgärder vidtagits, med förvärvarens egen förmögenhet. I båda fallen avser förvärven lös egendom, dvs. en dödsboandel eller ett dödsbo, och någon prövning enligt jordförvärvslagen blir inte aktuell.

Ovan beskrivna förfarande kan användas i syfte att kringgå jordförvärvslagen, enligt vars huvudregel det behövs förvärvstillstånd vid överlåtelse av jordbruksfastighet från ett dödsbo till någon som inte är delägare i dödsboet. Det föreligger alltså en lucka i jordförvärvslagen som kommittén har i uppdrag att täppa till.

### 7.3 Frågans tidigare behandling

Problemet har tidigare uppmärksammats av jordförvärvsutredningen i dess betänkande (SOU 1977:92) Ny jordförvärvslag. Enligt utredningen fanns det emellertid inte något behov av en särskild bestämmelse i ämnet, då enligt uttalanden i rättslitteraturen, till vilka utredningen hänvisade, en transaktion av ifrågavarande slag inte godtogs av domstolarna om syftet med transaktionen konstaterades vara ett kringgående av jordförvärvslagen. Därest man ändå ville vidta åtgärder till förhindrande av missbruk skulle detta, enligt utredningen, kunna lösas lagtekniskt genom att förvärv genom arvskifte, vari en inte arvsberättigad andelsförvärvare tillskiftades fastigheten, underkastades tillståndsplikten.

Inte heller föredragande departementschefen ansåg då han förelade riksdagen den proposition som tillkom på grundval av jordförvärvsutredningens betänkande och som låg till grund för nu gällande jordförvärvslag, att det var nödvändigt att i den nya lagen införa regler för att motverka sådana transaktioner, som innebar att utomstående som förvärvat andel i dödsbo tillskiftades en dödsboet tillhörande jordbruksfastighet. Departementschefen hänvisade därvid till att sådana fingerade arvskiften enligt rättspraxis inte godtogs av domstolarna som ett från jordförvärvslagets tillämpning undantaget successionsrättsligt fång. Departementschefen anförde vidare i sammanhanget, att han utgick ifrån att frågan skulle komma att uppmärksammas av denna kommitté.

Även strukturutredningen för jord- och skogsbruk, som hade vissa med denna kommitté parallella uppdrag, har i sitt i november 1983 överlämnade betänkande (SOU 1983:71) Bättre struktur i jord- och skogsbruk, tagit upp problemet och utvecklat frågan. Utredningen konstaterade att rättspraxis på området vid tiden för utredningens betänkande inte var entydig och ansåg att det var angeläget att man inte skulle kunna köpa sig in i den av samhället på grund av arvsrättslagstiftningen godtagna frikretsen. Metoden att förvärva äganderätt till jordbruksfastighet genom att förvärva dödsboandel borde därför, enligt utredningen, föras in under jordförvärvslagets kontrollsystem genom tilläggande av en ny punkt i 1 § jordförvärvslagen enligt vilken tillstånd skulle krävas för förvärv genom arvskifte om förvärvaren blivit delägare i eller ensamägare till ett dödsbo genom köp, byte eller gåva.

### 7.4 Frågans behandling i rättspraxis

Frågan huruvida förvärv av dödsboandel ingår som ett led i ett förfarande syftande till att kringgå jordförvärvslagets bestämmelser aktualiseras när en dödsboandelsförvärvare, som vid arvskifte tillskiftats en jordbruksfastighet eller en andel av sådan fastighet, söker lagfart på sitt fång. Frågan får aktualitet också när en dödsboandelsförvärvare, som har förvärvat samtliga andelar i dödsboet och därigenom blivit ensam ägare till dödsboet, eller en person, som förvärvat ett helt dödsbo, söker personlig lagfart för en i boet ingående jordbruksfastighet.

Fall av de sistnämnda två slagen finns, såvitt kommittén har sig bekant, inte redovisade i någon rättsfallssamling. Beträffande fall av det förstnämnda slaget är ett fall publicerat i Nytt juridiska arkiv och har kommittén sig bekant två opublicerade hovrättsavgöranden.

I det av högsta domstolen avgjorda lagfartsärendet (NJA 1966 s 66) var förhållandena följande.

Enligt ett skriftligt "avtal angående arvslott" hade en av flera delägare i ett dödsbo, vars enda tillgångar utgjordes av en jordbruksfastighet med tillbehör, en viss dag sålt sin andel i boet till en utomstående person, vilken därefter enligt en samma dag såsom arvskifte betecknad handling tillskiftades dödsboets tillgångar, dvs. jordbruksfastigheten med tillbehör, mot vederlag i pengar till de övriga delägarna. Enligt den såsom arvskifte betecknade handlingen skulle arvskiftet återgå om lagfart inte beviljades på grund av arvskiftet. Denna transaktion ville domstolarna, med två reservanter i hovrätten och en i högsta domstolen, inte godta som ett från jordförvärvslagens tillämpning undantaget successionsrättsligt fång, när dödsboandelsförvärvaren med åberopande av de båda handlingarna sökte lagfart på fastigheten. Högsta domstolen angav som skäl för sitt beslut att de av dödsboandelsförvärvaren åberopade handlingarna var dagtecknade samma dag samt att det av dem framgick att den däri avhandlade egendomen, dvs. jordbruksfastigheten med tillbehör, utgjorde dödsboets alla tillgångar. Med hänsyn bl.a. till dessa förhållanden kunde överlåtelseavtalet inte anses innefatta överlåtelse av andel i dödsbo, utan den av de ursprungliga dödsbodelägarna som ingick i överlåtelseavtalet hade genom detta sålt endast viss andel i fastigheten med tillbehör. Till följd av detta utgjorde den andra åberopade handlingen, trots sin beteckning, rätteligen inte arvskifte.

I ett av Hovrätten för Nedre Norrland den 25 januari 1982 prövat lagfartsärende (SÖ 7/82) hade en av två dödsbodelägare genom en såsom "avtal om köp av dödsboandel" betecknad handling sålt sin andel av dödsboet till en utomstående person. Dödsboets tillgångar bestod av en jordbruksfastighet, värderad till 260 000 kr och lös egendom, värderad till 16 000 kr. Vid ett senare företaget arvskifte påfördes dödsboandelsförvärvaren fastigheten mot bl.a. erläggande av skifteslikvid till den andre, ursprunglige dödsbodelägaren. Denne påfördes vidare den lösa egendomen samt en dispositionsrätt till fastighetens skogsskifte, värderad till 84 000 kr.

Med stöd av arvskifteshandlingen, av vilken framgick att dödsboandelsförvärvaren ersatt en av de ursprungliga dödsbodelägarna, sökte dödsboandelsförvärvaren lagfart på fastigheten. Ansökan avslogs av inskrivningsmyndigheten, som ansåg att den såsom "avtal om köp av dödsboandel" betecknade handlingen inte kunde anses innefatta överlåtelse av andel i dödsboet utan att avtalet i stället fick betraktas som försäljning av viss andel i fastigheten och lösöret. Hovrätten däremot fann inte att sådana omständigheter kunde anses föreligga som föranledde att dödsboandelsförvärvet och det efterföljande arvskiftet kunde bedömas utgöra köp av fast egendom eller annars enligt jordförvärvslagen tillståndspliktigt förvärv. Hinder mot att meddela lagfart förelåg därför inte enligt hovrättens beslut. Som skäl för beslutet anförde hovrätten huvudsakli-

gen, att det av arvs-kifteshandlingen framgick att förutom jordbruksfastigheten även lös egendom ingick i dödsboet, vilken jämte dispositionsrätten till skogsskiftet tillskiftades den ursprunglige dödsbodelägaren. Vidare framgick av handlingarna i målet att dödsboandelsförvärvet skedde mer än tre veckor före skiftet och att dödsboandelsförvärvaren då erlade likvid för dödsboandelen.

Även Svea hovrätt har prövat ett lagfartsärende, som rör förvärv av dödsboandel (Beslut den 2 juni 1983, 13:SÖ 24). I detta ärende upplystes att två personer först förvärvat en jordbruksfastighet jämte visst till fastigheten hörande lösöre genom köp från ett dödsbo samt att tillstånd söktes och nekades för detta förvärv såväl hos lantbruksnämnden som hos lantbruksstyrelsen. I ärendet upplystes vidare att därefter två av fyra dödsbodelägare i dödsboet överlät sina andelar i dödsboet till de två personer som tidigare nekats förvärvstillstånd för förvärvet genom köp från dödsboet. Vid därefter företagna bodelnings- och arvs-kiftesförrättningar tillskiftades enligt en som arvs-kifte betecknad handling de två utomstående personerna vardera hälften av den ifrågavarande jordbruksfastigheten samt den till denna hörande lösöret. De övriga två ursprungliga dödsbodelägarna tillskiftades annan boet tillhörig fast och lös egendom. De två personerna som vid bodelningen och arvs-kiftet tillskiftades hälften var av jordbruksfastigheten sökte lagfart på sina förvärv, vilka ansökningshandlingar inskrivningsmyndigheten avslög.

Som skäl för avslagsbeslutet anfördes bl.a. att för sökandenas rätt att förvärva fastigheten fordrades myndighets tillstånd och att i lag föreskriven tid för sökande av sådant tillstånd hade försuttits. Besvär fördes mot beslutet och hovrätten anförde i sitt beslut: "Väl talar starka skäl för att de rättshandlingar varigenom (de två personerna) förvärvat först andelar i dödsboet och därefter äganderätt till (fastigheten) har tillkommit i syfte att kringgå skyldigheten att söka tillstånd enligt jordförvärvslagen. Det föreligger emellertid inte tillräcklig grund för att anse att rättshandlingarna inte är gällande. (De två personerna) skall således anses ha förvärvat fastigheten genom arvs-kifte. När sådant förvärv inte för sin giltighet är beroende av tillstånd enligt jordförvärvslagen har det vid sådant förhållande inte på av inskrivningsmyndigheten anförts skäl förelegat hinder att meddela lagfart".

Hovrätten undanröjde således det överklagade beslutet och återförvisade målet till inskrivningsmyndigheten för erforderlig behandling.

## 7.5 Kommitténs överväganden

### 7.5.1 Allmänna överväganden

Kommittén har i denna del av uppdraget endast haft i uppgift att överväga hur man kan komma till rätta med sådana förfaranden som innebär att en person som avser att förvärva en jordbruksfastighet först förvärvat en andel i ett dödsbo, som innehar jordbruksfastighet, och sedan vid ett följande arvs-kifte låter sig tillskiftas fastigheten, vilken han inte kunnat förvärva genom vanligt köp. Att sådana metoder som avses i utredningsuppdraget kan användas, utan att samhället med hjälp av jordförvärvs-

lagstiftningen eller dess tillämpning i praxis kan komma till rätta med dem, framgår av den föregående framställningen. Med säkerhet kan inte sägas annat än att rättspraxis endast ger vägledning då det i dödsboets tillgångar bara finns jordbruksfastighet och dödsboandelsförvärvet och arvs skiftet görs i ett sammanhang.

Av den föregående framställningen framgår också att en person, som vill förvärva en jordbruksfastighet vilken han inte kan förvärva genom vanligt köp, kan undgå förvärvsprövningen enligt jordförvärvslagen även genom att förvärva alla andelar i ett dödsbo, som innehar jordbruksfastighet, eller genom att förvärva hela dödsboet, varvid i dessa fall fastigheten tillfaller personen ifråga utan att ens något arvs kifte behöver ske.

Kommittén har således utgått från att det föreligger ett behov av att täppa till den lucka i jordförvärvslagen, som möjliggör kringgåendetransaktioner av angivet slag. Mot bakgrunden härav har kommittén inte ansett sig behöva undersöka i vilken mån jordförvärvslagen kringgåts i berört avseende och kommittén har huvudsakligen inriktat arbetet på att finna en från olika synpunkter lagtekniskt tillfredsställande lösning på problemet.

Det kan emellertid i sammanhanget anmärkas, att lantbruksstyrelsen i yttrande år 1978 över jordförvärvsutredningens år 1977 avgivna betänkande med förslag till ny jordförvärvslag uppgav att fall under senare tid förekommit i vilka lagfart beviljats för ifrågavarande slag av fång på grund av arvs kifteshandling, trots att ansökan om förvärvstillstånd tidigare avslagits. Vidare förtjänar att anmärkas, att lantbruksstyrelsen i annat sammanhang år 1983 bedömt att antalet förvärv av ifrågavarande slag uppgår till högst fem om året i hela riket och samtidigt uttalat att styrelsen ändå såg inte utan oro på utvecklingen, då det var tydligt att ifrågavarande sätt att söka kringgå jordförvärvslagen börjat utnyttjas mera.

Med hänsyn till utredningsuppdragets begränsning har kommittén inte heller ansett sig behöva särskilt överväga frågan huruvida andra former av andelsförvärv än frivillig överlåtelse av andel i dödsbo genom köp, byte eller gåva och frivillig överlåtelse av ett helt dödsbo bör genom lagstiftningsåtgärder bli föremål för samhällelig kontroll. Härtill kommer, såvitt gäller det fallet att en dödsbodelägare avlider, att dennes andel i dödsboet stannar inom släkten, såvitt gäller utmätning, att kronofogdemyndigheten i allmänhet inte brukar sälja dödsboandelen utan avvaktar skiftet och redovisar de medel som därvid tillkommer gäldenären och, såvitt gäller avstående från arv eller testamente, att avstående normalt sker till förmån för personer som är närmast arvs berättigade efter arvtagaren respektive testator varigenom den med dödsboandelen förknippade rätten oftast stannar inom släkten.

### 7.5.2 Val av lagteknisk lösning

En utgångspunkt för kommitténs överväganden av lämplig lagteknisk lösning på problemet har varit att en delägare i ett dödsbo som äger jordbruksfastighet inte heller i framtiden skall fråntas den honom nu

tillkommande rätten att genom försäljning förfoga över det förmögensvärde, som andelen i boet representerar. Rätten att försälja en dödsboandel kan vara av stor betydelse för en arvinge i olika situationer av skilda orsaker. Det skulle också strida mot hans borgenärs intresse att dödsboandelen blev helt undandragen den ekonomiska omsättningen.

Av den valda utgångspunkten följer att det är det andra ledet i det diskuterade förfarandet, förvärvet av jordbruksfastigheten genom arvskifte, som skall angripas.

Med den nu angivna lagtekniska lösningen rimmar också de förslag som jordförvärvsutredningen och strukturutredningen tidigare lagt fram. Lösningen överensstämmer också med vad departementschefen angett som en tänkbar metod att komma till rätta med problemet i de för kommittén utfärdade direktiven.

Genom att pröva förvärv av jordbruksfastighet genom arvskifte kommer man emellertid inte åt sådana kringgåenden som innebär att en person förvärvar alla andelar i ett dödsbo eller förvärvar ett helt dödsbo, eftersom arvskifte, enligt vad i den föregående framställningen sagts, inte erfordras i sådana fall. Om en lagstiftning på området skall vara heltäckande måste även dessa fall omfattas av prövning enligt jordförvärvslagen. Detta kan, enligt kommitténs mening, ske genom att sådana förvärv vid tillämpningen av jordförvärvslagen jämföras med arvskifte.

En annan utgångspunkt för kommitténs överväganden av hur man lagtekniskt skall förfara då man vill täppa till den lucka i jordförvärvslagen, som här behandlas, har varit, att de personer som idag äger tillståndsfritt förvärva en dödsboägd jordbruksfastighet också i framtiden skall kunna förvärva andel i dödsboet och därefter kunna tillskiftas fastigheten utan krav på tillstånd för förvärvet.

Idag gäller, vid den praktiska tillämpningen av jordförvärvslagen, att en jordbruksfastighet, som ägs av dödsbo, anses tillhöra dödsbodelägarerna personligen. Detta innebär att envar dödsbodelägare tillståndsfritt kan förvärva dödsboets fastighet genom köp, byte eller gåva med stöd av 2 § 9 p jordförvärvslagen. Enligt denna bestämmelse behövs nämligen inte förvärvstillstånd för förvärv av den som redan äger en andel i förvärvsegendomen.

Om en arvinge eller universell testamentstagare i enlighet med den av kommittén intagna ståndpunkten även i fortsättningen tillståndsfritt skall kunna förvärva en jordbruksfastighet från ett dödsbo måste en reglering av innebörd att arvskiften skall förvärvsprövas enligt jordförvärvslagen förses med undantag för sådana personer som blivit delägare genom arv eller testamente. De arvskiften som skall angripas är endast de, där delägarskapet i dödsboet uppstått uteslutande genom köp, byte eller gåva. Kommitténs förslag är utformat i enlighet härmed.

