



Inteckningsfrihet vid avstyckning, m.m.

Sammanfattning

I detta betänkande behandlar utskottet proposition 2003/04:73 *Inteckningsfrihet vid avstyckning, m.m.* I propositionen föreslår regeringen ändringar i jordabalken och fastighetsbildningslagen. Förslagen avser att det skall bli enklare att göra en avstyckad fastighet (styckningslotten) fri från inteckningar. Förslagen innebär att lantmäterimyndigheten redan vid avstyckningen skall kunna förordna om att inteckningarna i stamfastigheten inte skall gälla i styckningslotten.

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 juli 2004.

Inga motioner har väckts med anledning av propositionen.

Utskottet föreslår att riksdagen med bifall till propositionen antar regeringens lagförslag.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut.....	3
Redogörelse för ärendet.....	4
Ärendet och dess beredning.....	4
Utskottets överväganden.....	5
Inteckningsfrihet vid avstyckning.....	5
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag.....	7
Propositionen.....	7
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag.....	8

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

Inteckningsfrihet vid avstyckning

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).

Därmed bifaller riksdagen proposition 2003/04:73.

Stockholm den 29 april 2004

På bostadsutskottets vägnar

Ragnwi Marcelind

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Ragnwi Marcelind (kd), Owe Hellberg (v), Anders Ygeman (s), Lilian Virgin (s), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Siw Wittgren-Ahl (s), Hans Unander (s), Margareta Pålsson (m), Ingela Thalén (s), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c), Gunnar Sandberg (s), Peter Danielsson (m), Sten Lundström (v), Helena Hillar Rosenqvist (mp) och Leif Jakobsson (s).

Redogörelse för ärendet

Ärendet och dess beredning

Lantmäteriverket överlämnade år 2001 promemorian *Inteckningsfri avstyckning* (LMV-Rapport 2001:3) till regeringen. Promemorian innehåller förslag till ändringar i jordabalken och fastighetsbildningslagen (1970:988). Enligt förslaget skall en lantmäterimyndighet vid en avstyckning kunna förordna att de inteckningar som belastar stamfastigheten inte skall gälla i styckningslotten. Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna återfinns i propositionen.

År 2002 överlämnade Lantmäteriverket till regeringen en promemoria med förslag om att avskaffa de särskilda inteckningsåtgärderna utsträckning, sammanföring, nedsättning och relaxation. Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna återfinns i propositionen.

Regeringen behandlar i propositionen förslagen i de båda promemoriorna. Propositionen bygger på en överenskommelse mellan den socialdemokratiska regeringen och Vänsterpartiet.

Regeringen har inhämtat Lagrådets yttrande över de lagförslag som arbetats fram.

Regeringen beslutade den 26 februari 2004 att överlämna proposition 2003/04:73 *Inteckningsfrihet vid avstyckning, m.m.* till riksdagen. I riksdagen har inte några motionsförslag väckts med anledning av propositionen.

Utskottets överväganden

Inteckningsfrihet vid avstyckning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag.

En avstyckning innebär att ett visst område av en fastighets enskilda mark eller en fastighets andel i en samfällighet avskiljs för att utgöra en fastighet för sig eller ingå i en sammanläggning. Den avstyckade marken eller andelen kallas styckningslott och återstoden av fastigheten stamfastighet.

Avstyckning kan även ske av en hel samfällighet eller av ett visst område av en samfällighet. Som stamfastighet anses då varje fastighet som äger en del i samfälligheten.

Utmärkande för en avstyckning är att den inte medför någon förändring av äganderätten till styckningsdelarna och att den inte heller rymmer något moment av tvång. Institutets viktigaste funktion är dock att göra det möjligt att dela en fastighet så, att fastighetsindelningen överensstämmer med nya äganderättsförhållanden. Att avstyckning (eller, i förekommande fall, fastighetsreglering) genomförs när en del av en fastighet har överlåtits är nämligen enligt 4 kap. 7 § jordabalken en förutsättning för att överlåtelsen skall vara giltig. Institutet avstyckning fyller även en funktion i det fallet att en fastighetsägare planerar att i framtiden sälja olika delar av sin fastighet eller utnyttja olika delar av fastigheten var för sig.

