

Nr 128

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till fastighetsbildningslag; given Stockholms slott den 26 september 1969.

Kungl. Maj:t vill härmed, under återopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till fastighetsbildningslag.

Under Hans Maj:ts
Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

BERTIL

Herman Kling

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen läggs fram förslag till fastighetsbildningslag. Förslaget, som innebär genomgripande ändringar i de nuvarande bestämmelserna om fastighetsbildning, syftar till att möjliggöra en enkel, snabb och effektiv handläggning av fastighetsbildningsfrågorna. Genom förslaget ställs hjälpmedel till förfogande för att aktivt åstadkomma en rationell fastighetsindelning. Detta gäller såväl jord- och skogsbrukets rationalisering som fastighetsbildning för bebyggelseändamål. Enhetlig lagstiftning föreslås för land och stad. Den nya lagen skall således ersätta både 1917 års lag om fastighetsbildning i stad och 1926 års lagar om delning av jord på landet och om sammanläggning av fastigheter på landet. Också vissa andra lagar kan upphävas, bl. a. 1952 års lag om sammanföring av samfälld vägmark och järnvägsmark med angränsande fastighet.

Lagförslaget innebär en förenkling av regelsystemet på bl. a. det sättet att antalet former för fastighetsbildning minskar. Alla åtgärder som har till syfte att ändra en fastighets struktur i något hänsende förs samman till ett institut som kallas fastighetsreglering. Detta institut ersätter laga skifte för omarrondering (s. k. omskifte) samt ägoutbyte, servitutsutbrytning och

sammanföring enligt 1952 års lag. Till skillnad från laga skiftet innebär fastighetsregleringen inte en delning av ett på förhand fixerat skifteslag, utan den är närmast att beteckna som ett utbyggt ägoutbyte. Fastighetsregleringen kan i motsats till det nuvarande ägoutbytet omfatta åtgärder inte bara beträffande fastigheternas enskilda mark utan också beträffande samfälligheter och servitut. Bland de åtgärder i fråga om samfällighet som regleras i lagen kan nämnas bildande av gemensamhetsskog. De olika åtgärder som företas vid fastighetsreglering förutsätts i allmänhet ske med samtycke av fastighetsägarna. I skilda hänseenden erbjuder emellertid lagen tvångsmedel för den händelse samtycke vägras. Storleksförändringar kan sålunda genomföras i viss utsträckning även utan medgivande av ägarerna. I samband med vissa större fastighetsregleringar kan fastighet eller del därav inlösas. Härför gäller dock vissa begränsande villkor. Bl. a. får mark som ingår i eller skall tas in i gemensamhetsskog inte inlösas.

För nybildning av fastighet föreslås i den nya lagen tre institut, nämligen avstyckning, klyvning och sammanläggning. Klyvningen ersätter den form av laga skifte som brukar kallas klyvningsskifte. Avstyckning och sammanläggning motsvarar de institut med samma namn som finns i gällande rätt. I fråga om klyvning och avstyckning innebär förslaget inte några mera betydelsefulla ändringar. En nyhet är emellertid att avstyckning skall kunna ske av fastighets andel i samfällighet. I fråga om sammanläggning föreslås vissa reformer av större räckvidd. F. n. sker sammanläggning genom ett ansökningsförfarande hos ägodelningsdomaren. Enligt förslaget skall fråga om sammanläggning liksom andra fastighetsbildningsfrågor prövas vid förrättning.

De föreslagna formerna för fastighetsbildning är avsedda att gälla både i tätorter och i glesbygder. Den fastighetsbildande verkan som stadsplan och tomtindelning har f. n. kommer att försvinna och servituts- och samfällighetsbildning skall kunna ske i vidgad omfattning inom städer och stadsliknande samhällen. Det senare blir av betydelse bl. a. när det gäller att bereda utrymme för gemensamhetsanläggningar av olika slag. I samband härmed kan nämnas att förslaget öppnar möjlighet att vid fastighetsreglering utföra tekniska anläggningar.

För alla slags fastighetsbildande åtgärder gäller enligt förslaget enhetliga villkor för åtgärdernas tillåtlighet från allmän synpunkt. Förslaget bygger i viss utsträckning på de nuvarande reglerna i jorddelningslagen angående de jordpolitiska förutsättningarna för avstyckning. En omredigering och förenkling av regelsystemet har emellertid ägt rum. Beträffande jordbruksfastigheter har reglerna anpassats till de riktlinjer för jordbrukspolitiken som antogs av 1967 år riksdag.

Enligt förslaget skall fråga om fastighetsbildning alltid prövas vid förrättning. Som huvudregel gäller att fastighetsbildning är beroende av att ansökan görs av enskild sakägare. I vissa situationer har också annan än

sakägare rätt att ansöka om fastighetsbildning. Byggnadsnämnden får sålunda begära fastighetsreglering som avser område där tätbebyggelse finns eller är att vänta inom en nära framtid. Vidare får länsstyrelsen, överlantmätaren och lantbruksnämnden rätt att påkalla fastighetsreglering som är av större allmän betydelse. Den som har fått tillstånd till expropriation kan begära fastighetsreglering för att undanröja eller minska olägenheter av expropriationen. Meningen är att expropriationsersättningen därigenom skall kunna begränsas.

Fastighetsbildningsförrättning har enligt förslaget liksom enligt jorddelningslagen karaktären av ett judiciellt förfarande. Den handläggande myndigheten, som kallas fastighetsbildningsmyndighet, är liksom f. n. en förrättningslantmätare. Lekmannainflytandet tillgodoses på det sättet att i vissa fall också gode män skall medverka. Huvudregeln är att sammanträde med sakägarna skall hållas vid förrättningen. Om stridiga intressen inte finns, kan förrättningen dock företas utan sammanträde. Förslaget öppnar möjlighet att dela upp förrättningsarbetet i etapper så, att arbetskrävande och dyrbara åtgärder inte utförs förrän man fått garantier för att de verkligen blir till nytta.

Vid sidan av de olika fastighetsbildningsinstituten föreslås ett institut som kallas fastighetsbestämning. Detta har till främsta uppgift att tjäna som medel för att fastställa den gällande fastighetsindelningens beskaffenhet. Institutet motsvarar den nuvarande gränsbestämningen, men också s. k. ägotvister, som f. n. skall prövas av domstol, kan avgöras genom fastighetsbestämning. I likhet med fastighetsbildningsfrågor handläggs fastighetsbestämningsfrågor av fastighetsbildningsmyndigheten vid förrättning.

I fråga om domstolarna och rättegången i mål om fastighetsbildning och fastighetsbestämning innehåller förslaget väsentliga nyheter. F. n. gäller som huvudregel att en förrättning inte blir giltig förrän den fastställs. Enligt förslaget slopas fastställelseförfarandet och förrättningen vinner laga kraft om den inte överklagas. För att det allmännas intressen skall kunna tillvaratas på ett tillfredsställande sätt har rätt att fullfölja talan tillerkänts inte bara enskilda parter utan också vissa myndigheter. Meningen är att bevakningen av de allmänna intressena skall ske genom överlantmätarens försorg. Också länsstyrelsen och lantbruksnämnden har utrustats med fullföljdsrätt på det allmännas vägnar. Beträffande fastighetsbildning inom områden där det föreligger skyldighet att söka byggnadslov har också byggnadsnämnden fullföljdsrätt. Inom vissa planområden skall bevakningen av allmänna intressen uteslutande handhas av byggnadsnämnden. Länsorganen har således inte fullföljdsrätt, om en fastighetsbildningsåtgärd enbart rör sådant område.

Överinstans över fastighetsbildningsmyndigheten är enligt förslaget fastighetsdomstolen. Vissa grundläggande bestämmelser om denna domstol återfinns i den nyligen antagna lagen om fastighetsdomstol. Kompletteran-

de bestämmelser om rättegången i fastighetsbildningsmål tas upp i en särskild avdelning i förslaget.

Förslaget innehåller slutligen vissa huvudregler om fastighetsregister. Det förutsätts att fastighetsregistreringen i övrigt skall regleras genom bestämmelser som meddelas av Kungl. Maj:t.

Propositionen upptar inte förslag till övergångs- och följdlagstiftning. Förslag därom kommer att läggas fram senare. Avsikten är att fastighetsbildningslagen skall träda i kraft den 1 januari 1972.

Förslag
till
Fastighetsbildningslag

Härigenom förordnas som följer.

FÖRSTA AVDELNINGEN

Inledande bestämmelser

1 KAP.

1 §

Fastighetsbildning är en i enlighet med denna lag företagen åtgärd genom vilken fastighetsindelningen ändras eller servitut bildas, ändras eller upphäves.

Genom fastighetsbestämning enligt denna lag avgöres frågor om beskaffenheten av gällande fastighetsindelning samt frågor rörande beståndet eller omfånget av vissa servitut.

2 §

Över fastigheterna föres fastighetsregister.

Fastighetsbildning och fastighetsbestämning är fullbordade, när uppgift om åtgärden införts i fastighetsregistret.

3 §

Samfällighet enligt denna lag är mark som hör till flera fastigheter gemensamt.

4 §

Vad som i denna lag sägs om mark eller område gäller i tillämpliga delar även beträffande fiske som ej ingår i äganderätten till vattenområdet och ej utgör servitut.

5 §

Närmare föreskrifter för tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen eller av myndighet som Konungen bestämmer.

ANDRA AVDELNINGEN

Fastighetsbildning i allmänhet

2 KAP.

Grundläggande bestämmelser

1 §

Fastighetsbildning sker såsom fastighetsreglering, om den avser ombildning av fastigheter, och såsom avstyckning, klyvning eller sammanläggning, om den avser nybildning av fastighet.

2 §

Fråga om fastighetsbildning prövas vid förrättning. Förrättning handlägges av fastighetsbildningsmyndighet. Fastighetsbildningsfråga upptages efter ansökan, om ej annat är föreskrivet.

Fastighetsbildningsåtgärd får handläggas gemensamt med annan sådan åtgärd vid en förrättning eller delas upp på skilda förrättningar.

Av 14 kap. följer att fastighetsbestämning i vissa fall skall företagas i samband med fastighetsbildning.

3 §

Fastighetsbildning, som innebär ändring av fastighetsindelningen och berör vattenområde, omfattar även fisket, om detta ingår i äganderätten till området. Med stöd av 3 kap. 8 § får dock annat bestämmas.

4 §

Vad som efter fastighetsbildning är tillbehör till fastighet framgår av jordbalken. Byggnad eller annan anläggning som enligt beslut vid fastighetsreglering skall rivas eller flyttas utgör dock ej tillbehör till den fastighet på vilken den är belägen.

5 §

Är servitut eller annan särskild rättighet som hör till fastighet av betydelse för fastigheten endast om viss mark hör till denna, följer rättigheten marken vid ändring i fastighetsindelningen. Vad som nu sagts gäller icke, om annat bestämmas vid fastighetsbildningen.

6 §

Kostnaderna för genomförande av fastighetsbildning betalas enligt de bestämmelser som gäller för den fastighetsbildningsåtgärd om vilken är fråga. Kostnader som är gemensamma för skilda åtgärder fördelas på dessa efter vad som är skäligt.

Avvisas ansökan eller inställes förrättning, skall sökanden betala uppkomna kostnader, om icke särskilda omständigheter föranleder att betalningsskyldigheten fördelas mellan samtliga sakägare eller vissa av dem. Om förrättningen sökts av byggnadsnämnden, svarar kommunen för de kostnader som i enlighet härmed kan åvila sökanden. Har förrättningen enligt 5 kap. 3 § fjärde stycket påkallats av överlantmätaren eller annan statlig myndighet, skall sådana kostnader betalas av staten.

Överenskommelse mellan sakägarna om fördelning av förrättningskostnaderna på annat sätt än som följer av lagen skall gälla, om det icke är uppenbart att överenskommelsen tillkommit i otillbörligt syfte.

Till förrättningskostnader hänföres taxeavgift, ersättning till sakkunnig och syssloman, utgift för hantlangning som ej ingår i taxeavgiften samt ersättning för skada enligt 4 kap. 38 § tredje stycket.

3 KAP.

Villkor för fastighetsbildning

Allmänna lämplighets- och planvillkor

1 §

Fastighetsbildning skall ske så, att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid skall särskilt beaktas att fastigheten får lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område samt att fastighet, som skall användas för bebyggelse, kan få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Kan fastighet, som skall nybildas eller ombildas för nytt ändamål, icke antagas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid eller finnes med hänsyn till ändamålets art och övriga omständigheter ändamålet böra tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning, får fastighetsbildningen ej äga rum.

2 §

Inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan skall fastighetsbildning ske i överensstämmelse med planen.

Gäller eljest särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning, såsom regionplan, utomplansbestämmelser eller naturvårdsföreskrifter, skall fastighetsbildning ske så, att syftet med bestämmelserna icke motverkas.

Om särskilda skäl föreligger, får undantag från planen eller bestämmelserna medges av länsstyrelsen eller efter dess förordnande av byggnadsnämnden. Även utan sådant medgivande får mindre avvikelse från planen eller bestämmelserna ske, om åtgärden är förenlig med planens eller bestämmelsernas syfte.

Får på grund av särskilt medgivande nybyggnad eller annan därmed jämförlig åtgärd företagas i strid mot plan eller bestämmelse som avses i första eller andra stycket, utgör denna paragraf ej hinder mot fastighetsbildning som behövs för att medgivandet skall kunna utnyttjas.

3 §

Har stadsplan eller byggnadsplan icke fastställts för visst område och har tätbebyggelse uppkommit eller är sådan bebyggelse att vänta inom en nära framtid eller kan eljest väntas att flera fastigheter avsedda för bebyggelse skall bildas, får fastighetsbildning icke ske, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig tätbebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.

4 §

Förutsätter fastighetsbildning att ny utfart till allmän väg anordnas eller befintlig utfart tages i anspråk, får fastighetsbildningen ej utan synnerliga skäl äga rum, om väsentlig olägenhet därigenom skulle uppkomma för trafiken på vägen.

Särskilda bestämmelser beträffande jordbruk, skogsbruk och fiske

5 §

Jordbruksfastighet skall för att anses lämpad för sitt ändamål ha sådan storlek, sammansättning och utformning att den medger tillfredsställande lönsamhet hos det företag som skall bedrivas på fastigheten.

Skogsbruksfastighet skall för att anses lämpad för sitt ändamål ha sådan storlek och utformning att den medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift.

6 §

Fastighetsbildning som berör jordbruksfastighet får äga rum endast om åtgärden är till övervägande nytta för jordbruksnäringen.

Åsyftas med fastighetsbildningen att nybilda eller förbättra fastighet

som är avsedd för annat ändamål än jordbruk, får åtgärden dock ske om den icke medför olägenhet av någon betydelse för jordbruksnäringen.

7 §

Mark som är avsedd för skogsbruk får ej indelas på sådant sätt att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse.

8 §

Fiske får ej uppdelas genom fastighetsbildning på sätt som medför olägenhet av någon betydelse för fiskevården. Uppdelning får dock ske, om den är nödvändig för att möjliggöra en eljest angelägen ändring i fastighetsindelningen och icke medför avsevärd olägenhet för fiskevården.

Ingår fiske i äganderätten till vattenområde och föreligger enligt första stycket hinder mot fastighetsbildningsåtgärd beträffande området, får bestämmas att fastighetsbildningen icke skall omfatta fisket, om fastighetsbildningen är av synnerlig vikt för en lämplig fastighetsindelning eller i övrigt av betydande allmänt intresse. Även om fastighetsbildningen ej är av den betydelse som nu angivits, får sådan bestämmelse meddelas, om vattenområdet är gemensamt för flera fastigheter.

Undantagsbestämmelser

9 §

Fastighetsbildning får äga rum, även om fastighet som nybildas eller ombildas icke blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, såvida fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning icke motverkas.

10 §

Om fastighetsbildning är till övervägande nytta från allmän synpunkt, får åtgärden äga rum även om den strider mot vad som ovan föreskrivits till skydd för jordbruksnäringen eller skogsbruket.

Fastighetsbildning över kommungräns

11 §

Fastighetsbildning som medför ändring av gräns för kommun får ske endast om åtgärden är av väsentlig betydelse för en ändamålsenlig fastighetsindelning eller om den kommunala indelningen blir lämpligare.

Till fastighetsbildning som avses i första stycket skall inhämtas Konungens eller länsstyrelsens medgivande, om fastighetsbildningsmyndigheten finner gränsändringen kunna medföra olämplig indelning i förvalt-

ningsområden. Medgivande skall alltid inhämtas, om kommun eller församling begär det eller åtgärden innebär att hel fastighet överföres till annan domkrets för allmän underrätt.

Är fastighetsbildning beroende av medgivande enligt andra stycket, skall fastighetsbildningsmyndigheten anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

4 KAP.

Fastighetsbildningsförrättning

Fastighetsbildningsmyndigheten

1 §

Vid fastighetsbildningsförrättning består fastighetsbildningsmyndigheten av en förrättningslantmätare. Dessutom skall två gode män ingå i myndigheten när förrättningslantmätaren finner att det behövs eller när sakägare begär det och oskäligt dröjsmål ej föranledes därav. I utförandet av tekniska göromål skall gode män aldrig delta.

Har förrättningen betydande omfattning, får antalet gode män ökas, om det kan påskynda handläggningen. Flera än två gode män får dock icke samtidigt delta i handläggningen av samma fråga.

Bestämmas att gode män skall medverka, rubbas icke därigenom vad som redan beslutats eller verkställts under förrättningen.

2 §

Gode män utses genom val av kommunens fullmäktige.

God man skall vara valbar till nämndeman inom kommunen och får ej ha fyllt sextiofem år. God man skall ha erfarenhet i fråga om tätortsförhållanden eller vara kunnig i jordbruks- eller skogsbruksfrågor.

God man utses för sex år. Upphör god man att vara valbar, är uppdraget förfallet.

Rättegångsbalkens bestämmelser om skyldighet att mottaga uppdrag som nämndeman och att kvarstå i uppdraget samt att efter avgång fortfarande tjänstgöra äger motsvarande tillämpning i fråga om god man.

Länsstyrelsen bestämmer antalet gode män.

3 §

Skall gode män medverka, åligger det förrättningslantmätaren att kalla dem till förrättningen. Till tjänstgöring bör företrädesvis kallas gode män med behövlig ortskännedom och sakkunskap.

Är god man av jäv hindrad att tjänstgöra eller uteblir han från sammanträde och kan annan god man ej utan tidsutdräkt infinna sig, får förrätt-

ningslantmätaren till tjänstgöring som god man kalla någon som är valbar till sådan befattning.

Den som kallats att tjänstgöra som god man är underkastad ämbetsansvar i fråga om tjänstgöringen.

4 §

Vad som föreskrivits i 4 kap. 12 § rättegångsbalken om hinder för dem som är varandra närstående att tjänstgöra samtidigt som domare äger motsvarande tillämpning beträffande förrättningsmän.

5 §

Mot förrättningsman gäller samma jäv som mot domare.

6 §

Vet förrättningsman att sådan omständighet föreligger som kan antagas utgöra jäv mot honom, är han skyldig att självant ge det till känna.

Vill sakägare anföra jäv mot förrättningsman, skall han framställa invändning därom första gången han för talan i ärendet sedan han fick kännedom om att förrättningsmannen tjänstgör och att jävsanledning föreligger. Underlåter han det, är hans rätt att anföra jäv förfallen.

Har sakägare i rätt tid anfört jäv, skall fastighetsbildningsmyndigheten snarast möjligt meddela beslut i jävsfrågan. Sedan fråga om jäv mot förrättningsman uppkommit, får han i övrigt vidtaga endast åtgärd som icke utan synnerlig olägenhet kan uppskjutas och som ej innefattar avgörande av en för förrättningen betydelsefull fråga. Sådan åtgärd får vidtagas av förrättningslantmätaren, även om han förklarats jävig.

Den omständigheten att förrättningsman finnes vara jävig påverkar ej giltigheten av beslut eller åtgärd som tillkommit innan frågan om jäv uppkom.

7 §

Förrättning skall handläggas av fastighetsbildningsmyndigheten i den ort där marken är belägen. Ligger marken under flera fastighetsbildningsmyndigheter, handlägges förrättningen av endera myndigheten.

Förrättningens inledande och grunderna för handläggningen

8 §

Ansökan om fastighetsbildning göres skriftligen hos fastighetsbildningsmyndigheten. Muntlig ansökan som göres vid förrättningssammanträde skall dock godtagas, om den väckta frågan lämpligen kan prövas vid samma förrättning.

Sökanden skall ange den åtgärd som han önskar genomförd samt uppge den eller de fastigheter för vilka han för talan. I den mån det kan anses skäligt att sökanden skaffar uppgifter därom eller sådana ändå är tillgängliga för honom, skall han också ange de andra fastigheter som saken angår ävensom namn och postadress beträffande fastighetsägarna samt de innehavare av servitut, nyttjanderätt eller samfällighetsrätt som kan beröras av åtgärden.

Ansökningshandling skall vara egenhändigt undertecknad av sökanden eller hans ombud.

Till ansökningshandling skall sökanden i huvudskrift eller styrkt avskrift foga de skriftliga handlingar som han innehar och som är av betydelse i saken.

9 §

Uppfyller ansökan ej föreskrifterna i 8 § eller är den i övrigt ofullständig, kan fastighetsbildningsmyndigheten förelägga sökanden att avhjälpa bristen.

10 §

Efterkommes ej föreläggande att avhjälpa brist i ansökan och är bristen så väsentlig att ansökningen icke kan ligga till grund för förrättning, får ansökningen avvisas.

Föreligger hinder mot att upptaga den väckta frågan till prövning, skall ansökningen avvisas.

Fråga om avvisande av ansökan skall skyndsamt utredas och avgöras.

11 §

I den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt skall fastighetsbildningsmyndigheten utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är sakägare. Den som har lagfart på fastigheten anses som ägare, om det ej visas att fastigheten tillhör annan.

12 §

Om god man enligt 18 kap. 4 § föräldrabalken behöver förordnas, skall fastighetsbildningsmyndigheten anmäla detta hos rätten.

13 §

Sakägare får föra sin talan genom ombud.

Förrättningslantmätare och god man får ej vara ombud vid den fastighetsbildningsmyndighet som han tillhör. Ej heller får den vara ombud som tagit befattning med saken i sin tjänst eller såsom ombud för sakägare med motstående intresse. Detsamma gäller beträffande den som står i sådant

förhållande till förrättningsman som avses i 4 kap. 12 § rättegångsbalken.

I övrigt gäller 12 kap. rättegångsbalken i tillämpliga delar.

14 §

Vid förrättning skall fastighetsbildningsmyndigheten hålla sammanträde med sakägarna.

Sammanträde behövs ej, om stridiga intressen mellan sakägare ej förekommer i ärendet och hinder mot den sökta fastighetsbildningen ej föreligger. Om ansökan skall avvisas eller det är uppenbart att fastighetsbildningen icke kan tillåtas, är sammanträde ej heller behövligt.

Vid sammanträde skall fastighetsbildningsmyndigheten redogöra för ansökningen samt klargöra innebörden av vidtagna och planerade åtgärder. Sakägare och annan, som enligt särskild föreskrift skall underrättas om sammanträdet, skall få tillfälle att yttra sig och förebringa utredning i frågor som behandlas vid sammanträdet.

Sammanträde hålles där den mark är belägen som fastighetsbildningen avser, om det ej utan olägenhet kan hållas på annat ställe.

15 §

Finns det anledning antaga att förrättning kan handläggas helt utan sammanträde, skall ansökningshandlingen delges sakägare, som ej biträtt ansökningen, och tillfälle lämnas honom att yttra sig över denna inom utsatt tid. Avser förrättningen mark inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser, skall därjämte byggnadsnämnden underrättas om förrättningen innan denna avslutas.

16 §

Protokoll föres för varje förrättning särskilt.

Protokollet samt övriga handlingar som ingivits eller upprättats vid förrättningen sammanföres till en akt.

17 §

Såsom fastighetsbildningsmyndighetens beslut gäller, om förrättningsmännen har olika mening, vad två av dem säger. Har varje förrättningsman sin mening, gäller förrättningslantmätarens mening. I fråga om pengar eller annat som utgör viss mängd skall dock den mening gälla som avser den näst största mängden.

I beslut skall anges de skäl på vilka avgörandet grundas, såvida motive-ring av beslutet icke kan anses överflödig. Beslut, som meddelas i samband med förrättningens avslutande eller inställande, och beslut, mot vilket talan får föras särskilt, skall dessutom innehålla besvärshänvisning.

Meddelas beslut vid sammanträde, skall det uppläsas för de närvarande.

Om i annan ordning meddelas beslut om förrättningens inställande eller, utan samband med förrättningens avslutande, beslut mot vilket talan får föras särskilt, skall sakägare och annan som får besvära sig underrättas om beslutet utan dröjsmål. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

Kallelse och delgivning

18 §

Till första sammanträdet under förrättningen skall samtliga kända sakägare kallas. Kallelse behövs dock ej, om det kan antagas att sakägaren ändå infinner sig. Är det ovisst vilken av flera som är sakägare, kallas samtliga. Om det föreligger anledning antaga att okända sakägare finns, utfärdas kallelse även på dessa.

Kallelse skall i god tid före sammanträdet delges sakägarna.

19 §

Bestämmelserna i 18 § gäller även då nytt sammanträde utsättes. Kallelse på okända sakägare behövs dock ej, om de kallats tidigare under förrättningen.

Om vid sammanträde tillkännagivits tid och plats för nästa sammanträde, behöver ej kallelse delges den som kallats i föreskriven ordning till det sammanträde då tillkännagivandet skett.

20 §

Delgivning skall ske enligt allmänna bestämmelser angående delgivning, om ej annat föreskrivits i denna lag.

Vid sammanträde får fastighetsbildningsmyndigheten efter sakägarnas hörande bestämma särskild ordning för delgivning. När sakägare första gången kallas till sammanträde, skall delgivning av kallelsen dock alltid ske enligt första stycket.

21 §

Vistas ägare av fastighet eller ställföreträdare för denne stadigvarande utom riket och kan delgivning ej ske här i riket med känt ombud, får handlingen lämnas till den som förvaltar eller brukar fastigheten.

Den till vilken handlingen lämnats är skyldig att snarast sända handlingen vidare till den sökte, om det kan ske. Han skall erinras därom, när handlingen lämnas till honom. Är den söktes uppehållsort känd, skall fastighetsbildningsmyndigheten därjämte med posten sända honom meddelande om delgivningen.

Delgivningen anses ha skett, när handlingen lämnats enligt första stycket.

22 §

Vad som föreskrivits om delgivning med delägare i samfällighet äger motsvarande tillämpning vid delgivning med delägare i fastighet, som innehas under samäganderätt av flera än tio, och med innehavare av servitut eller samfällighetsrätt som gäller till förmån för flera än tio fastigheter med skilda ägare.

23 §

Har sakägare ej i föreskriven ordning kallats till sammanträde, skall nytt sammanträde utsättas, såvida icke sakägaren ändå infunnit sig eller medger att förrättningen likväl slutföres. Utan hinder av vad sålunda föreskrivits får sådan förrättningsåtgärd vidtagas som ej i nämnvärd mån inverkar på sakägarens rätt.

24 §

Avser förrättning mark inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser, skall fastighetsbildningsmyndigheten underrätta byggnadsnämnden om tid och plats för sammanträde. Har byggnadsnämnden sökt förrättningen, skall den alltid underrättas om sammanträde.

Förrättningens fortsättande och slutförande

25 §

Fastighetsbildningsmyndigheten skall utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen. Föreligger ej hinder mot denna, skall myndigheten utarbeta den fastighetsplan samt ombesörja de göromål av teknisk art och de värderingar som behövs för åtgärdens genomförande. Därvid bör rådpläging med sakägarna ske. Vid behov skall samråd ske med de myndigheter som beröres av åtgärden.

Sedan de sålunda föreskrivna åtgärderna utförts, skall myndigheten meddela beslut om fastighetsbildningen (fastighetsbildningsbeslut). Detta beslut skall ange hur fastighetsindelningen ändras och vilka servitutsåtgärder som vidtages. I övrigt skall beslutet innehålla uttalanden i frågor som har ett omedelbart samband med fastighetsbildningen. Särskilda bestämmelser om vad beslutet i vissa fall skall innehålla meddelas i 5, 8 och 12 kap.

Om det är lämpligt, får fastighetsbildningsbeslutet meddelas utan hinder av att tekniska göromål och värderingar ej utförts. Under samma förutsättning får olika frågor som hör till beslutet upptagas för sig och avgöras

genom särskilda beslut. Vad som föreskrives om fastighetsbildningsbeslut gäller även sådant avgörande.

26 §

Om det med hänsyn till förrättningens omfattning eller annan särskild omständighet är lämpligt att frågan om fastighetsbildningens tillåtlighet avgöres på förhand och hinder icke möter mot fastighetsbildningen, får tillstånd till denna lämnas genom särskilt beslut (tillståndsbeslut).

Fordras särskilt medgivande till fastighetsbildningen enligt 3 kap. 11 §, får tillståndsbeslut meddelas utan hinder av att åtgärdens inverkan på indelningen i förvaltningsområden ännu ej prövats. Lämnas icke medgivande, förfaller tillståndsbeslutet.

27 §

Gräns som tillkommer genom fastighetsbildningen skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämma med fastighetsbildningsbeslutet. Utstakning som endast i mindre mån avviker från beslutet får dock läggas till grund för utmärkningen, om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som icke står i skäligt förhållande till den betydelse det kan ha för sakägare att fastighetsbildningen genomföres i full överensstämmelse med beslutet.

Om det är lämpligt, får utmärkning av gräns verkställas efter förrättningens avslutande. Angående sådan åtgärd skall sakägarna underrättas i god tid. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

28 §

Karta skall upprättas vid förrättningen. Kan fastighetsbildningen genomföras och förrättningsresultatet åskådliggöras utan karta, behöver sådan dock ej upprättas. Kartan skall göras så noggrann som ändamålet kräver.

Beskrivning över de ändringar i fastighetsindelningen och andra förhållanden som åstadkommes genom fastighetsbildningen skall upprättas, om ej resultatet av förrättningen ändå framgår med tillräcklig noggrannhet av förrättningshandlingarna. I beskrivningen skall den nya indelningen anges i enlighet med gränsutstakningen eller, i den mån utstakning icke skall ske, i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet.

29 §

Sedan förekommande ersättningsfrågor avgjorts och alla till förrättningen hörande göromål utförts, skall fastighetsbildningsmyndigheten förklara förrättningen avslutad (avslutningsbeslut).

Avslutningsbeslut skall meddelas på sammanträde eller på tid och plats som myndigheten tillkännagivit för sakägarna och annan som får besvära

sig över beslutet. Sådant tillkännagivande skall lämnas vid sammanträde eller också genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

30 §

Sedan förrättningen avslutats, skall fastighetsbildningsmyndigheten under besvärstiden hålla tillgängliga de handlingar eller andra uppgifter som fordras för att sakägarna skall kunna inhämta fullständig kännedom om förrättningsresultatet. När sakägare begär det och det är nödvändigt med hänsyn till förrättningens art och omfattning samt övriga förhållanden, skall myndigheten före besvärstidens utgång i behövlig utsträckning tillhandahålla handlingar för granskning på förrättningsstället eller lämplig plats i närheten. Vad som nu föreskrivits gäller också när beslut meddelas under förrättningen och talan mot detta skall föras särskilt.

När fastighetsbildningsbeslut meddelats, skall myndigheten på sakägares begäran snarast visa de nya gränssträckningarna på marken, om det ej är uppenbart att visningen skulle vara utan betydelse för sakägaren.

31 §

Om hinder mot fastighetsbildningen föreligger, skall fastighetsbildningsmyndigheten så snart som möjligt avbryta förrättningen och meddela beslut om dess inställande. Kan hindret undanröjas genom att sökanden jämkar sin talan, skall han få tillfälle att göra det.

32 §

Vill sökanden hos fastighetsbildningsmyndigheten återkalla sin ansökan, skall han göra det skriftligen eller också muntligen vid sammanträde. Har annan sakägare ej fört talan vid förrättningen när återkallelsen sker, skall förrättningen genast inställas. I annat fall skall sakägare som fört talan vid förrättningen och som själv kunnat ansöka om åtgärden underrättas om återkallelsen. Om ej sådan sakägare begär att förrättningen fortsättes, skall den inställas. Underrättas sakägarna om återkallelsen vid sammanträde, skall begäran framställas vid sammanträdet. I annat fall skall begäran framställas inom tid som myndigheten föreskriver.

Återkallelse hos fastighetsbildningsmyndigheten får ej i något fall ske sedan förrättningen avslutats.

Uteblir sökanden från det första förrättningssammanträde till vilket han kallats, skall ansökningsanses återkallad, om icke sökanden anmält laga förfall eller det är uppenbart att han vidhåller ansökningsanses.

Beträffande avstyckning och klyvning gäller denna paragraf endast i den mån ej annat följer av 10 kap. 8 § eller 11 kap. 2 §.

33 §

Hur förrättningskostnaderna skall fördelas beslutas senast när förrättningen avslutas eller inställes.