Som en följd av synsättet, vid tillämpningen av jordförvärvslagen, att en dödsboägd jordbruksfastighet tillhör dödsbodelägarerna personligen, kan överlåtelse av en jordbruksfastighet från ett dödsbo genom köp, byte eller gåva idag också ske tillståndsfritt till envar dödsbodelägares make eller avkomling, eftersom dessa tillhör frikretsen. Ett bibehållande av dessa tillståndsfria förvärv, som enligt kommitténs mening är önskvärt, erfordrar ytterligare en undantagsbestämmelse. Ett sådant undantag kan

lämpligen införas som en ny punkt i 2 § jordförvärvslagen.

Om, såsom kommittén förespråkar, vissa arvskiften görs till föremål för prövning enligt jordförvärvslagen, inträffar, för det fall att förvärvstillstånd vägras, den situationen, att fånet blir ogiltigt och att det skall återgå. Detta innebär i sin tur att arvskiftet måste göras om eller att dödsboet får avveckla fastighetsinnehavet med iakttagande bl.a. av de regler som enligt jordförvärvslagen gäller för förvärv genom försäljning av en jordbruksfastighet från dödsbo. Det är en konsekvens, som berörda dödsbodelägare och dödsboandelsförvärvare får ta hänsyn till vid överlåtelse av dödsboandel.

När det gäller en dödsboandelsförvärvare, som på ett eller annat sätt blivit ensamägare av dödsboet och vars förvärv skall prövas i enlighet med vad kommittén förespråkar, finns normalt inget arvskifte, som vid vägrat prövningstillstånd kan göras om och återgå. Den ensamme dödsboäggarens fång sker ju, som tidigare nämnts, genom att förmögenhetsmassan i det dödsbo, som han äger, sammansmälter med hans egen förmögenhet, när boupredningen är klar. Om emellertid, såsom kommittén förespråkar, ett sådant förvärv vid tillämpningen av jordförvärvslagen jämföras med arvskifte, blir konsekvensen härav, om ensamägaren vägras förvärvstillstånd, att fånet av fastigheten genom äganderättsövergången mellan dödsboet och den ensamme dödsboägaren blir ogiltigt, dvs. någon äganderättsövergång har inte kommit till stånd. Fastigheten blir kvar hos dödsboet och för ensamägaren återstår, att såsom representant för dödsboet sälja fastigheten till någon som kan förväntas erhålla förvärvstillstånd. Eftersom fastigheten ägs av ett dödsbo, är boet, dvs. ensamägaren, skyldigt att avveckla fastighetsinnehavet enligt de regler, som kommittén föreslår när det gäller frågan om begränsning av dödsbons rätt att inneha jordbruksfastighet.

Sammanfattningsvis föreslår kommittén i denna del av utredningsuppdraget, att det för förvärv genom arvskifte av jordbruksfastighet skall fordras tillstånd enligt jordförvärvslagen, i de fall då förvärvaren blivit delägare i ett dödsbo som äger jordbruksfastighet uteslutande genom köp, byte eller gåva.

Kommittén förslår vidare att sådant förvärv, som en ensam dödsbodelägare gör från ett dödsbo, vid tillämpningen av jordförvärvslagen, skall anses vara arvskifte och till följd därav att det även för sådant förvärv av jordbruksfastighet skall fordras tillstånd, om dödsboägaren blivit ensamägare av boet uteslutande genom köp, byte eller gåva.

Kommitténs förslag innebär att frågan huruvida förvärv av dödsboandel ingår som ett led i ett förfarande syftande till att kringgå jordförvärvslagen inte blir beroende av inskrivningsmyndighetens eller domstols prövning i det särskilda fallet. Frågan får sin lösning genom bestämmelser i lag. Vad inskrivningsmyndigheten har att pröva i ett lagfartsärende är endast om den som genom arvskifte bekommit en jordbruksfastighet är ursprunglig dödsbodelägare efter arvlåtaren eller inte och om förhållandet är det senare att förvärvstillstånd föreligger.



## 8 Specialmotivering

### 8.1 Förslaget till lag om ändring i ärvdabalken

18 kap.

7 §

*Allmän motivering:* avsnitt 3.1, 3.2 och 3.4

Paragrafens *första stycke* innehåller den grundläggande regeln om att ett dödsbo är skyldigt att avveckla ett innehav av jordbruksfastighet.

Avgörande för om avvecklingsskyldighet föreligger är att det är fråga om innehav av fast egendom som har beskattningsnaturen jordbruksfastighet och att dödsboet förvärvat egendomen genom att den tidigare ägaren avlidit. Det är utan betydelse om ett dödsbo därigenom innehar en hel taxeringsenhet, en hel registerfastighet eller en andel av taxeringsenhet eller registerfastighet. Avvecklingsskyldigheten omfattar all fast egendom, som är taxerad som jordbruksfastighet.

Avvecklingsskyldigheten skall fullgöras senast under det fjärde kalenderåret efter det kalenderår då det dödsfall, som ligger till grund för dödsboets förvärv, inträffade. Detta innebär att avvecklingsfristen som längst kommer att omfatta i det närmaste fem kalenderår, nämligen om dödsfallet inträffade tidigt i början på ett år. Som kortast blir avvecklingsfristen strax över fyra kalenderår, nämligen om dödsfallet inträffade nära slutet av ett år.

Hur avvecklingen skall gå till regleras inte i paragrafen. Det står dödsboet och dess delägare fritt att välja form för avvecklingen.

Enligt *andra stycket* skall avvecklingsskyldigheten anses fullgjord när lagfart på egendomen beviljats annan än den döde eller dödsboet. Bestämmelsen utgör ett led i kontrollen av att avvecklingsskyldigheten efterlevs. Bestämmelsen innebär vidare att de praktiska avvecklingsbestyrren, t.ex. arvskifte eller försäljning, måste påbörjas och slutföras i så god tid att lagfart hinner sökas och beviljas innan avvecklingsfristen går ut.

I *tredje stycket* stadgas att rätten på ansökan får bevilja ett dödsbo som innehar jordbruksfastighet anstånd med avvecklingen för viss tid om det föreligger särskilda skäl. Med rätten förstås tingsrätten på den ort där den döde skulle ha svarat i tvistemål i allmänhet, dvs. samma domstol där bouppteckningen efter den döde skall finnas inregistrerad.

Ett första villkor för att anstånd med avvecklingen skall kunna beviljas är att det föreligger särskilda skäl. I den allmänna motiveringen har utta-

lats att det i första hand är praktiska hinder, hänförliga till boutredningen som bör godtas som dispensskäl. Det kan exempelvis råda oklarhet om äganderätten till fastigheten eller om vilka som är dödsbodelägare.

När det gäller billighetsskäl av den art som omnämns i kommitténs direktiv bör dispensregeln tillämpas restriktivt. Förekomsten av minderåriga barn till den avlidne bör inte utgöra skäl för ett dödsbo att behålla en jordbruksfastighet i andra fall än då det kan bedömas att en eller flera minderåriga inom en någorlunda avgränsad tid har möjlighet att ta över verksamheten. Är de minderåriga barnen mycket unga bör dispens inte komma i fråga. Dispens bör heller inte ges för att bevara en släktgård inom familjen. En släktgård kan bevaras inom familjen genom att dödsboägandet ersätts med samägande. Den närmare preciseringen av vad som skall utgöra skäl för anstånd får överlämnas till rättstillämpningen.

Som ytterligare villkor för att anstånd med avvecklingen skall kunna komma i fråga gäller att ansökan gjorts innan avvecklingsfristen gått ut och att boet dessförinnan avträtts till förvaltning av boutredningsman. En ansökan som inte uppfyller dessa villkor skall således inte tas upp till prövning.

Ett beslut om anstånd skall vara utformat så att det gäller för viss bestämd tid. Bestämmelsen härom hänger samman med kontrollen av att avvecklingsskyldigheten efterlevs.

Enligt *fjärde stycket* åligger det en domstol som beslutat om anstånd att underrätta inskrivningsmyndigheten om beslutet. Enligt samma stycke skall inskrivningsmyndigheten göra anteckning om anståndsbeslutet i fastighetsboken. Ehuru det inte direkt framgår av lagtextförslaget bör också boutredningsmannens namn och adress antecknas i fastighetsboken. Med inskrivningsmyndigheten förstås den inskrivningsmyndighet inom vars område fastigheten är belägen.

## 8 §

*Allmän motivering:* avsnitt 3.1, 3.2 och 3.4

Enligt *första stycket* åläggs inskrivningsmyndigheten att kontrollera att avvecklingsskyldigheten efterlevs och i *andra stycket* föreskrivs att inskrivningsmyndighet, som vid kontrollen funnit att ett dödsbo inte avvecklat sitt innehav av en jordbruksfastighet inom föreskriven tid, skall anmäla förhållandet till rätten. Med rätten förstås här den tingsrätt som inregistrerat bouppteckningen efter den døde.

Enligt *andra stycket* skall vidare den tingsrätt som mottar anmälan från en inskrivningsmyndighet om att avvecklingsskyldigheten försumrats förordna att fastigheten skall försäljas av kronofogdemyndigheten på offentlig auktion. Såsom nämnts i den allmänna motiveringen (avsnitt 3.4) bör rätten, innan den går till beslut om tvångsförsäljning kontrollera att boet inte beviljats anstånd med avvecklingen utan att detta kommit till vederbörande inskrivningsmyndighets kännedom. Ett eventuellt beslut om anstånd finns ju hos den tingsrätt som skall besluta om tvångsförsäljning. Några ytterligare kontroller torde emellertid inte erfordras eftersom rätten innan den går till beslut torde böra inhämta yttrande från

dödsboet enligt bestämmelserna i lagen om handläggning av domstolsärenden. Den situationen kan förstås inträffa att boet avvecklat sitt fastighetsinnehav utan att den nye ägaren sökt eller beviljats lagfart på fastigheten. Om så är fallet torde det framkomma vid tingsrättens kommunikation i ärendet med dödsboet. Självfallet skall i en sådan situation något beslut om tvångsförsäljning inte fattas.

Det är kronofogdemyndigheten som skall svara för tvångsförsäljning. Bestämmelser om vilken kronofogdemyndighet som är behörig finns i 4 kap. 8 § utsökningsbalken. Enligt dessa bestämmelser är kronofogdemyndigheten i det distrikt där egendomen finns behörig. Denna kronofogdemyndighet bör svara för försäljningen. Domstolen bör i sitt beslut om tvångsförsäljning ange vilken kronofogdemyndighet som skall svara för försäljningen.

Tvångsförsäljningen skall ske på offentlig auktion. Avser tvångsförsäljningen endast en andel av en jordbruksfastighet kan de andra andelarna i fastigheten komma att dras in i förfarandet. Att andra ägare än ett avvecklingskyldigt dödsbo kan komma att beröras av att dödsboet inte efterkommit avvecklingskyldigheten är föga uppseendeväckande. Den som äger en andel av en jordbruksfastighet har redan idag att räkna med att, om annans andel i fastigheten tas i mät, det exekutiva förfarandet kan leda till att hela fastigheten går till försäljning.

## 9 §

*Allmän motivering:* avsnitt 3.2

Paragrafen innehåller vissa bestämmelser om kronofogdemyndighetens handläggning när en domstol beslutat om tvångsförsäljning.

Den i *första stycket* föreskrivna sexmånadersfristen överensstämmer med vad som gäller enligt lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden, som använts som förebild i detta sammanhang. Avsikten med bestämmelsen är att ge dödsboet i fråga ytterligare en tidsfrist att frivilligt avveckla fastighetsinnehavet.

Enligt *andra stycket* har kronofogdemyndigheten fått möjlighet att avstå från tvångsförsäljning, om dödsboet avvecklar sitt fastighetsinnehav. Under den nyss nämnda sexmånadersfristen kan dödsboet således vidta åtgärder som leder till att det inte blir någon tvångsförsäljning, exempelvis försäljning eller skifte. Dödsboet måste dock i detta fall kunna visa att lagfart beviljats annan än boet eller den avlidne.

## 10 §

*Allmän motivering:* avsnitt 3.2

Paragrafen innehåller bestämmelser om handläggningen av ärenden om tvångsförsäljning hos kronofogdemyndigheten och överensstämmer med vad som gäller enligt lagen (1985:277) om vissa bulvanförhållanden, vilken lag i detta sammanhang använts som förebild.

20 kap.

3 §

*Allmän motivering: avsnitt 3.3.3*

I *första och andra styckena* har endast vidtagits sådana språkliga ändringar, som det enligt statsrådsberedningens riktlinjer för författningsspråket åligger kommittén att göra.

Det nya  *tredje stycket* innebär inte annat än att det erbjuds en möjlighet för de dödsbon, i vilka delägarna kommit överens om att någon generellt eller i visst avseende skall representera boet, att göra förhållandet känt. Som exempel på den typ av uppdrag som kommittén haft i åtanke kan nämnas att företräda boet vid förrättningar hos myndigheter och att därvid tala och svara för boet.

9 §

*Allmän motivering: avsnitt 3.4*

De i *första, andra och tredje styckena* föreslagna ändringarna är enbart språkligt motiverade.

Bestämmelsen i det nya  *fjärde stycket* utgör ett led i kontrollen av att den föreslagna skyldigheten för dödsbo att avveckla innehav av jordbruksfastighet efterlevs. Domstolarna måste således vid inregistrering av bouppteckningar undersöka om det bland den dödes tillgångar ingår fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet. Detta framgår av det taxeringsbevis som i sådant fall enligt 26 § andra stycket lagen (1941:416) om arvsskatt och gåvoskatt skall företes när bouppteckningen ges in för registrering.

Den nya bestämmelsen innebär vidare en skyldighet för den domstol som inregistrerar en bouppteckning, av vilken det framgår att den döde ägt jordbruksfastighet, att anmäla dödsfallet till inskrivningsmyndigheten, dvs. den inskrivningsmyndighet inom vars område fastigheten är belägen. Enligt bestämmelsen skall vidare inskrivningsmyndigheten anteckna dödsfallet i fastighetsboken. Det säger sig självt att anteckningen måste innehålla uppgift om dödsdagen och om den tingsrätt som inregistrerat bouppteckningen ävensom bouppteckningens nummer, om anteckningen skall vara till någon nytta i kontrollsammanhang och när det gäller kommunikationsmöjligheterna med dödsboet under avvecklingsfristen.

23 kap.

3 §

*Allmän motivering: avsnitt 5.2.2*

I *första stycket* har — förutom att det vidtagits språkliga ändringar — införts en bestämmelse av innebörd att fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet vid arvskifte bör läggas på en lott, om det är möjligt. Regeln är inte tvingande eftersom det i många fall sannolikt inte är möjligt för en dödsbodelägare att lösa ut de övriga delägarna. Om det skulle

vara fallet föreligger emellertid presumtion för att en delägare, som vill lösa ut de andra, skall ha rätt att göra så.

Om jordbruksfastigheten består av flera registerfastigheter som är samtaxerade skall enligt den nya bestämmelsen eftersträvas att lägga hela taxeringsenheten på en lott, fortfarande dock i den mån det är möjligt.

Ändringen i *andra stycket* är föranledd endast av språkliga skäl.

### Övergångsbestämmelserna

*Allmän motivering:* avsnitt 3.5

Övergångsbestämmelserna innebär att ett dödsbo som förvärvat fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet genom den förre ägarens död före ikraftträdandet av den föreslagna lagen, får räkna tiden för avvecklingsskyldighetens inträde från ikraftträdandet.

## 8.2 Förslaget till lag om förvaltning av samägda jordbruksfastigheter i vissa fall

### 1 §

*Allmän motivering:* avsnitt 4.3 och 4.4

Paragrafen behandlar frågan om lagens tillämpningsområde. Av *första stycket* framgår att lagen gäller när fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet ägs av tre eller flera personer gemensamt och att lagen i dessa fall ersätter vad som i fråga om egendomens förvaltning stadgas i 2—5 §§ lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt.

Avgörande för lagens tillämplighet är alltså att det är fråga om en jordbruksfastighet, registerfastighet eller taxeringsenhet, som ägs av tre eller fler personer gemensamt, alltså under samäganderätt. Ägarförhållandena framgår av fastighetsböckerna. Finns det tre eller flera lagfarna ägare till en jordbruksfastighet är lagen tillämplig.

I *andra stycket* stadgas att lagens bestämmelser i 7—12 §§, som rör majoritetsbeslut och förfarandet vid fattande av sådana beslut, bara skall gälla i den mån annat inte avtalats mellan delägarna. Av detta följer indirekt att övriga bestämmelser i lagen är tvingande. Däremot är alltså bestämmelserna i 7—12 §§ dispositiva, vilket innebär att om avtal slutits i frågor som där avses, avtalet i första hand skall gälla. Det bör anmärkas, att ett avtal om att bestämmelserna i 7—12 §§ inte skall gälla fordrar att samtliga delägare är ense därom. Ett avtal vars innehåll avviker från bestämmelserna i 7—12 §§ gäller dock bara under ett år, men kan förlängas för ett år åt gången. Detta för att möjliggöra återgång från avtal till lagförslagets bestämmelser i rimlig tid om någon av delägarna finner att avtalet inte fungerar tillfredsställande.