En fastighet som nybildas genom avstyckning blir automatiskt belastad av alla inteckningar som gäller i stamfastigheten. Stamfastigheten och styckningslotten blir, annorlunda uttryckt, gemensamt intecknade. Så länge stamfastigheten och styckningslotten har samma ägare, är båda fastigheterna ansvariga för inteckningen i förhållande till fastigheternas taxeringsvärden (primäransvar). Om stamfastigheten och styckningslotten får olika ägare, ändras styckningslottens ansvar för inteckningen. Primäransvaret upphör och styckningslotten svarar i fortsättningen endast för vad som inte kan utgå ur stamfastigheten (subsidiäransvar).

Jordabalken innehåller särskilda regler om gemensamma inteckningar (22 kap. 2 §). Flera fastigheter får intecknas gemensamt endast om de har samma ägare och är belägna inom samma inskrivningsområde. Om en fastighet redan är intecknad, måste en ny inteckning avse samma fasta egendom som den ursprungliga inteckningen och får inte dessutom avse en fastighet som inte svarar för den inteckningen. Dessa bestämmelser om gemensamma inteckningar ger uttryck för den s.k. homogenitetsprincipen. Tillämpad på avstyckningsfallet innebär denna princip att stamfastigheten och styckningslotten inte kan intecknas var för sig, om stamfastigheten redan är intecknad.

Har fastigheterna olika ägare, kan de inte heller intecknas gemensamt. Detta problem kan lösas genom s.k. relaxation eller, i vissa fall, genom att de aktuella inteckningarna dödas och ersätts med nya inteckningar.

Regeringens lagförslag innebär att lantmäterimyndigheten i samband med ett beslut om avstyckning skall kunna besluta att inteckningarna i stamfastigheten inte skall gälla i styckningslotten. En förutsättning för ett sådant beslut skall normalt vara att panthavarna har medgett åtgärden. Om avstyckningen är väsentligen utan betydelse för någon panthavare, skall dock dennes medgivande inte krävas.

Regeringens förslag har inte mött invändningar i motioner. Utskottet anser att riksdagen på de av regeringen anförda och i propositionen redovisade skälen bör anta de förslag till lagändringar som lagts på riksdagens bord.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

Proposition 2003/04:73 Inteckningsfrihet vid avstyckning, m.m.:

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).

Förslagen finns intagna i bilaga 2.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 16 § jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 kap.

16 §

Sammanlægges fastighet eller del av fastighet med annan fastighet eller fastighetsdel, omfattar inteckning som besvärar någon av de i sammanläggningen ingående fastigheterna eller fastighetsdelarna hela den nybildade fastigheten.

Avstyckas samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet, svarar den avstyckade fastigheten icke för inteckning i stamfastighet.

En fastighet som har bildats genom avstyckning ansvarar inte för inteckningar i stamfastigheten eller stamfastigheterna, om

1. lantmäterimyndigheten har meddelat ett beslut om inteckningsfrihet enligt 10 kap. 8 a § fastighetsbildningslagen (1970:988), eller

2. fastigheten har bildats genom avstyckning av en samfällighet eller en viss ägovidd av en samfällighet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2004.

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

2 Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

Härigenom föreskrivs att det i fastighetsbildningslagen (1970:988)¹ skall införas en ny paragraf, 10 kap. 8 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

10 kap.

8 a §

Vid avstyckning enligt 1 § får lantmäterimyndigheten besluta att inteckningarna i stamfastigheten inte skall gälla i styckningslotten. Ett sådant beslut får meddelas om stamfastighetens eller styckningslottens ägare begär det.

Ett beslut enligt första stycket får meddelas endast om borgenärer som har panträtt i stamfastigheten medger det. Om stamfastigheten och styckningslotten har samma ägare, krävs även medgivande från innehavare av annan inskriven rättighet som har lika rätt som eller sämre rätt än inteckningarna. Om stamfastigheten belastas av gemensamma inteckningar, krävs dessutom de medgivanden från fastighetsägare, borgenärer med panträtt och övriga rättighetshavare som krävs för relaxation enligt 22 kap. 11 § jordabalken. Medgivande behövs inte från den för vilken avstyckningen är väsentligen utan betydelse.

Beslutet enligt första stycket skall tas upp i fastighetsbildningsbeslutet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2004.

¹ Lagen omtryckt 1992:1212.