Särskilda bestämmelser

34 §

För utredning av fråga, vars bedömande kräver särskild fackkunskap, får fastighetsbildningsmyndigheten anlita biträde av sakkunnig. Den som står i sådant förhållande till saken eller till någon sakägare att hans tillförlitlighet kan anses förringad får ej anlitas som sakkunnig.

Ersättning till sakkunnig bestämmes av myndigheten. Anlitas befattningshavare i allmän tjänst som sakkunnig, utgår ersättning endast när särskild föreskrift är meddelad.

35 §

Behärskar sakägare ej svenska språket eller är han allvarligt hörsel- eller talskadad, får tolk anlitas att biträda fastighetsbildningsmyndigheten.

Som tolk får ej den anlitas beträffande vilken sådan omständighet föreligger att hans tillförlitlighet kan anses förringad.

Tolk har rätt att av allmänna medel få skäligt arvode samt ersättning för kostnad och tidsspillan. Vad som nu sagts gäller dock ej den som anlitas i tjänsten.

36 §

Angelägenhet som är gemensam för sakägarna och har samband med förrättningen skall ombesörjas av en eller flera sysslomän, om flertalet av de vid sammanträde närvarande sakägarna beslutar det eller om fastighetsbildningsmyndigheten finner att syssloman behövs.

Syssloman utses genom val av sakägarna. Har flera sysslomän utsetts, skall de gemensamt ha hand om uppdraget, om ej annat bestämts. Kan sysslomännen ej enas, gäller den mening som förrättningslantmätaren biliräder.

Syssloman kan skiljas från sitt uppdrag, om flertalet av de vid sammanträde närvarande sakägarna kommer överens om det och fastighetsbildningsmyndigheten icke finner åtgärden obefogad. Har syssloman fått i uppdrag att ombesörja arbete som avses i 9 kap. och utför han icke uppdraget tillfredsställande, får fastighetsbildningsmyndigheten skilja sysslomannen från uppdraget och förordna annan i hans ställe. Innan det sker, bör sakägarna få tillfälle att yttra sig.

Önskar syssloman ersättning, skall han begära sådan innan förrättningen

avslutas eller inställes. Kan överenskommelse ej uppnås, bestämmes ersättningen av myndigheten.

37 §

Sakägarna skall tillhandahålla för förrättningen behövlig och lämplig hantlangning, om sådan ej enligt särskilda bestämmelser skall utföras genom det allmännas försorg. Hantlangningen fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt.

Försummar sakägare att utföra den hantlangning som ålagts honom, kan förrättningen förklaras vilande i avvaktan på att han fullgör sin skyldighet. Fastighetsbildningsmyndigheten får dock ombesörja hantlangningen, om det är lämpligt.

Utses syssloman för att ombesörja hantlangningen, äger 9 kap. 3—6 §§ motsvarande tillämpning.

38 §

Förrättningsmännen och deras biträden är berättigade att, när det behövs med anledning av förrättningen, få tillträde till byggnad, övergå ägor, verkställa mätningar och markundersökningar samt företaga därmed sammanhängande eller jämförliga åtgärder. I trädgård eller liknande plantering får träd ej skadas eller fällas utan ägarens samtycke. Även i övrigt skall skada undvikas, om det är möjligt.

Rätt att övergå annans ägor tillkommer också var och en som för talan vid förrättningen.

Har skada uppkommit genom åtgärd som avses i första eller andra stycket och vill den skadelidande få ersättning för skadan, skall han framställa yrkande därom innan förrättningen avslutas eller inställes.

Polismyndighet skall lämna den handräckning som behövs för utövande av befogenhet enligt första stycket.

39 §

Om det är av synnerlig vikt för fastighetsbildningen att fråga som är föremål för prövning i annan ordning först avgöres, får fastighetsbildningsmyndigheten förklara förrättningen vilande i avvaktan på att frågan avgöres. Vill sakägare väcka talan för prövning av fråga som icke kan avgöras vid förrättningen och vars behandling i särskild ordning kan föranleda att förrättningen förklaras vilande, skall skäligt rådrum lämnas honom.

Har fastighetsbildningsmyndigheten meddelat beslut i fråga beträffande vilken talan får fullföljas särskilt, skall förrättningen vila i de delar som är beroende av frågans slutliga lösning, såvida icke myndigheten finner att förrättningen kan fortsätta utan betydande olägenhet eller fastighetsdomstolen förordnar att den skall fortgå.

40 §

Har fastighet övergått till ny ägare under förrättningen, får denne icke rubba vad den förre ägaren medgivit eller godkänt.

41 §

Föranleder fastighetsbildningen ändring av gräns för kommun eller församling, skall fastighetsbildningsmyndigheten underrätta kommunen eller församlingen om fastighetsbildningen och dess inverkan på indelningen i förvaltningsområden. Kommunen eller församlingen skall beredas tillfälle att begära inhämtande av medgivande som avses i 3 kap. 11 §, om ej sådant medgivande ändå skall inhämtas.

42 §

Finner fastighetsbildningsmyndigheten att förrättningsbeslut till följd av skrivfel, felräkning eller liknande misstag innehåller uppenbar oriktighet, skall myndigheten besluta om rättelse. Detsamma gäller beträffande karta, som upprättats vid förrättning, samt annan handling till vilken hänvisning skett i förrättningsbeslutet. Innan rättelse sker, skall den som beröres av åtgärden få tillfälle att yttra sig.

Rättelse skall med angivande av dagen för åtgärden antecknas på huvudskriften och såvitt möjligt på övriga exemplar av den handling som rättelsen avser. Den som beslutet rör skall omedelbart underrättas om åtgärden och vad som är att iakttaga för fullföljd av talan.

TREDJE AVDELNINGEN

Fastighetsreglering

5 KAP.

Allmänna bestämmelser

Grunderna för fastighetsreglering

1 §

Genom fastighetsreglering får mark överföras från en fastighet eller samfällighet till annan sådan enhet samt andel i samfällighet överföras från en fastighet till en annan. Genom fastighetsreglering kan också samfällighet bildas samt servitut bildas, ändras eller upphävas.

Som ett led i fastighetsreglering kan vissa för sakägarna gemensamma arbeten verkställas.

2 §

För mark som genom överföring frångår fastighet skall vederlag utgå i mark eller andel i samfällighet, om ej ersättning i pengar är mer ändamålsenlig. Vad som sålunda föreskrivits äger motsvarande tillämpning vid överföring av andel i samfällighet samt när mark överföres från samfällighet och när samfällighet bildas.

3 §

Rätt att påkalla fastighetsreglering tillkommer ägare av fastighet som beröres av regleringen.

Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv får förvärvaren begära sådan fastighetsreglering varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas, minskas eller förebyggas.

Byggnadsnämnd får begära fastighetsreglering som avser område där tätbebyggelse föreligger eller är att vänta inom en nära framtid.

Länsstyrelse, överlantmätare eller lantbruksnämnd kan påkalla fastighetsreglering som myndigheten finner vara av större betydelse från allmän synpunkt.

4 §

Fastighetsreglering får ske, under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att

fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför.

Åtgärden är dock ej tillåten, om den skulle väsentligt försvåra eller fördyra en mer omfattande reglering som behövs och som kan väntas inom en nära framtid.

5 §

Fastighetsreglering som begärts av sakägare får genomföras endast om den är nödvändig för att sökanden tillhörig fastighet skall förbättras.

Har regleringen påkallats av annan är sakägare eller innebär ansökan av sakägare att regleringen, för att ej möta hinder enligt 4 § andra stycket, skall göras mer omfattande än som krävs för att sökandens fastighet skall förbättras, får regleringen ej äga rum, om de sakägare som har ett väsentligt intresse i saken mera allmänt motsätter sig regleringen och har beaktansvärda skäl för det. Vid prövningen av sådan fråga skall främst deras mening beaktas som har störst nytta av regleringen.

Andra stycket gäller icke, om behovet av fastighetsreglering är synnerligen angeläget.

6 §

Fastighetsreglering skall ske i den omfattning som avses med ansökningen. Sker regleringen i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område, skall beaktas att regleringsområdet anpassas efter upprättade planer, fastighetsindelningens beskaffenhet, naturförhållandena samt befintliga och avsedda anläggningar så att största möjliga fördel uppkommer utan att förrättningsarbetet onödigt försvåras.

Kan syftet med fastighetsregleringen vinnas genom olika utföranden, skall regleringen verkställas på det sätt som föranleder minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt oskäligt försämras.

7 §

Fastighetsreglering får icke verkställas så, att mark tillsammans med byggnad som finns på marken överföres till annan fastighet eller samfällighet. Mark på vilken finns byggnad som tillhör innehavare av servitut, nyttjanderätt eller samfällighetsrätt får dock överföras, om byggnadens ägare tillförsäkras motsvarande rätt att efter regleringen behålla byggnaden på samma mark.

Under förutsättning att väsentlig olägenhet för sakägare ej uppkommer, får mark överföras utan hinder av bestämmelserna i första stycket, om byggnaden har endast obetydligt värde eller om överföringen i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning. Vid sådan överföring övergår byggnaden i tillträdarens ägo, även om den ej hörde till den fastighet från vilken överföringen sker.

Mark där det finns elektrisk starkströmsledning får överföras endast om ledningens ägare tillförsäkras rätt att efter regleringen behålla ledningen på samma mark.

8 §

Vid fastighetsregleringen iakttages att varje däri ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den ej i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. Fastigheten får icke ändras så, att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. Vad som sålunda föreskrivits utgör icke hinder mot förordnande enligt 8 kap. att fastighet eller del därav skall avstås genom inlösen.

Värdering och ersättning mellan sakägare

9 §

I den utsträckning det är nödvändigt för genomförande av fastighetsreglering skall särskilda graderingsvärden fastställas för områden som ingår i regleringen.

Graderingsvärdet för ett område bestämmes med hänsyn särskilt till ortens pris och områdets avkastning.

Värderingen grundas på områdets beskaffenhet i obebyggt skick och dess tjänlighet för det ändamål vartill det lämpligen bör användas. Berör regleringen till någon del mark som bör användas till jordbruk, får dock all mark som ingår i regleringen värderas efter markens tjänlighet för jordbruksändamål, om särskilda skäl föranleder det. Vid värderingen beaktas även tillfälliga förhållanden, om ej särskilda skäl föranleder att värdena grundas enbart på förhållanden av bestående natur. Område som är avsett för skogsbruk värderas som om det vore bevuxet med skog vilken med hänsyn till markens godhetsgrad är av normal beskaffenhet enligt förhållandena i orten.

Fastighets graderingsvärde utgör summan av graderingsvärdena för fastigheten enskilt tillhöriga områden och på fastigheten belöpande andelar i motsvarande värden för samfälld mark.

10 §

Om värdet av den mark och de andelar i samfälld mark som genom fastighetsreglering tillägges fastighet icke motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, utjämnas skillnaden genom ersättning i pengar. På samma sätt utjämnas värdeförändring som föranledes av servitutståtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår till annan ägare. Vad som frångår fastighet genom inlösen ersättes enligt 8 kap.

Ersättning enligt första stycket bestämmes på grundval av värdering (lik-

vidvärdering). Vid likvidvärderingen skall hänsyn tagas till egendomens användning för det ändamål som föranleder det högsta värdet samt till förhållandena vid tillträdet, om ej annat följer av att avträdaren har rätt att tillgodogöra sig skog eller gröda. I övrigt skall värderingen ske enligt de i 9 § andra stycket angivna grunderna.

11 §

Genomföres regleringen på sådant sätt att ägare av fastighet lider förlust genom att fastighetens värde minskas utan att han kan få gottgörelse enligt andra bestämmelser eller genom att han ålägges betala belopp som överstiger fastighetens värdehöjning, skall resultatet av den ekonomiska uppgörelsen enligt 10 § jämkas så, att förlusten täckes. Överstiger den enligt 10 § beräknade ersättningen för vad som genom överföring frångår fastighet i väsentlig mån den värdeminskning som överföringen innebär för fastigheten, skall jämkning ske, om det är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

Om kostnaden för att anskaffa egendom, som vid regleringen användes för förstärkning av fastighet, icke överensstämmer med likvidvärdet, skall jämkning enligt första stycket också ske, såvida det ej medför avsevärd olägenhet för sakägare.

12 §

Överföres mark på vilken finns byggnad och lider den som frånträder byggnaden skada som icke beaktas enligt 10 eller 11 §, har han rätt till särskild ersättning för skadan. Detsamma skall gälla, om servitutsåtgärd föranleder att byggnad rives eller ändras eller att byggnadens ägare på annat sätt tillfogas skada. Medför överföringen eller servitutsåtgärden att särskild rätt att nyttja byggnaden upphör helt eller delvis, är rättighetshavaren berättigad till ersättning för den skada detta innebär. Vad som sålunda föreskrivits om byggnad gäller också annan anläggning.

Om för fastighet som besväras av arrende något område för arrendets utövande ej kunnat utläggas eller om fastigheten så ändrats till omfång eller läge att arrenderätten helt upphör eller dess värde förringas, har arrendatorn rätt till ersättning för skadan.

Är innehavare av rättighet, som minskar fastighetens värde, berättigad till ersättning enligt första eller andra stycket, skall det likvidvärde som tillgodoräknas fastighetens ägare minskas med belopp motsvarande den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit. Om ersättningen ej kan minskas utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

Skyldigheten att betala ersättning, som ej motsvaras av minskning i likvidvärde enligt tredje stycket, fördelas mellan sakägarna efter vad som är

skäligt med hänsyn till deras nytta av att regleringen genomföres på sådant sätt att ersättningen skall utgå.

13 §

Kostnaderna för fastighetsreglering betalas av sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av regleringen.

Om det är lämpligt, får kostnad för särskild åtgärd fördelas för sig. Hade åtgärden kunnat utföras utan samband med regleringen och skulle annan grund för fördelningen av kostnaden då ha gällt, får den grunden tillämpas.

14 §

Om fastighetsreglering sker i samband med expropriation eller liknande tvångsförvärv, skall förvärvaren efter vad som är skäligt åläggas att betala kostnader enligt 13 § och utge ersättning enligt 12 §, såvida regleringen medför att olägenhet av förvärvet undanröjes, minskas eller förebygges. Skyldighet kan också åläggas honom att betala den merkostnad som föranledes av att jämkning sker enligt 11 § för att hindra att fastighetsägare lider förlust.

Innan någon enligt första stycket ålägges att betala ersättning eller kostnad, skall han få tillfälle att vid förrättningen yttra sig i frågan.

15 §

Mellan ägarna av de fastigheter som ingår i regleringen skall fastighetsbildningsmyndigheten upprätta avräkning utvisande vad som skall mottagas och utges i ersättningar för varje fastighet. Berör ersättningsbeslut annan än fastighetsägare, skall avräkningen avse även honom. Avräkningen skall omfatta även kostnad som avses i 13 §, om och i den mån det lämpligen kan ske och beloppet fastställts av fastighetsbildningsmyndigheten eller blivit slutligt bestämt genom godkännande eller på annat sätt.

För belopp som skall betalas enligt första stycket fastställs förfallodag. Om betalningsskyldigheten behöver fördelas på längre tid, avpassas förfalldagarna så, att minst en femtedel av beloppet erlägges årligen.

Är det påkallat med hänsyn till omständigheterna, skall den betalningsskyldige åläggas att utge skälig ränta på belopp som ej är betalt. Räntan skall utgå från dag som bestämmes med hänsyn till tiden för tillträdet och övriga förhållanden.

16 §

Om fastighet, som undergår värdeminskning genom regleringen eller som helt eller delvis inlöses, svarar för fordran, skall fastighetsbildningsmyndigheten förordna att sådan ersättning jämte ränta som, efter avräkning om sådan behövs, tillkommer fastighetsägaren och som ej utgör ersättning för

personlig skada eller ersättning enligt 27 eller 30 § skall inbetalas till myndighet som Konungen bestämt. Detta gäller dock icke, om innehavarna av samtliga fordringar, för vilka fastigheten svarar, medgivit att ersättning utbetalas direkt till fastighetsägaren. Besväras fastigheten av gemensam in-teckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare fordras ej, om regleringen är väsentligen utan betydelse för honom.

Inbetalda medel fördelas av länsstyrelsen. Därvid äger bestämmelserna om fördelning av köpeskilling för utmätningssåld fast egendom motsvarande tillämpning. Sammanträde för fördelningen hålles så snart det kan ske. Kallelse till sammanträdet sändes till rättsägarna minst två veckor i förväg.

Även i annat fall än som avses i första stycket får fastighetsbildningsmyndigheten förordna att in- och utbetalningar av belopp, som skall utgå med anledning av regleringen, skall ske genom myndighets förmedling. Närmare föreskrifter härom meddelas av Konungen.

Skall medel inbetalas till myndighet på grund av bestämmelserna i denna paragraf, ankommer det på myndigheten att vidtaga behövliga åtgärder för att uttaga medlen hos den betalningsskyldige.

17 §

Tillkommer ersättning delägarna i samfälld mark och finns för samfälligheten känd styrelse eller förvaltare med befogenhet att för delägarna uppbära från samfälligheten härflytande medel, kan fastighetsbildningsmyndigheten föreskriva att ersättningen skall tillställas styrelsen eller förvaltaren, i den mån den icke skall inbetalas till myndighet enligt 16 § första stycket.

Har föreskrivits att belopp sålunda skall tillställas styrelse eller förvaltare för samfällighet, får styrelsen eller förvaltaren vidtaga behövliga åtgärder för att uttaga beloppet hos den betalningsskyldige.

Överenskommelse mellan sakägare m. m.

18 §

Från nedan angivna bestämmelser i detta kapitel till skydd för enskilt intresse får avsteg göras i följande avseenden

1. 4 § första stycket och 5 § första stycket, om ägarna av de fastigheter som beröres av regleringen medger det,

2. 6 § andra stycket, 7 och 10—12 §§, om de sakägare vilkas rätt är beroende av åtgärden samtycker till det,

3. 8 §, om fastighetens ägare och, om fastigheten är upplåten med tomt-rätt, även tomträttshavaren medger det,

4. 13 och 14 §§, om det medges av den som ålägges att betala mer än han annars skulle ha varit skyldig att betala och om avvikelsen från bestämmelserna icke sker i otillbörligt syfte.

Avser regleringen fastighet som svarar för fordran, får avsteg från 10—14 §§ med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare fordras ej, om regleringen är väsentligen utan betydelse för honom.

Ägares och tomträttshavares medgivande enligt första stycket 3 till minskning av fastighets graderingsvärde skall upprättas skriftligen. Beträffande rätten att lämna sådant medgivande gäller samma villkor som för överlåtelse av fast egendom.

19 §

Avser fastighetsreglering fastighet som upplåtits med tomträtt, äger 16 § motsvarande tillämpning i fråga om ersättning som tillkommer tomträtts-havaren samt 18 § andra stycket beträffande fordran i tomträten.

20 §

Om fastighets graderingsvärde ökas med tillämpning av 18 § första stycket 3, skall i lag eller annan författning föreskrivna inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom äga motsvarande tillämpning. Skulle tillstånd eller annan prövning av myndighet fordras vid förvärv genom köp, skall frågan om tillstånd till ökningen underställas myndigheten. Underställning med hänsyn till jordförvärvslagen den 14 maj 1965 (nr 290) behövs dock endast om den fastighet som ökas är avsedd för jordbruk eller skogsbruk och det finns anledning antaga att egendomen kan med större fördel läggas till annan fastighet eller att tillstånd kan vägras enligt 4 § jordförvärvslagen.

Inskränkningar i rätten att nyttja egendom

21 §

Fastighetsbildningsmyndigheten kan förordna att skogsavverkning eller jord-, grus- eller sandtäkt icke får bedrivas eller att för sådan åtgärd skall gälla särskilda villkor som myndigheten bestämmer.

Förordnande enligt första stycket får meddelas endast om det kan befaras att regleringen eljest väsentligt försvåras eller att oriktiga ersättningsbelopp fastställles.

22 §

Om det behövs för att underlätta förrättningen och säkerställa dess resultat, kan fastighetsbildningsmyndigheten förbjuda att nybyggnad företages

eller byggnad sättes i stånd utan myndighetens medgivande. Sådant medgivande får vägras endast om åtgärden väsentligt försvårar regleringen.

23 §

Har förordnande enligt 21 eller 22 § tillkännagivits vid sammanträde, gäller det omedelbart. Meddelas förordnandet i annan ordning, gäller det mot var och en som fått kännedom om det.

Förordnandet skall upphävas när ändamålet förfallit. Om förordnandet ej upphävts, gäller det till dess ersättningsfrågor angående den mark som beröres av förordnandet slutligt avgjorts. I den mån förordnandet omfattar mark som skall överföras, upphör förbudet i stället vid tillträdet.

Rivning och flyttning av byggnad

24 §

Beslut om rivning av byggnad får meddelas, om möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning därigenom väsentligt underlättas och byggnaden är obehövlig för den fastighet till vilken den hör. Är byggnadens värde obetydligt, får sådant beslut meddelas, om ändamålsenlig fastighetsindelning främjas genom att byggnaden rives och väsentlig olägenhet ej uppkommer för ägaren.

Rives byggnad, är ägaren berättigad till ersättning motsvarande byggnadens värde för honom. I övrigt äger 12 § motsvarande tillämpning i fall som här avses. Ersättningsskyldigheten fördelas enligt samma grunder som föreskrivits beträffande de i 13 § avsedda kostnaderna.

Med samtycke av de sakägare vilkas rätt beröres får bestämmelserna i första och andra styckena åsidosättas med den begränsning som följer av 18 § andra stycket och 19 §.

25 §

Beslut om flyttning av byggnad eller annan anläggning får meddelas, om flyttningen väsentligt underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning saml fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som är förenade med flyttningen. Flyttning får dock ej beslutas, om väsentlig olägenhet uppkommer för ägaren.

Har byggnad uppförts i strid mot förordnande enligt 22 §, får beslut om flyttning av byggnaden meddelas utan hänsyn till de kostnader och olägenheter som uppkommer för ägaren. Detsamma gäller byggnad som iständsatts i strid mot dylikt förordnande, såvida ägaren med stöd av första stycket kunnat åläggas flytta byggnaden, om iständsättandet ej ägt rum.

På begäran av ägaren får även eljest flyttning av byggnad eller annan anläggning beslutas, om flyttningen är av betydelse för honom.

26 §

I beslut om flyttning skall anges när flyttningen skall vara slutförd.

Flyttning får utföras som gemensamt arbete enligt 9 kap., om ägaren begär det innan förrättningen avslutats eller det eljest är lämpligt.

27 §

Ägare av byggnad eller annan anläggning som flyttas är berättigad till ersättning för de kostnader som flyttningen beräknas komma att orsaka honom.

Är byggnaden i sådant skick att ombyggnad eller förbättring behövs, skall flyttningsersättningen jämkas. Jämkning skall också ske, om det föreligger anbud om förvärv av byggnad till visst pris samt det är fördelaktigare att sälja byggnaden enligt anbudet och uppföra ny byggnad än att flytta den gamla byggnaden eller om det framgår av omständigheterna att ägaren icke kommer att återuppföra den.

Ersättningsskyldigheten fördelas enligt samma grunder som föreskrivits beträffande de i 13 § avsedda kostnaderna. Fastighetsbildningsmyndigheten kan förordna att ersättningen icke skall ingå i avräkning enligt 15 §. I sådant förordnande anges när ersättningen skall betalas. Fastighetsbildningsmyndigheten får föreskriva att skälig del av ersättningen skall betalas först sedan flyttningen utförts. Försummar byggnadens ägare att verkställa flyttningen inom den bestämda tiden, förfaller hans rätt till ersättningsbelopp beträffande vilket sådan föreskrift meddelats.

28 §

Om flyttning av byggnad beslutats med stöd av 25 § andra stycket, har ägaren ej rätt till ersättning för flyttningskostnaderna. I fråga om byggnad som utan medgivande satts i stånd under pågående reglering utgår dock ersättning, som bestämmes med hänsyn till byggnadens beskaffenhet före iståndsättandet.

Vid fördelning av skyldigheten att betala ersättning för flyttning enligt 25 § tredje stycket får ingen annan än ägaren belastas med högre ersättningsbelopp än som svarar mot nyttan för honom.

Träffar de sakägare vilkas rätt beröres överenskommelse om flyttningsersättningens storlek eller om ersättningskyldighetens fördelning, gäller överenskommelsen, såvitt angår fastighet vars ägare skall utge ersättning, med den begränsning som följer av 18 § andra stycket och 19 §.

29 §

Beslut om rivning eller flyttning upptages i fastighetsbildningsbeslutet. Detsamma gäller beslut om ersättning enligt 27 §.

Tillträde

30 §

Tillträde sker vid den tidpunkt som fastighetsbildningsmyndigheten bestämmer. Innan tillträde sker, skall fastighetsbildningsbeslutet ha vunnit laga kraft. Om ej särskilda skäl föranleder annat, får tillträde ej bestämmas till senare tidpunkt än ett år från det uppgift om regleringen införts i fastighetsregistret. Vid bestämmande av tidpunkten för tillträde skall beaktas vad som föreskrivits i 12 kap. 29 § jordabalken om hyresgästs skyldighet att avträda lägenhet.

Har bestämmelse om tillträde icke meddelats, sker tillträde när uppgift om regleringen införts i fastighetsregistret.

Sker tillträde icke samtidigt beträffande all egendom som ingår i regleringen och uppkommer därigenom väsentlig olägenhet för sakägare, har denne rätt till skälig ersättning. Ersättningen skall betalas av den som har nytta av att tillträde ej sker samtidigt. Fråga om ersättning upptages endast om yrkande framställs.

31 §

Den som avträder mark får under ett år ha kvar byggnad eller annan anläggning som skall flyttas samt upplag. Finns växande gröda på åker som tillträdes, får avträdaren bärga grödan.

Första stycket gäller endast om fastighetsbildningsmyndigheten ej bestämmer annat.

Om det främjar genomförandet av regleringen, kan den som avträder skogbevuxen mark berättigas att under en tid av högst fem år från det uppgift om regleringen införts i fastighetsregistret uttaga utstämplad skog på marken till särskilt angivet värde. Föreligger på grund av förhållande, som avträdaren icke råder över, hinder för honom att tillgodogöra sig skogen inom den bestämda tiden, skall markens ägare betala ersättning i pengar för vad som ej kan uttagas. Väckes ej talan om sådan ersättning inom ett år från det tiden utgick, är rätten till talan förlorad.

32 §

Vägrar någon utan skäl att avträda mark eller byggnad i rätt tid, har tillträdaren rätt att få handräckning av kronofogdemyndigheten för att komma i besittning av egendomen.

Nyttjanderätt m. m.

33 §

Är nyttjanderätts utövning genom nyttjanderättsavtalet begränsad till visst område och blir detta helt eller delvis överfört till annan fastighet eller

till samfällighet, skall fastighetsbildningsmyndigheten, om sakägare begär det och åtgärden är lämplig, bestämna nytt område för nyttjanderättens utövning på mark som efter fastighetsregleringen hör till den fastighet i vilken nyttjanderätten upplåtits.

34 §

Beröres nyttjanderätt eller samfällighetsrätt av fastighetsreglering, är rättighetshavaren sakägare vid förrättningen, om regleringen har betydelse för honom.

Ansvarsbestämmelse

35 §

Den som uppsåtligen överträder förordnande som meddelats med stöd av 21 § dömes till böter eller fängelse i högst sex månader.

6 KAP.

Särskilda bestämmelser om samfällighet

1 §

För ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter får samfällighet bildas, om ej ändamålet kan tillgodoses bättre på annat sätt.

Samfällighet får ej bildas för andra fastigheter än sådana för vilka det är av väsentlig betydelse att ha del i samfälligheten.

Fastighets andel i samfällighet bestämmes efter vad som med hänsyn till omständigheterna är ändamålsenligt och skäligt.

Denna paragraf gäller ej sådan samfällighetsbildning som avses i 2 eller 4 §.

2 §

Är skogsmark uppdelad på sådant sätt att ett tillfredsställande utnyttjande av skogen hindras väsentligt, får samfällighet för skogsbruksändamål (gemensamhetsskog) bildas av skogsmarken, om behovet av en förbättrad fastighetsindelning ej kan tillgodoses på annat sätt. Fastighets enskilda mark får dock intagas i gemensamhetsskog endast om marken är väsentligen utan betydelse för fastighetens behov av skogsprodukter och gemensamhetsskogen får sådan storlek och utformning att den medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift.

Ingår skogsmark i fastighetsreglering med det syfte som anges i 8 kap. 1 §, får marken avsättas till gemensamhetsskog, om detta ökar möjligheterna att utnyttja skogen och marken ej hör till jordbruksfastighet eller till

sådan skogsbruksfastighet som medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift.

Fastighets andel i gemensamhetsskog bestämmes efter graderingsvärdet för den mark som fastigheten avstår. Om det är lämpligt, får mindre jämkning av andelstalet ske.

3 §

Efter överenskommelse mellan ägarna av de fastigheter som skall ha del i samfälligheten får avvikelse ske från 1 § andra stycket.

Med samtycke av fastighetsägaren får mark avsättas till gemensamhetsskog, även om villkoren i 2 § första och andra styckena icke är uppfyllda. Avsteg från 2 § tredje stycket får göras, om ägarna av de berörda fastigheterna samtycker.

4 §

Om särskilda skäl föreligger, får samfällighet uppdelas i nya samfälligheter. Delaktigheten i de nya samfälligheterna bestämmes efter vad som med hänsyn till omständigheterna är ändamålsenligt och skäligt.

5 §

Bestämmelserna i 1—3 §§ äger motsvarande tillämpning när fråga uppkommer att överföra mark till samfällighet i utbyte mot andel i samfälligheten eller att eljest överföra andel i samfällighet. Överenskommelse om överföring av andel i samfällighet som avses i 1 § behöver dock ej biträdas av delägare för vilken åtgärden icke medför ändrat andelstal.

6 §

Överföres mark från samfällighet, skall ersättning i pengar eller annat vederlag utgå för marken endast om yrkande framställes under förrättningen eller om det finns anledning antaga att fastighets andel i marken har ett ej obetydligt värde.

Uppkommer fråga om tillämpning av första stycket och har ej i kallelserna till första förrättningsammansammanträdet angivits vad delägare i den samfälliga marken har att iakttaga om han önskar framställa ersättningsanspråk, skall delägarna i god tid före förrättningens avslutande delges underrättelse därom. Delgivning får ej ske i sådan särskild ordning som beslutats enligt 4 kap. 20 § andra stycket.

7 KAP.

Särskilda bestämmelser om servitut

1 §

Servitut som bildas genom fastighetsreglering skall vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning. Vid detta bedömande skall hänsyn ej tagas till rättighet som är grundad på frivillig upplåtelse.

Utan stöd av överenskommelse mellan ägaren av den härskande fastigheten och ägaren av den tjänande fastigheten får servitutet ej innefatta skyldighet för den senare att underhålla väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet.

Servitut får ej bildas för viss tid eller göras beroende av villkor. Dock får bestämmas att servitut skall gälla endast så länge ändamålet ej tillgodosetts på annat sätt som särskilt anges.

2 §

Servitut avseende skogsfång får ej bildas genom fastighetsreglering.

Servitut, som avser rätt att framdraga elektrisk starkströmsledning eller som kan upplåtas enligt vattenlagen eller efter prövning vid särskild för rättning enligt annan lag, får bildas genom fastighetsreglering endast om åtgärden sker i samband med en annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna. I fråga om servitut som avses i 2—6 kap. vattenlagen fordras vidare att ägaren av den tjänande fastigheten ej motsätter sig servitutsbildningen.

Andra stycket gäller ej servitut som avser ledning för vatten till husbehovsförbrukning.

3 §

Ändring av servitut genom fastighetsreglering kan avse begränsning, flyttning eller annan ändring av det område där servitutet utövas samt meddelande av nya eller ändrade föreskrifter i fråga om utövningen som för anledes därav. Servitutsbelastningen får dock ej ökas eller minskas i nämnvärd mån.

Upphävande av servitut genom fastighetsreglering får begränsas till att avse viss i servitutet ingående befogenhet, om det kan ske utan att servitutet i övrigt äventyras.

4 §

För att servitut skall få ändras krävs att det hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan och att denna olägenhet kan undanröjas genom ändringen.

Har ändrade förhållanden inträtt efter servitutets tillkomst, får servitutet ändras, om det skulle innebära väsentlig fördel för den tjänande eller den härskande fastigheten utan att för den andra medföra olägenhet av betydelse.

5 §

Kan i fall som avses i 4 § första stycket olägenheten ej undanröjas genom ändring, får servitutet upphävas.

Servitut får även upphävas, om till följd av ändrade förhållanden servitutet ej behövs för den härskande fastigheten eller nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten. Detsamma gäller, om servitutet under avsevärd tid ej utövats och omständigheterna även eljest är sådana att det måste anses övergivet.

6 §

För ändring eller upphävande av servitut vid sådan fastighetsreglering som avser ändring i fastighetsindelningen gäller icke de i 4 och 5 §§ föreskrivna särskilda villkoren, om åtgärden är av betydelse för regleringen.