### 2 §

*Allmän motivering:* avsnitt 4.2, 4.3 och 4.4

Om tre eller flera gemensamt äger fast egendom som är taxerad som jord-

bruksfastighet åligger det delägarna att bland sig utse en huvudägare. Bestämmelsen är tvingande. Någon särskild påföljd för underlåtenhet att utse huvudägare har ej föreskrivits, men av 20 § följer att varje delägare ansvarar som om han var huvudägare, om val av huvudägare inte anmälts till inskryningsmyndigheten. Val av huvudägare skall ske genom omröstning varvid varje delägars röstetal skall räknas efter hans andel i fastigheten.

## 3 §

*Allmän motivering:* avsnitt 4.3 och 4.4

Huvudägarens allmänna uppgift är att ansvara för fastighetens förvaltning och att företräda ägarna av fastigheten i frågor som rör fastigheten.

I denna paragraf preciseras huvudägarens ansvar. Huvudägaren ansvarar som om han var ensam ägare för att vad som enligt lag eller annan författning åligger en ägare av jordbruksfastighet i fråga om fastighetens skötsel och förvaltning i övrigt fullgörs. Det ankommer således på huvudägaren att se till att fastigheten sköts och i övrigt förvaltas i enlighet med vad som föreskrivs i lagar och författningar som är tillämpliga på en ägare av jordbruksfastighet. Den närmare innebörden av paragrafens bestämmelser har utvecklats i den allmänna motiveringen. Här skall bara anmärkas att huvudägaren är ensam behörig att företräda fastighetens ägare i den typ av frågor som omnämns i paragrafen, ävensom att han ensam ansvarar inför vederbörande myndighet för att i lag eller annan författning föreskrivna åtgärder rörande fastighetens skötsel och förvaltning i övrigt vidtas.

## 4 §

*Allmän motivering:* avsnitt 4.3 och 4.4

I paragrafens *första stycke* slås fast att huvudägaren också i andra frågor, än sådana där han enligt 3 § är ensam ansvarig, är behörig att företräda fastighetens ägare så länge det inte rör sig om frågor av den art som anges i paragrafens andra till och med fjärde stycken.

Andra till och med fjärde styckena rör sådana angelägenheter varigenom äganderätten upphör eller i sin utövning begränsas.

I *andra stycket* anges de inskränkningar som föreligger i huvudägarens rätt att förfoga över fastigheten. Huvudägaren är inte behörig att utan fullmakt från övriga delägare överlåta fastigheten eller annars förfoga över den så att den helt eller delvis frånhänds ägarna. Från denna bestämmelse görs dock undantag för medgivanden vid fastighetsreglering enligt 5 kap. 18 § första stycket 1 och 2 fastighetsbildningslagen (1970:988). Skälet härtill har redovisats i den allmänna motiveringen.

Enligt *tredje stycket* är huvudägaren förhindrad att utan fullmakt från de övriga delägarna inteckna och pantsätta fastigheten. Från denna bestämmelse görs dock undantag för den situation som avses i 5 § tredje stycket lagförslaget, nämligen att huvudägaren till följd av det ansvar som åligger honom enligt 3 § tvingas fatta ett kostnadskrävande beslut och medel till detta inte kan erhållas genom tillskott från fastighetens

ägare. I den situationen föreligger enligt 5 § tredje stycket lagförslaget möjlighet för huvudägaren att begära tillstånd av domstol att inteckna och pantsätta fastigheten.

Enligt *fjärde stycket* är huvudägarens behörighet att företräda fastighetsägarna i frågor om upplåtelse av nyttjanderätt eller annan rättighet inskränkt till att avse högst femåriga avtal. Från denna regel görs dock undantag för medgivanden vid vissa förrättningar enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen av skäl som redovisas i den allmänna motiveringen.

## 5 §

*Allmän motivering:* avsnitt 4.3 och 4.4

Genom paragrafens *första stycke* får huvudägaren lagstadgad befogenhet att ensam besluta i sådana angelägenheter som han enligt 3 § ensam ansvarar för och att ensam besluta om han vid fastighetsreglering skall lämna sådana medgivanden, som avses i 5 kap. 18 § första stycket 1 och 2 fastighetsbildningslagen, 16 § första stycket anläggningslagen och 14 § första stycket ledningsrättslagen. Motiven bakom denna bestämmelse har ingående redovisats i den allmänna motiveringen.

Första stycket innehåller också en bestämmelse om samrådsskyldighet i frågor av större ekonomisk vikt.

I *andra stycket* föreskrivs obligatorisk skyldighet för huvudägaren att underrätta de övriga delägarna om sådana beslut som han med stöd av befogenheten enligt första stycket fattar.

Innehållet i *tredje stycket* har kommenterats under 4 §. Här skall endast tilläggas att en sådan ansökan som här avses lämpligen torde kunna handläggas såsom ett domstolsärende av den tingsrätt inom vars inskrivningsmyndighets område fastigheten är belägen.

## 6 §

*Allmän motivering:* avsnitt 4.3 och 4.4

I 4 § andra till och med fjärde stycket anges de inskränkningar som gäller beträffande huvudägarens behörighet att företräda fastighetsägarna gentemot tredje man. Inskränkningarna avser sådana angelägenheter varigenom äganderätten upphör eller i sin utövning begränsas.

I enlighet med kommitténs i den allmänna motiveringen uttalade uppfattning, att det är uppenbart lämpligt att bereda de delägare som inte är huvudägare ett särskilt skydd i frågor av nyss angivet slag, stadgas i förevarande paragrafs *första stycke* att beslut i angelägenheter som rör överlåtelse av fastigheten, inteckning och pantsättning av denna samt upplåtelse av nyttjanderätt eller annan rättighet i fastigheten för längre tid än fem år fordrar att samtliga delägare är ense. Från denna huvudregel görs dock i konsekvens med utformningen av 4 § andra till och med fjärde stycket och 5 § tredje stycket undantag för de fall som där avses. Det sagda innebär att huvudägaren är behörig och har befogenhet att utan fullmakt från övriga delägare lämna sådana medgivanden vid fastighetsreglering samt förrättningar enligt anläggningslagen och lednings-

rättslagen som avses i 5 kap. 18 § första stycket 1 och 2 fastighetsbildningslagen, 16 § första stycket anläggningslagen och 14 § första stycket ledningsrättslagen. Huvudägaren är vidare behörig och har befogenhet att pantsätta och inteckna fastigheten om han erhållit domstols tillstånd därtill.

Det i *andra stycket* upptagna stadgandet avses såsom sägs i den allmänna motiveringen utgöra ett generellt minoritetsskydd mot majoritetsövergrepp. Huruvida en åtgärd för fastighetens förvaltning är främmande för ändamålet med det gemensamma ägandet eller uppenbart strider mot delägarnas gemensamma intressen får avgöras av domstol efter talan av en minoritet mot den majoritet av delägare som beslutat om åtgärden.

#### 7 §

*Allmän motivering:* avsnitt 4.3 och 4.4

Sedan det i 5 § slagits fast att beslut i angelägenhet som huvudägaren ensam ansvarar för eller som gäller sådana medgivanden som sägs i 4 § andra stycket andra meningen och fjärde stycket andra meningen fattas av denne och i 6 § föreskrivits att beslut i andra förfogandefrågor och därmed närbesläktade frågor fordrar samtliga delägares samtycke, stadgas i förevarande paragrafs *första stycke* att beslut i andra fastighetsangelägenheter än de nyss nämnda skall fattas genom omröstning, dock att det enligt 1 § andra stycket står delägarna fritt att avtala om annat beslutssystem för här aktuella fastighetsangelägenheter för en tid av ett år åt gången, om de är ense om det.

Enligt *andra stycket* kan omröstning ske på två sätt, dels genom skriftlig omröstning och dels vid delägarsammanträde. Har delägarna i avtal bestämt om annat förfarande gäller dock avtalet.

#### 8—9 §§

*Allmän motivering:* avsnitt 4.4.3

Paragraferna, som enligt vad tidigare sagts är dispositiva, innehåller bestämmelser om förfarandet vid fattandet av beslut i sådana fastighetsförvaltningsangelägenheter som enligt vad i 7 § sägs skall avgöras genom omröstning. Skälet för bestämmelserna har tämligen ingående redovisats i den allmänna motiveringen. Här görs därför inte något annat tillägg än att det påpekas att huvudägaren, som enligt 4 § generellt är behörig att företräda fastighetens ägare i angelägenheter som rör fastigheten, får sin befogenhet att agera i sådana frågor som skall avgöras genom omröstning genom stadgandena i 8 § andra stycket och 9 § fjärde stycket.

#### 10 §

*Allmän motivering:* avsnitt 4.4.3

Innehållet i denna paragraf, vars bestämmelser kan ersättas av avtal, rör omröstningsreglerna.

Enligt *första stycket* räknas varje delägares röstetal efter hans ägande.

Enligt *andra stycket* räcker det med enkel och relativ majoritet för att ett beslut skall komma till stånd. Underlåtenhet att delta i omröstning innebär alltså att de i omröstningen deltagande delägarnas röster får större betydelse. Såsom angetts i den allmänna motiveringen får den delägare som avstår från att delta i omröstningen själv bära det därmed förenade risktagandet för att delägare som äger bara en mindre andel av fastigheten får till stånd ett beslut i en förvaltningsfråga.

## 11 §

*Allmän motivering:* avsnitt 4.4.3

I paragrafen slås för tydlighetens skull fast att ett omröstningsbeslut i en angelägenhet som rör fastighetens förvaltning är bindande för alla delägare oavsett om de deltagit i beslutet eller inte.

## 12 §

Paragrafen handlar om delägarnas inbördes ansvar för förvaltningskostnader och torde inte innebära någon ändring av vad som nu gäller. Paragrafens bestämmelser är dispositiva. Skälet härför är att det i vissa fall torde kunna förhålla sig så att endast en eller ett fåtal av delägarna, t.ex. den eller de som bor på fastigheten, har nytta av vad som beslutats. I sådana fall bör det stå delägarna fritt att avtala om annat i fråga om kostnadsfördelningen.

## 13 §

*Allmän motivering:* avsnitt 4.3 och 4.4

Paragrafen behandlar huvudägarens behörighet att företa rättshandlingar gentemot tredje man. Behörigheten enligt denna paragraf återspeglar vad som gäller enligt 5 §, 8 § *andra stycket* samt 9 § *fjärde stycket*. I paragrafen slås fast att en rättshandling som huvudägaren vidtagit med stöd av sin i lagförslaget tillerkända behörighet är bindande för samtliga delägare. En tredje man bör alltså med hjälp av lagförslagets bestämmelser i normalfallet kunna avgöra om han med bindande verkan för hela delägarkretsen kan ingå avtal med huvudägaren. I de fall där huvudägaren ingår avtal med tredje man med stöd av bestämmelserna i 8 § *andra stycket* och 9 § *fjärde stycket* bör tredje man kunna utgå från att huvudägaren också har befogenhet att ingå avtalet. Ett eventuellt befogenhetsmissbruk bör inte drabba tredje man utan bör vara ett mellanhavande mellan huvudägaren och de övriga delägarna. För sådana fall finns bestämmelser i 19 §. För tydlighetens skull har i den här behandlade paragrafen tillagts att delägarna svarar solidariskt mot tredje man.

## 14 §

I paragrafen ges vissa bestämmelser rörande de medel som huvudägaren kan komma att ha hand om i denna hans egenskap. Sådana medel skall enligt *första stycket* hållas avskilda från huvudägarens egna medel och

får enligt bestämmelserna i lagförslaget inte utmätas för huvudägarens privata skulder.

Enligt *andra stycket* skall medel som inte behövs för fastighetsförvaltningen betalas ut till delägarna i förhållande till deras andelar.

#### 15 §

I paragrafen behandlas huvudägarens redovisningsskyldighet. Ett syfte bakom paragrafens bestämmelser är att redovisningen skall utgöra ett komplement till samrådsskyldigheten enligt 5 § och underrättelseskyldigheten enligt 5, 8 och 9 §§. Ett annat syfte är att redovisningen skall utgöra underlag för delägarna när de fullgör sin deklarationsskyldighet. Huvudägaren skall inte deklarerat åt delägarna utan bara tillhandahålla underlag för deklARATIONEN.

#### 16—18 §§

Paragraferna handlar om ersättningen till huvudägaren för dennes arbete, tidsspillan och utlägg. Med skälig ersättning förstås det belopp som huvudägaren begär, om detta inte är oskäligt. Det är uppenbart att ersättningen för arbete kan komma att uppgå till betydande belopp om huvudägaren har mycket att göra i sin huvudägarsyssla. Ersättningen för tidsspillan avser det bortfall av andra inkomster som huvudägaren åsamkas av att han måste representera de övriga delägarna. Utlägg är direkta kostnader i olika sammanhang, såsom för resor, kost och logi på annan ort eller utlägg i samband med skriftväxling i något ärende. Det är däremot inte meningen att huvudägaren skall ha utlägg för skötselåtgärder eller andra förvaltningsåtgärder på fastigheten. Kostnader för sådana åtgärder skall alla delägare bestrida när de uppstår, varvid kostnadsfördelningen regleras enligt 12 §. Utläggen gäller huvudägarens egna kostnader. För att huvudägaren inte skall behöva ligga ute med pengar har föreskrivits att han har rätt till omedelbar gottgörelse för tidsspillan och utlägg och rätt till förskott på ersättning för arbete vid mera omfattande åtgärd.

Huvudägaren utför sin syssla i egenskap av delägare i fastigheten. Han skall därför själv vara med och betala den del av ersättningen som belöper på hans andel. Övriga delägare skall svara för ersättningen till huvudägaren i förhållande till ägandet.

Slutligen har intagits en regel om att rätten skall kunna avgöra tvistiga ersättningsfrågor.

#### 19 §

I tidigare behandlade paragrafer har huvudägarens ansvar och skyldigheter samt behörighet och befogenheter beskrivits.

I föreliggande paragrafs *första stycke* stadgas att huvudägaren svarar för skada som han uppsåtligen eller av vårdslöshet åsamkar annan delägare. Det är ogörligt att här närmare precisera vad sådana skadeåtgärder, handlingar eller underlåtenheter, kan bestå av. Det är emellertid uppenbart att huvudägaren, om han i sitt agerande går utöver sin i lagförslaget

angivna behörighet och befogenhet eller sin av delägarna vid omröstningsförfarande givna befogenhet, kan bli skadeståndsskyldig. Med vårdslöshet förstås avvikelse från normal aktsamhet. Med skada förstås varje ekonomisk skada.

I *andra stycket* ges regler för hur ansvaret för huvudägaruppdragets utförande skall utkrävas. Paragrafen innehåller samma regler som i detta hänseende gäller god man enligt 3 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt. Varje delägare har rätt att anställa klandertalan.

20 §

*Allmän motivering: avsnitt 4.4.4*

I paragrafens *första stycke* föreskrivs att det är en obligatorisk skyldighet för sådana jordbruksfastighetsägare som omfattas av lagen att anmäla val av huvudägare till den inskrivningsmyndighet inom vars område fastigheten är belägen. Ehuru anmälningsskyldigheten är obligatorisk har någon särskild påföljd för underlåtenhet att anmäla huvudägare inte föreskrivits. Om anledningen härtill hänvisas till den allmänna motiveeringen. Om huvudägare, där så erfordras, inte anmäls ansvarar emellertid varje delägare för vad som åligger huvudägaren enligt stadgandet i 3 §. De myndigheter som har att utöva tillsyn över hur en jordbruksfastighet sköts eller i övrigt förvaltas kan alltså vid utebliven anmälan vända sig till vem som helst av delägarna och avkräva denne det ansvar som åligger en huvudägare. Att anmälan skall inges till inskrivningsmyndigheten hänger samman med kravet på att det måste ges publicitet åt vem som är huvudägare för att huvudägarinstitutet skall avhjälpa de olägenheter som är förenade med samägande av jordbruksfastighet. Att det skall åligga inskrivningsmyndigheten att anteckna anmälan om huvudägare föreskrivs i förslaget till ändring i fastighetsboks-kungörelsen.

Enligt *andra stycket* kan en myndighet som handlägger ett ärende som rör en jordbruksfastighet, för vilken det skall finnas en huvudägare, eller en delägare i en sådan fastighet framtvinga att en huvudägare utses, nämligen genom rättsens beslut. Med rätten förstås här rätten på den ort inom vars inskrivningsmyndighets område fastigheten är belägen. Att rättsens befattning med en sådan anmälan lämpligen bör ske enligt lagen om domstolsärenden påpekas redan i den allmänna motiveeringen, där också skälet för att rättsens beslut skall gälla utan hinder av att det inte vunnit laga kraft anges.

— — — — —

Några särskilda övergångsbestämmelser har inte ansetts erforderliga. Den föreslagna lagens regler bör gälla omedelbart från det att lagen kan träda i kraft för såväl redan existerande fall, där tre eller flera gemensamt äger en jordbruksfastighet, som i framtiden uppkommande sådana fall. Det är givet att det innan lagen träder i kraft fordras att allmänheten informeras om de nya reglerna.

### 8.3 Förslaget till lag om ändring i lagen om samäganderätt

#### 19 §

Den sakliga ändringen i paragrafen består av ett tillägg till andra stycket. Övriga ändringar har endast språkliga orsaker.

Enligt tillägget till *andra stycket* skall stagandena i 2—5 §§ samäganderättslagen inte gälla i fråga om förvaltningen av en jordbruksfastighet som ägs av tre eller flera gemensamt. I fråga om sådana jordbruksfastigheters förvaltning skall i stället gälla den föreslagna lagen om förvaltning av samägda jordbruksfastigheter. I övrigt förekommer inte anledning att undanta jordbruksfastigheter som ägs av tre eller flera gemensamt från samäganderättslagens tillämpningsområde.

### 8.4 Förslaget till lag om ändring i jordförvärvslagen

#### 1 §

*Allmän motivering: avsnitt 7.5.2*

I paragrafen föreslås en ny punkt, 5, enligt vilken det skall krävas förvärvstillstånd för förvärv genom arvskifte, om förvärvaren har blivit dödsbodelägare uteslutande genom köp, byte eller gåva. En ursprunglig dödsbodelägare som förvärvat ytterligare dödsboandelar berörs således inte av stadgandet. Vid den praktiska tillämpningen av bestämmelsen behöver inskrivningsmyndigheten alltså bara kontrollera huruvida förvärvaren är ursprunglig dödsbodelägare, dvs. upptagen som sådan i bo-uppteckningen eller inte. Såsom påpekats i den allmänna motiveringen sker inget arvskifte i de fall när det bara finns en dödsbodelägare. För att komma till rätta med den situationen att en icke ursprunglig dödsbodelägare förvärvar alla dödsboandelar och formellt sett blir ensam dödsbodelägare och därigenom förvärvar jordbruksfastigheten utan att arvskifte äger rum, har föreskrivits att denna situation vid tillämpningen av tillägget skall anses som arvskifte.

#### 2 §

*Allmän motivering: avsnitt 7.5.1*

I paragrafen föreslås en ny punkt, 11, av innebörd att förvärv genom arvskifte, kan göras tillståndsfritt av en person, som utan att vara ursprunglig dödsbodelägare blivit sådan genom köp, byte eller gåva, under förutsättning att denne förvärvare är make eller avkomling till en ursprunglig dödsbodelägare. Skälet till denna bestämmelse har tämligen ingående redovisats i den allmänna motiveringen.

## 8.5 Förslaget till lag om ändring i lagen om handläggning av domstolsärenden

### 6 §

En saklig ändring i paragrafen består av ett tillägg, punkt 5, enligt vilken punkt genom ytterligare ett tillägg i tredje stycket en ansökan om anstånd med avveckling av ett dödsbos innehav av jordbruksfastighet enligt den föreslagna nya bestämmelsen i 18 kap. 7 § ärvdabalken skall avgöras av rätten i sammansättningen lagfaren domare och nämndemän.

En annan saklig ändring, som måhända inte framgår med samma tydlighet, är att en huvudägares ansökan enligt 5 § tredje stycket förslaget till lag om förvaltning av samägda jordbruksfastigheter i vissa fall, till följd av bestämmelsen i förutvarande femte, nu sjätte punkten, skall handläggas av rätten i sammansättningen tre eller högst fyra lagfarna domare.

Övriga ändringar i paragrafen har endast språkliga orsaker.

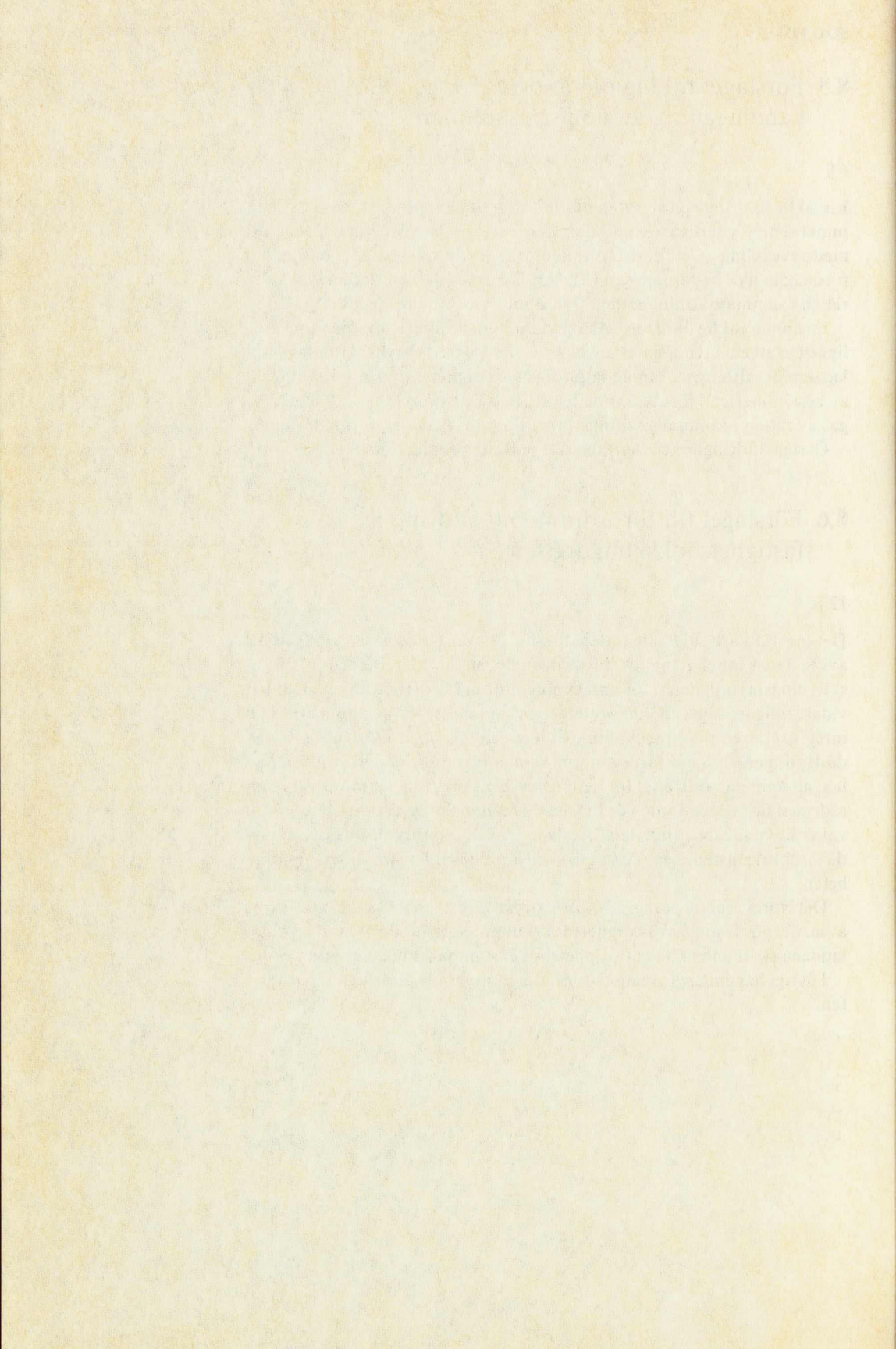
## 8.6 Förslaget till förordning om ändring i fastighetsbokskungörelsen

### 12 §

Det har tidigare sagts att rättens beslut om anstånd för ett dödsbo att avveckla ett innehav av jordbruksfastighet skall vidarebefordras till inskrivningsmyndigheten för anteckning därom i fastighetsboken. Det har vidare tidigare sagts att det föreligger en skyldighet för den domstol, som inregistrerar en bouppteckning av vilken det framgår att det bland den dödes tillgångar ingår fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet, att anmäla dödsfallet till den inskrivningsmyndighet inom vars område den fasta egendomen är belägen. Det har slutligen tidigare sagts att val av huvudägare enligt den föreslagna lagen om förvaltning av samägda jordbruksfastigheter i vissa fall skall anmälas till inskrivningsmyndigheten.

Det i förevarande paragrafs *fjärde stycke* föreslagna tillägget motiveras av att det bör framgå av fastighetsbokskungörelsen att de nämnda förhållandena skall antecknas i fastighetsbokens anmärkningskolumn.

I övrigt har endast företagits språkligt motiverade ändringar i paragrafen.



# Bilagor

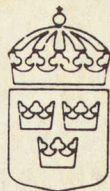
Bilaga 1 — *kommitténs direktiv*

Bilaga 2 — *statistik över dödsboäggande och samägande  
av jordbruksfastighet*



## Bilaga 1

# Kommittédirektiv



Dir 1977:13

## Ställföreträdare för dödsbo i vissa fall m. m.

Dir 1977:13

Beslut vid regeringssammanträde 1977-02-03.

Departementschefen, statsrådet Romanus, anför.

Bestämmelser om förvaltning av dödsbo finns i 18 och 19 kap. ärvdabalken. Enligt huvudregeln skall den avlidnes egendom förvaltas gemensamt av dödsbodelägarna. De företräder boet tillsammans. I princip måste de vara ense om varje förvaltningsåtgärd. Endast åtgärd som inte tål uppskov får företas utan att samtliga delägares samtycke har inhämtats.

Uppstår oenighet mellan dödsbodelägarna, kan var och en av dem hos domstol begära att egendomen skall avträdas till förvaltning av boutredningsman. Sådan ansökan får göras också av testamentsexekutor, legatarie, överförmyndare, borgenär och borgensman. Boutredningsman är behörig att företräda dödsboet gentemot tredje man och föra boets talan inför domstolar och andra myndigheter. Han behöver inte inhämta delägarnas samtycke annat än för överlåtelse av fast egendom eller tomträtt. Dock skall han höra delägarna också i andra viktiga frågor, om det lämpligen kan ske.

Några regler om att dödsbo skall skiftas inom viss tid finns inte. Vid tillkomsten av 1933 års lag om boutredning och arvskifte, som sedermera har inarbetats i ärvdabalken, torde man ha utgått från att ett dödsbo skulle äga bestånd bara under en övergångstid och inte ägna sig åt någon varaktig ekonomisk verksamhet. Emellertid har det av olika skäl blivit allt vanligare att dödsbon förblir oskiftade under avsevärd tid. Det är inte heller ovanligt att gemenskapen mellan delägarna fortsätter även efter ett skifte genom att de tillskiftas andelar i fast egendom. I sådana fall blir lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt tillämplig. Det innebär bl. a. att delägarna i princip måste vara ense om varje förvaltningsåtgärd. Vid oenighet mellan dem kan domstol på ansökan förordna god man att förvalta fastigheten.

Under senare år har i olika sammanhang påtalats att gällande bestämmelser kan leda till olägenheter i fråga om förvaltningen av fastigheter som ägs av dödsbon eller med samäganderätt.

Saken togs upp av dåvarande lantmäteristyrelsen, skogsstyrelsen och lantbruksstyrelsen i en skrivelse till regeringen år 1962. I skrivelsen framhölls

att den omständigheten att en fastighet ägs av dödsbo – eller av förutvarande dödsbodelägare med samäganderätt – ofta hade visat sig vara till hinder för verksamheten inom styrelsernas områden, bl. a. när det gällde den yttre rationaliseringen. Svårigheterna hänförde sig dels till kravet att delägares beslut måste vara enhälligt för att bli giltigt, dels till reglerna om delgivning med dödsbo. Styrelserna lade i skrivelsen fram ett förslag till lag om fastighetsombud. Förslaget innebar i huvudsak att domstol på ansökan av delägare eller myndighet skulle kunna förordna ett särskilt ombud med behörighet att företräda fastighetsägaren i vissa situationer, bl. a. vid lantmåteriförrättningar och i ärenden enligt skogsvårdslagen (1948:237) och den då gällande lagen (1947:288) om uppsikt å jordbruk. Förslaget remissbehandlades men ledde inte till lagstiftning.

Vid 1965 års riksdag behandlades motionsyrkanden om utredning av frågan om fastighetsombud för dödsbo som äger jordbruks- eller skogsfastighet. I sitt av riksdagen godkända utlåtande 1965:12 hänvisade tredje lagutskottet till det nyssnämnda förslaget och remissyttrandena över detta. Även om förslaget hade fått ett blandat mottagande, vitsordades från de flesta håll att det förelåg svårigheter att få till stånd överenskommelser beträffande fastigheter som ägs av dödsbo. Med hänsyn till utflyttningen från landsbygden kunde det enligt utskottets mening befaras att svårigheterna skulle öka i framtiden. Utskottet anslöt sig till uppfattningen att dessa olägenheter borde avhjälpas och förebyggas genom lagstiftning. Enligt utskottet borde regeringen låta utreda frågan och lägga fram erforderliga lagförslag.

I ett år 1974 avgivet betänkande (SOU 1974:80) Jaktmarker uttalade jaktmarksutredningen att dödsbofastigheternas representation vållade stora svårigheter i ärenden om jaktvård. Mot bakgrund av de olägenheter som hade visat sig föreslog utredningen för sådana fall då dödsbo saknar behörig företrädare att den dödsbodelägare som brukar eller förvaltar fastigheten skulle ha rätt att företräda boet i frågor som rör jaktvårdsområde. Utredningens betänkande har remissbehandlats.

Frågan om ställföreträdare för dödsbo har på nytt behandlats av riksdagen år 1976 med anledning av dels en motion (1975/76:547), dels en skrivelse till lagutskottet från riksdagens revisorer den 26 mars 1976. I sin skrivelse framhåller revisorerna att rationaliseringssträvandena inom skogsbruket inte bör få hindras av svårigheterna att träffa överenskommelser med dödsbon och därmed jämställda fastighetsägare. Revisorerna anser att starka skäl talar för att frågan så snart som möjligt ges en tillfredsställande lösning och att en interimslösning bör tillgripas, om en slutlig lösning inte synes kunna uppnås utan dröjsmål. I samband med ärendets behandling har till utskottet också kommit in en inom lantmåteriverket den 29 mars 1976 upprättad promemoria.

Lagutskottet förklarar sig i sitt betänkande 1975/76:30 dela uppfattningen

att frågan om ställföreträdare för dödsbo snarast måste ges en tillfredsställande lösning. Eftersom frågan hur en generell lagstiftning om ställföreträdare skall utformas är ett komplicerat spörsmål, anser sig utskottet emellertid inte nu böra ta ställning till utformningen av en sådan lagstiftning. Inte heller anser sig utskottet böra föreslå någon interimistisk lösning. I stället bör det ankomma på regeringen att låta utreda frågan närmare. Riksdagen har i enlighet med utskottets hemställan begärt hos regeringen att frågan om ställföreträdare för vissa dödsbon m. m. omgående utreds (rskr 1975/76:340).

För min del vill jag först påpeka att frågan om ställföreträdare för dödsbo i någon mån har kommit i ett nytt läge genom olika lagstiftningsåtgärder som har vidtagits under senare år. Hit hör bl. a. de ändringar som år 1966 vidtogs i kommunalskattelagen (1928:370) och som innebär att regler för beskattning av handelsbolag efter viss tid skall tillämpas på dödsbo. Dessa ändringar får antas ha lett till en snabbare upplösning av dödsbon i vissa fall, även om effekten sannolikt är ganska begränsad.

Bland nyare lagstiftning bör också nämnas fastighetsbildningslagen (1970:988), som trädde i kraft den 1 januari 1972. Genom denna lag har möjligheterna ökat att tvångsvis och sålunda utan att samtycke krävs av fastighetens ägare – t. ex. ett dödsbo – vidta förändringar i fastighetsbildningen i strukturförbättrande eller plangenomförande syfte. Motsvarande gäller lagstiftningen om inrättande av gemensamhetsanläggningar för fastigheter. Vidare har man genom tillkomsten av delgivningslagen (1970:428) fått klarare och enhetligare regler om delgivning med dödsbon och samägare.