7 §

I samband med att servitut bildas genom fastighetsreglering får servitut, som redan finns och ej kan utövas jämsides med det nya, ändras eller upphävas även om det icke skulle vara medgivet enligt 4—6 §§.

8 §

Efter överenskommelse mellan ägarna av den härskande och den tjänande fastigheten får servitut ändras eller upphävas genom fastighetsreglering utan hinder av 4—7 §§.

9 §

Servitut som bildats enligt 2—6 kap. vattenlagen eller motsvarande äldre lagstiftning får ej ändras eller upphävas genom fastighetsreglering. Om servitut tillkommit med stöd av 7 eller 8 kap. vattenlagen eller motsvarande äldre bestämmelser eller enligt lagstiftningen om ägofred eller enskilda vägar eller enligt lagen den 16 december 1966 (nr 700) om vissa gemensamhetsanläggningar, får åtgärd som nyss nämnts företagas endast om åtgärden sker i samband med en annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna.

10 §

Servitut får bildas, ändras eller upphävas utan särskild ansökan, om åtgärden är av betydelse för annan fastighetsregleringsåtgärd och företages i samband med denna.

8 KAP.

Särskilda bestämmelser om inlösen

1 §

Har fastighetsreglering till syfte att inom område, som omfattar mark till ett flertal fastigheter med skilda ägare, åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet och är det ett väsentligt intresse från allmän synpunkt att storleksförändringar därvid genomföres, får fastighetsbildningsmyndigheten förordna att fastighet som ingår i regleringen eller del av sådan fastighet skall genom inlösen avstås för att överföras till annan fastighet. För inlösen gäller de begränsningar som föreskrives i 2 och 3 §§.

2 §

Inlösen får ej ske, om syftet med överföringen skäligen kan vinnas på annat sätt.

Fastighet får icke till någon del inlösas, om den uppfyller de i 3 kap. uppställda kraven på lämplighet. Ej heller får mark som ingår i eller är avsedd att intagas i gemensamhetsskog inlösas.

Om del av fastighet efter regleringens genomförande icke lämpligen skulle kunna användas tillsammans med fastighetens övriga ägor och ej heller med fördel skulle kunna utnyttjas för sig, får inlösen av fastighetsdelen ske, även om fastigheten uppfyller lämplighetskraven i 3 kap.

3 §

Inlösen får icke ske, om avsevärd olägenhet därigenom skulle uppkomma för fastighetens ägare eller brukare. Vid bedömning huruvida sådan olägenhet skulle uppkomma får hänsyn icke tagas till anordning som vidtagits i syfte att hindra inlösen.

4 §

Tillhör enligt tomtindelning särskilda delar av tomt olika ägare, får ägare av sådan tomtedel på begäran lösa återstoden av tomten utan hinder av de inskränkningar beträffande inlösen som framgår av 5 kap. 7 § och av 1—3 §§ i detta kapitel. Yrkas inlösen av flera, äger den företråde vars tomtedel vid uppskattning åsättes största värdet. Åsättes tomtdelarna lika värde, äger den företråde som först yrkat inlösen. Om ändringar i fastighetsindelningen samtidigt genomföres med tillämpning av 5 kap., skall dessa beaktas vid uppskattningen.

5 §

Ägaren av fastighet eller fastighetsdel som inlöses är berättigad till ersättning motsvarande egendomens värde med hänsyn särskilt till ortens pris och egendomens avkastning. Inlöses del av fastighet och lider återsto-

den skada eller intrång genom åtgärden eller genom den inlösta delens användande, skall ersättning utgå för detta. Om regleringen även medför nytta för den återstående delen, skall ersättningen jämkas i skäligen omfattning. Uppkommer eljest genom inlösen skada för ägaren, skall också sådan skada ersättas.

Har sedan fastighetsreglering sökts kostnad nedlagts på fastigheten i uppenbar avsikt att höja ersättningen, skall den därigenom uppkomna ökningen av fastighetens värde icke beaktas vid ersättningens bestämmande.

6 §

Om annan särskild rätt än fordran upphör till följd av inlösen, äger 5 § och 5 kap. 12 § tredje stycket motsvarande tillämpning.

7 §

När fråga om inlösen av fastighet eller fastighetsdel uppkommer, skall underrättelse därom delges ägaren och övriga berörda sakägare, innan frågan företages till slutlig behandling, samt anmälan göras till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Delgivning får ej ske i sådan särskild ordning som beslutats enligt 4 kap. 20 § andra stycket.

Ägaren är skyldig att för fastighetsbildningsmyndigheten uppge innehavare av servitut, nyttjanderätt och samfällighetsrätt. Underlåter han det utan giltigt skäl och uppstår skada för rättighetshavare till följd av underlåtenheten, skall han ersätta skadan. Ägaren skall erinras om detta i samband med att underrättelse enligt första stycket lämnas honom.

Förordnande om inlösen skall upptagas i fastighetsbildningsbeslutet.

8 §

Har tillträde av inlöst mark skett, skall på yrkande av den som avstått marken föreskrivas att förskott skall utgå i avräkning på den ersättning som slutligt fastställs. Vad som nu sagts gäller dock ej, om det är uppenbart att förskottet skulle uppgå till endast obetydligt belopp.

I beslut om förskott skall anges av vilka sakägare förskottet skall erläggas.

9 KAP.

Särskilda bestämmelser om gemensamma arbeten

1 §

Anläggningsarbete eller liknande åtgärd skall efter beslut av fastighetsbildningsmyndigheten verkställas under förrättningen som ett för sakägarna gemensamt arbete enligt denna lag, om det främjar fastighetsregleringens syfte och arbetet ej lämpligen bör ombesörjas av enskild sakägare.

Beslut enligt första stycket får ej avse sådant företag som skulle väsentligt ändra arten och omfattningen av regleringen och ej heller annat företag enligt vattenlagen än dikning.

Kan till följd av andra stycket företag icke utföras som gemensamt arbete enligt denna lag eller är sådant utförande icke lämpligt, får fastighetsbildningsmyndigheten förordna om prövning enligt vattenlagen, lagen den 3 september 1939 (nr 608) om enskilda vägar eller lagen om vissa gemensamhetsanläggningar.

2 §

Gemensamt arbete ombesörjes av sakägarna enligt vad de överenskommer. Om sakägare begär det eller fastighetsbildningsmyndigheten finner det behövt, skall dock arbetet och vad som sammanhänger därmed ombesörjas av en eller flera sysslomän.

3 §

Har syssloman utsetts för att ombesörja gemensamt arbete, beslutar fastighetsbildningsmyndigheten, om det behövs, hur kostnaderna för företaget skall fördelas i avvaktan på slutligt avgörande av kostnadsfördelningen. Sakägarna är skyldiga att i enlighet med beslutet förskottera de för sysslomannens verksamhet behövliga medlen på grundval av debiteringslängd som upprättas av sysslomannen.

I debiteringslängden skall anges det belopp som utdebiteras, vad som belöper på varje sakägare och när betalning skall ske. Längden skall framläggas för granskning på förrättningsammansammanträde.

4 §

Är sakägare missnöjd med utdebiteringen, kan han begära rättelse hos fastighetsbildningsmyndigheten. Begäran om rättelse skall framställas vid det sammansammanträde då längden framlägges för granskning.

Om myndigheten ej förordnar annat när den prövar begäran om rättelse, får debiterat och till betalning förfallet belopp uttagas enligt utsökningslagens bestämmelser om fordran, för vilken betalningsskyldighet ålagts genom dom som äger laga kraft.

Kan förskott som påförts sakägare ej uttagas hos honom, skall sysslomannen fördela bristen mellan övriga sakägare i förhållande till deras inbördes bidragsskyldighet.

5 §

När syssloman frånträder sitt uppdrag, skall han avge redovisning för sin förvaltning. Redovisningen skall framläggas på förrättningsammansammanträde.

Fastighetsbildningsmyndigheten kan förelägga syssloman att lämna upp-

lysningar om förvaltningen. Myndigheten kan också förordna någon att granska förvaltningen och avge berättelse över granskningen.

Sakägare som vill klandra sysslomannens redovisning eller eljest föra talan mot denne med anledning av förvaltningen skall väcka talan inom tre månader från den dag då redovisningen framlades på sammanträde. Väcket ej talan inom denna tid, är rätten till talan förlorad, om talan ej grundas på att sysslomannen begått brottslig handling.

6 §

Syssloman skall inhämta sakägarnas mening i fråga som är av större vikt för arbetets genomförande. På framställning av syssloman skall fastighetsbildningsmyndigheten hålla sammanträde med sakägarna för behandling av fråga som omfattas av sysslomannens uppdrag.

7 §

Har gemensamt arbete utförts enligt denna lag, skall fastighetsbildningsmyndigheten, om det behövs, förordna att fråga rörande det framtida underhållet och driften av den utförda anläggningen skall prövas enligt de särskilda föreskrifter som kan gälla därom.

F J Ä R D E A V D E L N I N G E N

Övriga fastighetsbildningsåtgärder

10 KAP.

Avstyckning

1 §

Genom avstyckning kan viss ägovidd av fastighets enskilda mark eller fastighets andel i samfällighet avskiljas för att utgöra fastighet för sig eller ingå i sammanläggning.

Avstyckad ägovidd eller andel kallas styckningslott och återstoden av fastigheten stamfastighet. Med styckningsdel avses såväl stamfastighet som styckningslott.

2 §

Även samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet kan avstyckas. Såsom stamfastighet anses varje fastighet som äger del i samfälligheten.

3 §

Avstyckning från fastighet som besväras av tomträtt får ske endast om fastighetsägaren och tomträtthavaren slutit avtal om inskränkning av området för tomträtten till att avse en av styckningsdelarna och ansökan om inskrivning av avtalet förklarats vilande enbart i avvaktan på fastighetsbildning.

4 §

Vid avstyckning från fastighet till vilken hör andel i samfällighet eller också servitut eller annan särskild rättighet kan bestämmas att andelen eller rättigheten skall i sin helhet eller till viss del tilläggas styckningsloten. Rättighet som icke lämpligen kan uppdelas får tilläggas styckningsdelarna gemensamt.

I den mån ej annat bestämts vid avstyckningen eller följer av 2 kap. 5 § eller särskilda föreskrifter, hör andel och rättighet som avses i första stycket till stamfastigheten.

5 §

Bestämmelserna om bildande av samfällighet och servitut genom fastighetsreglering äger motsvarande tillämpning vid avstyckning såvitt avser förhållandet mellan styckningsdelarna.

Vid avstyckning av ägovidd från fastighet som har del i samfälld väg kan styckningslotten såsom servitut i stamfastigheten tilläggas rätt att nyttja vägen. Sådant servitut får dock ej bildas, om styckningslottens behov av väg kan tillgodoses bättre på annat sätt.

6 §

Avstyckning sker på ansökan av fastighetens ägare.

Har vad som skall avskiljas kommit i särskild ägares hand genom köp eller annat förvärv, får såväl förvärvaren som fångesmannen begära avstyckning.

7 §

När styckningsdelarna har samme ägare, skall avstyckningen ske i överensstämmelse med vad denne yrkat eller godkänt.

8 §

Har styckningsdelarna skilda ägare, skall till grund för avstyckningen läggas köpehandling eller annan handling varigenom äganderätten uppdelats (grundhandling). Träffar sakägarna skriftlig överenskommelse i fråga som har betydelse för avstyckningen, skall även överenskommelsen beaktas i den mån den icke strider mot vad som varit avsett vid tillkomsten av grundhandlingen.

Återkallar sökanden sin begäran om avstyckning, får förrättningen ej inställas utan att annan sakägare fått tillfälle att yrka att den fortsättes och han underlåtit att framställa sådant yrkande.

9 §

Kostnaderna för avstyckning enligt 7 § betalas av sökanden. Vid annan avstyckning fördelas kostnaderna efter vad som är skäligt.

11 KAP.

Klyvning

1 §

Fastighet som innehas med samäganderätt får på ansökan av delägare genom klyvning uppdelas i lotter vilka kan bilda fastigheter för sig eller ingå i sammanläggning.

Vid klyvning utlägges särskild lott för varje delägare som yrkar det. Gemensam lott utlägges för de delägare som begär detta. För sådana delägare som ej framställt särskilt yrkande utlägges gemensam lott.

Kan fastigheten ej uppdelas enligt delägarnas yrkanden, utlägges gemensam lott i den omfattning som krävs med hänsyn till 3 kap.

2 §

Klyvning får även ske, när någon förvärvat andel i fastighet och i fångeshandlingen bestämts att andelen skall utbrytas. Såväl förvärvaren som fångesmannen får begära klyvning.

Återkallar sökanden sin begäran om klyvning, får förrättningen ej inställas utan att annan sakägare fått tillfälle att yrka att den fortsättes och han underlåtit att framställa sådant yrkande.

3 §

Klyvning får ske endast om någon lott kan utläggas enligt framställt yrkande.

Fastighet som besväras av tomträtt får ej klyvas, om icke fastighetens ägare och tomträttshavaren slutit avtal om inskränkning av området för tomträtten till att avse en av klyvningslotterna och ansökan om inskrivning av avtalet förklarats vilande enbart i avvaktan på fastighetsbildning.

Fastighet med byggnad eller annan anläggning får klyvas endast om delningen kan utföras på sådant sätt att det ej innebär avsevärd olägenhet för delägare att byggnaden eller anläggningen tillföres hans lott.

Skall fastighet enligt domstols förordnande utbjudas till försäljning för delägarnas gemensamma räkning, får fastigheten klyvas endast om det visas att försäljning ej kommit till stånd.

4 §

Fastighetens enskilda mark och dess andelar i samfällad mark fördelas mellan de olika klyvningslotterna, om ej annat följer av bestämmelserna i 6 § om bildande av samfällighet. Graderingsvärdet för varje lott får ej väsentligt understiga delägarens andel i fastighetens graderingsvärde eller i sådan omfattning överstiga samma andel att avsevärd olägenhet uppkommer för delägare. I fråga om fastställande av graderingsvärde gäller 5 kap. 9 §.

Vid beräkning av delägars andel i fastighetens graderingsvärde skall hänsyn tagas till avstyckning eller därmed jämförlig åtgärd varigenom visst område avskilts från andel i fastigheten.

5 §

Vid klyvning av fastighet till vilken hör servitut eller annan särskild rättighet skall rättigheten i sin helhet tilläggas en av lotterna eller fördelas

mellan lotterna eller vissa av dem. Rättighet som ej lämpligen kan uppdelas får tilläggas flera lotter gemensamt.

I den mån ej annat bestämts vid klyvningen eller följer av 2 kap. 5 § eller särskilda föreskrifter, hör rättighet som avses i första stycket till klyvningslotterna gemensamt.

6 §

Bestämmelserna om bildande av samfällighet och servitut genom fastighetsreglering äger motsvarande tillämpning vid klyvning såvitt avser förhållandet mellan klyvningslotter.

Mark som på grund av beskaffenheten eller läget ej kan värderas med tillräcklig säkerhet eller som har så lågt värde att kostnaderna för delning av marken ej står i rimligt förhållande till värdet får avsättas som samfällid för klyvningslotterna, även om det ej är tillåtet enligt 6 kap. 1 §.

7 §

Klyvning skall genomföras på det sätt som medför minsta olägenhet utan att oskälig kostnad uppkommer.

8 §

Bestämmelserna i 5 kap. om ersättning mellan sakägare vid fastighetsreglering och om tillträde äger motsvarande tillämpning vid klyvning.

9 §

Med samtycke av berörda delägare får avsteg göras från bestämmelserna i 4 § om tilldelning vid klyvning och i 8 § om ersättning mellan delägare samt från 7 §.

Genomföres klyvningen med stöd av samtycke enligt första stycket, gäller 5 kap. 18 § andra och tredje styckena samt 19 och 20 §§ i tillämpliga delar.

10 §

Kostnaderna för klyvning fördelas mellan delägarna efter vad som är skäligt.

12 KAP.

Sammanläggning

Villkor för sammanläggning

1 §

Fastigheter som har samme ägare och innehas med lika rätt får sammanläggas till en fastighet.

Bestämmelserna i detta kapitel om fastighet som sammanlägges med annan gäller även del av fastighet som genom avstyckning eller klyvning utbrytes för sammanläggning.

2 §

Utän hinder av villkoren i 1 § får fastigheter som tillhör äkta makar var för sig eller innehas med olika rätt i äktenskapet sammanläggas, om makarna träffar avtal om sin rätt i den fastighet som bildas genom sammanläggningen. Sådant avtal skall upprättas i samma form som äktenskapsförord. Tillhör fastigheterna ena maken som enskild egendom och som giftorättsgods, skall genom avtalet bestämmas att den nybildade fastigheten i sin helhet skall vara den makens enskilda egendom eller giftorättsgods. Tillhör fastigheterna makarna var för sig, skall bestämmas att makarna skall äga var sin andel i den nybildade fastigheten som enskild egendom eller giftorättsgods. Vardera makens andel skall utgöra hälften, om ej annat avtalats. Innefattar avtalet gåva, äger 8 kap. 5 § giftermålsbalken motsvarande tillämpning.

Fastighet som make fått i gåva av annan än andra maken med villkor att den skall vara hans enskilda egendom eller som make erhållit genom testamente med sådant villkor eller som tillfallit make i arv och om vilken arvlåtaren genom testamente meddelat sådan föreskrift får ingå i sammanläggning med stöd av avtal som avses i första stycket endast om den nybildade fastigheten enligt avtalet skall vara den makens enskilda egendom.

3 §

Om någon genom avtal eller annan rättshandling tillförsäkrats rätt att återtaga eller lösa fastighet, får fastigheten icke ingå i sammanläggning utan medgivande av rättighetshavaren.

Fastighet som besväras av tomträtt får ej sammanläggas med annan fastighet som besväras av beviljad eller sökt inskrivning. Sammanläggning får ej heller ske, om icke fastighetsägaren och tomträtts-havaren slutit avtal om utvidgning av området för tomträ-tten till att avse hela den nybildade fastigheten och ansökan om inskrivning av avtalet förklarats vilande enbart i avvaktan på fastighetsbildning.

4 §

För att fastighet skall få ingå i sammanläggning krävs att ägaren har lagfart på fastigheten eller att ansökan om lagfart förklarats vilande och hinder mot bifall till ansöknin-gen icke föreligger om fastighetsbildningen genomföres.

Är talan väckt om bättre rätt eller om lösningsrätt till fastigheten eller är rätten till fastigheten i annat fall tvistig, får fastigheten ej ingå i samman-

läggning. Detsamma gäller, om fastigheten är utmätt eller eljest skall säljas i den ordning som föreskrives för utmätt fast egendom.

5 §

Besväras mer än en av fastigheterna av beviljad eller sökt inskrivning, får sammanläggning ske endast om

1. ingen av fastigheterna besväras av andra inskrivningar än sådana som gäller i samma inbördes ordning i den eller de andra eller, om i någon av fastigheterna dessutom finns särskild inskrivning, denna gäller med sämre rätt, eller

2. fastigheternas ägare samt innehavare av panträtt eller annan rättighet, som inskrivningen avser, medgivit sammanläggningen på grundval av förslag till företrädesordning för inskrivningarna i den nybildade fastigheten.

6 §

Vid tillämpning av 5 § beaktas ej inskrivning för servitut, nyttjanderätt eller samfällighetsrätt, om rättigheten icke rör mark som skall ingå i sammanläggningen. Hänsyn tages ej heller till inskrivning beträffande vilken sökts dödning eller relaxation i fastighet som ingår i sammanläggningen, såvida hinder mot åtgärden icke föreligger om fastighetsbildningen genomföres.

Medgivande enligt 5 § 2 fordras ej från fastighetsägare eller rättighets-havare, om det är väsentligen utan betydelse för hans säkerhet att förslaget till företrädesordning tillämpas.

Verkan av sammanläggning

7 §

Om sammanläggnings inverkan på omfattningen av in-teckning finns bestämmelser i 6 kap. 15 § jordabalken. Dessa äger motsvarande tillämpning när fastighet, som ingår i sammanläggning, svarar för fordran med bättre förmånsrätt än panträtt på grund av in-teckning.

Sådan inskrivning som avses i 6 § första stycket besväras efter sammanläggning icke den nybildade fastigheten.

Ansökan om inskrivning i fastighet, som sammanlagts med annan, skall anses avse den nybildade fastigheten.

Innebär avtal enligt 2 § att den nybildade fastigheten skall utgöra egen-dom vari makarna äger var sin andel, skall efter sammanläggning den för vardera maken beviljade eller sökta lagfarten avse den andel i fastigheten som tillkommer honom.

Förfarandet vid sammanläggning

8 §

Sammanläggning sker på ansökan av fastigheternas ägare.

Fastighetsbildningsmyndigheten får utan ansökan upptaga fråga om sammanläggning, om fastigheterna beröres av fastighetsreglering som sker i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område eller om annan fastighetsbildning är beroende av sammanläggningen. Innan sammanläggning sker, skall ägaren av fastigheterna ges tillfälle att yttra sig. Sammanläggning får ej ske, om ägaren bestrider åtgärden och den kan antagas orsaka honom olägenhet av någon betydelse.

9 §

Fastighetsbildningsmyndigheten skall först pröva huruvida hinder mot sammanläggningen möter i annat hänseende än som avses i 5 och 6 §§. Om förrättningen därvid icke inställes, skall yttrande inhämtas från inskrivningsmyndigheten.

10 §

Inskrivningsmyndighetens yttrande skall avges snarast möjligt. Det skall grundas på fastighetsboken och vad som eljest är känt för myndigheten. I yttrandet skall anges huruvida hinder mot sammanläggning möter enligt 1—6 §§. Om i ärendet åberopas avtal enligt 2 §, skall vidare anges huruvida avtalet är lagligen beskaffat.

Finner inskrivningsmyndigheten att mot sammanläggningen möter hinder som bör kunna avlägsnas utan större dröjsmål, skall sökanden eller annan, som kan antagas vara villig att medverka, uppmanas att vidtaga behövliga åtgärder.

11 §

Förslag till företrädesordning upprättas av inskrivningsmyndigheten. Härvid skall iakttagas att rättighetshavarens säkerhet rubbas så litet som möjligt. Sammanträde får hållas med fastigheternas ägare och rättighetshavarna för förhandling om företrädesordningen.

12 §

Berör sammanläggning fastigheter som lyder under mer än en inskrivningsmyndighet, skall yttrande inhämtas från någon av myndigheterna. Den myndighet hos vilken yttrande begärts skall inhämta behövliga upplysningar från den eller de andra.

13 §

När inskrivningsmyndighetens yttrande inkommit, skall fastighetsbildningsmyndigheten snarast möjligt fortsätta prövningen av ärendet.

Om sammanläggning genomföres på grundval av företrädesordning, fastställes denna i fastighetsbildningsbeslutet.

Kostnader för sammanläggning

14 §

Kostnaderna för sammanläggning betalas av sökanden. Sker sammanläggning utan ansökan, fördelas kostnaderna efter vad som är skäligt.

13 KAP.

Fastighetsbildning för samordning med kommunal indelning

1 §

Har fastighet enskild mark på ömse sidor om kommungräns, skall fastighetsindelningen ändras så, att den överensstämmer med den kommunala indelningen. Ändringen skall ske genom fastighetsreglering eller avstyckning. Om det är nödvändigt, får fastighetsbildningen genomföras utan att de i 3 kap. föreskrivna villkoren iakttages. Vid fastighetsreglering får avsteg göras även från 5 kap. 4 §, om sakägare ej motsätter sig detta.

Består samfällighet av mark inom olika kommuner, skall fastighetsindelningen genom fastighetsreglering eller avstyckning anpassas till den kommunala indelningen, om det kan ske utan att denna lag åsidosättes.

2 §

Fastighetsbildning enligt 1 § sker på ansökan av överlantmätaren.

Har beslut meddelats om ändring i den kommunala indelningen, får fastighetsbildning som föranledes av ändringen genomföras utan hinder av att ändringen ännu ej trätt i kraft.

3 §

Fastighetsbildning enligt 1 § skall om möjligt genomföras så, att fastighet ej kommer att ha andel i samfällighet inom annan kommun. Vid för rättning som föranledes av ändring i den kommunala indelningen får, om hinder eljest icke möter, fastighetsreglering eller avstyckning företagas utan särskild ansökan för att fastighet, som genom indelningsändringen fått andel i samfällighet inom annan kommun, skall skiljas från andelen.

Vid avstyckning från fastighets enskilda mark skall som styckningslott avskiljas den del vars ägovidd är minst, om ej särskilda förhållanden föranleder annat.

4 §

Fastighetsbildningsmyndigheten skall underrätta kommunerna om förrättning enligt detta kapitel.

5 §

Kostnaderna för åtgärd som sker med anledning av bestämmelserna i detta kapitel får ej påföras sakägare. Ägare av fastighet som delas eller ändras skall kostnadsfritt få utdrag av förrättningskarta, om sådan upprättas.

Ersättning till syssloman bestämmes i fall som här avses alltid av fastighetsbildningsmyndigheten.

FEMTE AVDELNINGEN

Fastighetsbestämning

14 KAP.

1 §

Uppkommer vid fastighetsbildning fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet eller om beståndet eller omfånget av servitut som bildats på annat sätt än enligt 2—6 kap. vattenlagen eller motsvarande äldre lagstiftning, skall frågan prövas vid fastighetsbestämning, om det behövs för fastighetsbildningen.

På ansökan av sakägare får även i annat fall fastighetsbestämning ske för prövning av fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet eller om beståndet eller omfånget av servitut som tillkommit vid avvittring eller enligt lagstiftningen om fastighetsbildning eller enskilda vägar eller enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar, såvida icke frågans avgörande uppenbarligen är utan betydelse för sökanden. Samma rätt att påkalla fastighetsbestämning tillkommer byggnadsnämnden såvitt gäller område med stadsplan eller byggnadsplan eller område beträffande vilket fråga väckts om upprättande av sådan plan.

2 §

Fastighetsbestämning handlägges av fastighetsbildningsmyndigheten vid förrättning. Beträffande sådan förrättning äger 4 kap. 1—24 §§, 28 § första stycket, 31—40 §§ och 42 § motsvarande tillämpning.

Har fastighetsbestämningen samband med fastighetsbildning, handlägges åtgärderna gemensamt vid en förrättning, om icke särskilda skäl föranleder annat.

3 §

Fastighetsbildningsmyndigheten skall vid förrättningen klargöra fastighetsbestämningens omfattning för sakägarna och därvid noga ange vilka frågor som skall avgöras. Vidare skall myndigheten utreda de omständigheter som är av betydelse för fastighetsbestämningen. Resultatet av utredningen skall framläggas för sakägarna.

4 §

Fråga som upptagits vid fastighetsbestämning avgöres genom beslut av fastighetsbildningsmyndigheten (fastighetsbestämningsbeslut).

Fastighetsbestämmningsbeslut som rör omfattningen av allmänt vattenområde är utan verkan, i den mån det senare visas att det avviker från vad som föreskrives i lag.

5 §

Avser fastighetsbestämning fråga om sträckningen av annan gräns än sådan som rör allmänt vattenområde och träffas skriftlig överenskommelse om gränsens sträckning, skall överenskommelsen läggas till grund för fastighetsbestämmningsbeslutet. Överenskommelse får ej träffas, förrän gränssträckningen utstakats i behövlig omfattning. I överenskommelsen behöver icke deltaga andra sakägare än de som är närvarande vid sammanträde då frågan behandlas eller, om förrättningen handlägges utan sammanträde, som vid förrättningen fört talan i frågan.

Överenskommelse skall icke beaktas, om den avtalade sträckningen väsentligt avviker från gränsens rätta läge eller överenskommelsen skulle medföra att fastighets värde undergår minskning av betydelse eller att olägenhet uppkommer från allmän synpunkt.

6 §

Fastighetsbildningsmyndigheten får göra sådan jämkning av gräns som fordras för att gränsen skall få en ändamålsenlig sträckning i tekniskt hänseende.

7 §

Sträckningen av gräns skall anges på förrättningskartan i enlighet med fastighetsbestämmningsbeslutet. Om karta icke upprättats, skall sträckningen beskrivas i förrättningshandlingarna. Gränsen skall även utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Utstakningen skall ske senast vid beslutets meddelande. Om det är lämpligt, får utmärkningen verkställas efter förrättningens avslutande. Angående sådan åtgärd skall sakägarna underrättas i god tid. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 4 kap. 20 § andra stycket.

8 §

Har fastighetsbildningsmyndigheten meddelat beslut mot vilket talan skall föras särskilt, skall beslutet samt karta och annan handling som fordras för klarläggande av beslutets innebörd hållas tillgängliga hos myndigheten under besvärstiden.

9 §

Om avslutande av förrättning vid vilken även handlägges fråga om fastighetsbildning och om åtgärder i samband med avslutandet gäller 4 kap. 29 och 30 §§.

Beträffande annan förrättning äger 4 kap. 29 § motsvarande tillämpning. Byggnadsnämnden skall dock alltid underrättas om avslutande av förrättning som sökts av nämnden.

10 §

Kostnaderna för fastighetsbestämning fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Är byggnadsnämnden sökande, skall kostnaderna betalas av kommunen, i den mån särskilda skäl föranleder detta. Bestämmelserna i 2 kap. 6 § om betalningsskyldighetens fördelning när överenskommelse föreligger mellan sakägarna och om ansvaret för kostnaderna när ansökan avvisas eller förrättning inställes äger motsvarande tillämpning beträffande fastighetsbestämning.

Sker fastighetsbestämning i samband med fastighetsbildning enligt 13 kap., skall i stället för första stycket tillämpas 5 § i nämnda kapitel.

S J Ä T T E A V D E L N I N G E N

Rättegången i fastighetsbildningsmål

15 KAP.

Fullföljd till fastighetsdomstol

1 §

Mål som fullföljes enligt bestämmelserna i detta kapitel (fastighetsbildningsmål) prövas av den fastighetsdomstol inom vars domkrets marken är belägen. Ligger marken under flera fastighetsdomstolar, upptages talan av den domstol under vilken huvuddelen ligger.

2 §

Talan mot fastighetsbildningsmyndighetens beslut föres särskilt, om myndigheten

1. avvisat ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning eller avvisat ombud,
2. ogillat jäv mot förrättningsman,
3. beslutat i fråga om förskott på inlösenersättning,
4. beslutat i fråga om ersättning till sakkunnig eller syssloman eller till sådan skadelidande som avses i 4 kap. 38 §,
5. beslutat i fråga om rättelse enligt 4 kap. 42 §,
6. beslutat att gemensamt arbete skall utföras enligt denna lag eller att fråga om sådant arbete skall prövas enligt annan lagstiftning,
7. beslutat enligt 9 kap. 3 § om fördelning av kostnaderna för gemensamt arbete eller enligt 9 kap. 4 § om utdebitering av sådana kostnader,
8. beslutat att syssloman som fått i uppdrag att ombesörja gemensamt arbete skall skiljas från uppdraget.

Talan enligt denna paragraf föres genom besvär som skall inges till fastighetsdomstolen inom två veckor från den dag då beslutet meddelades. Besvär får anföras av sakägare. Mot beslut som avses i 1, 4, 5 och 8 får talan föras även av annan som beslutet rör.

3 §

Talan mot tillståndsbeslut föres särskilt genom besvär som skall inges till fastighetsdomstolen inom fyra veckor från den dag då beslutet medde-

lades. Detsamma gäller fastighetsbildnings- och fastighetsbestämmningsbeslut, om fastighetsbildningsmyndigheten förordnar att talan mot beslutet skall föras särskilt.

Förordnande att talan skall föras särskilt får meddelas endast om det främjar en ändamålsenlig handläggning. Om fastighetsbildningsbeslut ej innefattar medgivande till fastighetsbildningen i dess helhet, fordras vidare att tillståndsbeslut meddelas samtidigt eller att lagakraftägende sådant beslut föreligger.

Besvär enligt denna paragraf får anföras av sakägare.

4 §

Menar sakägare att förrättningen onödigt uppehålles genom fastighetsbildningsmyndighetens beslut eller är han missnöjd med beslut varigenom förordnande enligt 5 kap. 21 § meddelats eller medgivande enligt 5 kap. 22 § vägrats, får han föra talan mot beslutet genom besvär hos fastighetsdomstolen. Sådan talan är ej inskränkt till viss tid.

5 §

Talan får ej föras mot fastighetsbildningsmyndighetens beslut att gilla invändning om jäv.

6 §

I annat fall än som avses i 2—5 §§ föres talan mot beslut eller åtgärd av fastighetsbildningsmyndigheten genom besvär som skall inges till fastighetsdomstolen inom fyra veckor från den dag då förrättningen förklarades avslutad eller inställd.

I fråga om åtgärd varigenom gräns utmärkts får besvär anföras inom ett år från den dag då uppgift om fastighetsbildningen eller fastighetsbestämningen infördes i fastighetsregistret eller, om utmärkningen gjorts först efter nämnda dag, från det åtgärden slutfördes.

Besvär enligt denna paragraf får anföras av sakägare. Den som ålagts att betala ersättning eller kostnad får föra talan mot beslutet, även om han ej är sakägare.

7 §

Talan mot tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut som rör mark inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser får föras av byggnadsnämnden på sätt och inom tid som gäller för sakägare.