Även om de olägenheter som hänger samman med att fastighet ägs av dödsbo sålunda i vissa avseenden har minskat, kan avsaknaden av mer generella regler om ställföreträdare för dödsbo alltjämt ge upphov till praktiska problem. Svårigheter visar sig framför allt i samband med fastighetsbildningsförrättningar och vid tillämpningen av skogsvårdslagen (1948:237) och naturvårdslagen (1964:822).

När det gäller exempelvis fastighetsbildning är det som lagutskottet har påpekat inte tillräckligt att möjligheterna till tvångsingripanden har ökat. Ofta kan bättre resultat uppnås genom frivilliga överenskommelser mellan sakägarna. Emellertid kan en förhandlingslösning inte sällan försvåras eller omöjliggöras av att en fastighet ägs av dödsbo, särskilt om det är många delägare som måste lämna sitt samtycke i olika frågor. Till detta kommer att delgivningsrutinerna när det gäller dödsbo alltjämt är betungande.

Mot bakgrund av det anförda är det befogat att se över de nuvarande bestämmelserna om ställföreträdare för dödsbo. Den av riksdagen begärda utredningen bör alltså nu komma till stånd. För detta ändamål bör en särskild utredare tillkallas.

Vid utredningen av frågan om ställföreträdare för dödsbo måste självfallet

de nuvarande reglerna om boutredningsman beaktas. En utgångspunkt bör vara att bestämmelserna om boutredningsman behålls i stort sett oförändrade men att de kompletteras med regler om ställföreträdare som tar sikte på dödsbo i vars tillgångar ingår fastighet. I fall då boutredningsman redan har förordnats torde det inte finnas anledning att utse en särskild företrädare beträffande den fasta egendomen, åtminstone inte innan boutredningen är avslutad.

Som riksdagen har framhållit bör det i första hand ankomma på dödsbo-delägarna själva att utse företrädare för dödsboet. Därvid får till en början övervägas om det bör införas bestämmelser om att företrädare alltid skall utses när fastighet ingår i boets tillgångar eller om skyldigheten bör begränsas på ett eller annat sätt. Bl. a. uppkommer frågan om begränsning bör ske till sådana fall då jordbruk eller skogsbruk bedrivs på fastigheten, dvs. om den är taxerad som jordbruksfastighet, eller om företrädare bör utses även när det är fråga om annan fastighet.

Vidare bör övervägas om skyldighet att utse företrädare bör gälla endast när det finns ett mera markerat behov av en behörig företrädare för boet. Å ena sidan kan det vara en fördel att ett dödsbo i vars tillgångar fastighet ingår så snart som möjligt utser någon som företräder boet i frågor som rör fastigheten. Ett tänkbart alternativ är att ålägga delägarna i sådana dödsbon att utse en ställföreträdare i samband med bouppteckningen. Å andra sidan kan skäl anföras för att begränsa skyldigheten att utse företrädare till sådana fall då boet förblir oskiftat under längre tid eller till fall då behov av ställföreträdare föreligger i ett aktuellt ärende eller på grund av att särskilda bestämmelser är tillämpliga på fastigheten. Så kan vara fallet t. ex. om fastigheten berörs av fastighetsbildning, om den ingår i jaktvårds- eller fiskevårdsområde eller om föreskrifter har meddelats för fastigheten med stöd av naturvårdslagen (1964:822) eller miljöskyddslagen (1969:387).

Enligt riksdagens uttalande bör domstol ges möjlighet att förordna ställföreträdare för dödsbo, om delägarna underlåter att utse företrädare eller om de inte kan göra detta, t. ex. på grund av att någon delägare vistas på okänd ort eller därför att de inte kan enas om vem som skall företräda boet. Utredaren bör närmare pröva i vilka fall det finns behov av en sådan möjlighet. Företrädare bör kunna förordnas inte bara på begäran av delägare utan som riksdagen har anfört också på ansökan av myndighet för vilken frågan har betydelse. Utredaren bör överväga vilka myndigheter som kan ha behov av en sådan initiativmöjlighet och förutsättningarna för att ansökan skall kunna bifallas.

En viktig fråga är vilka befogenheter som bör tillkomma ställföreträdaren. För ställningstagandet till denna fråga kan viss ledning hämtas från de nuvarande bestämmelserna om boutredningsman. Det måste emellertid beaktas att boutredningsmannens huvuduppgift är att utreda boet och göra

det berett för skifte, medan de uppgifter som bör ankomma på en ställföreträdare i fastighetsfrågor är av annan och mera begränsad art. Ställföreträdarens huvuduppgift blir att företräda boet inför olika myndigheter i ärenden som rör den fasta egendomen. Självfallet bör ställföreträdarinstitutet samtidigt utformas på sådant sätt att den enskilde delägarens intresse inte träds för när. I fråga om överlåtelse av fast egendom och tomträtt bör ställföreträdaren sålunda inte ha större befogenheter än vad som i sådant hänseende tillkommer boutredningsman.

En annan fråga som måste beaktas under utredningen gäller ställföreträdarens skyldigheter och ansvar inför dödsbodelägarna. Härvidlag bör bl. a. uppmärksammas i vad mån ställföreträdaren skall åläggas att samråda med delägarna innan han vidtar en viss åtgärd och i vad mån han skall underrätta dem om vidtagna åtgärder. Ställning bör också tas till frågor om redovisning, tillsyn och klander.

Utredaren bör vidare behandla frågan vem som bör komma i fråga som ställföreträdare. Bl. a. uppkommer frågan om företräde bör ges åt delägare som bor på eller förvaltar fastigheten. Även i detta avseende bör viss ledning kunna hämtas från reglerna om boutredningsman.

De olägenheter som kan uppstå genom att en fastighet ägs av dödsbo kan, som framgår av vad som förut har sagts, visa sig också när en fastighet ägs gemensamt av f. d. dödsbodelägare liksom vid andra fall av flerägande. I enlighet med vad riksdagen har uttalat bör även möjligheterna att utse ställföreträdare för samägda fastigheter utredas.

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen bemyndigar chefen för justitiedepartementet

att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att utreda frågor om ställföreträdare för dödsbo i vissa fall m. m..

att besluta om sakkunniga, experter, sekreterare och annat biträde åt utredaren.

Vidare hemställer jag att regeringen föreskriver

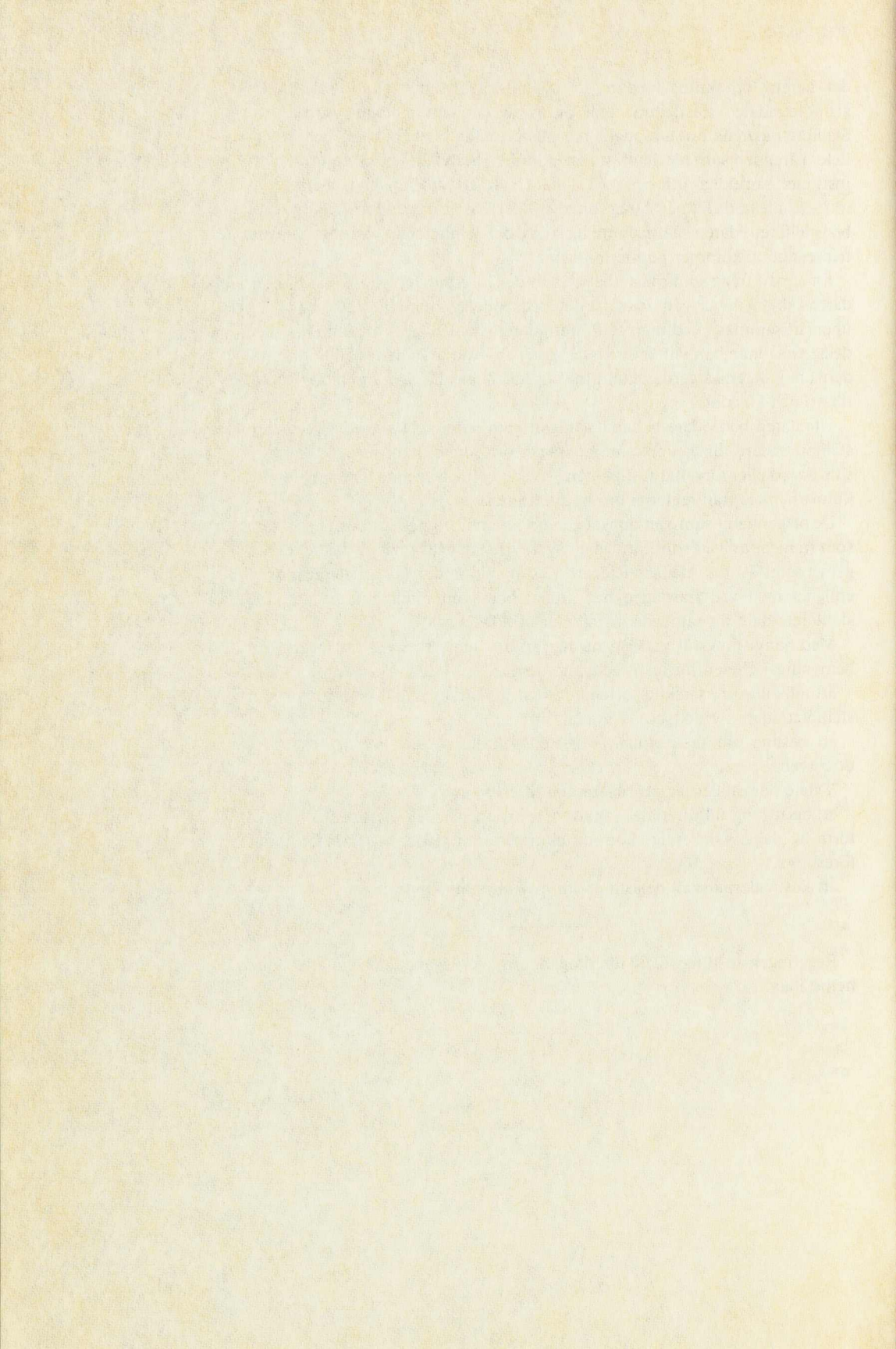
att ersättning till utredare, sakkunnig, expert och sekreterare skall utgå i form av dagarvode enligt kommittékungörelsen (1946:394), om ej annat föreskrivs,

att kostnaderna skall belasta andra huvudtitelns kommittéanslag.

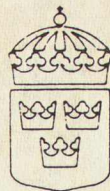
---

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och bifaller hans hemställan.

(Justitiedepartementet)



# Kommittédirektiv



Dir 1979:11

## Tilläggsdirektiv för utredningen (Ju 1977:07) om ställföreträdare för dödsbo i vissa fall

Dir 1979:11

Beslut vid regeringssammanträde 1979-02-08

Departementschefen, statsrådet Sven Romanus, anför.

Enligt gällande rätt finns inte något hinder mot att dödsbon förblir oskiftade under längre tid, även om utgångspunkten för lagstiftningen kan sägas vara att ett dödsbo skall bestå endast under en övergångstid. Även efter ett skifte kan gemenskapen mellan delägarna i ett dödsbo fortsätta, genom att delägarna tillsammans blir ägare till egendom som har ingått i boet.

Med hänsyn till de olägenheter som kan uppkomma när fastigheter ägs av dödsbon eller med samäganderätt tillkallade jag år 1977 en särskild utredare (Ju 1977:07) som fick i uppdrag att utreda frågor om ställföreträdare för dödsbo i vissa fall, m. m. (Dir. 1977:13). Uppdraget går främst ut på att komplettera de nuvarande reglerna om boutredningsman med regler om ställföreträdare i fall då ett dödsbo äger fastighet. Härvid skall enligt direktiven övervägas om företrädare alltid bör utses i dessa fall eller om begränsning bör ske till sådana situationer då jordbruk eller skogsbruk bedrivs på fastigheten. Sådan fastighet kallas här i det följande jordbruksfastighet.

Ganska betydande arealer mark ägs numera av dödsbon. Andelen jordbruks- och skogsbruksmark som ägs av dödsbon torde ha stigit under senare tid. Jordförvävsutredningen (Jo 1974:07) har i sitt betänkande (SOU 1977:93) Ny jordförvävslag pekat på att denna ägandeform kan leda till olägenheter för rationaliseringsverksamheten och för fastighetens skötsel. Utredningen har sammanfattningsvis föreslagit att man går vidare, utöver det arbete som bedrivs av utredningen om ställföreträdare för dödsbo, och prövar möjligheten att begränsa dödsbons innehav av jord- och skogsbruksmark. I yttranden över utredningens betänkande har många remissinstanser instämt i förslaget.

I ett beslut med anledning av ett motionsyrkande har riksdagen anslutit sig till jordförvävsutredningens ståndpunkt (mot. 1977/78:1000, LU 1978/79:2 rskr 1978/79:6). I det betänkande av lagutskottet som ligger till grund för

beslutet framhålls att flera av de olägenheter som dödsboägandet medför visserligen kan antas försvinna som ett resultat av de förslag som utredningen om ställföreträdare för dödsbon väntas lägga fram. Vissa nackdelar kan dock enligt utskottet inte undanröjas genom att ställföreträdare förordnas. Bl. a. motverkar ett fortsatt dödsboäggande det allmänna intresset av att jordbruksmark innehas av aktiva brukare. Utskottet framhåller att någon förbättring inte uppnås, om ett dödsbo upplöses och ersätts av samägande mellan de tidigare dödsbodelägarna. Också möjligheterna att begränsa sådant samägande bör därför utredas.

Jordförvärvsutredningen har också föreslagit inskränkningar i rätten att genom testamente fritt förvärva jordbruksfastighet. Förslaget avstyrktes dock under remissbehandlingen från många håll. Det ansågs bl. a. från rättslig synpunkt oklart på åtskilliga punkter. Förslaget har inte heller tagits upp i den proposition om ny jordförvärvslagstiftning som för kort tid sedan lämnades till riksdagen (prop. 1978/79:85). Som grund för detta anfördes att förslaget innebar väsentliga ingrepp i testamentslagstiftningen och inrymde en hel del rättsliga problem, som inte kunde lösas utan ytterligare överväganden. Det förutskickades i propositionen att frågan om begränsning av testamentariska förvärv skulle utredas i särskild ordning.

Efter samråd med chefen för jordbruksdepartementet föreslår jag att den nyss berörda frågan samt problemen om avveckling av dödsbons fastighetsinnehav och upplösning av samägande nu blir föremål för utredning.

Frågorna om avveckling av dödsbons innehav av jordbruksfastighet och upplösning av samägande av sådan fastighet har ett nära samband med de frågor om ställföreträdare för dödsbo som redan övervägs av en särskild utredare. Det är därför ändamålsenligt att dessa utredningsuppgifter förs samman. Utredningsuppdraget bör lämpligen också omfatta frågan om begränsning av rätten att genom testamente fritt förvärva jordbruksfastighet. Denna fråga har samband med de tidigare nämnda bl. a. på det sättet att en begränsning av rätten till testamentariska förvärv skulle kunna öka benägenheten att låta jordbruksfastigheter bli kvar i dödsbons ägo under en längre tid.

Såvitt gäller begränsningen av *dödsbons innehav av jordbruksfastighet* bör utgångspunkten vara att delägarna i boet skall ha en inte alltför snävt utmätt frist till sitt förfogande för att upplösa dödsboet eller i varje fall avveckla fastighetsinnehavet. I vissa fall bör emellertid ett dödsbo kunna bestå oskiftat och ha kvar fastigheten även under längre tid. Som lagutskottet har påpekat kan det sålunda vara nödvändigt att behålla ett dödsbo oskiftat för att ge minderåriga barn till den avlidne möjlighet att ta över verksamheten. Förhållandena i dödsboet kan enligt utskottet också vara sådana att dödsbogemenskapen är en förutsättning för att en släktgård skall kunna bevaras inom familjen. Även andra skäl kan åberopas för att en jordbruks-

fastighet behålls av ett dödsbo under en inte alltför begränsad tid. Bl. a. kan det ha betydelse om fastigheten är utarrenderad när dödsfallet ägde rum.

Med hänsyn till det sagda kan det vara lämpligt att ställa upp en huvudregel om att en jordbruksfastighet som innehas av ett dödsbo bör skiftas eller överlåtas när en viss bestämd avvecklingsfrist har gått ut, men öppna möjlighet att låta innehavet bestå för en längre tid när särskilda skäl föreligger. Det är emellertid tänkbart att man kan nöja sig med att införa en befogenhet för en företrädare för det allmänna att påkalla att fastighetsinnehavet avvecklas i fall då det föreligger särskilda olägenheter. Det är angeläget att regleringen utformas så att den ger så god ledning som möjligt för tillämpningen. De situationer då dödsbon vid lagstiftningens ikraftträdande innehar jordbruksmark bör uppmärksammas särskilt.

En överlåtelse eller ett skifte av fastigheten måste givetvis stå i överensstämmelse med jordförvärvslagstiftningen och annan lagstiftning om fastighetsförvärv för att kunna godtas. Till frågan om hur man lämpligen hindrar att dödsbogemenskapen i fråga om fastigheter ersätts av samäganderätt återkommer jag längre fram.

Kan inte dödsbodelägarna förmås att godvilligt avhända dödsboet äganderätten till fastigheten när en avveckling av fastighetsinnehavet är påkallad, måste en tvångsmässig avveckling kunna komma till stånd. Olika möjligheter står härvid till buds. En lösning kan vara att vid vite ålägga dödsboet att överföra fastigheten på godtagbar ägare. I sista hand kan tvångsförsäljning behöva tillgripas.

En lagstiftning som begränsar rätten för dödsbo att inneha jordbruksfastighet kan medföra ett behov från det allmännas sida av en samlad överblick över de jordbruksfastigheter som ägs av dödsbon. Det bör undersökas hur en sådan överblick kan erhållas på ett så enkelt sätt som möjligt. Också i övrigt bör förslag lämnas om administrationen av den reglering som föreslås. De kostnader som kan följa med förslaget bör uppskattas och redovisas.

Vad därefter gäller *testamentariska förvärv av jordbruksfastigheter* innebar jordförvärvsutredningens förslag att jordförvärvslagen skulle göras tillämplig också på sådana förvärv, utom när testamentstagaren är gift med testator eller är dennes avkomling eller arvsberättigad efter testator enligt lag. Enligt utredningen har nämligen den nuvarande tillståndsfriheten för testamentariska förvärv utnyttjats för att kringgå lagen. Det förekommer sålunda enligt utredningen att en person för att under sin livstid kunna genomföra en överlåtelse av en jordbruksfastighet väljer att upprätta ett testamente i vilket mottagaren är insatt som testamentstagare till egendomen. Under testators livstid innehar mottagaren egendomen som "arrendator". När testator dör övergår så egendomen till testamentstagaren utan att förvärvet prövas enligt jordförvärvslagen.

Under utredningsarbetet bör det i denna del i första hand prövas i vad mån

testamentsförvärv av jordbruksfastigheter i jordförvärvslagstiftningen skall jämföras med köp, byte och gåva. Mest angeläget är givetvis att hindra att reglerna i fråga om köp och gåva kringgås genom att en tillståndsfrihet för testamentsförvärv utnyttjas på det sätt som jordförvärvsutredningen har pekat på. De jordbrukspolitiska skäl som bär upp jordförvärvslagstiftningen talar emellertid för att testamentsförvärv rent allmänt får följa samma bestämmelser som köp och gåva. Å andra sidan skulle detta innebära en betydande begränsning i enskildas rätt att genom testamente fritt förfoga över sin egendom för dödsfalls skull. Dessa intressen får vägas mot varandra. Som jordförvärvsutredningen har föreslagit bör dock make och avkomling till testator och den som är berättigad till arv efter honom under alla omständigheter vara undantagna från tillståndsplikt.

Att testamentariska förvärv underkastats tillståndsprövning behöver inte innebära att förutsättningarna för att tillstånd skall meddelas bör vara desamma som för köp, byte och gåva. En möjlighet är att tillstånd får vägras endast i de fall då det i realiteten är fråga om köp eller gåva. En annan är att endast vissa av de grunder för att vägra förvärvstillstånd som jordförvärvslagen upptar görs tillämpliga på testamentsförvärven. Också andra mellanlösningar kan tänkas. Vilken lösning som skall väljas beror på hur den avvägning mellan motstående intressen som förut har varit på tal faller ut.

Vid denna avvägning måste hänsyn också tas till de rättsliga konsekvenser som ett krav på tillstånd för med sig för avvecklingen av ett dödsbo. Inte minst viktig är frågan hur ett avslag på en ansökan om tillstånd inverkar på fördelningen av kvarlåtenskapen. Dessa konsekvenser får kartläggas under utredningsarbetet. Förslag bör lämnas om hur uppkommande problem skall lösas. Jag skall i det följande något beröra dessa frågor.

Till en början vill jag då erinra om att en testamentstagare kan förvärva egendom antingen som legatarie eller som universell testamentstagare. Legatarie är den som får en särskilt angiven förmån, t. ex. en bestämd fastighet. Universell testamentstagare är den som testator har satt i arvinges ställe genom att tillerkänna honom kvarlåtenskapen i dess helhet, viss andel av kvarlåtenskapen eller överskott på den. Den universelle testamentstagaren är, i motsats till legatarien, delägare i dödsboet efter testator. Skall den universelle testamentstagaren ha en viss andel av kvarlåtenskapen, bestäms hans rätt till den egendom som finns i boet genom arvsfifte. Annars kan han i flertalet fall tillträda egendomen direkt på grund av testamentet. Legatariens förvärv sker direkt på grund av testamentet.

Liksom beträffande andra förvärv som kräver tillstånd enligt jordförvärvslagstiftningen ligger det i fråga om testamentariska förvärv närmast till hands att göra tillstånd till en förutsättning för att förvärvet av fastigheten skall bli giltigt. Jag kan här erinra om att en fastighetsbildning i vissa fall måste

komma till stånd för att förvärv genom legat av del av en fastighet skall bli gällande (12 kap. 12 § ärvdabalken; jfr angående arvskifte 23 kap. 3 § tredje stycket ärvdabalken). Också andra lösningar kan emellertid komma i fråga. Man kan sålunda tänka sig det alternativet att förvärvet i och för sig blir giltigt men att förvärvaren blir skyldig att avyttra fastigheten till annan som kan få förvärvstillstånd, om han inte själv erhåller sådant tillstånd.

Om förvärvstillstånd görs till ett villkor för att testamentsförvärvet skall bli giltigt, måste det anges när tillstånd senast skall sökas eller eventuellt när det senast skall föreligga. Situationen är härvid inte helt densamma vid de olika fall av testamentsförvärv som nyss har angetts. I sådana fall då det krävs arvskifte, kan man överväga möjligheten till förhandsbesked av tillståndsmyndigheten. Sambandet med bestämmelserna om krav på fastighetsbildning för att giltigt förvärv av del av fastighet skall komma till stånd måste uppmärksammas.

Av särskilt intresse är frågan vilka verkningar i olika hänseenden som det får om ett förvärv genom testamente av en jordbruksfastighet är ogiltigt därför att tillstånd inte söks eller lämnas. Också här finns anledning att uppmärksamma de olika fallen av testamentsförvärv. Ett starkt önskemål är att testamentstagaren inte värdemässigt skall behöva gå miste om den förmån som har beretts honom genom testamentsförordnandet. Såvitt gäller universalfång torde testamentstagaren oftast kunna tillgodoses med annan egendom. Det kan därvid bli nödvändigt att, helt eller delvis, göra om ett arvskifte. En förutsättning kan ibland också vara att dödsboet säljer jordbruksfastigheten. Omständigheterna torde emellertid i vissa fall göra det svårt att sälja fastigheten till ett godtagbart pris. I fråga om legat tillkommer att det endast i begränsad omfattning kan anses följa av ett testamente att legatet får verkställas genom att testamentstagaren i stället för fastigheten tilldelas annan egendom eller kontant vederlag (jfr uttalanden i förarbetena till 12 kap. 12 § ärvdabalken, prop. 1968:127 s. 61 och 62 och prop. 1970:145 s. 162). Det får övervägas om testamentstagarna behöver ett starkare skydd än som följer av gällande rätt. Det kan inte uteslutas att staten för vissa fall då tillstånd vägras bör vara skyldig att lösa fastigheten.

I anslutning till frågan om en begränsning i rätten att genom testamente fritt förvärva jordbruksfastighet vill jag ta upp ett problem som bl. a. jordförvärvsutredningen har pekat på. För förvärv av en jordbruksfastighet genom överlåtelse från ett dödsbo krävs i princip förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagstiftningen. Tillståndsplikten kan emellertid f. n. åtminstone i vissa fall kringgås genom att i stället en andel i dödsboet överläts till den som avser att förvärva fastigheten. Denne kan därefter tillskiftas fastigheten utan att förvärvstillstånd behövs. Det bör övervägas hur man kan komma till rätta med sådana förfaranden. En lösning är att kräva förvärvstillstånd för de ifrågakvarande förvärven genom arvskifte, bortsett från fall då fastigheten

övergår till någon närstående till den avlidne.

Utredningen bör vidare pröva om man bör införa ett krav på tillstånd enligt jordförvärvslagstiftningen för att förvärv genom arvskifte skall bli giltigt till den del två eller flera personer gemensamt tillskiftas en jordbruksfastighet. På så sätt kan man hindra att dödsbogemenskapen i fråga om en jordbruksfastighet ersätts av en *samäganderätt*. Också andra förfaranden varigenom man kringgår ett förbud för dödsbo att under längre tid inneha en fastighet bör uppmärksammas, t. ex. försäljning av fastigheten från dödsboet till flera delägare. Att tillståndskrav införs betyder givetvis inte att samägande inte skulle få förekomma.

Genom ett krav på tillstånd för vissa förvärv genom arvskifte kan man inte komma till rätta med redan existerande fall där tidigare dödsbodelägare tillsammans äger en jordbruksfastighet. För dessa fall får därför övervägas andra åtgärder, i den mån det påkallas av uppkomna olägenheter. Till undvikande av missförstånd vill jag tillägga att samägande av jordbruksfastigheter som inte har samband med den tidigare ägarens dödsfall bör falla utanför det nu aktuella utredningsuppdraget.

Prövningen av de frågor som jag nu har tagit upp kräver delvis känsliga avvägningar mellan skilda intressen. Jag anser därför att utredningsarbetet i fortsättningen bör bedrivas i en kommitté med parlamentariskt inslag.

Med hänvisning till vad jag har anfört hemställer jag

att regeringen beslutar om tilläggsdirektiv i enlighet med vad jag har förordat,

att regeringen bemyndigar chefen för justitiedepartementet att dels tillkalla högst fem ledamöter att jämte den nuvarande särskilde utredaren ingå i en kommitté med uppgift att utreda de frågor som uppdraget nu omfattar, dels utse en av ledamöterna att vara ordförande.

---

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och bifaller hans hemställan.

(Justitiedepartementet)

# Kommittédirektiv



Dir 1983:5

## Tilläggsdirektiv till kommittén (Ju 1977:07) om ställföreträdare för dödsbo i vissa fall

Dir. 1983:5

Beslut vid regeringssammanträde 1983-01-20.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Rainer, anför.

Med hänsyn till de olägenheter som kan uppkomma när fastigheter ägs av dödsbon eller av flera personer med samäganderätt tillkallades år 1977 utredningen (Ju 1977:07) om ställföreträdare för dödsbo i vissa fall (Dir. 1977:13). Utredningens uppdrag gick främst ut på att komplettera de nuvarande reglerna om boutredningsmän med regler om ställföreträdare i fall då ett dödsbo äger fastighet.

År 1979 meddelades tilläggsdirektiv (Dir. 1979:11) som innebar att utredningsuppdraget utvidgades till att avse också frågor om begränsning av dödsbons innehav av jordbruksfastigheter samt begränsning av testamentariska förvärv av sådana fastigheter. Enligt tilläggsdirektiven kunde det vara lämpligt att ställa upp en huvudregel om att en jordbruksfastighet som innehas av ett dödsbo bör skiftas eller överlåtas när en viss bestämd avvecklingsfrist har gått ut, men öppna möjlighet att låta innehavet bestå för en längre tid när särskilda skäl föreligger. Samtidigt tillades att det emellertid var tänkbart att man kunde nöja sig med att införa en befogenhet för en företrädare för det allmänna att påkalla att fastighetsinnehavet avvecklas i fall då det föreligger särskilda olägenheter.

I samband med att tilläggsdirektiven meddelades beslöts att utredningsarbetet i fortsättningen skulle bedrivas i en kommitté med parlamentariskt inslag.

Kommittén avlämnade i augusti 1981 delbetänkandet (SOU 1981:91) Ställföreträdare för fastighetsägare i vissa fall. I betänkandet, som har remissbehandlats, föreslås att en ställföreträdare alltid skall utses för fastigheter som ägs av dödsbon med fler än två delägare eller som ägs av fler än två personer med samäganderätt. Förslaget gäller jordbruksfastigheter, andra fastigheter samt tomträtter. I praktiken berörs omkring 140 000 fastigheter i landet. Ställföreträdaren skall efter anmälan av delägare utses av tingsrätten i den ort där fastigheten är belägen. I sista hand skall det

ankomma på rätten att självmant tillsätta en ställföreträdare. En delägare är enligt förslaget skyldig att åta sig förordnande som ställföreträdare.

Ställföreträdarens uppgifter skall enligt förslaget vara bl. a. att ta emot meddelanden, underrättelser och olika slag av delgivningar, dock ej inlagor i rättegångar eller andra handlingar som bör delges delägarna personligen. Ställföreträdaren skall företräda delägarna gentemot myndigheter vid tillämpningen av vissa angivna lagar, exempelvis fastighetsbildningslagen och väglagen. Han skall dock inte ha rätt att företräda delägarna i frågor som gäller överlåtelse av fastigheten eller i därmed jämställda frågor.

Så gott som alla remissinstanser har i princip ställt sig positiva till att ställföreträdare skall kunna förordnas för fastighetsägare. Meningarna är dock starkt delade i frågan hur långt man bör gå. Ungefär hälften av remissinstanserna har godtagit förslaget. De remissinstanser som anser att förslaget går för långt har anfört i huvudsak att behovet av ställföreträdare generellt sett inte torde vara så stort att det är motiverat att obligatoriskt utse ställföreträdare i alla de berörda fallen. Kostnadsaspekterna har också framhållits. Enligt domstolsverket kan kostnaden för de arbetsinsatser som förslaget skulle föranleda för tingsrätterna beräknas uppgå till omkring 30 milj. kr. Det har vidare från något håll påpekats att resultatet av kommitténs fortsatta arbete, framför allt när det gäller begränsningar i dödsbans rätt att inneha fastigheter, kan få betydelse för frågan om i vilka fall en ställföreträdare skall utses.

Under lagstiftningsärendets beredning inom justitiedepartementet har jag kommit till slutsatsen att kommitténs förslag om en obligatorisk ställföreträdare för vissa fastighetsägare skulle medföra sådana kostnader att det inte bör genomföras. Enligt min mening finns det mycket som talar för att en ställföreträdare i stället utses endast i sådana fall där det har visat sig föreligga ett särskilt behov av detta, t. ex. så snart någon myndighet begär det. Vilka närmare förutsättningar som bör ställas upp för att en ställföreträdare skall utses beror emellertid enligt min mening på vilka befogenheter som han bör ha.

Jag anser i likhet med flera remissinstanser att det finns skäl som talar för att ställföreträdaren ges större befogenheter än kommittén har föreslagit. Det kan enligt min mening övervägas om inte ställföreträdaren i vissa fall bör ha befogenhet att genomföra åtgärder som en myndighet har föreskrivit. Detta gäller särskilt i fråga om åtgärder som kan åläggas dödsbon eller samägare enligt skogsvårdslagen.

Ställföreträdarfrågan hänger också samman med det allmänna spørsmålet om hur man skall kunna åstadkomma begränsningar i rätten för dödsbon att inneha jordbruksfastigheter. Jag vill erinra om vad som uttalades i de tidigare tilläggsdirektiven för kommittén om möjligheten att införa en befogenhet för företrädare för det allmänna att påkalla att fastighetsinnehavet avvecklas i

fall då det finns särskilda skäl. Det kan då övervägas att lägga denna uppgift på ställföreträdaren. Om kommittén kommer fram till att det i stället för en lösning med tvångsavveckling kan vara tillräckligt att tillsätta en ställföreträdare med vidsträckta befogenheter, bör det dock stå kommittén fritt att lägga fram ett sådant förslag.

Frågan om när en ställföreträdare skall utses och vilka befogenheter han bör ges har nära samband med kommitténs återstående utredningsuppdrag. Med hänsyn till detta anser jag det lämpligast att denna fråga på nytt övervägs av kommittén.