8 §

Finner överlantmätaren att tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut strider mot sådan bestämmelse i denna lag som meddelats till förmån för all-

mänt intresse, får han föra talan mot beslutet på sätt och inom tid som gäller för sakägare. Motsvarande fullföljdsrätt tillkommer länsstyrelsen och lantbruksnämnden.

Första stycket gäller icke fastighetsbildning inom område med stadsplan eller inom område med byggnadsplan om åtgärden rör endast mark som enligt planen är avsedd för annat än jordbruksändamål.

9 §

Mot beslut om inställande av förrättning som begärts av länsstyrelsen, överlantmätaren, lantbruksnämnden eller byggnadsnämnden får sökanden föra talan i likhet med vad som gäller för sakägare.

Motsvarande rätt tillkommer den som sökt fastighetsreglering enligt 5 kap. 3 § andra stycket.

10 §

Finner fastighetsregistermyndigheten att uppgift om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning icke kan införas i registret på grund av fel eller oklarhet i förrättningen och kan rättelse ej vinnas i den ordning som anges i 4 kap. 42 §, får myndigheten söka rättelse hos fastighetsdomstolen. Detsamma gäller, om myndigheten finner förrättning vara behäftad med fel som skulle äventyra fastighetsredovisningens tillförlitlighet eller på annat sätt föranleda rättsosäkerhet.

I fråga om talan enligt denna paragraf äger bestämmelserna om besvär i 16 kap. motsvarande tillämpning. Talan är ej inskränkt till viss tid.

11 §

Har samtliga sakägare och andra, som har rätt att anföra besvär, genom påskrift på förrättningsprotokollet eller i skriftligt meddelande som kommit fastighetsbildnings- eller fastighetsregistermyndigheten till handa godkänt förrättning, förrättningsbeslut eller gränsutmärkning, får besvär icke anföras mot vad som godkänts.

16 KAP.

Förfarandet vid fastighetsdomstol

1 §

Är talan i fastighetsbildningsmål icke fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den omedelbart avvisas av fastighetsdomstolen.

2 §

Vid besvärslaga skall fogas två avskrifter av inlagan och därtill hörande handlingar. Behöver domstolen för delgivning eller därmed jämförlig

åtgärd ytterligare avskrifter, är klaganden skyldig att tillhandahålla dem. Är avskrifter icke tillgängliga när de behövs, får domstolen ombesörja dem på klagandens bekostnad.

Första stycket gäller icke karta, ritning eller annan bilaga av vidlyftig beskaffenhet, om avskrift av handlingen kan undvaras utan väsentlig olägenhet.

3 §

Om fastighetsdomstolen finner att sakägare bör höras över besvären, skall besvärslagan med därvid fogade handlingar delges sakägaren och föreliggande meddelas honom att inkomma med skriftlig förklaring.

Fordras för målets beredande eller avgörande att yttrande inhämtas från överlantmätaren, byggnadsnämnden eller annan myndighet eller från sakkunnig eller att skriftligt bevis företes, särskilt sammanträde hålles eller annan liknande åtgärd vidtages, skall domstolen utan dröjsmål förordna därom.

4 §

När målet beretts till huvudförhandling, skall fastighetsdomstolen bestämma tid och plats för denna. För behandling av rättegångsfråga eller del av saken som kan avgöras särskilt får huvudförhandling utsättas, fastän målets beredande i övrigt ej avslutats.

5 §

Till huvudförhandlingen skall sakägarna kallas. Sakägare vars närvaro uppenbarligen är utan betydelse för hans rätt eller eljest för målets avgörande behöver dock ej kallas.

Har talan fullföljts av företrädare för allmänt intresse, skall denne kallas till förhandlingen. När sakägares besvär rör allmänt intresse, kallas överlantmätaren eller, om målet avser sådan fastighetsbildning som anges i 15 kap. 8 § andra stycket, byggnadsnämnden.

Företrädare för eller tjänsteman vid myndighet vars verksamhet beröres av målet kan kallas för att lämna upplysningar. För detta ändamål kan även förrättningslantmätaren kallas.

Kallelse skall delges.

6 §

Fastighetsdomstolen får handlägga och avgöra målet utan hinder av att sakägare eller annan som kallats till huvudförhandling uteblir.

7 §

Föreskrifterna i 5 och 6 §§ gäller i tillämpliga delar även annan förhandling än huvudförhandling.

8 §

Fastighetsdomstolen får avgöra mål utan huvudförhandling, om huvudförhandling kan antagas sakna betydelse för prövningen samt sakägare eller företrädare för allmänt intresse icke begärt sådan förhandling. Om talan fullföljts enligt 15 kap. 2, 4 eller 10 § eller om domstolen finner uppenbart att talan är ogrundad, får målet alltid avgöras utan huvudförhandling.

För prövning som ej avser själva saken fordras icke huvudförhandling.

Har domstolen beslutat att mål skall avgöras utan huvudförhandling och är det ej uppenbart att sakägare eller företrädare för allmänt intresse redan slutfört sin talan, skall tillfälle därtill lämnas honom.

9 §

Har talan fullföljts mot beslut vid förrättning som ej avslutats, kan fastighetsdomstolen föreskriva att förrättningshandläggningen skall avbrytas helt eller till viss del eller att handläggning som avbrutits skall fortgå oberoende av den vid domstolen förda talan. Sådan föreskrift träder i kraft genast och gäller till dess annat förordnas.

10 §

Fastighetsdomstolens avgörande av saken sker genom utslag. Detta skall grundas på vad som förekommit vid syn eller annan förhandling och vad handlingarna innehåller i övrigt.

Bestämmelserna i rättegångsbalken om avfattning av dom i tvistemål och om meddelande av sådan dom äger motsvarande tillämpning på utslag i fastighetsbildningsmål.

Skall i ett mål flera frågor avgöras och kan de särskiljas, får utslag ges beträffande någon av frågorna, fastän handläggningen av de övriga ej avslutats.

11 §

När talan fullföljts av sakägare, får fastighetsbildningsmyndighetens beslut eller åtgärd ändras endast om övriga sakägare och, när besvären rör allmänt intresse, överlantmätaren eller byggnadsnämnden fått tillfälle att yttra sig. Ändring till fördel för sakägare får dock ske, även om han icke haft tillfälle att yttra sig. Vad som nu föreskrivits äger motsvarande tillämpning, när talan fullföljts av företrädare för allmänt intresse eller av fastighetsregistermyndigheten.

Om domstolen finner att besvären bör föranleda ändring i avslutad förrättning eller i fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut mot vilket talan fullföljts särskilt, får domstolen göra ändring även i del som icke överklagats, om det behövs för att uppenbar motstridighet eller oenhetlighet icke skall uppkomma i förrättningen eller beslutet.

Finner domstolen att förrättning är behäftad med fel som anges i 15 kap.

10 §, får domstolen besluta om behövlig åtgärd, även om besvären icke avsett den del av förrättningen som felet rör.

12 §

Kan fastighetsdomstolen ej utan olägenhet rätta fel i förrättning, skall domstolen undanröja fastighetsbildningsmyndighetens beslut och åtgärder i den omfattning de påverkas av felet samt visa förrättningen åter till myndigheten. Domstolen kan därvid meddela föreskrifter för vinnande av rättelse.

Har efter förrättningens avslutande talan förts mot beslut om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning och återkallar den som sökt åtgärden sin ansökan, skall förrättningen undanröjas i den del som återkallelsen avser, om övriga som fört talan vid förrättningen eller domstolen och som själva haft rätt att påkalla åtgärden samtycker. I fall som anges i 10 kap. 8 § andra stycket och 11 kap. 2 § andra stycket fordras alltid samtycke av övriga sakägare.

13 §

Den som med stöd av 5 § tredje stycket eller 7 § kallats för att lämna upplysningar har rätt till ersättning för sin inställelse enligt särskilda bestämmelser. Sakägare får ej åläggas att betala kostnad som föranledes härav.

14 §

Fastighetsdomstolen kan, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, förordna att sakägare som förlorar målet skall ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I mål om inlösenersättning skall dock sakägare som avstår mark eller särskild rättighet få gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet.

Första stycket gäller ej, om annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken.

Vinner sakägare mål mot företrädare för allmänt intresse, kan domstolen tillerkänna honom ersättning för rättegångskostnad, om synnerliga skäl föreligger. Sådan ersättning skall utges av statsverket eller, om endast byggnadsnämnden företräder det allmänna intresset, av kommunen.

Skall i annat fall än som avses i 13 § kostnad för bevisning eller särskild åtgärd enligt rättens beslut utgå av allmänna medel, kan domstolen när det är skäligt förordna att kostnaden skall stanna på statsverket.

15 §

Har besvär anförts över avslutad förrättning, skall fastighetsdomstolen ofördröjligen och senast inom fyra dagar tillställa fastighetsregistermyndigheten avskrift av besvärslagan.

Sedan domstolens utslag eller slutliga beslut i fastighetsbildningsmål vunnit laga kraft, skall förrättningsakten och avskrift av utslaget eller beslutet sändas till fastighetsregistermyndigheten. Om förrättningen skall fortsättas, sändes handlingarna i stället till fastighetsbildningsmyndigheten. Fullföljes talan mot avgörandet i viss del och kan med anledning av domstolens avgörande i övrigt fråga uppkomma om registrering, skall handlingarna sändas till fastighetsregistermyndigheten. Efter registreringsfrågans handläggning skall myndigheten omedelbart återställa förrättningsakten.

16 §

Föreskrifterna i detta kapitel beträffande sakägare skall tillämpas även på annan enskild part.

17 KAP.

Rättegången i hovrätt

1 §

Mot fastighetsdomstols utslag eller beslut får, om ej annat är föreskrivet, talan fullföljas i hovrätten genom besvär som inges till fastighetsdomstolen. I stället för den i 52 kap. 1 § rättegångsbalken föreskrivna tiden av två veckor gäller en tid av fyra veckor.

Besvär får anföras av sakägare och annan enskild part samt av sådan företrädare för allmänt intresse som kunnat föra talan i frågan vid fastighetsdomstolen.

2 §

Talan får ej föras mot fastighetsdomstolens beslut i dit fullföljd fråga som avses i 15 kap. 2 § 2—4 och 6—8 eller 4 §.

3 §

I fråga om rättegången i hovrätten äger 16 kap. 3, 7 och 9—14 §§, 15 § andra stycket samt 16 § motsvarande tillämpning. Beträffande skyldigheten att svara för kostnad i mål om inlösenersättning gäller dock, med tillämpning i övrigt av 18 kap. rättegångsbalken, att den som har att utge inlösenersättning, om ej annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § samma balk, alltid själv skall bära sina kostnader samt kostnad som han orsakar motparten genom att själv fullfölja talan. Vidare skall 16 kap. 15 § andra stycket ej tillämpas när hovrätten återförvisar mål till fastighetsdomstolen.

Bevis genom syn på stället får upptagas i hovrätten, endast om synnerliga skäl föreligger.

18 KAP.

Rättegången i högsta domstolen

1 §

Mot hovrätts utslag eller beslut får, om ej annat är föreskrivet, talan fullföljas i högsta domstolen genom besvär som inges till hovrätten inom den i 56 kap. 1 § rättegångsbalken föreskrivna tiden.

Besvär får anföras av sakägare och annan enskild part samt av sådan företrädare för allmänt intresse som kunnat föra talan i frågan i hovrätten.

2 §

Byggnadsnämnden är icke skyldig att nedsätta fullföljdsavgift eller belopp till säkerhet för kostnadsersättning.

3 §

I fråga om rättegången i högsta domstolen äger 16 kap. 3, 7, 9 och 10 §§, 11 § andra och tredje styckena, 12—14 §§, 15 § andra stycket samt 16 § motsvarande tillämpning. Beträffande skyldigheten att svara för kostnad i mål om inlösenersättning gäller dock bestämmelsen därom i 17 kap. 3 § första stycket. Vidare skall 16 kap. 15 § andra stycket ej tillämpas när högsta domstolen återförvisar mål till lägre rätt.

Bevis genom syn på stället får upptagas i högsta domstolen endast om synnerliga skäl föreligger.

SJUNDE AVDELNINGEN

Fastighetsregister

19 KAP.

1 §

I fastighetsregistret redovisas såsom fastighet

1. enhet som är redovisad såsom fastighet i fastighetsregister när denna lag träder i kraft,
2. fastighet som nybildas enligt denna lag,
3. enhet som skall registreras såsom fastighet enligt bestämmelse i annan författning.

Varje fastighet skall ha särskild beteckning.

2 §

Om fastighetsbildning och fastighetsbestämning införes uppgift i fastighetsregistret. Därvid registreras nybildad fastighet och göres de övriga ändringar i fastighetsregistret som åtgärden ger anledning till.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när fastighetsindelningen ändras eller dess beskaffenhet fastställs i annan ordning än som anges i denna lag.

3 §

Uppgift om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning införes snarast möjligt sedan förrättningen avslutats och denna eller, om besvär anförts, domstolens avgörande vunnit laga kraft.

Utan hinder av att förrättningen ej avslutats skall uppgift om fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut, mot vilket talan skolat föras särskilt, införas så snart beslutet vunnit laga kraft, om fastighetsbildningsmyndigheten begär det.

Föres talan mot beslut eller åtgärd vid avslutad förrättning eller föres talan särskilt mot fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut, får utan hinder därav uppgift med anledning av förrättningen eller beslutet införas i fastighetsregistret i fråga om sådan del som uppenbarligen ej beröres av fullföljden. Motsvarande gäller när talan föres mot domstols avgörande i fastighetsbildningsmål.

4 §

Finnes uppgift i fastighetsregister vara uppenbart oriktig, skall felet rättas, om det kan ske utan förfång för fastighetsägare eller rättighetshavare. Är det uppenbart att förfång icke kan uppkomma, skall rättelse ske omedelbart. I annat fall skall fastighetsägare eller rättighetshavare få tillfälle att yttra sig, om han är känd.

Om det finnes vara uppenbart att en i registret redovisad fastighet är obefintlig, får fastigheten uteslutas ur registret med tillämpning av första stycket, även om redovisningen ej är oriktig enligt gällande föreskrifter om fastighetsregister.

5 §

Fastighetsregistreringen ankommer på fastighetsregistermyndighet. Om sådan myndighet finns särskilda bestämmelser.

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 19 april 1968.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, LANGE, KLING, JOHANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON, GEIJER, MYRDAL, ODHNOFF, WICKMAN, MOBERG.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *ny fastighetsbildningslagstiftning* och anför.

I. Inledning

Gällande lagstiftning om fastighetsbildning är splittrad på en mängd olika författningar. Vissa av dessa har ett lokalt begränsat tillämpningsområde. Detta gäller t. ex. viss lagstiftning för delar av Kopparbergs län. Andra reglerar i första hand något annat än fastighetsbildning men innehåller ändå viktiga bestämmelser om fastighetsbildning. Som exempel kan nämnas byggnadslagen den 30 juni 1947 (nr 385) (BL). De viktigaste lagarna om fastighetsbildning är lagen den 18 juni 1926 (nr 326) om delning av jord å landet (jorddelningslagen eller JDL), lagen samma dag (nr 336) om sammanläggning av fastigheter å landet (SML) och lagen den 12 maj 1917 (nr 269) om fastighetsbildning i stad (FBLS). Som framgår av namnen har också dessa lagar sina bestämda tillämpningsområden.

Trots att jorddelningslagen var resultatet av ett mycket omfattande och långvarigt utredningsarbete visade den sig snart ha väsentliga brister och det restes krav på ändringar i flera hänseenden. På begäran av riksdagen tillkallades år 1939 särskilda sakkunniga för att revidera lagstiftningen om delning av jord å landet och vissa därmed sammanhängande frågor. De sakkunniga — som antog namnet fastighetsbildningssakkunniga — valde utvägen att söka avhjälpa bristerna i den gällande lagstiftningen genom partiella reformer. På grundval av förslag från de sakkunniga genomfördes år 1947 omfattande ändringar i fråga om avstyckningsinstitutet och år 1951 reformerades ägoutbytesreglerna. Också åtskillig annan lagstiftning genomfördes efter förslag från de sakkunniga.

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

Med stöd av bemyndigande den 16 oktober 1953 tillkallades den 17 november samma år nya sakkunniga för att verkställa den slutgiltiga revisionen av fastighetsbildningslagsstiftningen. Som skäl för att låta fastighetsbildningssakkunnigas arbete övertas av en ny utredning åberopades att förutsättningarna för de sakkunnigas arbete i grundläggande hänseenden radikalt ändrats sedan år 1939. En av de omständigheter som framhölls var att skillnaderna mellan land och stad alltmer utjämnats. De sakkunniga borde därför se över inte bara reglerna om fastighetsbildning på landet utan även reglerna om fastighetsbildning i stad.

De sakkunniga — som antog namnet 1954 års fastighetsbildningskommitté¹ — har den 18 december 1963 avlämnat betänkandet »Fastighetsbildning» (SOU 1963: 68). Betänkandet innehåller förslag till en för hela landet enhetlig lag om fastighetsbildning samt motiv. Kommittén har inte utarbetat några förslag till promulgationslag eller annan följdlagstiftning. Vid betänkandet är fogade särskilda yttranden av fem av de experter som har biträtt kommittén.

Fastighetsbildningskommitténs betänkande har remissbehandlats.

Jag anhåller att nu få ta upp frågan om remiss till lagrådet av förslag till fastighetsbildningslag. Jag avser att senare lägga fram förslag i fråga om övergångsbestämmelser och annan följdlagstiftning.

Vissa grundläggande bestämmelser om den domstol som i första instans skall pröva mål om fastighetsbildning har tagits upp i en särskild lag om fastighetsdomstol. Förslag i den delen kommer att anmälas senare denna dag.

Förslaget till fastighetsbildningslag torde få fogas vid statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 1*. Som *bilaga 2* bifogas fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om fastighetsbildning och som *bilaga 3* förslaget till lag om fastighetsdomstol².

II. Historik

Den äldsta form för varaktig delning av jord som är historiskt dokumenterad är *solskiftet*, som framträder som en fullt bestämd skiftesmetod i svealagarna, främst upplandslagen, men uppenbarligen användes långt tidigare. En nära motsvarighet finns i östgötalagen under benämningen laga läge. Solskiftet upptogs i landslagarna och sedermera i 1734 års lag, närmare bestämt i 1 kap. byggningabalken. Bestämmelserna är mycket kortfattade och den närmare innebörden delvis oklar, men det är tydligt att solsiftet ansågs orubbligt. Detta innebar att ingen ny delning kunde ske utan samtliga delägars samtycke. Solskifte och andra äldre skiftesformer brukar sammanfattningsvis benämnas tegskifte.

¹ Landshövdingen Bertil Fallenius (ordförande) samt riksdagsledamöterna Göran Karlsson, Ebbe Ohlsson, Fridolf Jansson, Hans Levin och John G. Löfroth.

² Bilagan är här utesluten. Jfr SFS 1969:246.

Olägenheterna med solskiftet blev så småningom allt mer uppenbara. Orubbligheten hindrade den sammandragning av ägorna i större skiften som var en nödvändig förutsättning för att jordbruket skulle kunna utvecklas. Utländska erfarenheter visade att sådana åtgärder betydde mycket för jordbruket. Den som främst verkade för en reform i Sverige var Jakob Faggot som år 1747 utnämndes till överdirektör för lantmäteriet. Faggot föreslog att varje delägare i en by skulle ha ovillkorligt vitsord att begära nytt skifte. Vid sådant skifte borde jorden läggas i *storskifte* så att varje hemman fick ägorna samlade helst i ett enda skifte. Faggots förslag mötte starkt motstånd, men år 1757 utfärdades den grundläggande förordningen om storskifte. Den följdes inom kort av nya förordningar. En år 1762 utfärdad storskiftesstadga gällde hela landet utom »Bergslagerne» och Kopparbergs län samt Finland. Storskiftet i Dalarna inleddes först under 1800-talets första decennium.

Ätminstone de senare storskiftesförfattningarna var ganska utförliga. Det fanns regler om förrättningsmän, om skifteslagets omfång, om rågångstvister, gradering och likvider, om delningsgrund och skiftesläggning. Bestämmelserna var emellertid i åtskilliga hänseenden ofullständiga. I fråga om skiftesläggningen medgav den sista storskiftesförordningen (från år 1783) att varje delägare tillades fyra skiften i åker och lika många i äng. Om möjligt borde emellertid ägorna läggas ut i endast ett skifte. Beträffande skogsmarken sänkades bestämmelser om skiftesantalet. Den kunde därför läggas ut i så många skiften som ansågs lämpligt.

Möjligheten att lägga ut åker och äng i mer än ett skifte utnyttjades i stor utsträckning av delägarna, som ofta var starka motståndare till storskiftet. Storskiftena gav därför inte det resultat som var avsett. Motståndet mot skiftena torde ha berott på bl. a. misstro mot graderingen av jorden och svårigheten att utan utflyttning få till stånd en rationell ägoanordning.

Eftersom det resultat storskiftet syftade till fortfarande ansågs önskvärt — jordbrukets lönsamhet borde alltjämt stärkas — dröjde det inte länge innan nya medel började anlitas. Initiativtagaren till den reform som nu här följde var ägaren av Svaneholms gods i Skåne, friherre Rutger Maclean. Han lät åren 1782—1785 skifta godset efter nya principer. Ägorna samlades konsekvent i ett skifte för varje brukare. I centrum av de nya skiftena byggdes nya bostäder för brukarna som förut bott hopträngda i byar. Det visade sig att åtgärden ledde till en stark och snabb uppblomstring och myndigheterna tog fasta på Macleans idéer. Resultatet blev 1803 års förordning om *enskifte*. Förordningen gällde enbart Skåne men liksom fallet var i fråga om storskiftet följdes den snart av motsvarande förordningar för andra delar av landet. År 1807 utfärdades en allmän förordning om enskifte. Den gällde dock inte för Kopparbergs län och inte heller för Norrland.

Vid enskifte var det från början inte tillåtet att lägga ut mer än ett skifte.

Från år 1821 tilläts emellertid tre skiften. Den stora nyheten i enskiftesförfattningarna var skyldigheten att flytta ut från byn. För att underlätta utflyttningen beviljades i vissa fall — Skåne och Skaraborgs län samt Öland — bidrag av statsmedel. Till skillnad från mål om storskifte, vilka skulle prövas av domstol, betraktades mål om enskifte som ekonomimål, vilket innebar att de prövades av länsstyrelsen. Besvär över länsstyrelsens beslut skulle emellertid anföras hos Kungl. Maj:t i högsta domstolen. De mycket höga anspråken i fråga om jordens arrondering som enskiftesförfattningarna uppställde visade sig ganska snart svåra att uppfylla och det blev uppenbart att man gått för långt. I Skåne och liknande slättbygder mötte inga större svårigheter men i övrigt blev en reform av reglerna nödvändig. Den kom genom den stadga för skiftesverket i riket som utfärdades år 1827. Genom denna infördes en ny delningsform som döptes till *laga skifte*. Laga skifte enligt 1827 års stadga utgjorde ett mellanting mellan storskifte och enskifte. Efter åtskilliga ändringar överarbetades stadgan och en ny sådan utfärdades år 1866. Genom en förklaring år 1883 fick denna stadga — som med vissa ändringar och tillägg gällde till dess JDL trädde i kraft den 1 januari 1928 — civillags karaktär.

Laga skifte kunde inte avse mark som var i en enda ägares hand och inte heller visst till gränserna bestämt område på marken. Reglerna om skiftesvitsord skilde på fall när marken var oskiftad och fall när den delats genom ett i lag erkänt skifte. I princip skulle all mark inom skifteslaget — dvs. all jord inom i första hand by eller enstaka hemman — ingå i laga skiftet. Skiftesstadgan innehöll också regler om ägoutbyte mellan byar eller hemman. Del av en fastighet kunde bytas mot del av annan fastighet. Byte av hela fastigheter skulle däremot ske enligt reglerna i jordabalken. Ägoutbyte kunde ske frivilligt eller med tvång. Graderingsreglerna i skiftesstadgan var mer fullgångna än motsvarande regler i fråga om storskifte och enskifte. Utbrytning av servitut kunde ske men däremot fanns inga regler om bildande av servitut. Huvudregeln om antalet skiften föreskrev att antalet inte fick överstiga tre. Undantag härifrån kunde ske men det krävdes tillstånd av ägodelningsrätten. En nyhet var att formen på skiftena reglerades. Skifteslinjerna borde vara räta. Även i fråga om likvider mellan delägarna var skiftesstadgan betydligt utförligare än de tidigare skiftesförfattningarna. Ersättning kunde utgå för bl. a. utflyttning, odling och ståndsog. När det gällde utflyttning kunde också statsbidrag utgå.

En väsentlig anledning till den reform som 1827 års skiftesstadga innebar var missnöjet med de regler som gällde för den rättsliga prövningen av skiftesmål. För att lösa problemen inrättades en ny domstol, ägodelningsrätten. Frågor om rågångar och äganderättstvister skulle emellertid avgöras av allmän domstol. Ägodelningsrätten skulle bestå av ordförande och tre

ledamöter. Ordförande var i regel den ordinarie domaren i orten. Andra och första instans i skiftesmål var högsta domstolen.

Skiftesstadgorna innehöll regler inte bara om laga skifte utan även om *hemmansklyvning*. Denna delningsform var emellertid mycket äldre. Den togs upp redan i ett plakat år 1459 om skattegodsens vidmakthållande. Syftet med bestämmelserna var då att hindra klyvningar som kunde minska statens skatteinkomster. Senare återopades även farhågor för att en alltför långt driven delning skulle leda till en minskad lönsamhet för jordbruket.

Under 1700-talet lättade man på restriktionerna i fråga om hemmansklyvning i syfte att öka försörjningsmöjligheterna i takt med befolkningstillväxten. En klyvning av ett hemman i sex, åtta eller ännu flera delar godtogs efter viss prövning. År 1827 infördes besuttenheten som gräns för klyvningen. Som besutten betecknades den åbo som hade så stora ägor att han normalt kunde få sin och sin familjs bärgning av hemmansdelen.

Så småningom kom en reaktion mot den tilltagande jordstyckningen och år 1853 begränsades rätten till hemmansklyvning genom anknytning till mantalet. Inskränkningarna väckte emellertid stort missnöje och rätten till klyvning blev åter mycket fri. Den senast gällande författningen med bestämmelser om hemmansklyvning utfärdades år 1896 och tillät klyvning till vilket mantal som helst.

Hemmansklyvning skulle enligt skiftesstadgorna förrättas av lantmätare med biträde av gode män. Den fastighet som skulle klyvas måste tillhöra två eller flera ägare och klyvningen måste avse utbrytning av kvotdelar av hemmanets skattetal. De vid klyvningen utlagda hemmansdelarna blev självständiga fastigheter och kunde även få del i hemmanets särskilda rättigheter och förmåner.

Skifte och hemmansklyvning avsåg båda att bryta ut en delägars andel i delningsobjektet. Vid sidan av dessa delningsformer fanns en delningsform för att avskilja markområden som på förhand var bestämda till läge och gränser. Sådant avskiljande kunde ske redan under landskapslagarnas tid. Som namn på delningsformen användes åtminstone från senare delen av 1600-talet uttrycket *avsöndring*. När lagstiftaren först uppmärksammade denna form av delning var det för att förbjuda avskiljande av mark. Orsaken var — liksom i fråga om hemmansklyvning — farhågor för minskning av hemmanets skatteförmåga. I 1734 års lag togs ett förbud mot jordavsöndring upp i 4 kap. 9 § jordabalken.

Från 1800-talets början inträdde lättnader i förbudet mot avsöndring. Enligt 1896 års lag om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring kunde avsöndring avse så mycket som en femtedel av stamhemmanet men för stora delar av landet föreskrevs senare vissa inskränkningar.

Jordavsöndring krävde inte lantmåteriförrättning. I en förordning år

1881 föreskrevs bara att handling rörande jordavsöndring skulle innehålla noggrann beskrivning på den avsöndrade jordens storlek, läge och gränser. Karta behövdes inte. Handlingen skulle inges till länsstyrelsen som skulle pröva om storleken på avsöndringen stämde med författningarna och fastställa den avgäld som ägaren av avsöndringen skulle utge.

Enligt 1896 års lag skulle länsstyrelsen fastställa avsöndringen. Inte heller enligt denna lag var karta obligatorisk men genom en lagändring år 1917 uppställdes krav på att avsöndringen skulle redovisas på en av lantmätare upprättad karta. Kartan skulle inges till länsstyrelsen.

En delningsform som ledde till samma resultat som hemmansklyvning — dvs. uppdelning av ett hemman i flera självständiga delar — men som ändå klart skilde sig från hemmansklyvningen var *ägostyckning*. Medan hemmansklyvning utgick från ett andelstal utgick ägostyckning däremot från ett visst område på marken. Förrättningen bestod huvudsakligen i en beräkning av hur stor del av hemmanets mantal som belöpte på varje ägostyckningslott. Eftersom lotternas läge på marken var det primära liknade ägostyckningen även jordavsöndringen. Skillnaden låg i att varje ägostyckningslott hade sitt särskilda skattetal, medan avsöndringen saknade skattetal.

Bakgrunden till ägostyckningsinstitutet, som infördes genom 1896 års lag om hemmansklyvning m. m., var av jordpolitisk natur. Avsikten med det nya institutet var en önskan att bereda obemedlade och mindre bemedlade personer möjlighet att på lämpliga villkor bilda egna jordbruk. Hemmansklyvning betecknades som en alltför omständlig och kostsam procedur. Dessutom förutsatte den att en överlåtelse redan skett. Avsöndringsinstitutet kritiserades på grund av de villkor och inskränkningar som gällde för dess tillämpning.

Ägostyckning skedde genom en mycket enkel lantmäteriförrättning. Karta skulle upprättas.

Det dröjde inte många år förrän man kunde konstatera att ägostyckning — som delningsform ledde till skadliga verkningar. Särskilt uppmärksammade man förhållandena i Norrland och Dalarna. En mycket vanlig form av ägostyckning blev där att något trävarubolag tog hand om skogen till ett hemman, under det att bönderna behöll inägojorden. Den senare typen av lotter kom att helt sakna utvecklingsmöjligheter. Missförhållandena ledde år 1905 till en lagstiftning som inskränkte rätten till ägostyckning. Denna lagstiftning markerade en vändpunkt i en långvarig utveckling mot en allt friare jorddelning.

Laga skifte enligt skiftesstadgan kom att övergå nästan hela landet. Arbetet på en ny lagstiftning om jorddelning kom igång ganska långt innan 1866 års skiftesstadga slutligen upphävdes. Initiativet till lagrevisionen togs vid 1906 års riksdag, men arbetet på den nya lagstiftningen slutfördes först genom 1926 års lagstiftning.

Bland de anmärkningar som framställdes mot skiftesstadgan var följande.

Twister som uppkom i sammanhang med jorddelning hänvisades i stor utsträckning till allmän domstol, vilket vållade lång tidsutdräkt. Den definitiva graderingen fastställdes inte i skiftets förberedande del. Ägodelningsrättens beslut kunde överklagas i alltför stor utsträckning. Reglerna om hur delningen skulle ske var för summariska och otydliga. Vid klyvning av jordområden som inte var avsedda för jordbruk utan för tomtändamål e. d. var hemmansklyvningsreglerna mycket olämpliga. Inteckningshavarnas rätt borde också skyddas.

Den kommitté som år 1906 hade fått i uppdrag att företa en fullständig revision av skiftesstadgan och därmed sammanhörande författningar avlämnade år 1911 ett betänkande med förslag till bl. a. lag om skifte av jord och lag om sammanläggning. Betänkandet överarbetades av skifteslagstiftningskommissionen, som år 1918 avgav ett nytt betänkande i ämnet. En ny överarbetning skedde genom jordstyckningskommissionen, som år 1920 lade fram förslag till bl. a. lag om delning av jord å landet.

På grundval av de föreliggande förslagen utarbetades proposition (1926: 38) med förslag till bl. a. lag om delning av jord å landet och lag om sammanläggning i vissa fall av fastigheter å landet. Sedan förslagen med vissa jämkningar hade antagits av 1926 års riksdag, utfärdades den 18 juni 1926 lagar i ämnet.

Genom 1926 års lagstiftning begränsades antalet fastighetsbildningsinstitut till tre huvudtyper, nämligen laga skifte, avstyckning och sammanläggning. Inom ramen för laga skifte — eller i vissa fall fristående — kan bl. a. ägoutbyte och servitutsbrytning ske. JDL har ändrats många gånger men någon ändring har inte gjorts i fråga om den principiella konstruktionen av formerna för fastighetsbildning. Flera av de ändringar som genomförts har emellertid ändå gällt mycket väsentliga frågor.