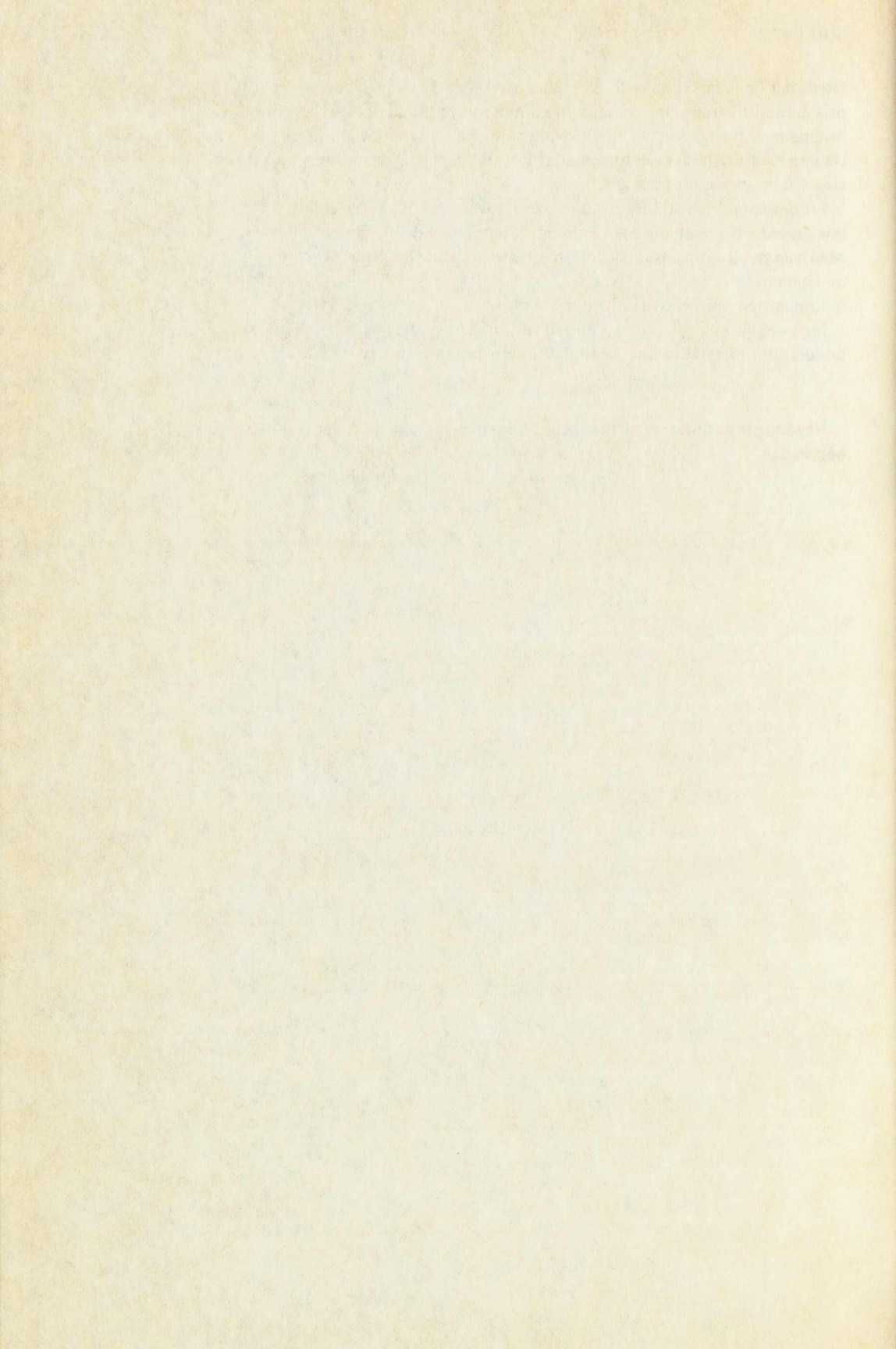
Kommittén bör redovisa sitt uppdrag före utgången av juni 1984.

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen beslutar om tilläggsdirektiv i enlighet med vad jag förordat.

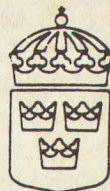
---

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och bifaller hans hemställan.

(Justitiedepartementet)



# Kommittédirektiv



Dir 1984:5

## Kommittédirektiv till samtliga kommittéer och särskilda utredare angående utredningsförslagets inriktning

Dir 1984:5

Beslut vid regeringssammanträde 1984-02-16.

Chefen för finansdepartementet, statsrådet Feldt, anför:

F. n. gäller för de flesta kommittéer och särskilda utredare direktiv (Dir 1980:20) angående finansiering av reformer. Det finns skäl att ersätta dessa direktiv i enlighet med vad jag nu kommer att anföra.

I årets budgetproposition (prop. 1983/84:100 bil. 1) redogör jag bl. a. för de åtgärder som regeringen vidtagit för att komma till rätta med de stora underskotten i den offentliga sektorns finanser. En av dessa åtgärder är att begränsa den automatiska ökningen av utgifterna. Detta arbete bör drivas vidare och i första hand inriktas på områden som stys av index och där utgiftsvolymen är stor.

Förenklningar och ändringar i regelsystem kan bidra till att begränsa statsutgifterna och stärka statsbudgeten. Också möjligheterna att föra ut vissa finansiella verksamheter från statsbudgeten bör prövas där detta bedöms kunna ske utan men för verksamheten i fråga. Dessa åtgärder får dock inte ske på ett sätt som innebär att kostnader övervältras på företag och enskilda.

Genom ett på detta sätt bedrivit systematiskt arbete bör det vara möjligt att minska de utgifter som den senaste långtidsbudgeten (prop. 1982/83:150 bil. 1.3) pekar mot. Samtidigt är det nödvändigt att staten så långt möjligt tar till vara de möjligheter som finns till inkomstökningar genom bättre kassahållning och systematisk prövning av taxor, avgifter och skatter.

En annan central punkt i budgetpolitiken gäller frågan om utrymme för särskilt angelägna reformer. För att på bästa sätt utnyttja de knappa resurser som står till buds måste omprioriteringar från mindre väsentliga till mer angelägna områden ske. Utrymmet för de reformer som bedöms vara särskilt angelägna måste således skapas genom omprioriteringar.

I årets budgetproposition (prop. 1983/84:100 bil. 15) redovisar chefen för civildepartementet den huvudsakliga inriktning som regeringen avser att ge arbetet med att utveckla den offentliga sektorns organisation och arbetsfor-

mer. Avsikten är att ett samlat program för den offentliga sektorns utveckling inom vissa områden skall kunna färdigställas under loppet av år 1985. Åtgärder måste emellertid vidtas successivt i den takt som arbetet med olika frågor slutförs.

Mot bakgrund av vad jag nu har redovisat finner jag att de kommittéer som f. n. arbetar bör få nya riktlinjer enligt följande. Dessa riktlinjer ersätter tidigare direktiv (Dir. 1980:20). I denna fråga har jag samrått med statsrådet I. Carlsson och cheferna för justitie- och civildepartementen.

*Förslagen från kommittéerna får inte öka de offentliga utgifterna eller minska statsinkomsterna*

- Kommittéerna skall visa hur förslag som innebär utgiftsökningar eller inkomstminskningar skall finansieras. Detta skall ske genom att kommittéerna anger konkreta förslag till rationaliseringar eller omprövningar som innebär besparingar inom utredningens område eller närliggande områden. Förslagen skall således kunna genomföras med oförändrade eller minskade resurser. Dessa krav gäller oavsett om förslagen avser staten, kommunerna eller socialförsäkringssektorn.
- Kostnadsberäkningarna skall vara väl genomarbetade och ta hänsyn till *alla* kostnader för olika intressenter (staten, kommunerna, socialförsäkringssektorn, företagen och enskilda), såväl direkta som indirekta. Även andra viktigare konsekvenser skall belysas.
- Kommittéerna skall särskilt se till att inga nya förslag läggs fram som innebär att utgifter kopplas till något slag av index. Kommittéerna bör även belysa de framtida effekterna av redan existerande indexreglerade anslag inom utredningsområdet.

*Varje möjlighet att effektivisera den offentliga sektorn bör tillvaratas*

- *Alla* kommittéer skall analysera möjligheterna till och bedöma effekterna av besparingar och rationaliseringar inom sitt utredningsområde.
- Kommittéerna bör särskilt uppmärksamma åtgärder som kan öka samverkan mellan myndigheter och leda till minskad sektorisering i samhället.
- Kommittéerna bör också främja pågående arbete som syftar till att skapa gynnsamma förutsättningar för en utveckling av myndigheternas service till medborgarna inom olika delområden. Detta gäller bl. a. regel-förenklingar och åtgärder för att undanröja onödig byråkrati i samhället. Kommittéerna bör även beakta det arbete som påbörjats inom regeringskansliet med att göra myndigheternas regler färre, klarare och enklare. I detta arbete ingår bl. a. åtgärder för att få till stånd en bättre åtskillnad

mellan bindande och icke bindande regler.

- Kommittéerna bör i sina förslag generellt ta till vara möjligheterna till delegering av beslutanderätt och annan decentralisering av den statliga förvaltningen. Decentraliseringsarbetet bör ses bl. a. som ett led i strävandena att göra statsförvaltningen mer effektiv och serviceinriktad.

### *Riktlinjer för genomförande*

De förutsättningar för utredningsarbetet som jag nu angett bör gälla för samtliga kommittéer och särskilda utredare oavsett vad som har sagts i enskilda kommittédirektiv. Om en kommitté på grund av särskilda skäl inte anser sig kunna uppfylla kraven i dessa allmänna direktiv skall den så snart som möjligt anmäla detta till det statsråd till vars ansvarsområde den hör.

### **Hemställan**

Jag hemställer att regeringen beslutar att kommittéerna och de särskilda utredarna genom departementens försorg ges till känna vad jag anfört i detta ärende.

---

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och bifaller hans hemställan.

(Finansdepartementet)



## Bilaga 2

Statistik över dödsboäggande och samäggande av  
jordbruksfastighet

Tabell 1:1 Jordbruksfastigheter. Åkerareal. Alla ägarkategorier

Antal ägare	Arealklasser Ha								Summa
	0	1-10	11-25	26-50	51-100	101-200	201-400	> 400	
1	59 774	133 704	39 753	13 205	4 059	996	228	47	251 766
2	10 142	22 817	8 467	3 782	1 157	221	33	6	46 625
3	3 712	4 848	1 455	686	336	136	20	3	11 196
4	2 113	2 458	638	340	185	82	26	3	5 845
5	1 073	1 160	228	119	82	45	20	1	2 728
6	746	651	110	50	30	14	5		1 606
7	429	346	41	17	11	7	4		855
8	305	219	23	6	5	1	3	1	563
9	199	113	28	13	6	4	2	1	366
10	115	85	15	1	1		1		218
11	83	61	11	7	2	2			166
12	62	31	5	2	3		1		104
13	74	29	3	3					109
14	24	13	4		2				43
15	15	14	2	1					32
16	24	5	2	1	1				33
17	14	4	1	1					20
18	7	1							8
19	11	2							13
20	8	1							9
21	7	2							9
22	7					1			8
23	3								3
24	3	1							4
25	2								2
26	3		1						4
27	2								2
28	3								3
29	1								1
32	1								1
33	1								1
34	2								2
37	1								1
41	1								1
43	1				1				2
45	1								1
47	1								1
49	2								2
51	1								1
54	1								1
72	1								1
88	1								1
101-200	6								6
Summa	78 982	166 565	50 787	18 234	5 881	1 509	343	62	322 363
% av total- antalet	24,50	51,67	15,75	5,66	1,82	0,47	0,11	0,019	

Tabell 1:2 Jordbruksfastigheter. Skogsareal. Alla ägarkategorier

Antal ägare	Arealklasser Ha								Summa
	0	1-10	11-25	26-50	51-100	101-200	201-400	> 400	
1	38 381	69 455	55 767	42 123	27 028	12 112	4 060	2 840	251 766
2	5 722	10 177	10 372	9 122	6 654	3 328	1 045	205	46 625
3	969	2 079	2 167	2 303	1 927	1 162	457	132	11 196
4	493	976	1 061	1 174	1 061	685	299	96	5 845
5	205	451	483	504	518	332	170	65	2 728
6	92	307	292	314	285	193	91	32	1 606
7	39	146	145	158	164	101	78	24	855
8	27	98	101	96	103	83	36	19	563
9	36	62	54	58	64	45	31	16	366
10	9	35	36	41	38	29	22	8	218
11	19	21	35	29	14	23	15	10	166
12	4	17	13	23	14	17	11	5	104
13	5	18	13	15	19	16	11	12	109
14	1	4	8	10	6	3	7	4	43
15	2	5	6	7	4		6	2	32
16		4	3	4	8	6	3	5	33
17	1	5	6	2	2	1	3		20
18		3		1		2		2	8
19		2	2	2	4	2	1		13
20		1	1	3	1	1	1	1	9
21			1	3	1	1	1	2	9
22			4	1	2			1	8
23						2	1		3
24		1	1				1	1	4
25					1			1	2
26	1	1			1	1			4
27			1				1		2
28		1		1		1			3
29	1								1
32								1	1
33								1	1
34						1	1		2
37					1				1
41						1			1
43							1	1	2
45			1						1
47							1		1
49			1				1		2
51					1				1
54		1							1
72							1		1
88				1					1
101-200		6							6
Summa	46 007	83 876	70 574	55 995	37 921	18 148	6 356	3 486	322 363
% av total- antalet	14.27	26.02	21.89	17.37	11.76	5.63	1.97	1.08	

Tabell 1:3 Jordbruksfastigheter. Totalareal. Alla ägarkategorier

Antal ägare	Arealklasser Ha								Summa
	0	1-10	11-25	26-50	51-100	101-200	201-400	> 400	
1	39	53 053	63 530	57 326	44 056	21 506	7 737	4 519	251 766
2	3	6 983	10 022	11 047	10 164	5 645	2 143	618	46 625
3	4	1 394	2 012	2 438	2 538	1 690	788	332	11 196
4	3	722	920	1 203	1 338	928	515	216	5 845
5		346	457	488	591	450	251	145	2 728
6		241	271	324	307	250	129	84	1 606
7		118	137	150	183	115	96	56	855
8		73	103	91	116	74	63	43	563
9	1	55	58	67	63	55	32	35	366
10		29	35	31	42	35	30	16	218
11		20	26	41	18	19	21	21	166
12		9	15	18	20	14	17	11	104
13		16	10	16	22	15	16	14	109
14		4	3	12	7	6	2	9	43
15		5	5	6	6	2	3	5	32
16		2	2	5	9	6	3	6	33
17		5	2	2	3	4	3	1	20
18		1	2	1		1	1	2	8
19		1	3		3	5	1		13
20		1		2	3		1	2	9
21			1	2	1	2		3	9
22			3	1	2	1		1	8
23						1		2	3
24		1		1				2	4
25						1		1	2
26			1	1	1	1			4
27			1				1		2
28		1		1		1			3
29				1					1
32								1	1
33								1	1
34							1	1	2
37						1			1
41						1			1
43							1	1	2
45			1						1
47							1		1
49			1				1		2
51						1			1
54		1							1
72							1		1
88					1				1
101-200		6							6
Summa	50	63 087	77 621	73 275	59 494	30 830	11 858	6 148	322 363
% av total- antalet		19,57	24,08	22,73	18,46	9,56	3,68	1,91	

Tabell 3:1 Jordbruksfastigheter. Åkerareal. Ägarkategori: dödsbo

Antal ägare	Arealklasser Ha								Summa
	0	1-10	11-25	26-50	51-100	101-200	201-400	> 400	
1	7 521	13 379	2 081	407	96	25	9	1	23 529
2	1 401	2 288	343	84	26	9			4 151
3	576	514	77	26	10	6			1 209
4	409	331	40	4	3	1			788
5	265	232	22	11	5	5	1		541
6	223	142	20	4		1	1		391
7	142	96	4	2					244
8	122	68	6	1			2		199
9	97	38	3		2				140
10	51	33	1	1					86
11	44	34		1					79
12	29	10	1	1					41
13	24	8		1					33
14	11	7	2		1				21
15	6	8							14
16	11	3							14
17	7	2							9
18	5								5
19	7	1							8
20	8	1							9
21	4	1							5
22	6								6
23	2								2
24	2								2
25	1								1
26	3								3
27	2								2
28	3								3
29	1								1
32	1								1
34	2								2
37	1								1
43	1								1
45	1								1
47	1								1
49	2								2
51	1								1
54	1								1
72	1								1
88	1								1
101-200	6								6
Summa	11 012	17 196	2 600	543	143	47	13	1	31 555
% av total- antalet	34,90	54,50	8,24	1,72	0,45				