Under de 40 år som gått sedan jorddelningslagen trädde i kraft har nya former för fastighetsbildning tillkommit. Ett par av dessa bör uppmärksammas i detta sammanhang, nämligen *legaliseringen av vissa sämjedelningar* och *sammanföringen av samfälld vägmark m. m. med angränsande fastighet*. Legalisering av sämjedelning kan ske enligt lagen den 17 april 1953 (nr 157) om verkan som laga skifte av sämjedelning m. m. De privata delningar som kan legaliseras enligt denna lag är sämjedelningar och ägostyckningar som skett före den 1 januari 1928. Betydligt vidare möjligheter att legalisera sämjedelningar finns enligt lagen den 6 juni 1962 (nr 270; ändrad 1963 nr 122) om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall. Lagen är emellertid tillämplig bara inom områden där äganderätts- eller lagfartsförhållandena är oordnade. — Lagen den 18 april 1952 (nr 152) om sammanföring av samfälld vägmark med angränsande fastighet m. m. kom till för att göra

det möjligt att på ett enkelt sätt sammanföra samfällid vägmark, som inte längre behövs för sitt ändamål, med angränsande fastighet. Efter en ändring genom lag den 21 maj 1965 (nr 193) är lagen numera tillämplig även på järnvägsmark som inte längre behövs för järnvägen.

Den lämnade redogörelsen har huvudsakligen gällt landsbygden. Det kan vara på sin plats att något beröra även *fastighetsbildningen i städerna*. I städernas tätbebyggda delar har fastighetsbildningen naturligt nog alltid hängt mycket nära ihop med bebyggelseordningen. Vissa bestämmelser om byggande i städer fanns redan i landskapslagarna och därefter i stadslagen. I 1734 års lag fanns emellertid i 29 kap. byggningsbalken bara en hänvisning till vad som var särskilt stadgat. Ett av Karl XI:s lagkommission utarbetat förslag till byggnadsordning förelåg då men genomfördes aldrig och det dröjde ända till år 1874 innan en allmän byggnadsstadga för rikets städer utfärdades. I denna stadga fanns bestämmelser om både stadsplan och tomtindelning.

Stadsjord som inte var tomtindeld kunde undergå laga skifte. Såväl 1827 års som 1866 års stadga innehöll särskilda bestämmelser för sådana skiften. Även hemmansklyvningar och ägoutbyten förekom. Jordavsöndring ansågs däremot inte kunna ske. I stället förekom en form av privat jorddelning som kallades avstyckning.

Den första civilrättsliga regleringen av stadsplaneväsendet genomfördes år 1907 genom en då antagen lag angående stadsplan och tomtindelning. Byggnadsväsendet i övrigt berördes inte av denna lagstiftning utan 1874 års byggnadsstadga gällde alltjämt.

I det betänkande angående fastighetsregister för stad som fastighetsregisterkommittén avgav år 1911 behandlades även delningsformerna för stadsjord som inte var tomtindeld. Enligt förslaget skulle samma delningsinstitut som för landsbygden tillämpas. I stället för avsöndring föreslogs emellertid en delningsform som kallades avstyckning. Betänkandet innehöll dessutom förslag till vissa bestämmelser om stadsplan och tomtindelning, om avstyckning av mark genom tomtindelning och om tomtmätning.

Fastighetsregisterkommitténs betänkande omarbetades av 1914 års fastighetsregisterkommission och ett reviderat förslag förelades 1916 års riksdag, som emellertid avlog förslaget. Ett nytt förslag — utarbetat av 1916 års fastighetsregisterkommission — lades fram för 1917 års riksdag. I detta förslag hade bestämmelserna om stadsplan och tomtindelning, om tomtmätning, om avstyckning av område som ej ingår i tomtindelning och om laga skifte å stadsjord sammanförts till en lag om fastighetsbildning i stad. Stadsjorden undantogs enligt förslaget helt från tillämpningen av 1896 års lag om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring.

Sedan riksdagen antagit förslagen utfärdades den 12 maj 1917 lagen

om fastighetsbildning i stad. Bestämmelserna i 1 kap. av lagen ersatte 1907 års stadsplanelagstiftning men innebar inga genomgripande ändringar. Redan innan 1917 års lag hade utfärdats, togs emellertid frågan upp om en revision av bestämmelserna om stadsplan och tomtindelning. I samband med detta arbete upprättades förslag också till ny byggnadsstadga, avsedd att ersätta 1874 års stadga. Utredningsarbetet resulterade i bl. a. 1931 års stadsplanelag och byggnadsstadga. Denna lagstiftning har sedermera ersatts av 1947 års byggnadslag och 1947 års byggnadsstadga. Den senare har i sin tur ersatts av byggnadsstadgan den 30 december 1959 (nr 612) (BS).

Flertalet av de former för fastighetsbildning som regleras i 1917 års lag om fastighetsbildning i stad har sin motsvarighet i 1926 års lagstiftning om jorddelning och sammanläggning på landet. I 3 och 4 kap. meddelas nämligen bestämmelser om sammanläggning av områden, som enligt fastställd tomtindelning utgör tomt, resp. av stadsägor och områden som redovisas i jordregister. Om avstyckning av område, som inte ingår i tomtindelning, finns bestämmelser i 5 kap. och i 6 kap. behandlas laga skifte och ägoutbyte i stad. Sådant skifte får i princip bara avse klyvning av fastighet eller delning av samfällt område. Kungl. Maj:t kan dock i särskilda fall ge tillstånd till omskifte av redan skiftad stadsjord.

Beträffande samtliga nu nämnda former för fastighetsbildning i stad gäller att de i fråga om principerna inte skiljer sig från motsvarande institut i JDL. Bestämmelserna i FBLS hänvisar f. ö. i viss utsträckning till JDL.

Den återstående form i vilken fastigheter kan bildas enligt FBLS är mycket speciell. Reglerna finns i 1 kap. och behandlar stadsplans och tomtindelningens avstyckande verkan. Om del av tomt enligt fastställd stadsplan skall uteslutas ur tomtindelning, är tomtdelen i vissa fall att anse som avstyckad från tomt. Större betydelse har tomtindelningens avstyckande verkan. Tomt bildas administrativt genom tomtindelning. Bestämmelser därom finns i 1947 års byggnadslag. En administrativt bildad tomt blir i regel inte att anse som rättsligen bestående, förrän den har införts i tomtboken. Om lagfart söks på sådan del av fastighet som genom tomtindelning blivit utlagd till tomt eller tomtedel, anses tomten eller tomtdelen avstyckad genom fastställelsen av tomtindelningen. Del av fastighet som motsvarar hel tomt anses avstyckad genom tomtindelning när den på ägarens begäran förs in i tomtboken.

III. Kortfattad redogörelse för kommitténs förslag och remissbehandlingen

Förslaget

Kommitténs förslag till lag om fastighetsbildning innehåller 19 kapitel om 232 paragrafer fördelade på 7 avdelningar. Lagen är avsedd att ersätta både 1926 års jorddelningslag och 1917 års lag om fastighetsbildning i stad.

Den första avdelningen utgörs av 1 kap. och innehåller inledande bestämmelser av definitionskaraktär.

I andra avdelningen, som omfattar 2—4 kap., finns bestämmelser om fastighetsbildning i allmänhet. De grundläggande bestämmelserna tas upp i 2 kap. Bestämmelserna om fastighetsbildningsvillkoren, som skall gälla för all fastighetsbildning, finns i 3 kap. Kapitlet motsvarar i allt väsentligt bestämmelser som gäller f. n., främst de jordpolitiska bestämmelser som finns i 19 kap. JDL. I 4 kap. finns de grundläggande bestämmelserna om fastighetsbildningsförrättning, dvs. bestämmelser bl. a. om förrättningsmännen, om hur förrättningen inleds och handläggs, om kallelser till sammanträden och om slutförandet av förrättningen.

Tredje avdelningen omfattar 5—9 kap. och innehåller bestämmelser om fastighetsreglering. Detta fastighetsbildningsinstitut motsvarar bl. a. laga skifte och ägoutbyte enligt gällande rätt. De allmänna bestämmelserna finns i 5 kap. som i flera hänseenden utgör lagens viktigaste. I 6 kap. har samlats särskilda bestämmelser om utläggande av samfärd ägolott i samband med fastighetsreglering. Bestämmelserna om bildande av servitut vid fastighetsreglering finns i 7 kap. och i 8 kap. tas upp regler om inlösen. En motsvarighet till inlösenreglerna finns f. n. i särlagstiftningen för Kopparbergs län. 9 kap. innehåller bestämmelser om gemensamma arbeten, dvs. bl. a. väg- och dikningsföretag, i anslutning till fastighetsreglering. Genom hänvisningar är skilda bestämmelser i tredje avdelningen i viss utsträckning tillämpliga även vid fastighetsbildning enligt de följande kapitlen.

Övriga fastighetsbildningsinstitut regleras i 10—13 kap. som tillhopa bildar fjärde avdelningen. De olika kapitlen innehåller bestämmelser om avstyckning (10 kap.), klyvning (11 kap.) och sammanläggning (12 kap.) samt om fastighetsbildning i syfte att åstadkomma överensstämmelse mellan fastighetsindelning och kommunal indelning (13 kap.).

Femte avdelningen omfattar endast ett kapitel (14 kap.). Kapitlet handlar om fastighetsbestämning, ett institut som är avsett att ersätta i första hand gränsbestämning.

Sjätte avdelningen innehåller bestämmelser om domstolar och rättegång i jordmål. Avdelningen omfattar 15—18 kap. Av dessa innehåller 15 kap. allmänna bestämmelser och 16 kap. bestämmelser om fullföljd till jorddomstol. Förfarandet vid jorddomstol regleras i 17 kap. och 18 kap. innehåller bestämmelser om fullföljd till högsta domstolen.

Som sjunde avdelning föreslås vissa grundläggande bestämmelser om fastighetsregister. Bestämmelserna tas upp i 19 kap.

Remissbehandling

Yttranden över fastighetsbildningskommitténs betänkande har efter remiss avgetts av samtliga hovrätter, nedre justitierevisionen, väg- och vatten-

byggnadsstyrelsen, byggnadsstyrelsen, statskontoret, statens naturvårdsnämnd, vattenfallsstyrelsen, bankinspektionen, riksantikvarieämbetet, domänstyrelsen, lantbruksstyrelsen, lantmäteristyrelsen, skogsstyrelsen, fiskeristyrelsen, bostadsstyrelsen, lärarkollegiet vid tekniska högskolan i Stockholm, överståthållarämbetet (ÖÄ), länsstyrelserna i Östergötlands, Kalmar, Göteborgs och Bohus, Kopparbergs och Västernorrlands län, domstolskommittén, 1960 års ecklesiastika boställsutredning, Föreningen Sveriges häradshövdingar, Föreningen Sveriges stadsdomare, Sveriges advokatsamfund, Svenska kommunförbundet, Svenska stadsförbundet, Riksförbundet Landsbygdens folk (RLF), Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges lantbruksförbund, Sveriges skogsägareförbund, Sveriges skogsägareföreningars riksförbund, Sveriges industriförbund, Svenska vattenkraftföreningen, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska bostadskreditkassan, Sveriges allmänna hypoteksbank, Sveriges jordbrukskassaförbund, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, Sveriges lantmätareförening, Svenska kommunal-tekniska föreningen, Svenska arkitekters riksförbund (SAR), Föreningen för samhällsplanering, Svenska arbetsgivareföreningen (SAF), Landsorganisationen i Sverige (LO), Tjänstemännens centralorganisation (TCO) samt Sveriges akademikers centralorganisation (SACO). Remissen har såvitt gäller Göta hovrätt, hovrätten över Skåne och Blekinge, hovrätten för Västra Sverige, hovrätten för Övre Norrland och nedre justitierrevisionen begränsats att gälla sjätte avdelningen av kommittéförslaget. Yttranden har dessutom avlämnats av ett stort antal underinstanser.

Förslaget har fått ett gynnsamt mottagande av remissinstanserna, som allmänt tillstyrker att det i sina huvuddrag läggs till grund för ny lagstiftning. Endast länsarkitekten i Jämtlands län avstyrker lagstiftning på grundval av förslaget.

Alla remissinstanser anser att den nuvarande lagstiftningen är bristfällig och att en modern lag behövs. De flesta instanser uttalar också att lagstiftningen bör genomföras utan dröjsmål.

En enhetlig lagstiftning för land och stad tillstyrks av ett överväldigande flertal. Systematiken i förslaget godtas i stort sett och detsamma gäller lagtexten.

I ett stort antal yttranden hävdas att förslaget, beträffande såväl lagtext som motiv, i alltför stor utsträckning har beaktat förhållanden på landsbygden under det att tätortsförhållandena har kommit i bakgrunden.

Förrättningsförfarandet tillstyrks i allmänhet. I fråga om beslutskompetensen förordas emellertid i många yttranden en annan avvägning än den kommittén föreslagit. Både lantbruksmyndigheter och planmyndigheter önskar få ökat inflytande på besluten.

De allmänna villkoren för fastighetsbildning i 3 kap. av förslaget kritiserar i stor utsträckning. Villkoren betecknas som föråldrade och flera remiss-

instanser påpekar att bestämmelserna måste revideras med hänsyn till väntade ändringar i jordbrukspolitiken.

Det nya fastighetsbildningsinstitutet fastighetsreglering har fått ett mycket positivt mottagande. Några remissinstanser är emellertid tveksamma om dess tillämplighet i större städer. Också övriga former av fastighetsbildning tillstyrks.

Bestämmelserna om samfällid ägolott och om servitut godtas. Särskilt i fråga om servitutsreglerna är mottagandet positivt. Inlöseninstitutet kritiseras däremot i ganska stor utsträckning. När det gäller bestämmelserna om gemensamma arbeten anförs kritik beträffande organisationsformen.

Den hårdaste kritiken mot förslaget gäller förfarandet vid sammanläggning. Antalet kritiska remissinstanser är här betydande.

Reglerna om fastighetsbestämning godtas av flertalet remissinstanser.

I fråga om sjätte avdelningen — domstolarna och rättegången — är meningarna mycket delade bland remissinstanserna. Det råder allmän enighet om att fastställelseprövningen bör avskaffas. När det gäller bevakningen av det allmännas intressen finns en klar övervikt för kommitténs förslag men en betydande kritik förs också fram. Beträffande domstolsorganisationen kritiserar bl. a. nedskärningen av antalet domstolsinstanser och åtskilliga alternativ till den av kommittén förordade lösningen läggs fram.

IV. Allmänna synpunkter på en ny fastighetsbildningslagstiftning

Inledning

Kommittén. Som en bakgrund till diskussionen av vilka faktorer som bör tillmätas avgörande vikt vid utformningen av en ny fastighetsbildningslagstiftning redovisar kommittén i korthet sin syn på fastighetsindelningens betydelse. Den betydelse fastighetsbildningsverksamheten har haft och även i fortsättningen kommer att få hänger nämligen enligt kommitténs mening intimt samman med de uppgifter som tillkommer den officiella fastighetsindelningen.

Fastighetsindelningen möjliggör individualisering av objekten för olika rättigheter som är knutna till fast egendom. Systemet med särskilt redovisade fastigheter, som tas upp i fastighetsregistren, gör det möjligt för jordägarna att enkelt och tillförlitligt överlåta sin fasta egendom och att belasta den med rättigheter. Indelningen i fastigheter utgör grunden för hela in-skrivningsväsendet och därmed även för fastighetskrediten.

För att fastighetsindelningen skall fylla sin funktion måste ändringar i indelningen vara underkastade viss kontroll från det allmännas sida. Denna kontroll måste gå ut på att hindra eller försvåra godtyckliga ändringar, medan produktionsbefrämjande eller eljest nyttiga åtgärder på allt sätt bör underlättas. Eftersom de flesta fastighetsbildningsåtgärder ofta får till följd

att objekten för äganderätt, panträtt eller andra rättigheter ändras, måste åtgärderna genomföras på ett sätt som gör att risk för rättsförluster inte uppkommer.

De statliga strävandena att åstadkomma ett från allmän synpunkt rationellt utnyttjande av den fasta egendomen har mot den nu angivna bakgrunden knutits till den officiella fastighetsindelningen. Denna indelning har sålunda fått bilda det nödvändiga underlaget för jord- och planpolitiken. Samtidigt som fastighetsbildningsverksamheten har till uppgift att tillhandahålla de enskilda ett medel för att genomföra de ändringar i fastighetsindelningen som de önskar, har verksamheten alltså blivit ett led i den samhällsverksamhet som åsyftar att främja en ändamålsenlig användning av landets jord. Genom fastighetsbildningsåtgärder av olika slag tillskapas lämpliga fastigheter för bebyggelse och genomförs strukturförändringar av fastighetsbeståndet för rationalisering av jordbruks- och skogsbruksfastigheter eller för sanering av bebyggelseområden.

För att fastighetsbildningen skall fylla sin uppgift i den allmänna samhällsplaneringen måste lagstiftningen uppställa krav som stämmer överens med de allmänna jord- och planpolitiska strävandena. Också andra samhällsintressen som påverkas av markanvändningen måste beaktas, t. ex. väg- och naturvårdsintressen. Fastighetsbildningslagstiftningen måste alltså återspegla statsmakternas allmänna målsättning på olika områden. Eftersom värderingarna ständigt ändras, är det av vikt att lagstiftningen utformas så att den får en viss elasticitet.

Många olika faktorer i den allmänna samhällsutvecklingen gör att behovet av ändringar i markanvändningen f. n. är mycket stort. Kommittén nämner bl. a. befolkningsomflyttningarna från landsbygd till tätort, den starkt ökande fordonstrafiken, de höga arbetskostnaderna och tendensen mot allt större byggnadsenheter, behovet av gemensamma anläggningar framför allt för bebyggelse inom tätorter, den snabbt ökande mekaniseringen av jord- och skogsbruk med därav följande krav på större och bättre arronderade brukningsenheter samt fritidsbebyggelsens framväxt.

Den stora rörligheten i fastighetssystemet kräver att förfarandet vid ändringar i fastighetsindelningen — oavsett om det gäller nybildning av fastigheter eller omreglering för att förbättra det befintliga beståndet — blir snabbt och enkelt utan att rättssäkerheten eftersätts. Lagstiftningen måste dessutom innehålla bestämmelser som underlag för en effektivt bedriven sanerings- och rationaliseringsverksamhet, dvs. den måste innehålla medel av klart aktiv karaktär. Den gällande lagstiftningen är bristfällig i detta avseende.

Man måste vidare i lagstiftningen beakta sambandet mellan fastighetsbildning och annan samhällsverksamhet samt behovet av samarbete mellan olika myndigheter och samordning av deras verksamhet. Kommittén erinrar om att fastighetsbildning sedan gammalt har ansetts vara en fastighets-

ägarnas egen angelägenhet. Över denna angelägenhet har de ett avgörande inflytande även om tillåtligheten bedöms med hänsyn även till återverkningarna för det allmänna. Eftersom det i stort sett torde råda enighet om att denna ordning i princip bör behållas även för framtiden, föreslår kommittén ingen ändring. För vissa speciella fall görs emellertid undantag från principen.

Fastighetsbildningen måste genomföras under hänsynstagande till olika enskilda och allmänna intressen. I den mån dessa intressen är oförenliga måste en avvägning och sammanjämkning ske. Intresseavvägningen synes bäst kunna ske i ett sammanhang inom ramen för den procedur genom vilken en fastighetsbildningsåtgärd vidtas. De olika myndigheter som har intressen att bevaka bör få möjlighet att liksom hittills öva inflytande på åtgärden.

Kommittén erinrar om att det inte har ingått i dess uppdrag att utreda behovet av ändringar i fråga om de arbetsuppgifter av administrativ natur som inte regleras i fastighetsbildningslagstiftningen. I fråga om tätorterna är det främst sambandet mellan planfrågor och fastighetsbildning som är av betydelse. När det gäller rationaliseringar av jordbruk och skogsbruk är det i stället lantbruksorganisationens verksamhet som berörs.

Enhetlig lagstiftning för land och stad

Kommittén. Det avgörande för frågan huruvida fastighetsbildningsreglerna för land och stad skall tas upp i en gemensam lag eller — liksom enligt gällande rätt — behandlas var för sig bör enligt kommittén vara i vad mån reglerna kan göras enhetliga. Om betydande skiljaktigheter blir nödvändiga, torde en gemensam lagstiftning bli mindre överskådlig och svår att tillämpa. Viss hänsyn måste dock tas även till de historiska förhållandena. I denna del uttalar kommittén — efter en utförlig redogörelse för den nuvarande lagstiftningens tillkomst och tillämpningsområde (bet. s. 102—106) — att den fristående stadslagstiftningen inte torde ha föranletts av den rent förvaltningsrättsliga skillnaden mellan städer och andra kommuner utan av att stadsjorden i kommunalt hänseende skilde sig från jord på landet. Mot bakgrund av den utjämning mellan städer och landskommuner som har pågått under lång tid, sammanslagningarna av städer och landskommuner och över huvud utvecklingen mot en enhetlig kommuntyp, anser kommittén att det nu ännu mindre än år 1917 finns anledning att låta de administrativa olikheterna mellan land och stad utgöra anledning att splittra bestämmelserna på olika lagar.

Enligt kommitténs mening är det inte möjligt att dra upp en klar gräns mellan områden som utnyttjas för bebyggelse eller kan väntas bli tagna i anspråk för sådant eller liknande ändamål och andra områden. Gränserna är i regel helt flytande och förskjutningar förekommer ständigt i fråga om

markanvändningen. Erfarenheterna visar att systemet med skilda författningar för skilda områden orsakar betydande olägenheter. Härtill kommer att fastighetsbildningsproblemen i grund och botten är likartade oavsett områdets karaktär och därför bör i stort lösas efter samma linjer.

Kommittén kommer alltså till den slutsatsen att den nya lagstiftningen bör tas upp i en lag som är gemensam för land och stad. Med hänsyn till de jämförelsevis små skillnaderna mellan JDL och FBLS innebär detta ingen genomgripande reform. Ändringarna i lagtekniskt hänseende blir emellertid betydande.

Den omständigheten att bestämmelserna samlas i en enhetlig lag utesluter givetvis inte -- framhåller kommittén -- att särbestämmelser kan meddelas för vissa fall, t. ex. beträffande åtgärder inom planområden. Behovet av sådana bestämmelser har emellertid visat sig vara högst begränsat.

Huruvida den särlagstiftning som nu gäller för delar av Kopparbergs län och annan liknande lagstiftning skall stå kvar efter ett genomförande av den nya enhetliga lagstiftningen är enligt kommitténs mening en fråga som får lösas i samband med utarbetandet av följdlagstiftningen.

Remissyttrandena. Flertalet remissinstanser tillstyrker förslaget om en enhetlig lag. Endast fem instanser ställer sig helt avvisande till tanken på en gemensam lag för landsbygd och stad, nämligen *stadsbyggnadskontoret, byggnadsnämnden och stadskollegiet i Göteborg, advokatsamfundet samt fastighetsregisterföraren i Stockholm.*

Från de helt positiva remissyttrandena kan följande uttalanden återges.

Lantbruksstyrelsen framhåller att utvecklingen gjort att olägenheterna enligt gällande rätt med olika regler för stad och land blivit allt mer påtagliga. De gränsdragningsproblem som detta har skapat kan i framtiden väntas bli än svårare att bemästra, då man har att räkna med att nästan varje stad kommer att omfatta landsbygdsområden liksom att tätorter kommer att finnas inom varje landsbygdskommun. Fördelarna med en gemensam lagstiftning synes därför vida överstiga olägenheterna.

För enhetliga regler talar, enligt vad *länsstyrelsen i Östergötlands län* anför, nuvarande starka tendens till en mer enhetlig kommuntyp, bestående av en eller flera större tätorter med kringliggande landsbygdsområden. En enhetlig lagstiftning synes naturlig även med hänsyn till angelägenheten av att bestämmelserna för fastighetsbildning för landsbygden underlättar en lämplig utformning av den omfattande fritidsbebyggelse som kan väntas komma till stånd under de närmaste årtiondena.

Tekniska högskolan i Stockholm framhåller att den pågående gradvisa utjämnningen mellan stad och land har gjort det svårt att över huvud taget dra upp gränser mellan områden av olika urbaniseringsgrad. Liknande synpunkter anförs av *lantmätareföreningen*, som också erinrar om att en enhetlig kommuntyp snart är att förvänta.

Häradshövdingeföreningen anser att man med en gemensam lag vinner en viss förenkling och undviker en hel del gränsdragningsproblem, särskilt beträffande tätbebyggelse på landet.

Fastighetsägareförbundet påpekar att förslaget ligger i linje med de tendenser, som präglar andra förvaltningsområden och näringslivets utveckling. Med hänsyn till de jämförelsevis få skiljaktigheter, som i sak föreligger mellan JDL och FBLS, innebär kommittéförslaget inte heller några genomgripande reformer. Ett genomförande av förslaget kan emellertid leda till betydande förenklingar och större överskådlighet. Det kan även förväntas att en enhetlig lagstiftning kommer att underlätta handläggningen av fastighetsbildningsfrågorna.

Från *överlantmäterna* har förslaget om gemensam lag genomgående vunnit stark anslutning. I yttrandena framhålls bl. a. att det f. n. råder i det närmaste kaotiska förhållanden i fråga om fastighetsbildningsbestämmelser. Behovet av en enhetlig lag är därför mycket starkt. Också *skogsindustriernas samarbetsutskott* uttalar sin tillfredsställelse. Den nu rådande dualismen på fastighetsbildningens område är enligt utskottets mening en onödig och otidsenlig företeelse. Visserligen kunde det invändas, att förhållandena i tätort och glesbygd är så väsensskilda att behandlingen från fastighetsbildningssynpunkt måste bli olika. Likaså kunde det sägas att det i flertalet fall inte är svårt att skilja på tätort och glesbygd. Samtidigt kan man inte komma från att gränsen mellan tätort och glesbygd snabbt förflyttas och att problem, som ena dagen är oväsentliga för ett samhälle, nästa dag kan vara utomordentligt trängande.

Svea hovrätt, byggnadsstyrelsen, ÖÄ, länsstyrelsen i Västernorrlands län, länsarkitekterna i Stockholms, Södermanlands, Kalmar, Malmöhus, Örebro och Gävleborgs län, stadsjuristen i Stockholm, gatu- och byggnadsnämnderna i Stockholm, fastighetskontoret i Göteborg, fastighetsnämnden i Norrköping, stadsdomareföreningen, näringslivets byggnadsdelegation, industriförbundet, sparbanksföreningen, kommunal-tekniska föreningen, SAR, föreningen för samhällsplanering och SAF tillstyrker i princip en gemensam lag för stad och landsbygd men kritiserar det sätt på vilket kommittén löst de därmed sammanhängande problemen. Ett gemensamt drag i kritiken är att kommittéförslaget i allt för hög grad beaktat förhållanden och problem på landsbygden. Lagtext och motiv har utformats i första hand med hänsyn till landsbygdsförhållanden. Tätortsförhållanden har betraktats som undantagsfall, vilket gör lagen svår att tillämpa. I motiven har tätortsproblemen belysts ofullständigt och otillräckligt.

Lantmäteristyrelsen, som livligt tillstyrker en gemensam lag för land och stad, framhåller att den vid sin bedömning inte bortser från att sammanföringen av hela regelsystemet till en enda lag kan ha sina avigsidor. Styrelsen är dock övertygad om att svårigheterna blir av övergående natur och att fördelarna av sammanslagningen helt överväger nackdelarna. Styrelsen anför.

För dem som enbart är verksamma i stad utan landsbygdsområde eller för dem som enbart är verksamma på landsbygden torde sålunda kombinationen av tätorts- och landsbygdsregler göra att lagverket åtminstone i början kan te sig mindre lättillgängligt än nuvarande system med skilda lagar. Härtill torde medverka att diskussionen i motiven till en lag med förevarande räckvidd av naturliga skäl i stor utsträckning får en principiell och stundom föga konkret karaktär, vartill kommer att exemplifieringen i betänkandet ofta tagit sikte på landsbygdens förhållanden mer än städernas. I sammanhanget må understrykas att problemet ej är generellt. För dem som har sitt verksamhetsfält både i tätort och på landsbygd föreligger icke motsvarande olägenheter. Sålunda har det statliga fastighetsbildningsväsendet så vid verksamhetssektor att det vid samordningen blir den förenklande verkan som här framträder.

Byggnadsstyrelsen framhåller att flertalet fastighetsbildningsförrättningar sker för bebyggelseändamål och att det därför ligger nära till hands att ställa frågan om inte fastighetsbildning för tätbebyggelse borde behandlas som normalfall och de många gånger komplicerade fastighetsbildningarna inom de egentliga landsbygdsområdena få en mindre framträdande behandling. *Stadsdomareföreningen* ifrågasätter om inte större konkretisering kan vinnas om olika regler uppställs för tätorter och glesbygder. Lämpligen kan i så fall områden inom stadsplan och byggnadsplan omfattas av ett regelkomplex och övriga områden av ett annat. Liknande synpunkter uttalas av *stadsförbundet*. *Näringslivets byggnadsdelegation* och *industriförbundet* anser att lagförslaget genom överarbetning i samband med propositionsarbetet måste kompletteras med väsentligt utbyggda kommentarer om hur lagen skall tillämpas inom stadsplanelagt område.

Svea hovrätt anser att den nuvarande uppdelningen mellan en stads- och en landsbygdslagstiftning inte kan behållas men framhåller att det därmed inte är sagt att inte någon annan territoriell uppdelning skulle vara att föredra framför en enhetlig lagstiftning. Frågan synes emellertid enligt hovrättens mening kunna begränsas till att gälla om man i en ny fastighetsbildningslag bör införa särskilda bestämmelser rörande fastighetsbildningen inom områden med fastställd stadsplan.

Stadsbyggnadskontoret i Göteborg har med instämmande av *byggnadsnämnden och stadskollegiet* i staden funnit det i princip riktigt att ersätta de skilda lagarna för land och stad med en gemensam lag. Särskilt det förhållandet att gränsen mellan stad och landsbygd blivit allt mera oskarp och att betydande landsbygdsområden på senare tid införlivats med städerna talar för en sådan lösning. *Stadsbyggnadskontoret* anser dock att de fastighetsbildningsproblem som är förknippade med tätorter — särskilt sådana av storstadskaraktär — är så vitt skilda från motsvarande problem av ren landsbygdskaraktär, att det finns anledning behålla systemet med skilda lagar för land och stad.

Advokatsamfundet anser att försöket att samordna lagstiftningen för så heterogena områden som centrala stadsbildningar och glesbebyggd landsbygd måste medföra att lagens tillåtlighetsregler antingen tunnas ut i sådan om-

fattning att de blir praktiskt taget intetsägande eller också förses med så omfattande undantagsbestämmelser att särslagstiftning hade varit att föredra. Samfundet delar kommitténs uppfattning att det numera inte kan komma i fråga att vid en differentierad lagstiftning hänföra de olika reglerna till olika kommuntyper men finner de av kommittén redovisade svårigheterna att inom primärkommunen dra upp gränser mellan bebyggelseområden och andra områden överdrivna. De svårigheter som har yppats med nu gällande lagstiftning beror väsentligen på anknytningen till begreppen stad och land. Det bör emellertid inte möta något hinder att vid en fortsatt differentiering i stället anknyta till annat begrepp, förslagsvis till tätbebyggelsebegreppet, om detta får en mera preciserad utformning än den kommittén föreslagit. Däremot lär gränsdragningen inte kunna direkt hänföras till något av de nuvarande planinstituterna. Det förefaller samfundet som om gränsdragningen bör kunna ske så att den för samhällena speciella lagstiftningen tillämpas inom områden där tätbebyggelse finns eller kan väntas. En sålunda bestämd gräns bör utmärkas på karta, och gränsen skall utan större svårighet kunna ändras med hänsyn till samhällsutvecklingen. Samfundet anser att lagförslagets allmänna uppläggning i allt väsentligt hänför sig till landsbygdsförhållanden, varvid bebyggelseintressena tillgodoses genom vissa bestämmelser, ofta av undantagskaraktär. Om en speciell lagstiftning för tätbebyggelsen inte skulle anses lämplig, bör bestämmelserna för tätbebyggelseområdena, inom vilka största antalet förrättningar äger rum, tas upp i en särskild avdelning av lagen.

Frågan om behovet av särslagstiftning för vissa landsbygdsområden berörs av *överlantmätaren i Kopparbergs län*, som anser att det inte behövs några särbestämmelser för Kopparbergs län i fråga om fastighetsreglering. Det nya fastighetsregleringsinstitutet i kombination med 1962 års lag om äganderättsutredning m. m. möjliggör nämligen ett snabbare och bättre omarronderingsförfarande än det som nu är möjligt vid laga skiften enligt dalalagen. *Lantmäteristyrelsen* delar denna uppfattning. Styrelsen anser att ej heller den särslagstiftning, som gäller för rikets nordligaste delar (lagen den 5 juni 1909 (nr 53 s. 8), innefattande vissa bestämmelser angående laga skiften i Juckasjärvi och Karesuando socknar av Norrbottens län samt lagen den 3 juni 1955 (nr 378) med särskilda bestämmelser angående vissa laga skiften i Kiruna stad) behöver behållas.

Samordningen av olika intressen

Kommittén. Enligt kommitténs mening råder det allmän enighet om att man bör behålla den rådande ordningen med fastighetsbildningen utformad som en fastighetsägarnas egen angelägenhet. Ett avgörande inflytande bör fortfarande tillkomma fastighetsägarna även om tillåtligheten bedöms med hänsyn också till återverkningarna för det allmänna.

Eftersom en fastighetsbildningsåtgärd ofta berör flera olika grenar av samhällslivet, uppkommer ett behov av att kunna företa en samlad bedömning, där de olika intressena vägs mot varandra. Dessa intressen är dels enskilda, dels allmänna. Till den förra gruppen hör i första hand markägarna men också kreditgivare och andra rättighetshavare som kan rikta rättsanspråk mot de berörda fastigheterna. Allmänintressena har gjort sig gällande sedan lång tid tillbaka i dessa sammanhang men har på senare tid fått allt större betydelse och kommit att gälla allt flera sidor av samhällslivet. En markdisposition vid företagande av en fastighetsbildningsåtgärd måste numera ses från flera olika synpunkter, där bebyggelsens, jordbrukets, skogsbrukets och andra näringsgrenars intressen måste vägas mot varandra och sammanjämkas. Överväganden av detta slag måste ske även vid mera begränsade åtgärder, vilket är särskilt påtagligt i fråga om samordningen mellan bl. a. fritidsintresset och naturvården.

Avvägningen mellan de olika enskilda intressen som berörs av fastighetsbildning bör i första hand överlämnas åt sakägarna själva men denna grundsats kan inte utan förbehåll upprätthållas beträffande alla former av fastighetsbildning. I vissa fall fordras att en åtgärd kan företas utan att markägaren har lämnat sitt medgivande. Detta gäller särskilt i fråga om större och mer genomgripande fastighetsregleringar. Också i ett annat hänseende krävs vissa begränsningar i de enskilda sakägarnas dispositionsrätt. Inteckningshavare och andra sådana rättsägare, som av praktiska skäl inte kan hänföras till den krets av sakägare som är representerade vid förrättningen, måste skyddas mot åtgärder som kan innebära skada för dem. Särskilt angeläget är det att fastighetskrediten inte störs. Kommittén föreslår att den nödvändiga prövningen i dessa frågor — i likhet med vad som redan nu gäller för vissa fall — skall fullgöras av fastighetsbildningsmyndigheten.

Kommittén understryker starkt värdet av en positiv medverkan från sakägarna. Förrättningsarbetet bör drivas i nära kontakt med sakägarna och med möjlighet för dem att uttala sin mening i olika frågor.

När det gäller bevakningen av skilda allmänintressen anser kommittén uteslutet att man konsekvent tillämpar en ordning som innebär att det allmänna — i likhet med de flesta enskilda sakägare — får självt, genom lämpligt organ bevaka sin rätt genom att vara närvarande vid sammanträden och i övrigt följa förrättningen. Detta system kan emellertid tillämpas i fråga om byggnadsnämnderna. I övrigt bör bevakningen av allmänintressena ske genom förrättningsmännen.

Förrättningsmännen bör vid bevakningen av allmänintressena samråda med myndigheter — framför allt på länsplanet — som företräder resp. intressen. Denna skyldighet att samråda innebär inte någon inskränkning i förrättningsmännens självständiga beslutanderätt, men det torde kunna förväntas att de synpunkter som framförs vid samrådet kommer att utöva ett starkt inflytande på ärendena. Skyldigheten att ta initiativ till sam-

råd bör inte detaljregleras, utan förrättningsmännen bör själva få bedöma när samråd skall ske.

Fastighetsbildningslagstiftningen är enligt kommittén av övervägande privaträttslig art och reglerar i väsentlig omfattning rättsförhållandet mellan grannar och andra sakägare. Vissa offentlighetsrättsliga inslag förekommer emellertid, t. ex. i fråga om tillämpningen av de materiella villkor för fastighetsbildning som ställts upp till skydd för olika samhällsintressen. Med hänsyn till de båda funktioner som lagstiftningen alltså har kunde det göras gällande att två särskilda system borde tillskapas för den överprövning av förrättningsmännens avgöranden som alltid måste kunna komma till stånd. Det kunde vara naturligt att prövningen av frågor om enskildas inbördes förhållanden borde — liksom hittills — anförtros domstol medan avgöranden av jord- och planpolitisk art eller frågor som annars rör allmänna intressen borde överprövas på administrativ väg. Ett sådant system skulle emellertid bereda stora organisatoriska svårigheter och orsaka besvärande tidsutdräkt. Dessutom kan prövningen av en fastighetsbildningsfråga från enskild synpunkt i de flesta fall inte hållas avskild från bedömningen med hänsyn till samhällsintresset. Kommittén har därför inte tvekat om att överprövningen av förrättningsmännens beslut och åtgärder bör anordnas som en judiciell angelägenhet.

Överprövningen bereder vissa svårigheter när det gäller bevakningen av allmänintressena. Styrkan i de allmänna intressen som ej sällan gör sig gällande vid fastighetsbildning och svårigheterna att träffa de rätta avgörandena medför enligt kommitténs mening att det inte kan komma i fråga att låta förrättningsmännens avgöranden under alla förhållanden bli gällande, utan rätt för det allmänna att påkalla en överprövning. Överprövningen föreslås åvila överlantmätaren, som emellertid skall samarbeta med de olika specialmyndigheter som kan beröras i de enskilda fallen.

Bevakningen av allmänintressena inom område med stadsplan eller byggnadsplan m. m. skall enligt kommitténs förslag ske genom byggnadsnämnden. Nämnden skall därför alltid underrättas om tid och plats för sammanträde i fastighetsbildningsärendet och ha samma möjlighet som sakägare att utföra talan vid sammanträde och att anföra besvär över fastighetsbildningsmyndighets beslut. Som en konsekvens av detta föreslår kommittén att överlantmätarens överprövning från allmän synpunkt inte skall omfatta fastighetsbildning inom detaljplaneområden.

Överdirektören Wetterhall som i egenskap av expert biträtt kommittén tar i ett särskilt yttrande (bet. s. 804) upp olika frågor med anknytning till administrativ och judiciell beslutsordning.

Översiktlig planering för jord- och skogsbrukets strukturrationalisering ingår, anför *Wetterhall*, som en primär uppgift i lantbruksorganisationens verksamhet. Den översiktliga skogsvägplanläggningen, för vilken ansvaret i första hand ligger på skogsvårdsorganen, är ett annat exempel på admi-

nistrativa ställningstaganden som ger en konkret ram för strukturplaneringen. I fråga om markanvändningen ankommer det på administrativa myndigheter, kommunala och statliga, att meddela bindande beslut enligt olika lagar — byggnadslagen, naturvårdslagen m. m. Likaså kan beslut enligt jordlagstiftningen, som ankommer på administrativa myndigheter, ha bindande verkan med avseende på markanvändning, storleksrationalisering m. m.

Wetterhall anser självklart att fastighetsbildningsverksamheten i första hand skall ha formen av ett judiciellt förfarande. Initiativverksamheten och planläggningen berör emellertid allmänna intressen och beror av sådana avgöranden, som ankommer på administrativa myndigheter. Handläggningen av lantmåteriförrättningarna påverkas i långt högre grad av administrativa myndigheters ståndpunktstaganden än vad som kommer till direkt uttryck i lagtexten. De riktlinjer som utformas vid den översiktliga planeringen, det ekonomiska stödet till investeringar i olika anläggningar m. m., dispositionen av markreserv i allmän ägo etc. kan ha avgörande betydelse för planläggningen vid fastighetsbildning och för möjligheterna att förverkliga lösningarna. Förrättningsmännen vid fastighetsbildning bör handla inom ramen för den planläggning och de riktlinjer, som utformas genom administrativa beslut. Inom den ramen torde detaljplaneringen ofta lämpligen kunna ske som ett led i fastighetsbildningsförrättningen. För att arbetet skall kunna fortgå smidigt och utan onödig tidsutdräkt bör förrättningsmännen kunna jämka upprättade planer m. m. på sådant sätt, att de beslutande administrativa organens intentioner inte äventyras. Blir det fråga om större avsteg från vad som avgjorts genom administrativa beslut, bör förrättningsmännen hos vederbörande myndigheter väcka frågan om omprövning och ändring. Judiciella och administrativa avgöranden bör sålunda i tillräcklig utsträckning hållas isär, bl. a. med hänsyn till att parterna besvärsvägen skall kunna få sin sak prövad av de instanser, på vilka sådan prövning normalt ankommer.

Med anknytning närmast till reglerna om inlösen framhåller Wetterhall vidare att förrättningsmännen inte bör belastas med uppgifter som gör att de såsom företrädare för allmänt intresse kommer i direkt motsatsställning till enskild part i fråga, där de själva skall vara domare och förlikningsmän. I sådana fall bör det allmänna framträda och genom behörig företrädare ta konsekvenserna av de ingripanden som görs för att tillgodose allmänna intressen.

I fråga om den jordpolitiska kontrollen anser Wetterhall att det från förenklingssynpunkt är önskvärt att yttre rationalisering, som planlagts av det särskilda rationaliseringsorganet eller eljest sker under dess direkta medverkan, kan genomföras utan att tillåtligheten från jordpolitisk synpunkt prövas på nytt. Eftersom fastighetsbildning samtidigt kan beröra andra allmänna intressen, kan det däremot förekomma erinringar från all-

män synpunkt av andra än jordpolitiska skäl. Wetterhall önskar ett principuttalande av statsmakterna att administrativ myndighets beslut i jordpolitiska ärenden liksom i planpolitiska bör respekteras och inte vid fastighetsbildning omprövas med hänsyn till allmänna intressen. Jämkningsplaner och avtal skall dock kunna ske. Det kan också vara anledning att i lagen ta upp uttryckliga regler av innehåll, att om det allmännas intresse från jordpolitisk synpunkt redan är prövat i vederbörlig administrativ ordning hinder mot fastighetsbildning av jordpolitiska skäl inte skall få anföras.

Remissyttrandena. Kommitténs uttalande om att man bör behålla principen om att fastighetsbildningen utgör en fastighetsägarnas egen angelägenhet godtas i regel och understryks i flera yttranden. *Lantmäteristyrelsen* anser att genomförandet av olika åtgärder i högsta grad underlättas, om sakägarna har en positiv inställning och är ense inbördes. Vissa tvångsregler kan inte undvikas men de bör då klart avgränsas, och detta har skett i förslaget.

Fastighetsägareförbundet anser att förslaget innebär en påtaglig förskjutning från enskilt initiativ till ökat inflytande från det allmännas sida på fastighetsbildningens område. Detta förefaller förbundet oroande.

Principen om fastighetsbildningen som en fastighetsägarnas egen angelägenhet godtas inte av *byggnadsstyrelsen*. Styrelsen uttalar bl. a.

Det torde kunna fastslås att planläggning är en allmän angelägenhet — där helt visst enskildas berättigade intressen skall beaktas — att planläggningsfrågorna i den pågående omstruktureringen av samhällslivet kommer att öka i betydelse och omfattning samt att fastighetsbildningen i väsentliga avseenden måste betraktas som ett led i genomförandet av myndigheternas planer och intentioner. Mot den bakgrunden måste man ställa sig tveksam om det berättigade i fastighetsbildningskommitténs grundinställning, nämligen att fastighetsbildningen i första hand är en fastighetsägarnas egen angelägenhet, över vilken de skall ha ett avgörande inflytande även om tillåtligheten av fastighetsbildningsåtgärder skall bedömas med hänsyn jämväl till återverkningarna för det allmänna. Åtskilliga skäl talar i stället enligt byggnadsstyrelsens mening för den ståndpunkten att fastighetsbildningen inom styrelsens intresseområde är en huvudsakligen allmän angelägenhet, där även enskilda intressen skall beaktas.

Stadsförbundet och *stadsjuristen i Stockholm* är av ungefär samma mening som byggnadsstyrelsen men uttrycker saken så att principen i fråga knappast är förenlig med den moderna samhällsplaneringen.

Statens naturvårdsnämnd anser att det är en brist i förslaget att det inte innehåller en uttrycklig bestämmelse om att allmänna intressen, bl. a. naturvårdsintresset, skall beaktas. Bestämmelser av denna art finns däremot i vägslagstiftningen och i BL. Enligt nämndens mening skulle en uttrycklig bestämmelse också kunna fylla en pedagogisk uppgift och utgöra ett stöd för förrättningsmännen.

Samordningen mellan olika allmänna intressen uppmärksammas i flera

yttranden. Särskilt *lantmäteristyrelsen* behandlar frågan mycket ingående. Styrelsen ansluter sig till förslaget. Om ett av alternativen till förslaget anför styrelsen.

Man kan exempelvis tänka sig att berörda myndigheter var för sig avger beslut i de hänseenden deras intresseområden berörs med anspråk på att dessa beslut i fortsättningen skall lända till efterrättelse vid fastighetsbildningen. Olika myndigheters uppfattningar kan emellertid icke förutsättas vara samstämmiga, eftersom de betraktar problemen från olika utgångspunkter. I sådana fall torde omprövning få ske, vilket måhända resulterar i jämkningar eller återtaganden. Förfarandet med administrativa beslut måste uppenbarligen leda till en avsevärd stelhet och risk för förseningar, särskilt om de olika myndigheternas avgöranden få överklagas, vilket synes nödvändigt när enskilda intressen eljest icke kunde göra sig gällande.

Efter att ha återgett vissa uttalanden i samband med ändringar i JDL åren 1947 och 1950 anför styrelsen.

Samordningen mellan fastighetsbildningsproceduren och de olika allmänna intressen, som därvid bör öva inflytande, är uppenbarligen av stor betydelse från olika utgångspunkter. Sålunda måste å ena sidan finnas säkerhet för att nämnda intressen blir i tillräcklig mån tillgodosedda, men å andra sidan måste proceduren göras så enkel som möjligt, varvid utom annat måste — såsom redan tidigare framhållits — beaktas att olika allmänna intressen av den art här avses ofta gör sig gällande vid ett och samma fastighetsbildningsärende. Vid de partiella reformer av fastighetsbildningslagstiftningen, som ovan nämnts, har man valt en princip för samordningen som enligt styrelsens mening är ändamålsenlig och väl lämpad att ligga till grund för anordningarna vid den nu aktuella reformen, nämligen principen med ett enhetligt förrättningsförfarande där de allmänna intressena tillgodoses genom samverkan med ifrågavarande myndigheter på samrådets grund. Förfarandet torde åtnjuta allmänhetens förtroende, och erfarenheterna av samrådsformen är goda. Liknande sätt att samverka har under senare tid också vunnit allt större insteg på andra håll i förvaltningen, och goda möjligheter torde finnas att ytterligare utveckla det och anpassa det efter successivt ändrade förutsättningar. Här må sålunda erinras om det samråd mellan länsmyndigheter som sker inom länsrådets ram (prop. 1959:148 s. 243). Anordningen med samråd medför vid fastighetsbildningen den stora fördelen, att de formella beslutsfunktionerna kan samlas till en instans, en fördel som blir alltmer påtaglig ju mera utvecklad samhällsverksamheten blir och ju fler intressen som på grund därav gör sig gällande vid fastighetsbildningen. Det må tilläggas att bland annat praxis i högsta domstolen torde visa att myndigheterna i erforderlig mån vunnit beaktande för uppfattningar och yrkanden i ärenden som dragits under domstols prövning. Lantmäteristyrelsen vill hävda, att avsteg från de tillämpade principerna — exempelvis genom krav på administrativa delbeslut till grund för fastighetsbildningen — skulle betyda en tillbakagång från förvaltningsorganisatorisk synpunkt och därför icke bör komma i fråga.

Samrådsförfarandet godtas i princip av flertalet remissinstanser och betydelsen av samråd understryks i en rad yttranden.

Svea hovrätt understryker behovet av redovisning för sakägarna.

Att förrättningsmännen har att ex officio iakttaga det allmännas intresse vid fastighetsbildning synes av praktiska skäl ofrånkomligt. Det är nödvändigt att förrättningsmännen härvid i stor utsträckning samråder med olika myndigheter, icke minst med dem som i högre instans företräder det allmänna. Särskilda former för detta samråd är svåra att föreskriva. Det förtjänar emellertid framhållas, att vad som förekommit vid samråd av detta slag bör redovisas för den enskilde sakägaren, så att denne får möjlighet att redan på förrättningsstadiet bemöta en av vederbörande myndighet hävdad uppfattning. En sådan redovisning är också ägnad att motverka att förrättningsmännen utsättes för misstanke om osjälvständighet gentemot myndigheter som företräder det allmänna (jfr motion till 1959 års riksdag II: 432).

Kommitténs förslag att anordna beslutsförfarandet som ett judiciellt förfarande godtas eller lämnas utan erinran av flertalet remissinstanser.

Statskontoret framhåller att judiciell prövning torde vara väsentlig för rättssäkerheten. Dessutom innebär en judiciell prövning ökade möjligheter att rationalisera fastighetsbildningsförfarandet. Servitutsfrågor och frågor om fastighetsindelningens beskaffenhet synes inte vara av den karaktär att de kan prövas i administrativ ordning. *Lantbruksstyrelsen* uttalar att förrättningsformen har visat sig vara ett smidigt och i hög grad användbart sätt att handlägga fastighetsbildningsärenden.

Näringslivets byggnadsdelegation och *SAF* erinrar om att fastighetsbildningsärenden av ålder har handlagts judiciellt i en från både allmän och enskild synpunkt rationell och lämplig ordning, förrättningsformen. Genom det judiciella förfarandet skapas goda garantier för materiellt riktiga avgöranden. Samtidigt ger detta speciella förfarande fastighetsägarna stora möjligheter att ta initiativ till och aktivt medverka i fastighetsbildningsåtgärderna. Det är därför både nödvändigt och lämpligt att behålla det judiciella förfarandet. Liknande uttalanden görs av *skogsindustriernas samarbetsutskott*.

Tillstyrkanden av det judiciella förfarandet innefattas också i de yttranden som avgetts av *flera lantbruksnämnder, flertalet överlantmätare, domänstyrelsen, överståthållarämbetet, häradshövdingeföreningen, fastighetsägareförbundet och skogsägareförbundet*.

Lantmätareföreningen anser att en från effektivitetssynpunkt angelägen samordning i förfarandet — en integrerad fastighetsbildningsprocedur — leder till en judiciell ordning. Inom dess ram kan nämligen smidigt såväl de civilrättsliga intressebrytningarna mellan fastighetsägarna som de allmänna synpunkterna tas upp till prövning.

Även om skäl stundom kunde finnas för ett avvaktande i högre utsträckning än f. n. av prejudiciella avgöranden i förrättningsproceduren måste stor försiktighet iakttagas härvidlag. I fastighetsbildningssammanhang beröres nämligen en mångfald administrativa myndigheters verksamhetsområden. Skulle i princip administrativ förprövning krävas inom alla dessa bleve

förfarandet helt lamslaget. I stället måste — genom förrättningsorganets utredningar och kontakter med utvecklingen — en ur allmän synpunkt lämplig avvägning ske. Härigenom vinnes en snabbhet i handläggningen av flertalet ärenden samtidigt som den nödvändiga avvägningen mellan delvis motstridiga allmänna specialintressen åstadkommes.

En mindre positiv inställning till kommitténs förslag intas av kommunförbunden. *Stadsförbundet* godtar principen att all fastighetsbildning skall ske vid förrättning, under förutsättning att förrättningen hålls inom de gränser som dras upp genom planmyndighetens beslut. Såvitt förbundet kunnat finna är förrättningsformen lämplig och praktisk för fastighetsbildningsärendena. Under de angivna förutsättningarna anser sig förbundet ej heller kunna framföra några erinringar mot den föreslagna rent judiciella överprövningen av förrättningen. Liknande synpunkter uttalas av *kommunal-tekniska föreningen*, som anser det ligga nära till hands att dra en parallell med expropriationsförfarandet. Föreningen anför bl. a.

Fastighetsbildning är ju redan nu i vissa former (och skulle komma att bli det ännu mer enligt det framlagda förslaget) starkt besläktad med expropriation. Ett expropriationsförfarande kan ju nu — oavsett expropriationsformen — sägas vara uppdelat i två moment: ett administrativt förfarande (tillståndsprovning respektive planupprättandet och fastställelseprovningen i samband härmed) och ett judiciellt förfarande (domstolsförfarandet). På motsvarande vis kan fastighetsbildningsförfarandet sett i ett större sammanhang — främst då det gäller planområden eller andra områden med i administrativ ordning tillkomna, byggnadsreglerande bestämmelser — uppdelas i två moment: ett administrativt förfarande (planmomentet) och ett judiciellt förfarande (den egentliga fastighetsbildningen med dess eventuella överprovning).

De båda förfarandena är i princip så likartade varandra och dessutom under avsevärd tid prövade med tillfredsställande resultat (om man bortser från de brister och olägenheter, som härrör från att fastighetsbildningslagstiftningen blivit föråldrad), att bärande skäl för ett annat principförfarande icke kan anses framlagda i samband med den verkställda utredningen eller eljest.

Kritiken mot det av kommittén föreslagna beslutsförfarandet kan indelas i två huvudgrupper efter de skilda intresseområdena, dvs. jordbruksförhållanden och förhållandena inom planlagda områden.

Vad beträffar jordbruksförhållandena är det gemensamma draget i kritiken ett krav att administrativa beslut i viss utsträckning skall vara bindande för förrättningsmannen. Denna ståndpunkt företräds främst av *lantbruksstyrelsen*, som utvecklar sin mening i nära anslutning till de synpunkter som har anförts i överdirektören Wetterhalls särskilda yttrande. Styrelsen godtar alltså den judiciella förrättningsformen men anför följande.

Om lantbruksstyrelsen sålunda anser sig höra godtaga en rent judiciell handläggning av fastighetsbildningsärendena, bör likväl understrykas att handläggningen av lantmäteriförrättningar i långt högre grad påverkas av

administrativa beslut än vad som kommer till uttryck i lagtexten. På sätt överdirektör H. Wetterhall i sitt särskilda yttrande rörande spörsmål om administrativ och judiciell beslutsordning närmare utvecklat träffas för fastighetsbildningen grundläggande beslut i mycket stor utsträckning av administrativa myndigheter. Det är angeläget att den svårlösta frågan om en smidig samordning av administrativa och judiciella beslut, som ligger till grund för fastighetsbildningen, får en tillfredsställande lösning. Om man godtar en rent judiciell handläggning av själva fastighetsbildningsärendet, synes det ej finnas någon annan väg för lösning av detta spörsmål än att i lagtexten intaga direkta föreskrifter om att respektera vissa administrativa beslut. Sådana regler har nu i viss utsträckning införts t. ex. om att fastighetsbildning ej får ske i strid med fastställd detaljplan och att beslut om förvärv för bolag av skogsmark ej behöver överprövas. Det synes emellertid nödvändigt att gå längre på denna väg. Regler bör således införas om att beslut av det ställiga rationaliseringsorganet rörande markanvändning och storleksrationalisering bör respekteras liksom att vid fastighetsbildning översiktlig planläggning för jord- och skogsbrukets strukturrationalisering i möjlig mån skall beaktas. Av avgörande betydelse är emellertid också att fastighetsbildnings- och rationaliseringsorgan organisatoriskt är så uppbyggda, att ett smidigt samarbete underlättas.

Flera lantbruksnämnder och hushållningssällskap uttalar liknande synpunkter.

En motsatt uppfattning uttrycks av *lantbruksnämnden i Kalmar län* som ser fastighetsbildningen som ett komplement och ej en konkurrent till den i administrativ ordning drivna rationaliseringsverksamheten. Nämnden anser att någon ändring i förslaget i denna del inte behövs. Frågan kan lämpligast lösas genom förtroendefullt samråd mellan berörda verk och genom lämpliga anvisningar.

Inte heller *lantbruksnämnderna i Gotlands, Blekinge, Kristianstads, Hallands, Kopparbergs, Göteborgs och Bohus län samt Älvsborgs läns norra område* har någon erinran mot kommittéförslaget i detta avseende.

Också från den grupp av kritiska remissinstanser, som behandlar fastighetsbildningens förhållande till planmyndigheterna, framställs mer eller mindre starka krav på större inflytande för administrativa myndigheter i fråga om fastighetsbildningen.

Flertalet remissinstanser godtar emellertid i princip de lösningar som kommittén har föreslagit i syfte att tillgodose planintressena.

Lantmäteristyrelsen konstaterar sålunda att förslaget — som också inrymmer en genomgripande reform av metoderna för plangenomförande — inte försvagar det inflytande som de särskilda planmyndigheterna enligt byggnadslagstiftningen har när det gäller planläggning och plangenomförande. Länsstyrelsens och byggnadsnämndens reella beslutsfunktioner har sålunda inte till någon del överförts till fastighetsbildningsorganen. Genom rätten att ta initiativ till ändringar i fastighetsindelningen och till fastighetsbestämning får byggnadsnämnden tvärtom påtagligt ökade möjligheter att tillgodose det allmänna intresset av en sund bebyggelseutveckling.

Kommunal-tekniska föreningen, som finner övervägande skäl tala för ett judiciellt förfarande, framhåller att detta givetvis inte innebär att en omprövning av i administrativ ordning fattade beslut skall och får ske vid fastighetsbildningen. Avgöranden, som har träffats vid planläggning eller vid utfärdandet av andra bestämmelser rörande bebyggelse, måste enligt föreningens åsikt vara bindande för prövningen vid följande fastighetsbildningsåtgärder. Detta framgår tydligt av såväl lagtexten som motiven. Ett visst utrymme för jämkningar i och tolkningar av fastställda planer i samband med fastighetsbildningen anses dock enligt motiven föreligga — med eller utan stöd av ett formellt dispensförfarande.

Stadsbyggnadskontoret i Stockholm framhåller att det inte med fog kan göras gällande att lagförslaget skulle ge förrättningsmännen behörighet att inom område för fastställd plan bilda fastigheter som strider mot planmyndighetens intressen.

De principiella invändningarna mot det judiciella förfarandet kommer framför allt från *byggnadsstyrelsen*. Styrelsen framhåller nödvändigheten av att undvika sammanblandning av judiciella och administrativa avgöranden och framför konkreta förslag till en annan lösning. Styrelsen yttrar bl. a.

Byggnadsstyrelsen vill i detta sammanhang vända sig mot ett uttalande (s. 125, tredje st.) i den allmänna motiveringen: »... har kommittén icke tvekat om att, med bibehållande av den ordning som med blott visst mindre undantag för närvarande tillämpas anordna överprövningen av förrättningsmännens beslut som en judiciell angelägenhet.» Uttrycket »med blott visst mindre undantag» torde avse 1917 års fastighetsbildningslag, inom vars område fastighetsbildningen i realiteten är ordnad som ett administrativt förfarande. Det synes icke vara korrekt att antyda att denna fastighetsbildningsverksamhet skulle representera ett undantag — i själva verket omfattar den troligen varje år mer än hälften av alla nybildade fastigheter i landet, och dessa fastigheter har säkerligen ett betydligt högre värde än de som nybildas i andra former.

Fastighetsbildningskommittén har diskuterat ett regelsystem, enligt vilket besvär över fastighetsbildningsåtgärd skulle kunna ske dels enligt judiciell ordning och dels i administrativ väg. (Ett sådant system har bl. a. kommitté till användning i det av fastighetsbildningskommittén tidigare framlagda förslaget till lag om gemensamhetsanläggningar.) På liknande sätt kan expropriationsförfarandet sägas vara uppdelat i ett administrativt avsnitt (expropriationsmedgivandet) och ett judiciellt (ersättningsfrågorna). Givetvis måste detta system anses logiskt riktigt och ur rättssäkerhetssynpunkt helt tillfredsställande. Kommittén har emellertid — huvudsakligen med hänsyn till svårigheten att göra proceduren snabb och enkel — avvisat en sådan lösning. I det föreslagna judiciella förfarandet har man således inte kunnat undgå att inrymma frågor av sådan natur att de egentligen borde avgöras i administrativ ordning. Detta är enligt styrelsens mening otillfredsställande, inte minst ur rättssäkerhetssynpunkt.

Med hänsyn till rättssäkerheten är det enligt byggnadsstyrelsen av vikt att administrativa avgöranden sker i vedertagen ordning så att de kan prövas

av vederbörande administrativa myndighet. Plan- och bebyggelsefrågor bör sålunda avgöras av planmyndigheterna i enlighet med byggnadslagens bestämmelser. Fastighetsbildning utgör i det stora flertalet fall en slutprodukt av en planering, och den bör ske i strikt överensstämmelse med byggnadslagstiftningens innehåll och i enlighet med intentionerna hos planmyndigheterna, i första hand byggnadsnämnden. Byggnadsnämndens i byggnadslagstiftningen givna centrala ställning bör klarare än som har skett i kommittéförslaget framgå av lagtext och motiv. Man bör också beakta kommunens legitima intresse av vad som försiggår i fastighetsbildningsavseende även inom glesbygdsområden. Den princip som byggnadsstyrelsen vill förorda, nämligen judiciell prövning av judiciella spörsmål och administrativ prövning av administrativa frågor behöver ej enligt styrelsens förmenande — och styrelsen finner sig därvid ha stöd av erfarenheterna av den nu gällande lagstiftningen — medföra de nackdelar och problem som kommittén har befarat. Ett av de viktigaste skälen härtill är att administrativa och judiciella frågor endast sällan torde uppträda samtidigt i sådana ärenden som förekommer i stort antal. Man kan således notera de administrativa frågornas obestridliga dominans vid fastighetsbildning som har till syfte att bilda fastigheter för bebyggelseändamål. Lika uppenbara synes de huvudsakligen judiciella aspekterna vid fastighetsbestämning vara. Vid fastighetsreglering däremot måste enligt sakens natur såväl administrativa som judiciella problem uppträda. Ett utmärkande drag för denna typ av ärenden torde dock vara deras relativt ringa antal, varför därav föranledda problem ej bör få i ofördelaktig riktning påverka verksamheten i övrigt.

Liknande uttalanden görs av de flesta länsarkitekter. Även *länsstyrelsen i Östergötlands län, fastighetsnämnden i Stockholm* och *föreningen för samhällsplanering* framhåller att frågor som tillhör planmyndigheternas kompetensområde inte bör överprövas av domstol utan av vederbörande administrativa myndighet.

Enligt *föreningen för samhällsplanering* bör den vägledande principen vara att planlägningsfrågor först avgörs och bedöms i vederbörlig ordning av administrativa myndigheter. Fastighetsbildningen kommer sedan att utgöra ett verkställande av planläggningens intentioner och vid den efterföljande prövningen i judiciell ordning beaktas i huvudsak endast frågor av privaträttslig art. Liknande synpunkter uttalas av SAR.

Länsstyrelsen i Östergötlands län anser att den administrativa överprövningen bör utvidgas och anför.

Detta bör ske t. ex. genom att länsstyrelsens tillstånd uppställas såsom förutsättning för bildande av fastighet avsedd för bebyggelse inom område, varest byggnadsförbud gäller t. ex. enligt strandlagen eller på grund av att bebyggelsen är hänförlig till tätbebyggelse inom ej detaljplanlagt område. I de fall byggnadsnämnd äger medge dispens från byggnadsförbud, synes byggnadsnämnden även böra medges rätt att lämna tillstånd till dylika fastighetsbildningar. Prövningen av dylika ärenden skulle således ske i huvud-

saklig överensstämmelse med vad som stadgas i 3 kap. 12 § i förslaget angående fastighetsbildning i strid mot fastställd generalplan, stadsplan, tomtindelning, byggnadsplan m. m.

Fastighetskontoret i Stockholm förordar att avgöranden av administrativ innebörd genom underställning prövas av de instanser på vilka sådan prövning normalt ankommer. I yttrandet anförs bl. a.

För att planpolitiska riktlinjer skall kunna omsättas i praktiskt handlande krävs samordnande handlingsprogram för olika kommunala organ. De planpolitiska avgörandena sker i administrativ ordning genom beslut av kommunala och statliga myndigheter. Vid fastighetsbildningen sker emellertid även ett flertal avgöranden som är av judiciell karaktär, främst sådana som avser rättsfrågor mellan enskilda parter. Förrättningsformen torde enligt fastighetskontorets mening i och för sig vara lämplig för handläggning av fastighetsbildningsärenden. Fastighetsbildningsförrättning torde visserligen i stad regelmässigt icke komma att innehålla några planläggningsfrågor, men det är icke uteslutet, att så kan komma att finnas lämpligt i vissa avseenden. Denna planläggning kommer givetvis att beröra allmänna intressen och vara beroende av sådana avgöranden, som ankommer på administrativa myndigheter. Handläggningen av fastighetsbildningsförrättningar blir sålunda i väsentligt högre grad påverkad av kommunala myndigheters ståndpunktstaganden än vad som direkt kommer till uttryck i lagtexten. Av denna borde klart framgå att förrättningsmännen måste handla inom ramen för den planläggning och de riktlinjer som utformas genom administrativa beslut. Förrättningsförfarandet kan icke minst för kommunen själv medföra avsevärda tidsvinster. För att arbetet skall gå snabbt och smidigt bör förrättningsmännen efter byggnadsnämndens medgivande kunna jämka upprättade planer, besluta om åtgärder var till byggnadslov erfordras m. m. på sådant sätt att de beslutande administrativa organens intentioner främjas. Vid mindre avvikelser från gällande plan förutsättes, att formell planändring icke behöver verkställas. Vid större sådana, där man får utgå från att planändring måste prövas i laga ordning, bör byggnadsnämnden kunna avgöra, om fastighetsbildningen skall vila i avvaktan på erforderlig planändring eller om så icke anses behövligt. I det senare fallet kommer handläggningen av planändringen och fortsatt fastighetsbildningsförrättning att kunna ske parallellt. För att nå klara och enkla arbetsformer är det angeläget, att administrativa och judiciella avgöranden i tillräcklig utsträckning hålles isär, bland annat med hänsyn till att parterna besvärsvägen skall kunna få sin sak prövad av de instanser, på vilka sådan prövning normalt ankommer. Detta synes också medverka till att en lämplig samordning med övrig planläggningsverksamhet enligt byggnadslagen säkerställes.