Tabell 3:2 Jordbruksfastigheter. Skogsareal. Ägarkategori: dödsbo

Antal ägare	Arealklasser Ha								Summa
	0	1-10	11-25	26-50	51-100	101-200	201-400	> 400	
1	2 200	8 011	6 055	3 957	2 133	874	240	59	23 529
2	345	1 150	1 021	792	507	237	87	12	4 151
3	69	326	234	206	178	130	55	11	1 209
4	35	188	162	140	128	80	41	14	788
5	27	124	116	93	81	51	31	18	541
6	22	97	77	74	54	47	12	8	391
7	7	65	53	39	31	28	16	5	244
8	5	40	39	29	32	27	15	12	199
9	7	38	18	20	26	17	12	2	140
10	1	17	17	20	12	11	4	4	86
11	7	13	19	18	6	10	6		79
12		7	7	8	8	5	4	2	41
13	1	6	7	5	3	5	3	3	33
14	1	1	5	5	4	1	3	1	21
15		4	2	2	2		4		14
16		3	2	2	4	2		1	14
17		2	1		2	1	3		9
18		1		1		2		1	5
19		2	2	1	1	1	1		8
20		1	1	3	1	1	1	1	9
21				2	1		1	1	5
22			3	1	2				6
23						1	1		2
24		1						1	2
25								1	1
26	1	1			1				3
27			1					1	2
28		1		1		1			3
29	1								1
32						1			1
34						1	1		2
37			1						1
43								1	1
45			1						1
47							1		1
49			1				1		2
51					1				1
54		1							1
72							1		1
88				1					1
101-200		6							6
Summa	2 729	10 106	7 845	5 420	3 218	1 534	544	159	31 555
% av total- antalet	8.65	32.03	24.86	17.18	10.20	4.86	1.72	0.50	

Tabell 3:3 Jordbruksfastigheter. Totalareal. Ägarkategori: dödsbo

Antal ägare	Arealklasser Ha								Summa
	0	1-10	11-25	26-50	51-100	101-200	201-400	> 400	
1	6	6 028	6 690	5 208	3 422	1 469	526	180	23 529
2		886	1 069	893	731	348	172	52	4 151
3	1	250	251	221	209	151	85	41	1 209
4	2	167	150	133	155	83	68	30	788
5		105	109	92	95	73	34	33	541
6		82	82	77	63	46	26	15	391
7		54	46	48	38	28	18	12	244
8		33	34	29	40	24	22	17	199
9	1	34	21	20	23	17	15	9	140
10		13	17	15	16	9	9	7	86
11		12	15	22	7	7	12	4	79
12		4	8	8	5	6	7	3	41
13		5	6	6	4	4	4	4	33
14		2	2	6	3	4	2	2	21
15		4	1	2	2	1	2	2	14
16		2	2	1	5	3		1	14
17		2	1		1	1	3	1	9
18			1	1		1	1	1	5
19		1	3		2	1	1		8
20		1		2	3		1	2	9
21				1	1	1		2	5
22			3		2	1			6
23								2	2
24		1						1	2
25								1	1
26			1	1	1				3
27			1				1		2
28		1		1		1			3
29				1					1
32								1	1
34							1	1	2
37						1			1
43								1	1
45			1						1
47								1	1
49			1				1		2
51						1			1
54		1							1
72							1		1
88					1				1
101-200		6							6
Summa	10	7 694	8 515	6 788	4 829	2 281	1 012	426	31 555
% av total- antalet		24,38	26,98	21,51	15,30	7,23	3,21	1,35	

Tabell 5:1

Jordbruksfastigheter

Åkerareal

Ägarkategori: alla

Fördelning av fastighetsinnehavet inom varje arealklass mellan ensamägda, tvåägda och flerägda

Totalantal jordbruk	322 363
Totalantal ensamägda	251 766 = 78,10 % av totalantalet
Totalantal tvåägda	46 625 = 14,46 % av totalantalet
Totalantal flerägda	23 972 = 7,44 % av totalantalet

I det följande står A för totalantalet fastigheter inom arealklassen. B för antalet ensamägda inom arealklassen, C för antalet tvåägda inom arealklassen och D för antalet fastigheter ägda av fler än två ägare. Procenttalen är samtliga angivna i förhållande till totalantalet fastigheter inom arealklassen.

0 Ha		%
A	78 982	
B	59 774	75,68
C	10 142	12,84
D	9 066	11,48

51-100 Ha		%
A	5 881	
B	4 059	69,02
C	1 157	19,67
D	665	11,31

1-10 Ha		%
A	166 565	
B	133 704	80,27
C	22 817	13,70
D	10 044	6,03

101-200 Ha		%
A	1 509	
B	996	66,00
C	221	14,65
D	292	19,35

11-25 Ha		%
A	50 787	
B	39 753	78,27
C	8 467	16,67
D	2 567	5,06

201-400 Ha		%
A	343	
B	228	66,47
C	33	9,62
D	82	23,91

26-50 Ha		%
A	18 234	
B	13 205	72,42
C	3 782	20,74
D	1 247	6,84

> 400 Ha		%
A	62	
B	47	75,81
C	6	9,68
D	9	14,51

Tabell 5:2  
Jordbruksfastigheter  
Skogsareal  
Ägarkategori: alla

0 Ha	%	
A	46 007	
B	38 381	83,42
C	5 722	12,44
D	1 904	4,14

1-10 Ha	%	
A	83 876	
B	69 455	82,81
C	10 177	12,13
D	4 244	5,06

11-25 Ha	%	
A	70 574	
B	55 767	79,02
C	10 372	14,70
D	4 435	6,28

26-50 Ha	%	
A	55 995	
B	42 123	75,23
C	9 122	16,29
D	4 750	8,48

51-100 Ha	%	
A	37 921	
B	27 028	71,27
C	6 654	17,55
D	4 239	11,18

101-200 Ha	%	
A	18 148	
B	12 112	66,74
C	3 328	18,34
D	2 708	14,92

201-400 Ha	%	
A	6 356	
B	4 060	63,88
C	1 045	16,44
D	1 251	19,68

> 400 Ha	%	
A	3 486	
B	2 840	81,47
C	205	5,88
D	441	12,65

Tabell 5:3

Jordbruksfastigheter

Totalareal

Ägarkategori: alla

1-10 Ha		%	
A	63 087		
B	53 053	84.09	
C	6 983	11.07	
D	3 051	4.84	

101-200 Ha		%	
A	30 830		
B	21 506	69.76	
C	5 645	18.31	
D	3 679	11.93	

11-25 Ha		%	
A	77 621		
B	63 530	81.85	
C	10 022	12.91	
D	4 069	5.24	

201-400 Ha		%	
A	11 858		
B	7 737	65.25	
C	2 143	18.07	
D	1 978	16.68	

26-50 Ha		%	
A	73 275		
B	57 326	78.23	
C	11 047	15.08	
D	4 902	6.69	

> 400 Ha		%	
A	6 148		
B	4 519	73.50	
C	618	10.05	
D	1 011	16.45	

51-100 Ha		%	
A	59 494		
B	44 056	74.05	
C	10 164	17.08	
D	5 274	8.87	

Tabell 7 Sammanställning av den procentuella fördelningen av innehavet inom arealklasserna och typklasserna

Hela riket

Ägarkategori: alla

## 1. Jordbruksfastigheter

	Arealklasser Ha								Totalt
	0	1-10	11-25	26-50	51-100	101-200	201-400	>400	
<i>a. Åkerareal</i>									
Ensamägda	75,68	80,27	78,27	72,42	69,02	66,00	66,47	75,81	
Tvåägda	12,84	13,70	16,67	20,74	19,67	14,65	9,62	9,68	
Flerägda	11,48	6,03	5,06	6,84	11,31	19,35	23,91	14,51	
<i>b. Skogsareal</i>									
Ensamägda	83,42	82,81	79,02	75,23	71,27	66,74	63,88	81,47	
Tvåägda	12,44	12,13	14,70	16,29	17,55	18,34	16,44	5,88	
Flerägda	4,14	5,06	6,28	8,48	11,18	14,92	19,68	12,65	
<i>c. Totalareal</i>									
Ensamägda		84,09	81,85	78,23	74,05	69,76	65,25	73,50	78,10
Tvåägda		11,07	12,91	15,08	17,08	18,31	18,07	10,05	14,46
Flerägda		4,84	5,24	6,69	8,87	11,93	16,68	16,45	7,44

**Tabell 8 Jordbruksfastigheter**Totalantalet fördelat *länsvis*. Ägarkategorier: alla och dödsbon.

För ägarkategorien alla betyder:

För ägarkategorien dödsbo betyder:

A totalantalet fastigheter i länet

E totalantalet dödsboägda fastigheter i

B antalet ensamägda fastigheter i länet

länet

C antalet tvåägda fastigheter

F antalet fastigheter ägda av *ett* dödsbo

D antalet flerägda fastigheter

G antalet fastigheter där dödsbo ingår i en ägarkrets av två eller flera

Procenttalen i kol. 2, 3 och 5 är angivna i förhållande till totalantalet fastigheter i länet i kol. 1. I kol. 3 är procenttalen i kol. 2 adderade.

		Alla			Dödsboägda	
		1	2 %	3	4	5 %
Stockholms län	A	5 506			E	553 10,04
	B	4 520			F	463
	C	578	10,50		G	90
	D	408	7,41	17,91		
Uppsala län	A	7 069			E	431 6,10
	B	5 913			F	369
	C	919	13,00		G	62
	D	237	3,35	16,35		
Södermanlands län	A	5 379			E	376 6,99
	B	4 297			F	316
	C	680	12,64		G	60
	D	402	7,47	20,11		
Östergötlands län	A	10 386			E	639 6,15
	B	7 729			F	503
	C	1 540	14,83		G	136
	D	1 117	10,75	25,58		
Jönköpings län	A	14 555			E	1 169 8,03
	B	11 103			F	930
	C	2 171	14,92		G	239
	D	1 281	8,80	23,72		
Kronobergs län	A	13 302			E	1 083 8,14
	B	10 389			F	867
	C	1 972	14,82		G	216
	D	941	7,07	21,89		
Kalmar län	A	12 476			E	797 6,39
	B	9 219			F	619
	C	2 044	16,38		G	178
	D	1 213	9,72	26,10		
Gotlands län	A	5 781			E	373 6,45
	B	4 765			F	301
	C	936	16,19		G	72
	D	80	1,38	17,57		
Blekinge län	A	5 453			E	358 6,57
	B	4 505			F	323
	C	704	12,91		G	35
	D	244	4,47	17,38		
Kristianstads län	A	15 732			E	670 4,26
	B	13 242			F	578
	C	1 886	11,98		G	92
	D	604	3,84	15,82		

		Alla			Dödsboägda		
		1	2 %	3	4	5 %	
Malmöhus län	A	14 743			E	466	3,16
	B	11 708			F	367	
	C	2 375	16,11		G	99	
	D	660	4,48	20,59			
Hallands län	A	11 572			E	772	6,67
	B	8 904			F	638	
	C	2 044	17,66		G	134	
	D	624	5,39	23,05			
Göteborgs och Bohus län	A	9 189			E	797	8,67
	B	7 504			F	598	
	C	1 310	14,26		G	199	
	D	375	4,08	18,34			
Älvsborgs län	A	21 596			E	2 066	9,57
	B	16 865			F	1 604	
	C	3 331	15,42		G	462	
	D	1 400	6,48	21,90			
Skaraborgs län	A	17 732			E	1 150	6,49
	B	14 010			F	933	
	C	2 714	15,31		G	217	
	D	1 008	5,68	20,99			
Värmlands län	A	21 835			E	3 052	13,98
	B	15 870			F	2 071	
	C	3 517	16,11		G	981	
	D	2 448	11,21	27,32			
Örebro län	A	8 478			E	562	6,63
	B	7 013			F	488	
	C	1 032	12,17		G	74	
	D	433	5,11	17,28			
Västmanlands län	A	5 654			E	408	7,22
	B	4 604			F	335	
	C	734	12,98		G	73	
	D	316	5,59	18,57			
Kopparbergs län	A	31 370			E	6 445	20,55
	B	23 394			F	4 400	
	C	4 314	13,75		G	2 045	
	D	3 662	11,67	25,42			
Gävleborgs län	A	13 382			E	1 275	9,53
	B	10 725			F	943	
	C	1 962	14,66		G	332	
	D	695	5,19	19,85			
Västernorrlands län	A	15 949			E	1 832	11,49
	B	13 187			F	1 471	
	C	1 904	11,94		G	361	
	D	858	5,38	17,32			
Jämtlands län	A	15 847			E	2 247	14,18
	B	11 772			F	1 481	
	C	2 336	14,74		G	766	
	D	1 739	10,97	25,71			

	Alla			Dödsboägda		
	1	2 %	3	4	5 %	
Västerbottens län	A	23 237		E	1 948	8,38
	B	17 815		F	1 432	
	C	3 509	15,10	G	516	
	D	1 913	8,23	23,33		
Norrbottens län	A	16 140		E	2 086	12,92
	B	12 713		F	1 499	
	C	2 113	13,09	G	587	
	D	1 314	8,14	21,23		

Tabell 10 Fördelning av samägandet i olika län

Län	Procent- tal	Län	Abso- luta tal
<i>Jordbruksfastigheter som ägs av två eller flera:</i>			
1. Värmland	27,32	1. Kopparbergs	7 976
2. Kalmar	26,10	2. Värmlands	5 965
3. Jämtlands	25,71	3. Västerbottens	5 422
4. Östergötlands	25,58	4. Älvsborgs	4 731
5. Kopparbergs	25,42	5. Jämtlands	4 075
6. Jönköpings	23,72	6. Skaraborgs	3 722
7. Västerbottens	23,33	7. Jönköpings	3 452
8. Hallands	23,05	8. Norrbottens	3 427
9. Älvsborgs	21,90	9. Kalmar	3 257
10. Kronobergs	21,89	10. Malmöhus	3 035
11. Norrbottens	21,23	11. Kronobergs	2 913
12. Skaraborgs	20,99	12. Västernorrlands	2 762
13. Malmöhus	20,59	13. Hallands	2 668
14. Södermanlands	20,11	14. Östergötlands	2 657
15. Gävleborgs	19,85	15. Gävleborgs	2 657
16. Västmanlands	18,57	16. Kristianstads	2 490
17. Gbgs och Bohus	18,34	17. Gbgs och Bohus	1 685
18. Stockholms	17,91	18. Örebro	1 465
19. Gotlands	17,57	19. Uppsala	1 156
20. Blekinge	17,38	20. Södermanlands	1 082
21. Västernorrlands	17,32	21. Västmanlands	1 050
22. Örebro	17,28	22. Gotlands	1 016
23. Uppsala	16,35	23. Stockholms	986
24. Kristianstads	15,82	24. Blekinge	948

Tabell 11 Fördelning av dödsboägandet i olika län

Län	Procent- tal	Län	Abso- luta tal
<i>Jordbruksfastigheter som ägs av dödsbon:</i>			
1. Kopparbergs	20,55	1. Kopparbergs	6 445
2. Jämtlands	14,18	2. Värmlands	3 052
3. Värmlands	13,98	3. Jämtlands	2 247
4. Norrbottens	12,92	4. Norrbottens	2 086
5. Västernorrlands	11,49	5. Älvsborgs	2 066
6. Stockholms	10,04	6. Västerbottens	1 948
7. Älvsborgs	9,57	7. Västernorrlands	1 832
8. Gävleborgs	9,53	8. Gävleborgs	1 275
9. Gbgs och Bohus	8,67	9. Jönköpings	1 169
10. Västerbottens	8,38	10. Skaraborgs	1 150
11. Kronobergs	8,14	11. Kronobergs	1 083
12. Jönköpings	8,03	12. Kalmar	797
13. Västmanlands	7,22	13. Gbgs och Bohus	797
14. Södermanlands	6,99	14. Hallands	772
15. Hallands	6,67	15. Kristianstads	670
16. Örebro	6,63	16. Östergötlands	639
17. Blekinge	6,57	17. Örebro	562
18. Skaraborgs	6,49	18. Stockholms	553
19. Gotlands	6,45	19. Malmöhus	466
20. Kalmar	6,39	20. Uppsala	431
21. Östergötlands	6,15	21. Västmanlands	408
22. Uppsala	6,10	22. Södermanlands	376
23. Kristianstads	4,26	23. Gotlands	373
24. Malmöhus	3,16	24. Blekinge	358



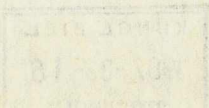


# Statens offentliga utredningar 1987

## Kronologisk förteckning

---

1. Otillbörlig efterbildning. Ju.
2. Dödsboärande och samägande av jordbruksfastighet  
m.m. Ju.



# Statens offentliga utredningar 1987

## Systematisk förteckning

---

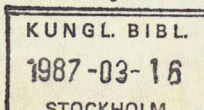
### Justitiedepartementet

Otillbörlig efterbildning. [1]

Dödsboärande och samägande av jordbruksfastighet m.m. [2]

---

Anm. Siffrorna inom klammer betecknar utredningens nummer i den kronologiska förteckningen.





ALLMÄNNA FÖRLAGET

---

ISBN 91-38-09581-5  
ISSN 0375-250X