I flera yttranden yrkas en mera långtgående bundenhet för förrättningsmannen när det gäller planläggningsmyndigheternas beslut än förslaget föreskriver.

Stadsförbundet anser sålunda att de bestämmelser som kommittén har föreslagit i syfte att säkerställa uppföljningen av gällande planer och byggnadsreglerande bestämmelser icke otvetydigt anger att fastighetsbildningen är begränsad till åtgärder inom ramen för dessa planbestämmelser.

Byggnadsnämndens ställning vid fastighetsbildningen diskuteras i flera yttranden. Det görs från många håll — framför allt av städer och planmyndigheter — gällande att förslaget innebär en försvagning av byggnadsnämndens inflytande.

Byggnadsstyrelsen framhåller helt allmänt att den centrala ställning som byggnadsnämnden har enligt byggnadslagstiftningen bör klarare än som har skett i förslaget framgå av lagtext och motiv.

Förslaget återskapar ett tjänstemannavälde som inte är förenligt med en demokratisk grundsyn, anser *länsarkitekten i Gotlands län*. En samordning mellan fastighetsbildningslagstiftningen och byggnadslagstiftningen bör innebära att bebyggelsen blir den primära frågan och fastighetsbildningen ett plangenomförande instrument. Förrättningsmännen har enligt förslaget tillerkänts befogenheter som rätteligen bör tillkomma enbart byggnadsnämnd. Liknande synpunkter anförs av *länsarkitekterna i Göteborgs och Bohus, Hallands och Kopparbergs län*.

Länsarkitekten i Gotlands län anser att det är olyckligt att nu försvaga byggnadsnämndens ställning, eftersom den förestående kommunreformen kommer att ge kommunerna ökade möjligheter att stärka byggnadsnämndens resurser.

Byggnadsnämndens rådgivande och styrande roll bör komma till klarare uttryck, anser *länsarkitekten i Örebro län*. Detta synes enklast kunna ske genom en föreskrift att ansökan om fastighetsbildning inom område med plan eller med byggnadsförbud inges till byggnadsnämnden. Härigenom kan de planmässiga frågorna på ett tidigt stadium bedömas allsidigt och byggnadsnämnden göra de utredningar som behövs för att bedöma hur bebyggelse och fastighetsbildning lämpligen bör ske för att ingå som led i ett ändamålsenligt utnyttjande av området. Liknande synpunkter uttalas av *länsarkitekterna i Uppsala och Västmanlands län*.

Länsarkitekten i Göteborgs och Bohus län ifrågasätter förrättningsmännens kompetens för många av de frågor i vilka förslaget tillägger dem beslutanderätten. Det förefaller länsarkitekten praktiskt att i stället lägga beslutanderätten hos byggnadsnämnden med den samlade expertis, som väntas kunna tillföras nämnderna efter hand som kommunindelningsändringar fullföljs. I varje fall torde detta vara ägnat att medföra väsentliga lättnader och befrämja snabba och förenklade förrättningar.

Länsstyrelsen i Västernorrlands län vill i likhet med *länsarkitekten i länet* och *drätselkammaren i Sundsvall* ifrågasätta om inte förrättningsmannen erhållit väl fria händer att ingripa i fastighetsbildningen mot byggnadsnämndens planverksamhet och om inte byggnadsnämndens ställning som central planmyndighet i kommunen kommer att försvagas i stor utsträckning genom förslaget. Även *stadsförbundet* anser att förslaget ger byggnadsnämnden alltför begränsade möjligheter att bevaka sina intressen i fastighetsbildningsärenden. Förbundet kritiserar bl. a. de föreslagna reglerna om

underrättelse till byggnadsnämnden angående förrättning. För att redan från början säkerställa den nödvändiga, nära kontakten mellan de kommunala planmyndigheterna och förrättningsmännen bör enligt förbundet vidare övervägas huruvida inte alla ansökningar om fastighetsbildningsåtgärder kan göras hos byggnadsnämnden som därefter har att vidarebefordra ansökningarna till förrättningsmännen. Liknande synpunkter anförs av föreningen för samhällsplanering.

Advokatsamfundet finner det angeläget att de medel för att genomföra fastighetsreglering inom byggnadsområden, som har lagts i förrättningsmännens hand i form av rätt att meddela byggnadsförbud och beslut om rivning och flyttning av byggnad, får sådan utformning att det reella avgörandet läggs hos byggnadsnämnden. Samma synpunkter anförs av *stadsjuristen*, *stadsbyggnadskontoret* och *byggnadsnämnden i Stockholm* samt *kommunförbundet*.

Några remissinstanser anser att byggnadsnämndens ställning enligt förslaget i stort sett är oförändrad och att någon förstärkning inte är påkallad. Till dessa remissinstanser hör *lantmäteristyrelsen* och *lantmätareföreningen*. Föreningen påpekar att byggnadsnämnderna i formellt hänseende tillerkänts i huvudsak samma möjligheter som i gällande rätt att samordna bebyggelse och planering med fastighetsbildning. Förslagen om initiativrätt och besvär rätt i fråga om fastighetsreglering utgör enligt föreningens åsikt värdefulla nyheter, när det gäller byggnadsnämndens formella möjligheter att påverka samordningen.

Även *stadsbyggnadskontoret i Stockholm* påpekar att byggnadsnämndens möjligheter att i formellt hänseende samordna fastighetsbildning och planläggning är ungefär desamma enligt förslaget som i dag. Kontoret har inte annan erinran däremot än att kontoret skulle föredra underställningsrätt framför besvär rätt. I fråga om byggnadsnämndens inflytande vid tillämpning av fastighetsregleringsinstitutet anför kontoret.

Med hänsyn till den mycket kraftiga inverkan på fastighetsbeståndet, som en fastighetsreglering kan innebära, skulle ett ännu starkare inflytande för BN i fråga om denna förrättningstyp kunna diskuteras, till exempel på ett obligatoriskt underställningsförfarande i planhänseende på samma sätt som i den föreslagna lagen om gemensamhetsanläggningar. Den stora mängden fastighetsregleringar i stad torde emellertid komma att innebära ägoutbyten och gränsregleringar utan nämnvärd betydelse för plansynpunkt. Mera komplicerade fastighetsregleringar i stad återigen torde — förutsatt att tomtindelning har »förförsvär» före fastighetsreglering — regelmässigt komma att ske med stöd av fastställd tomtindelning, om BN så önskar. Bortsett från vissa speciella åtgärder som kan förekomma vid fastighetsreglering behöver därför nämndens inflytande på fastighetsreglering inte stärkas. Ett obligatoriskt samråds- eller underställningsförfarande bör därför enligt kontorets uppfattning inte tillskapas. Detta skulle nämligen avsevärt tynga förrättningsförfarandet, något som med hänsyn till den på sina håll svåra arbetsbalansen till varje pris måste undvikas.

Fastighetsbildningsinstitut

Kommittén. En viss uppdelning i flera institut för fastighetsbildning är enligt kommitténs mening nödvändig även för framtiden. Särskilda villkor måste nämligen uppställas för olika åtgärder alltefter syftet med dem och deras inverkan på de rättigheter som är knutna till den fasta egendomen. En viss begränsning i förhållande till det stora antal former för fastighetsbildning som nu finns är emellertid möjlig.

Samtliga åtgärder som syftar till en ändring av fastighets struktur i något avseende — även i fråga om rätt till samfällad mark och servitutsförhållanden — föreslås av kommittén utgöra ett enda institut, fastighetsreglering, som ersätter laga skifte för omarrondering, ägoutbyte, servitutsutbrytning och sammanföring av samfällad vägmark m. m. med angränsande fastighet.

Regleringsinstitutet utformas på sådant sätt att det möjliggör alla önskvärda ändringar av bestående fastigheter och kommer härigenom att täcka de behov som ägoutbyte m. fl. särskilda åtgärder tidigare haft att tillgodose. För att motsvara nutida krav på enkelhet, snabbhet och ändamålsenlighet kan regleringen inte i likhet med omskiftet anordnas som en delning av ett på förhand fixerat skifteslag. I stället utformas den mera i överensstämmelse med de principer som gäller för det nuvarande ägoutbytet. Från detta bör emellertid enligt kommitténs mening regleringen skiljas på det sättet att den för att möjliggöra en fullständig förbättring av fastighetsbeståndet skall innefatta åtgärder inte bara beträffande fastigheternas enskilda ägor utan också rörande samfälligheter och servitut. I likhet med annan fastighetsbildning skall fastighetsreglering i princip vara fastighetsägarens egen angelägenhet. Kommittén framhåller emellertid att det är ofrånkomligt att i lagen införa vissa tvångsmoment, som innebär att fastighetsägaren är skyldig att under vissa angivna förutsättningar tåla att hans fastighet ändras i fråga om storlek och ägoanordning m. m.

För nybildning av fastighet föreslås tre institut, nämligen avstyckning, klyvning och sammanläggning. Klyvningen ersätter den form av laga skifte som brukar kallas klyvningsskifte. De övriga motsvarar de former för fastighetsbildning som nu har motsvarande namn.

Ytterligare ett särskilt institut föreslås, nämligen fastighetsbestämning. Detta är inte att hänföra till fastighetsbildning men kommer ofta att utnyttjas som ett led i fastighetsbildningsproceduren. Institutets uppgift är främst att tjäna som medel för att fastställa den gällande fastighetsindelningens beskaffenhet. Det ersätter gränsbestämning enligt gällande rätt men har en något vidare innebörd.

De föreslagna formerna för fastighetsbildning är avsedda att gälla såväl inom tätorter som i glesbygder. Den fastighetsbildande verkan som stadsplan och tomtindelning f. n. har bortfaller alltså.

Remissyttrandena. Kommitténs förslag beträffande fastighetsbildningsinstituten har fått ett övervägande gynnsamt mottagande vid remissbehandlingen. Begränsningen av antalet institut godtas av flertalet remissinstanser. *Lantbruksnämnden i Norrbottens län* anser dock att åtgärder som syftar till ändring och nybildning av fastigheter skulle kunna sammanföras till ett institut. I övrigt är det fyra huvudfrågor som särskilt uppmärksamrats av remissinstanserna, nämligen bortfallet av stadsplans och tomtindelningens fastighetsbildande verkan, fastighetsregleringsinstitutet, skifteslagsindelningen och sammanföringsinstitutets avskaffande.

Kommitténs förslag i fråga om stadsplans och tomtindelningens fastighetsbildande verkan tillstyrks av *hovrätten för Nedre Norrland, lantmäteristyrelsen, överlantmätarna i Östergötlands, Kronobergs, Kristianstads, Skaraborgs och Norrbottens län, stadsingenjören i Nacka, kommunal-tekniska föreningen, näringslivets byggnadsdelegation, industriförbundet och SAF.*

Kommunal-tekniska föreningen anser att den nuvarande regeln i 1 kap. 1 § FBLS om stadsplans fastighetsbildande verkan i åtskilliga fall kan leda till att man får fastighetsgränser som inte är fixerade med önskvärd noggrannhet. Denna formlösa fastighetsbildning bör därför utmönstras. Föreningen är mera tveksam när det gäller tomtindelningens avstyckande verkan enligt 1 kap. 3 § FBLS. Här kan man — i motsats till när det är fråga om stadsplan — med viss rätt göra gällande, att lagändringens verkningar måhända inte i alla avseenden kan betraktas som fördelaktiga. Nuvarande ordning möjliggör t. ex. successiva inköp och lagfarter beträffande olika delar av en tomt. Detta måste betecknas som förmånligt och ändamålsenligt för en köpare, som inte på en gång mäktar med att helt förvärva en genom bestående fastighetsindelning på flera händer splittrad tomt. För det slutliga, dvs. rättsliga bildandet av en sådan tomt fordras nu endast en förrättning — en tomtmätning — samt ett föga kostsamt sammanläggningsförfarande. Den föreslagna lagstiftningen möjliggör visserligen i och för sig också en successiv uppbyggnad av en tomt enligt fastställd tomtindelning. Varje sådant förvärv kräver emellertid för sitt genomförande en ny förrättning — fastighetsreglering eller avstyckning, ev. kombinerad med sammanläggning. Det synes sålunda bli ett omständigare och ev. för sakägarna kostsammare förfarande i framtiden vid successivt förvärv av tomtdelar. Föreningen anser att nackdelen med det föreslagna systemet kanske bör accepteras med hänsyn till de fördelar i övrigt som är förbundna med de av kommittén uppdragna klara och distinkta riktlinjerna för all fastighetsbildning. Kanske finns det också anledning att införa vissa övergångsbestämmelser — något som fastighetsbildningskommittén inte synes ha övervägt eller i varje fall inte redovisat i konkreta förslag. Det synes också böra övervägas, om man inte genom tillämpningsföreskrifter och lämpligt avvägda taxebestämmelser kan ordna så att tomtbildningsförfarandet i nu berörda fall inte kom-

mer att ställa sig kostsammare för sakägarna än enligt nu gällande bestämmelser.

Också *lantmäteristyrelsen* berör den av föreningen anmärkta problematiken men anser inte att någon olägenhet behöver uppstå. Styrelsen framhåller behovet av ändrade taxor för att nedbringa kostnaderna för denna typ av förrättningar. Det utan jämförelse bekvämaste sättet att få tomten färdigbildad torde emellertid vara att låta den undergå fastighetsreglering. Genom detta institut öppnas möjligheter för markägaren att via förhandlingar inom förrättningens ram snabbare än med nuvarande förfarande få till stånd önskade uppgörelser som kan läggas till grund för det slutliga fastighetsbildningsresultatet.

Överlantmätaren i Östergötlands län understryker att kommittéförslaget har fördelar från redovisnings- och registreringsynpunkt. Det är också en fördel, att nu gällande förbud för avstyckning av tomtindelasad mark faller bort. Detta förbud har vid flera tillfällen vållat besvärligheter och onödig omgång.

Näringslivets byggnadsdelegation, industriförbundet och *SAF* anser att det inte innebär någon nackdel att tomtindelningen i fortsättningen får karaktären av ett detaljplaneinstitut, eftersom lagförslaget samtidigt öppnar möjligheter till ordinär fastighetsbildning för tomt. Tvärtom vinner man härigenom den betydande fördelen att otaliga ofullgångna fastigheter inte längre kan bildas. Dessutom får fastighetsregistreringen större stadga, inskrivningsförhållandena förenklas och fastighetskreditgivningen blir säkrare.

Inte heller *stadsdomareföreningen* har någon erinran mot de föreslagna fastighetsbildningsinstituten. Föreningen anser emellertid att det är oklart hur tomtindelningens institutet skall fungera i fortsättningen. Bl. a. bör förhållandet mellan upprättad tomtindelning och fastighetsreglering närmare klarläggas.

Fastighetsägareförbundet anser att de nuvarande reglerna i FBLS fungerat väl och att de föreslagna ändringarna knappast innebär några förbättringar. Förbundet befarar att de nya reglerna kan komma att medföra tidsförluster och ökade kostnader för fastighetsägarna. Förbundet vill dock inte motsätta sig ändringsförslaget. Enligt *kommunförbundet* är bortfallet av stadsplans avstyckande verkan enbart en fördel, eftersom härvid uppkomna fastighetsgränser kan vara alltför vagt redovisade. Förbundet har i och för sig förståelse för principen, att alla fastighetsbildningsfrågor prövas vid förrättning, men ställer sig ändå tveksamt till förslaget att slopa även tomtindelningens avstyckande verkan. I anslutning härtill ifrågasätter förbundet om det är nödvändigt att länsstyrelsen fastställer tomtindelning även i fall, då anmärkning inte framförts mot förslag till tomtindelning som utställts för granskning.

Följande remissinstanser avstyrker kommitténs förslag om borttagande

av stadsplans och/eller tomtindelningens avstyckande verkan, nämligen *Svea hovrätt, överlantmätaren i Uppsala län, byggnadsstyrelsen, länsarkitekten i Stockholms län, bostadsstyrelsen, fastighetsregisterföraren i Stockholm, häradshövdingeföreningen, SAR, föreningen för samhällsplanering, stadsförbundet och sparbanksföreningen*. Till stöd för bibehållande av det nuvarande systemet anförs huvudsakligen att detta erfarenhetsmässigt möjliggjort en enkel och snabb fastighetsbildning, att systemet inte bör frångås bara med hänsyn till önskemålet om enhetliga riktlinjer för all fastighetsbildning samt att kommittéförslaget innebär ett omständligare och kostsammare förfarande vid successiva förvärv.

Svea hovrätt framhåller att kommittén inte har angett hur särskilda tomtdelar skall registreras när tomtindelningen genomförs successivt. Om tomtdelarna, vilket synes vara avsikten, registreras som särskilda fastigheter, uppkommer den betydande försämringen i förhållande till gällande rätt att de kan särin-tecknas. Detta kan innebära risk för att det slutliga genomförandet av tomtbildningen fördröjs. Över huvud taget förefaller kommittéförslaget i denna del ägnat att motverka den strävan efter enkla och arbetsbesparande metoder som annars karakteriserar förslaget. Om det nuvarande systemet alltså bör behållas, en lösning för vilket mycket talar enligt hovrättens mening, bör emellertid gällande bestämmelser underkastas en ingående översyn. Hovrätten anser mest lämpligt att de regler som behövs i denna del tas upp i ett särskilt avsnitt av lagen.

Också *stadsförbundet* tar upp fallet med successiva förvärv av tomtdelar. Förbundet anser att praktiska skäl talar för att man behåller tomtindelningens fastighetsbildande verkan. Däremot bör man kunna överväga att i fråga om tomtindelningen slopa den hittillsvarande fastställelseprövningen av länsstyrelsen. Tomtindelningsärendena skulle därigenom komma att behandlas av länsstyrelsen bara i samband med besvär över byggnadsnämndens beslut att fastställa tomtindelningen.

Sparbanksföreningen anser att bärande skäl saknas för att slopa tomtindelningens avstyckande verkan men önskar ändring i gällande registreringsregler. Föreningen är väl medveten om att gällande regler skapar en ofullgången fastighet av ett område som ingår i tomt. Detta förhållande är besvärande främst från den synpunkten att området inte kan intecknas. Inte sällan torde det förekomma att köp av områden, som skall ingå i en administrativt bildad tomt, sker successivt under relativt lång tid. Särskilt när det i sådant fall är fråga om höga markvärden skulle det vara en fördel för både tomtbildaren och kreditgivaren om ett redan förvärvat område kunde ställas som pant för lån. De medel som härigenom lösgjordes kunde användas till förvärv av ytterligare områden. Att sammanläggningen härigenom något försvåras borde inte utgöra något hinder. I fall av successiva förvärv under lång tid synes enligt föreningen tomtbildarens berättigade anspråk på att kunna belåna efter hand som förvärven sker inte kunna till-

godoses på annat sätt än genom upprepade fastighetsbildningsåtgärder, vilket inte kan verka förenklande eller förbilligande. Om nuvarande regler ändrades så att i tomt ingående område under vissa förutsättningar kunde registreras såsom fastighet som alltså kunde in-tecknas, skulle säkerligen tomtbildningen i många fall underlättas. I detta sammanhang vill förening-
en påpeka, om att tomtindelningen mister sin avstyckande verkan och så-
lunda bara blir en plan för fastighetsbildningen inom kvarteret, det bör
överbägas, om inte reglerna i BL om tomtindelning kan förenklas avsevärt
i syfte att spara tid. I många fall torde kravet på tomtindelning helt kunna
slopas, exempelvis när ett kvarter skall bilda en tomt eller ett kvarter skall
delas i flera tomter som skall bebyggas i ett sammanhang av en och samme
byggherre.

Fastighetsregisterföreläggaren i Stockholm framhåller att avstyckning genom
stadsplan enligt gällande bestämmelser är ett mycket lättvindigt konstrue-
rat institut. Om man föreskriver att ett genom stadsplan avstyckat område
av tomt inte får registreras eller lagfaras förrän området kartlagts och upp-
mätts bör emellertid institutet vara fullt användbart. Lagförslagets metod för
fastighetsbildning i kvarter är varken enklare, snabbare eller billigare än
den nuvarande.

Det nyskapade institutet fastighetsreglering tillstyrks av bl. a. *Svea hov-
rätt, lantmäteristyrelsen och tekniska högskolan i Stockholm, Överlantmä-
tarna* är över lag mycket positiva i sina yttranden och framhåller att fastig-
hetsregleringsinstitutet blir synnerligen användbart både i stad och på lands-
bygden. *Statskontoret* finner institutet vara i huvuddragen lämpligt utformat
och ge möjligheter till en rationell verksamhet vid sanering av fastighetsbe-
ståndet i tätorter samt för strukturförbättringar inom jordbruket och skogs-
bruket. Möjligheterna att därigenom undvika sammanläggning torde enligt
statskontorets mening i hög grad förenkla fastighetsbildningsverksamheten.

Också *lantbruksstyrelsen, lantbruksnämnderna och hushållningssällska-
pen* är i stort sett positiva till det nya institutet. Lantbruksstyrelsen är emel-
lertid kritisk i fråga om vissa lagtekniska lösningar.

Tillstyrkande uttalanden görs vidare av *länsstyrelsen i Östergötlands län,
skogsägareförbundet, skogsindustriernas samarbetsutskott, sparbanksför-
eningen, hypoteksombudsmannaföreningen och Sveriges allmänna hypoteks-
bank*.

Beträffande fastighetsregleringsinstitutets tillämpning i städer och andra
tätorter har förslaget blivit föremål för en splittrad bedömning.

Byggnadsstyrelsen är i stort sett positiv till förslaget och framhåller att
fastighetsregleringsinstitutet kan skapa länge önskade möjligheter att på ett
mera rationellt och smidigt sätt än hittills kunnat ske sanera och anpassa
fastighetsförhållandena efter föreliggande behov och att t. ex. bringa fastig-
hetsindelningen att stämma överens med föreliggande planer. Styrelsen fort-
sätter.

Byggnadsstyrelsen får bl. a. vid sin granskande och rådgivande verksamhet beträffande detaljplaner mycket ofta bevis för behovet av reform av fastighetsbildningslagstiftningen så att den håller jämna steg med samhällsbyggandets krav. Styrelsen vill här bara peka på vissa problem av mera speciell karaktär. Det av den moderna tekniken framtvingade behovet att skikta byggnaders och andra anläggningars funktioner i skilda horisontella plan motsvaras av önskemål om liknande möjligheter inom fastighetsrättens område. Detta önskemål har i betydande utsträckning tillgodosetts genom de föreslagna reglerna om servituts- och samfällighetsbildning. Vid sådana stadsplanelösningar, som leder till att vissa trafikleder måste befrias från utfarter från angränsande tomter, synes utfartsproblemen för de avstängda fastigheterna i många fall kunna lösas genom servitutsbildning i enlighet med lagförslaget. Det torde också vara av stort värde såväl för planförfattare, planmyndigheter och plangenomförande organ som för enskilda markägare och byggnadsföretagare samt kreditinstitut att kommittéförslaget anvisar nya medel att på ett effektivt sätt ändra och upphäva befintliga servitut. Vad nu sagts får emellertid inte tydas så att byggnadsstyrelsen anser det önskvärt att bebyggelsen regleras genom servitut. De genom lagförslaget öppnade möjligheterna att avsätta samfälliga områden även inom stadsplan synes vidare erbjuda önskvärda och ändamålsenliga lösningar i samband med tillskapande av bl. a. gemensamma parkeringsplatser och gårdar.

Institutet använt för samtidig omreglering av fastighetsbeståndet inom större områden synes emellertid i första hand vara konstruerat för glesbygdsvillkoren. Enligt byggnadsstyrelsens bedömning synes det sålunda inte i och för sig utformat med tanke på situationer som kräver en mera genomgripande omgestaltning av tätortsområden, särskilt inte vid sanering av själva bebyggelsen. Man torde få räkna med att sådana omgestaltningar såsom ett led i en aktiv offentlig plan- och markpolitik allt framgent måste genomföras med det allmänna som huvudman och med byggnadslagstiftningen som sitt främsta instrument. Den omständigheten att fastighetsregleringen på grund av sin natur kan innefatta vissa planläggningsmoment och att fastighetsbildningen i betänkandet betecknats som en markägarnas egen angelägenhet får inte föranleda någon tvekan om att en av fastighetsregleringens väsentligaste uppgifter inom tätbebyggelseområden måste vara att underlätta genomförandet av det allmännas intentioner sådana dessa kommer till uttryck särskilt i befintliga planer. Det synes önskvärt att en analys göres av de verkningar fastighetsreglering kan komma att få vid sidan av redan befintliga medel att genomföra den allmänna markpolitiken i tätorter.

Kommunal-tekniska föreningen anser att fastighetsregleringsinstitutet är väl lämpat för mindre saneringsföretag men tror att det får endast begränsad användning vid de mycket komplicerade och svårbedömda förhållanden som uppkommer vid större saneringsprojekt.

Den mest ingående kritiken mot förslaget uttalas av *stadsjuristen i Stockholm*, som sammanfattningsvis anser att institutet fastighetsreglering i den föreslagna utformningen inte bör få tillämpning inom Stockholms stad som ett medel för att åstadkomma fastighetsbildning vid nybebyggelse på råmark eller vid ombyggnad av äldre stadsområden. Skälen härtill är att institutet inte tillfredsställande koordinerats med de kommunala myndigheternas pla-

nerande verksamhet och de uppgifter som åligger dem enligt lag när det gäller planernas genomförande. Vid fastighetsreglering i stad kan därför motsättningar av skilda slag väntas uppkomma. Särskilt kan nämnas den otillfredsställande avvägningen mellan å ena sidan byggnadsnämndens befogenheter, som bara innefattar rätten att anhålla om förrättning och att anföra besvär över förrättningsmannens beslut, samt å andra sidan förrättningsmännens vidsträckta och endast av mycket elastiska regler begränsade kompetens. Det finns anledning anta att ytterligare ett stort antal konkurrensfrågor kommer att kunna påvisas sedan förslag till följdändringar i byggnadslagstiftningen lagts fram, framhåller stadsjuristen. *Rådhusrätten i Norrköping* uttalar i stort sett samma mening.

Stadsfullmäktige i Stockholm uttalar i likhet med *stadskollegiet, borgarrådsberedningen* och *byggnadsnämnden* stor tveksamhet i frågan huruvida fastighetsreglering utan stöd av fastställd tomtindelning kan bli ett lämpligt hjälpmedel för saneringsverksamheten och förordar att lagförslaget i denna del överarbetas.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län finner i likhet med *överlantmäturen i länet* önskvärt att omfattningen av förrättningsmans ömtåliga befogenhet att väga enskilda och allmänna intressen mot varandra och att därvid i viss mån göra avsteg från vissa i administrativ ordning tillkomna beslut närmare klarläggs vid beredningen av lagförslaget. Också frågan hur olika problem med anknytning till mera tätortsbetonade gemensamhetsanordningar skall lösas inom fastighetsregleringsförrättningens ram och om hur värderingsreglerna skall tillämpas inom tätbebyggda områden kräver en utförligare behandling och förtydliganden.

Enligt *stadsbyggnadskontoret i Göteborg* ger institutet fastighetsreglering förrättningsmännen vidsträckta möjligheter till en rationell fastighetsbildning på landsbygden. Kontoret är däremot inte övertygat om dess användbarhet och betydelse inom tätorterna med deras ofta mycket komplicerade fastighets- och andra förhållanden. För Göteborgs vidkommande torde institutet enligt kontorets mening inte komma att användas i större sammanhang men det kan tänkas vara användbart vid regleringar av begränsad omfattning. *Fastighetskontoret* och *fastighetsnämnden i Göteborg* är i stort sett tillfreds med fastighetsregleringsinstitutet och dess allmänna utformning. Mot att institutet skulle få någon större praktisk betydelse i en sådan stad som Göteborg skulle måhända kunna anföras att det nuvarande ägoutbytesinstitutet inte kommit till någon nämnvärd användning och att fastighetsreglering i princip endast utgör ett utbyggt ägoutbyte. Inte heller den möjlighet till tomtinlösen, som 46 § BL medger fastighetsägare, torde f. ö. användas i någon större utsträckning i Göteborg. I stället torde man vid markexploatering i övervägande antalet fall bygga på förvärv genom frivilliga köp. Dessa omständigheter utgör emellertid inte något skäl varför inte fastighetsregleringar skulle få betydelse när det gäller fastighetsbildning i så-

dana städer som Göteborg. Genom den utformning institutet har fått torde det i många fall väsentligt underlätta ett uppordnande av fastighetsförhållandena. Möjligheterna att vid fastighetsregleringar flytta och riva byggnader, att inlösa mark jämte byggnader samt att instifta, ändra och upphäva servitut gör att förrättningsmännen kan lösa även synnerligen komplicerade fastighetsbildningsfrågor. Av stor vikt i sammanhanget är att förrättningen i de flesta fall torde kunna ske förhållandevis snabbt. En begränsning i institutets användbarhet torde dock måhända ligga i den omständigheten, att förrättningen av praktiska skäl bara torde kunna avse tämligen begränsade områden.

Förslaget att upplösa regleringsverksamhetens formella bundenhet vid skifteslagsindelningen har inte avstyrkts av någon remissinstans. En viss tveksamhet uttalas dock av *advokatsamfundet*, som ifrågasätter om inte en allmän regel bör ges för bestämning av regleringsområdets (skifteslagets) omfång och om samtycke från ägarna till flertalet eller ett visst antal berörda fastigheter som förutsättning för företagens genomförande. En sådan regel bör gälla åtminstone för större fastighetsregleringar.

Lantmäteristyrelsen understryker vikten av att kommitténs förslag genomförs i denna del. För en äldre tids hushållning kunde skifteslagsindelningen vara av stort värde. Den har emellertid överflyglats av den moderna tidens utveckling, som ställer krav från helt andra synpunkter. I stället för att koncentrera sig på »rättvisekravet» — som i princip innebär att varje fastighet går ut ur en reglering med exakt samma omfång (uppskattningsinnehåll) som den gick in i regleringen med — lägger man nu huvudvikten vid att få fram lämpligare fastigheter och helst så lämpliga fastigheter som möjligt. Denna strävan kan inte gärna få motverkas av en tidigare indelning i skifteslag.

Överlantmätaren i Östergötlands län framhåller att indelningen i primära skifteslag är en av de väsentliga anledningarna till att fastighetsindelningen på landet är så irrationell som fallet är. Den är även ett avsevärt hinder för att med hjälp av den nuvarande lagstiftningen åstadkomma en förbättrad fastighetsindelning.

Skälen för kommittéförslaget är vägande, anser *Svea hovrätt*. En konsekvens av förslaget, som dock möjligen bort uppmärksammas, är att något principiellt hinder inte kommer att möta mot att reglering påfordras av ägaren till en avsöndrad eller avstyckad lägenhet gentemot dess stamfastighet eller omvänt.

Förslaget att upphäva 1952 års lag om sammanföring av samfällid vägmark med angränsande fastighet har mött erinringar från en del remissinstanser. Särskilt framhålls, att 20 § i 1952 års lag visat sig vara ett synnerligen användbart instrument för stadskommunerna när det gäller att i kommunens ägo överföra samfällid vägmark som enligt fastställd stadsplan eller generalplan är avsedd till trafikled eller annan allmän plats. Genom

de föreslagna bestämmelserna om fastighetsreglering synes man inte ha säkerställt ett lika enkelt och användbart medel för marköverföring till kommunen. *Kommunförbundet, fastighetskontoret i Göteborg och överlantmätaren i Norrbottens län* anser att en bestämmelse motsvarande nämnda 20 § bör inflyta i den nya lagen. *Överlantmätaren i Norrbottens län* framför som ett alternativ att 20 § sammanföringslagen behålls.

Stadsförbundet framhåller att om 1952 års lag upphävs torde det vara nödvändigt att i annan ordning säkerställa kommunernas rätt att lösa samfällad vägmark, förslagsvis genom tillägg till 18 och 41 §§ BL.

Enligt *lantmäteristyrelsens* mening har bestämmelserna i sammanföringslagen visat sig ändamålsenliga i plangenomförandet, och de synes inte helt kunna ersättas av fastighetsreglering. Det kan möjligen hävdas att inlösen av detta slag inte är av sådan beskaffenhet att den lämpligen bör regleras i fastighetsbildningslagstiftningen. Förutsättningarna är dock delvis likartade med dem som föreligger vid fastighetsreglering. Styrelsen förordar för sin del ytterligare överväganden rörande möjligheterna att ta upp ifrågakarande inlösenbestämmelser i det föreslagna 8 kap. *Kommunaltekniska föreningen* uttalar liknande synpunkter.

Förfarandet vid fastighetsbildning

Kommittén. Den procedur som krävs för genomförande av olika fastighetsbildningsåtgärder måste enligt kommitténs mening präglas av de mycket skiftande förhållanden som kan råda vid fastighetsbildning. Åtgärderna kan växla starkt både i omfattning och svårighetsgrad, från de enklaste, som i stort sett bara innebär en bekräftelse av något som sakägarna har kommit överens om, till de största och mest komplicerade med en total och genomgripande omreglering av t. ex. fastighetsbeståndet i en tätort. Proceduren innefattar i första hand rättsliga moment men normalt kommer även tekniska och ekonomiska moment in i bilden.

Enligt kommitténs mening tillgodoser förrättningsformen, som har gammal hävd vid fastighetsbildning, de krav man kan ställa på förfarandet i första instans. Förrättningsformen ger en ram för de förhandlingar som behövs med sakägarna och underlättar kontakten mellan allmänhet och myndigheter. Den ger också goda möjligheter att tillvarata tredje mans intressen.

Förrättningar för fastighetsbildning skall enligt kommitténs förslag likasom enligt gällande rätt hållas inför en myndighet, i allmänhet bestående av en lantmätare eller stadsingenjör samt i vissa fall därjämte två gode män. Det nuvarande systemet har nämligen såvitt kommittén kunnat finna fungerat tillfredsställande och torde även uppfylla de ökade krav som i framtiden kommer att ställas på förfarandet.

Kommitténs förslag innebär att också sammanläggning — som nu hand-

läggs som ett i princip skriftligt ansökningsärende hos ägodelningsdomaren — i fortsättningen skall behandlas i form av förrättning inför samma förrättningsinstans som annan fastighetsbildning. Skälen för förslaget i denna del redovisas i anslutning till bestämmelserna i 12 kap.

Remissyttrandena. Förrättningsförfarandet accepteras i huvudsak av alla remissinstanser. Några remissinstanser gör dock gällande att förrättning inte bör vara obligatorisk utan kunna ersättas av ett på annat sätt utformat förfarande i vissa fall. Kommitténs förslag om fastighetsbildningsmyndighetens sammansättning har vunnit allmänt gillande.

Lantmäteristyrelsen och *flera överlantmätare* anser att det föreslagna förfarandet ger möjlighet till enkla och snabba fastighetsbildningsåtgärder. Även *statskontoret* och *lantbruksstyrelsen* godtar förslaget.

Svea hovrätt menar att den ökade snabbheten i viss mån vunnits på bekostnad av rättssäkerheten. Hovrätten utgår därvid från kommitténs förslag till lösning av domstolsfrågan.

Stadsförbundet anser sig kunna godta principen att all fastighetsbildning skall ske vid förrättning om förrättningen hålls inom de gränser som drags upp genom planmyndigheternas beslut. Såvitt förbundet kan finna är förrättningsformen lämplig och praktisk för fastighetsbildningsärendena. Förbundet framhåller att det med hänsyn till det nära sambandet mellan planläggningen och fastighetsbildningen är ett starkt kommunalt intresse att fastighetsbildningen får ombesörjas av kommunalt anställda befattningshavare.

Kommunförbundet, som uttalar att kommittéförslaget över huvud tillgodoser de önskemål som från kommunal synpunkt kan läggas på förslaget, anser att det föreslagna förrättningssystemet är den mest praktiska formen för behandling av fastighetsbildningsfrågor av olika slag. Förbundet framför dock önskemål om en starkare ställning för byggnadsnämnden i vissa avseenden vid förrättningen och bättre regler om information från förrättningsmännen till byggnadsnämnden.

Enligt *byggnadsstyrelsen* bör det i vissa fall vara möjligt att utforma fastighetsbildningen som en registreringsåtgärd. Styrelsen har, som förut nämnts, motsatt sig att tomtindelningens avstyckande verkan tas bort. Enligt styrelsens mening finns det fall, där motiven för förrättningen såsom den mest ändamålsenliga formen för fastighetsbildning inte har större styrka. Styrelsen anser det riktigare och enklare att förrättning som förutsätts ske utan sammanträde i stället ges formen av ett enkelt ansökningsförfarande. Man skulle här som rationaliseringsåtgärd och i syfte att försöka eliminera de svårigheter, som förekomsten av såväl administrativa som judiciella frågor medför, kunna överväga en konstruktion av den administrativa proceduren som ett ansökningsförfarande, vilket i mån av behov kombineras med ett förrättningsförfarande för prövning av judiciella frå-

gor. Om ett par mindre ändringar gjordes i reglerna för tomtindelning skulle ett sådant förfarande vara till fyllest i det övervägande antalet fall och fylla alla krav på snabbhet, enkelhet och billighet.

Advokatsamfundet ifrågasätter om det av kommittén föreslagna förrättningsförfarandet rymmer möjlighet för sakägarna att göra en samlad bedömning av de ekonomiska verkningarna av en reglering. Även med det samråd som förutsätts, synes det bli svårt för förrättningsmännen att i angivna hänseende inom rimlig tid framlägga fullständig utredning. I fråga om större regleringar, vilka som regel tillkommer efter initiativ av det allmänna, skulle man därför kunna tänka sig att låta något av länsorganen, kanske lantbruksnämnden förstärkt med lantmäterieexpertis, utarbeta och inför domstol efter ansökan framlägga ett fullständigt förslag, som för fastighetsägaren möjliggör en samlad ekonomisk bedömning. Sannolikt skulle en lösning efter en dylik linje inte innefatta någon tidsförlust utan fastmera en tidsvinst, eftersom en handläggning genom förrättning med hänsyn till de ofta stora ingreppen måste beräknas medföra besvärstalan till domstolen, som sålunda ändå får anledning pröva saken. Samfundet avser inte att dylik prövning skulle ske vid all fastighetsreglering utan bara vid sådan av större omfattning. Vad gäller bebyggelseområdena anser samfundet att det inte bör komma i fråga att i någon väsentlig omfattning frångå det nuvarande regelsystemet med förfarande vid domstol. Som förslaget är utformat har förrättningsmannen befogenhet att åstadkomma en fastighetsbildning, som inte stämmer överens med planen. Samfundet anser uppenbart att fastighetsbildningen inom planområden skall helt genomföras i enlighet med kommunens önskemål, sådana de kommit till uttryck i planen. Om fastighetsreglering i enlighet med de föreslagna reglerna skall komma i fråga inom bebyggelseområden, synes detta på samma sätt som nyss angetts för landet kunna ske genom ansökningsförfarande vid domstol med som regel byggnadsnämnden som sökande.

I fråga om förslaget att konstruera sammanläggning som förrättning förekommer viss kritik vid remissbehandlingen. Därvid uttalas allmänt önskemål om att den nuvarande ordningen med inskrivningsdomaren (ägodelningsdomaren) som huvudansvarig för sammanläggningens genomförande skall behållas.

Domstolsfrågan

Inledande anmärkning. Som tidigare nämnts har inom justitiedepartementet upprättats förslag till lag om fastighetsdomstol. Förslaget innehåller vissa grundläggande bestämmelser om den domstol som i första instans skall pröva mål om fastighetsbildning. Till grund för förslaget ligger i första hand fastighetsbildningskommitténs förslag i domstolsfrågan. En utförlig redogörelse för förslaget till lag om fastighetsdomstol och bakgrunden till

detta lämnas i samband med det förslag till reform av underrättsorganisationen i allmänhet som läggs fram samtidigt härmed. För sammanhangets skull lämnas emellertid här en översikt över gällande rätt samt ett kort referat av huvudinnehållet i fastighetsbildningskommitténs förslag i denna del och remissyttrandena över förslaget. Senare ges också en sammanfattning av de överväganden som förekommit i domstolsfrågan och av förslaget till lag om fastighetsdomstol.

Gällande rätt. Första domstol i fastighetsbildningsmål är ägodelningsrätten. Denna är en specialdomstol som är knuten till den allmänna underrätten. På landet består ägodelningsrätten av en ägodelningsdomare som ordförande samt tre ägodelningsnämndemän. Ägodelningsdomare är i regel häradshövdingen i domsagan. Som ägodelningsrätt i stad fungerar rådhusrätten och en av dess ledamöter är ägodelningsdomare. Överinstans i förhållande till ägodelningsrätten är hovrätten. Talan mot hovrättens avgöranden i fastighetsbildningsmål förs i högsta domstolen. Härvid gäller vanliga fullföljdsbegränsningar.

Kommittén. Kommittén framhåller att tanken på en reform av ägodelningsrätternas organisation under senare år förts fram med allt större styrka. Det har därvid gjorts gällande att ägodelningsrätterna brister i förmåga till självständig och säker bedömning av olika frågor, i synnerhet sådana av jord- och planpolitisk natur. Särskilt från sådana myndigheter som företräder olika specialintressen med anknytning till fastighetsbildningsverksamheten har man vidare anmärkt på svårigheterna att få till stånd enhetliga principer vid tillämpning av fastighetsbildningslagstiftningen. Vad kritiken framför allt riktat in sig på är emellertid de långa processtiderna i ägodelningsmål.

Kommittén redovisar vissa uppgifter rörande handläggningstiderna för ägodelningsmålen i olika instanser och uttalar att uppgifterna med tillräcklig tydlighet visar att ägodelningsmålen i allmänhet tar längre tid i anspråk än som rimligen kan godtas. Svårigheterna för ägodelningsrätterna att nå snabba avgöranden anser kommittén till huvudsaklig del bero på att rättens ordförande inte kan odelat ägna sig åt ägodelningsmålen handläggning utan har sin huvudsakliga verksamhet förlagd till härads- eller rådhusrätten. Härigenom kommer ägodelningsmålen lätt att skjutas åt sidan och bli behandlade i andra hand. Till detta kommer att flertalet ägodelningsdomare torde ha begränsad erfarenhet av ägodelningsmålen och de särskilda problem som möter vid handläggningen av dem. I regel inkommer nämligen till varje ägodelningsrätt bara ett ringa antal mål årligen. Man måste därför i allmänhet räkna med att varje mål kräver en större arbetsinsats än den som skulle ha behövts om fastighetsbildningsmålen varit mera vanliga.

Den ringa målfrekvensen vid de olika ägodelningsrätterna inverkar enligt

kommitténs mening också på ägodelningsrätternas möjligheter att med tillräcklig säkerhet avgöra de ofta svårbedömbara problem som aktualiseras i dessa mål.

Kommitténs slutsats är att det föreligger ett uppenbart behov av en reform av rättegången i fastighetsbildningsmålen. Vid sina överväganden i domstolsfrågan tar kommittén upp följande fyra alternativa lösningar till närmare granskning.

I. Det nuvarande systemet behålls i sina huvuddrag, men särskilda åtgärder vidtas för att handläggningen i de olika instanserna skall påskyndas och för att främst ägodelningsrätterna skall få större erfarenhet.

II. Länsägodelningsrätter inrättas med en särskilt förordnad domare som ordförande.

III. Helt fristående specialdomstolar inrättas med så stora domkretsar att ordföranden blir helt sysselsatt inom domstolen. Från denna domstol kan fullföljd tänkas antingen till hovrätt eller direkt till högsta domstolen.

IV. Hovrätterna tjänstgör — antingen i ordinarie sammansättning eller också med ett begränsat antal lagfarna ledamöter samt specialister och företrädare för orsintressena — som instans i fastighetsbildningsmålen omedelbart över förrättningsmännen.

Gemensamt för dessa alternativ är att högsta domstolen behålls som slutinstans. Kommittén finner det nämligen värdefullt för att säkerställa en enhetlig rättstillämpning och trygga rättssäkerheten att fastighetsbildningsmålen i sista hand prövas av den allmänna rättskipningens högsta instans. Kommittén ansluter sig vidare till principen att parterna i ett mål alltid bör kunna få sin sak prövad i två instanser. Vid tillämpningen av denna princip är det enligt kommitténs mening väl tänkbart att betrakta förrättningsmännen som en självständig prövningsinstans. Något principiellt hinder föreligger alltså inte mot en sådan ordning att fastighetsbildningsmålen från förrättningsinstansen förs direkt till den domstol som skall döma närmast under högsta domstolen och att fullföljden till högsta domstolen är underkastad samma begränsningar som f. n. gäller i fråga om mål som hovrätt prövar i andra instans. Att antalet instanser i fastighetsbildningsmålen härigenom minskas med en är en fördel med hänsyn till de olägenheter i form av tidsförlust och ökade kostnader och arbetsinsatser som är förenade med nuvarande ordning. Övergången till ett sådant system som nu har berörts är dock beroende av att domstolarna i mellaninstansen får en kvalificerad sammansättning och en sådan organisation att ledamöterna, särskilt de lagfarna, får tillfälle att mera kontinuerligt ägna sig åt verksamheten i dessa domstolar. I valet mellan de tidigare angivna lösningarna torde möjligheterna att inrätta en mellaninstans som uppfyller dessa krav få tillmätas avgörande betydelse.

Vid närmare övervägande av de olika alternativen finner kommittén det ganska uppenbart att alternativ I inte kan leda till någon verklig förbätt-

ring. Olägenheterna med prövning i fyra instanser kvarstår under alla förhållanden. Kommittén kommer till den slutsatsen att detta alternativ kan godtas bara under förutsättning att en ordning med endast två domstolsinstanser visar sig inte kunna genomföras. Inte heller alternativ II avhjälper bristerna i nuvarande system. Domkretsarna för länsägodelningsrätterna skulle nämligen i regel inte bli tillräckligt omfattande, och svårigheter att lösa problemet med ordförandeskapet skulle uppkomma.

Alternativ III har enligt kommittén betydande fördelar. Särskilt om en nedskärning av antalet instanser genomfördes, skulle önskemålen om en mera snabb och effektiv domstolsbehandling tillgodoses. Även mot detta alternativ hyser kommittén emellertid betänkligheter. Ett skäl är att inrättandet av ett antal nya, helt fristående domstolar är en i kostnadshänseende mindre förmånlig lösning. Med ett antal mindre, fristående domstolsenheter försvåras också en ändamålsenlig anpassning av domstolarnas arbete efter de ändringar beträffande måltillströmningen och andra förhållanden som ständigt måste påräknas. Härtill kommer att, om ägodelningsmålen flyttas från hovrätterna, dessa inte längre kommer att på detta område kunna utöva sin viktiga funktion vid domarutbildningen.

Med hänsyn till dessa omständigheter anser kommittén att en närmare anknytning till den befintliga hovrättsorganisationen bör eftersträvas. En lösning i enlighet med alternativ IV kan ge samma fördelar som om man skapade helt fristående specialdomstolar. Detta förutsätter dock att de domstolsledamöter som skall döma i fastighetsbildningsmålen får tillfälle att odelat eller åtminstone i första hand ägna sig åt dessa. Samtidigt kan olägenheterna med fristående domstolar i stor utsträckning undvikas. Med en särskild för ändamålet avpassad sammansättning och med vissa speciella regler om rättegången torde hovrätterna vara mycket lämpliga för de kvalificerade uppgifter som ankommer på den första domstolen i ett system med en förrättningsinstans och två domstolsinstanser. Kommittén anser att alternativ IV möjliggör en lösning, som inte bara är överlägsen övriga alternativ, utan också bjuder sådana fördelar i jämförelse med nuvarande ordning att lösningen bör genomföras i anslutning till reformen i övrigt av fastighetsbildningslagstiftningen. Kommittén anser alltså inte att ett ställningstagande i denna fråga bör anstå i avbidan på det resultat som den pågående fullständiga översynen av domstolsväsendet i allmänhet kan leda till. Reformen strider enligt kommitténs mening inte mot de allmänna riktlinjerna för den framtida gestaltningen av domstolsväsendet. Inte heller kan den förutsatta övergången till större domkretsar för de allmänna underätterna tänkas lösa problemet med en rationell ordning för fastighetsbildningsmålens handläggning.

Kommitténs förslag innebär alltså att förrättningsavgöranden skall överprövas av hovrätten i särskild sammansättning. Domstolen benämns jorddomstol och de mål som enligt förslaget skall handläggas vid jorddomstol

kallas jordmål. Jorddomstol skall bestå av ordförande och fyra andra ledamöter. Ordföranden utses bland ordförandena och vice ordförandena på hovrättens avdelningar. Av övriga ledamöter skall en vara lagfaren ledamot av hovrätten och en äga lantmäteriutbildning och ha ingående kännedom och praktisk erfarenhet beträffande fastighetsbildningsverksamhet. I stället för sistnämnde ledamot får ytterligare en hovrättsledamot inträda i domstolen. Återstående två ledamöter skall vara nämndemän.

Remissyttrandena. Kommitténs förslag i fråga om domstolsorganisationen har fått ett övervägande positivt mottagande hos remissinstanserna. Åtskilliga kritiska synpunkter har dock framförts. Invändningar har sålunda riktats såväl mot kommitténs uttalanden om behovet av en reform och om lämpligheten av en nedskärning av antalet domstolsinstanser som mot den av kommittén förordade lösningen av organisationsfrågan. Även kommitténs ställningstagande till frågan huruvida reformen bör genomföras utan avbidan på resultatet av domstolskommitténs arbete med en fullständig översyn av domstolsväsendet har kritiserats.

Beträffande frågan om behovet av en reform av rättegången i fastighetsbildningsmål instämmer åtskilliga remissinstanser — ibland dock med vissa reservationer — i kommitténs uttalanden om bristerna i den nuvarande domstolsorganisationen. Bland dessa instanser kan nämnas *Svea hovrätt, advokatsamfundet, lantmätareföreningen, fastighetsägareförbundet och hypoteksombudsmannaföreningen.*

Andra remissinstanser finner kritiken mot de rådande förhållandena mindre befogad. *Hovrätten för Övre Norrland, häradshövdingeföreningen* och *domstolskommittén* framhåller bl. a. att de långa processtiderna beror på åtskilliga omständigheter, över vilka ägodelningsrätterna inte kan råda. Dessa instanser anser också att de uttalanden som gjorts om bristande säkerhet och enhetlighet i ägodelningsrätternas avgöranden inte är tillräckligt underbyggda.

De av kommittén framförda synpunkterna rörande instansordningen i fastighetsbildningsmålen får ett splittrat mottagande vid remissbehandlingen. Kommitténs uppfattning, att högsta domstolen bör behållas som slutinstans och att parterna i ett mål alltid skall få målet prövat i två instanser godtas visserligen genomgående av remissinstanserna. Däremot råder delade meningar om lämpligheten av att skära ned antalet prövningsinstanser i fastighetsbildningsmålen på det sätt som kommittén har föreslagit.

Kommitténs förslag i denna del tillstyrks utan förbehåll av bl. a. *Göta hovrätt, hovrätten för Västra Sverige, lantbruksstyrelsen, industriförbundet, näringslivets byggnadsdelegation, skogsindustriernas samarbetsutskott* och *SAF.*

De remissinstanser som ställer sig negativa till kommitténs ställningsta-

gande åberopar främst betänkligheter mot att betrakta förrättningsmännen som en domstolsinstans. Bl. a. ifrågasätts om lantmätarna i allmänhet äger sådana insikter i rättsliga spørsmål som behövs. Vidare betvivlas att förrättningsmännen, som enligt förslaget också skall bevaka det allmännas intresse i jordfrågorna, kan gentemot de enskilda sakägarna inta ställning som opartisk dömande instans. Man pekar också på att det finns betydande olikheter mellan förrättningsförfarandet och ett domstolsförfarande, i synnerhet beträffande parternas möjligheter att förebringa utredning. Bl. a. framhålls att vid förrättningsförfarandet vittnes- och partsutsagor inte som vid domstol kan avges under ed eller försäkran. Dokumentationen av vad som förekommit vid handläggningen anses också betydligt säkrare i domstolsprocessen. Åsikter av denna innebörd framförs av bl. a. *hovrätten över Skåne och Blekinge, hovrätten för Övre Norrland, domstolskommittén, häradshövdingeföreningen* och *SAR*. Några av dessa remissinstanser uttalar också att förslaget innebär att flertalet förrättningar kommer att prövas av endast en domstolsinstans och att detta inte är tillfredsställande från rätts-säkerhetssynpunkt.

De av kommittén diskuterade alternativen till en lösning av domstolsfrågan har tilldragit sig stort intresse vid remissbehandlingen.

Kommitténs förslag till en lösning enligt alternativ IV godtas i de flesta yttrandena. Bland de remissinstanser som uttryckligen ansluter sig till kommittéförslaget kan nämnas *Svea hovrätt, Göta hovrätt, hovrätten för Västra Sverige, lantmäteristyrelsen, lantbruksstyrelsen, lantbruksförbundet, skogsägareföreningarnas riksförbund, fastighetsägareförbundet* och *industriförbundet*.

En lösning enligt alternativ I, som innebär att den nuvarande organisationen behålls men att särskilda åtgärder vidtas för att avhjälpa befintliga brister, tillstyrks bl. a. av *hovrätten över Skåne och Blekinge, hovrätten för Övre Norrland, nedre justitierevisionen, domstolskommittén, häradshövdingeföreningen* och *SACO*.

En lösning enligt alternativ II — länsägodelningsrätter — tillstyrks av *stadsdomareföreningen*. Några remissinstanser anser att länet bör utgöra domkrets för en specialdomstol inte bara för fastighetsbildningsmål utan också för expropriationsmål och vissa andra närbesläktade mål.

Alternativ III — fristående specialdomstolar — har i vissa yttranden setts som ett mål på något längre sikt. *RLF, lantbruksförbundet* och *skogsägareföreningarnas riksförbund* anser det angeläget att med sikte på framtiden söka tillskapa specialdomstolar av den typ som redan finns beträffande vattenmål. Under sådana specialdomstolar skulle lämpligen sortera mål enligt expropriationslagen, väglagen och annan tvångslagstiftning på fastighetsrättens område. Organisationerna anser det sannolikt att den föreslagna jorrdomstolen utan större svårigheter kan inlemmas i en sådan special-

domstol. *Advokatsamfundet* ger uttryck för liknande tankegångar. Samfundet framhåller att ersättningsfrågor f. n. handläggs av olika specialdomstolar, bl. a. ägodelningsrätter, expropriationsdomstolar och vattendomstolar. Det ligger nära till hands att sammanföra dessa domstolar på fastighetsrättens område till en fastighetsdomstol. Dennas sammansättning och arbets sätt skulle kunna nära ansluta till vad som nu gäller för vattendomstolarna. Det kan tänkas att länet eller ett par län blir en lämplig domkrets för en sådan domstol. Enligt samfundets mening skulle en lösning efter dessa linjer göra förfarandet snabbt och effektivt samtidigt som systemet torde vara ägnat att åstadkomma bättre enhetlighet vid rättstillämpningen. Även i några andra yttranden uttalas sympatier för att sammanföra fastighetsbildningsmål och vissa närbesläktade mål till en domstol.

Kommitténs ställningstagande att en reform av domstolsorganisationen i fastighetsbildningsmål bör genomföras utan hinder av den pågående allmänna översynen av domstolsväsendet kritiseras starkt av *domstolskommittén*, som framhåller att den föreslagna organisationen förutsätter att man redan nu tar ställning till grundläggande principiella spørsmål. Domstolskommittén nämner bl. a. frågorna rörande instansordningen, parts möjligheter att i överrätt åberopa nya omständigheter och bevis samt högsta domstolens ställning som prejudikatinstans. Den föreslagna reformen bör anstå också av det skälet att frågorna rörande expropriationsdomstolarnas och vattendomstolarnas framtida ställning bör lösas samtidigt.

Den allmänna översynen av domstolsorganisationen åberopas som skäl för att fastighetsbildningskommitténs förslag till domstolsorganisation inte nu bör genomföras också av bl. a. *hovrätten över Skåne och Blekinge, hovrätten för Övre Norrland, nedre justitierevisionen och härads hövdingeföreningen*.

Lagtekniska frågor

Kommittén. Betänkandet innehåller inte någon samlad redovisning av de överväganden av systematisk eller lagteknisk art som varit avgörande för kommittén vid uppbyggnaden av förslaget till lag om fastighetsbildning. I fråga om 3 kap. uttalas dock att kommittén funnit det lämpligt att samla alla bestämmelser som rör jord- och planpolitik i ett enda kapitel. De ändringar i lagstiftningen som kan bli nödvändiga på grund av statsmakternas beslut i markpolitiska frågor blir på detta sätt lätta att passa in i lagen.

Ovissheten i fråga om den tekniska och ekonomiska utvecklingen i samhället gör enligt kommittén att det inte är möjligt att konstruera lagregler som är uttryck för en långsiktig jord- och planpolitisk målsättning. Kommittén har därför föredragit att utforma reglerna i förslaget så att de kan anpassas till en tämligen långt gående utveckling. Förslaget ger alltså utrymme för avsevärd rörelsefrihet. Inom ramen för de tämligen elastiska

bestämmelser som föreslås måste i tillämpningen den allmänt godtagna jord- och planpolitiska målsättningen bli vägledande.

Remissyttrandena. Förslagets allmänna uppbyggnad och utformning har i stort sett vunnit remissinstansernas gillande eller lämnats utan erinran.

Svea hovrätt framhåller att en betydande förtjänst hos lagförslaget är den större överskådlighet och ökade systematiska klarhet som jämte koncentration av regelkomplexet utgör en följd av kommitténs strävan att begränsa antalet fastighetsbildningsinstitut och att med konsekvens sammanföra för all fastighetsbildning gemensamma bestämmelser i de inledande kapitlen. *Hovrätten för Nedre Norrland* avger ungefär samma omdöme.

Lantmäteristyrelsen anser att förslaget genom sin mjuka uppbyggnad har goda utsikter att fungera väl och framhåller dess klara, logiska och ändamålsenliga disposition. Också *överlantmätarna* uttalar sig genomgående mycket positivt om förslagets systematik. Överskådligt, klart, logiskt, rationellt, smidigt och väl genomtänkt är sålunda några av de omdömen som uttalas i detta avscende.

Byggnadsstyrelsen betecknar kommittéförslaget som ett imponerande arbetsresultat och anser att kommittén varit framgångsrik i utarbetandet av regler som medger ett snabbare och enklare förfarande, även om styrelsen anser sig kunna föreslå ytterligare rationaliseringar. Även *stadsjuristen i Stockholm* anser att förslagets juridiskt-tekniska konstruktion är av mycket hög kvalitet. De särskilda förhållanden som möter vid vissa former av fastighetsbildning i ett utvecklat stadssamhälle synes emellertid inte ha blivit tillräckligt beaktade.

Beträffande enskildheter i systematiken framförs emellertid viss kritik. Några remissinstanser uttalar, som redan nämnts, önskemål om större hänsynstagande till tätortsförhållanden. Kritiken innebär att lagtexten bör utgå från tätortsförhållanden som huvudfall.

Lantbruksstyrelsen liksom *några lantbruksnämnder* anser att det är felaktigt att bygga upp lagen så, att huvuddelen av fastighetsbildningen skall ske med stöd av undantagsparagrafer. Lantbruksstyrelsen anser att det är ett genomgående drag att man i lagförslaget först tar upp bestämmelser, som skall gälla för de mest krångliga och svårbemästrade förhållandena och konstruerar regler för dessa. Från tillämpningen av dessa regler medger man sedan undantag av olika slag, när omständigheterna är enklare. Denna uppläggning är i stort sett hämtad från gällande lagstiftning, som tillkommit under helt andra förhållanden än de som nu råder. I själva verket är de fastighetsbildningar som nu sker i alldeles övervägande antalet fall enkla och utan motstridande intressen. Så torde säkerligen också bli förhållandet i framtiden. Styrelsen anför vidare.

Det kan låta sig sägas, att det är utan betydelse hur uppläggningsen i detta avseende är, om blott lagen medger förenkling i de fall, då alla är ense.

Erfarenheten har emellertid visat, att en sådan uppläggning av gällande lag har medverkat till att göra lantmäteriförrättningarna onödigt komplicerade, även om på senare år vissa förenklingar genomförts. Risken är att fastighetsbildningsförrättningarna genom samma uppläggning av den nya lagen kommer att bli onödigt tungrodda, trots allt vad de sakkunniga talat om enkelhet. Det bör också övervägas om ej det nya institutet fastighetsreglering lämpligen bör uppdelas i underavdelningar, av vilka den ena benämnes exempelvis »enkel fastighetsreglering» och upptager de vanligast förekommande fallen, där motsättningar ej finns. En sådan uppläggning av lagen bör även kunna underlätta delegering av enklare förrättningar till något mindre kvalificerad personal, vilket kan möjliggöra att de erfarna lantmätarna får tid att ägna sig åt komplicerade fastighetsregleringar. Detta synes vara nödvändigt, om lantmäteriets kapacitet framdeles skall bli tillräcklig för att på ett önskvärt sätt medverka i rationaliseringsarbetet, vilket ur lantbruksstyrelsens synpunkt är angeläget.

I den mån det ej anses möjligt att genom omändring av lagtexten tillgodose önskemålet om förenklad handläggning är det angeläget att tillämpningsföreskrifter i administrativ ordning utfärdas som anvisar ett så enkelt förfarande som möjligt.

Den språkliga utformningen av lagtexten har i stort sett vunnit remissinstansernas gillande.

Svea hovrätt uttalar i detta hänseende.

Vid en genomläsning av kommittéförslaget lagtext är allmänt sett iögonfallande, huru gällande rättsreglers ofta exakta angivande av förutsättningarna för åtgärder av skilda slag i stor utsträckning ersatts av allmänt utformade bestämmelser av elastisk art. Denna numera icke ovanliga lagstil torde, även om den stundom inger vissa betänkligheter, få accepteras även i förevarande lagstiftningsärende. På förrättningsmännens och domstolarnas omdöme och förmåga kommer på grund härav den nya lagen att ställa ökade krav, liksom den särskilt vid förrättning för fastighetsreglering kommer att medföra en mera krävande insats från enskilda sakägares sida. Delvis har det berättigade önskemålet att skapa en lagtext, som utan upprepade ändringar kan i viss mån anpassas efter en fortgående utveckling av den jord- och planpolitiska målsättningen, motiverat att mera obestämda formuleringar valts.

Vad beträffar utformningen har hovrätten icke kunnat undgå att göra den reflexionen, att lagreglerna ofta är ganska teoretiskt-abstrakt utformade. Detsamma gäller tyvärr också motiven, där man hade kunnat vänta en mera ingående belysning med praktiska exempel.

De allmänt hållna formuleringarna i lagtexten berörs även i några andra yttranden.

Statskontoret framhåller som särskilt viktigt att förrättningshandläggningen inte bundits genom stela regler. Förrättningsmännens omfattande frihet att förfara på lämpligt sätt ger möjligheter att anordna varje förrättning på rationellt sätt.

Styrelserna för stadshypotekskassan och bostadskreditkassan anser att det varit önskvärt att förutsättningarna för de olika åtgärder, som kan komma i fråga i samband med fastighetsreglering, preciserats klarare än

vad som skett. Fastän de lösningar, som kommittén har föreslagit, uppenbarligen kan medföra osäkerhet hos sakägarna och tveksamhet i vissa fall beträffande förutsättningarna för olika regleringsåtgärder, synes riktigheten av vad kommittén anfört till stöd för sin uppfattning inte kunna bestridas. Styrelserna understryker emellertid vikten av att stora krav ställs på förrättningsmännens kompetens samt att myndigheterna noggrant följer utvecklingen på området och på olika sätt söker skapa en enhetlig praxis vid lösandet av uppkommande frågor.

Kommunal-tekniska föreningen anser att den stora frihet i fråga om bedömningar och förfaranden, som förslaget medger förrättningslantmätaren, i princip är riktig med hänsyn till den snabba utvecklingen såväl i fråga om stadsbyggnadsmetodiken som på andra områden.

En mer kritisk inställning intas av *fastighetsägareförbundet*, som efterlyser ett fastare regelsystem och påpekar att förslaget synnerligen ofta använder egenskapsord som »ändamålsenlig» och »lämplig». En liknande uppfattning uttalas av *hovrätten för Nedre Norrland* som särskilt önskar en något större terminologisk enhetlighet i fråga om uttryck av typen »betydande allmänt intresse», »väsentligt allmänt intresse», »väsentlig betydelse från allmän synpunkt» etc.

En mycket stark kritik mot utformningen av lagbestämmelserna i förslagets tredje avdelning framförs av *häradshövdingeföreningen*, som vänder sig mot de många vaga och till värderingar knutna förutsättningar, som uppställs för skilda rättsföljder.

Departementschefen

Inledning. De stora reformerna av fastighetsbildningslagstiftningen under 1700-talet och 1800-talet drevs fram av en önskan att öka jordbrukets avkastning. Detta var en försörjningsfråga inte bara för jordbrukarna utan för hela befolkningen. Också den senaste genomgripande reformen på 1920-talet motiverades delvis med skäl av denna natur. Vad man främst uppmärksammade redan vid storskiftesreformen vid 1700-talets mitt var sambandet mellan en god arrondering av ägorna och lönsamheten. När det gäller storleken på brukningsenheter är det emellertid — om man bortser från bl. a. besuttenhetskravet som broms på hemmansklyvningen — först på allra senaste tid som nya åsikter har vunnit insteg. Ännu på 1920-talet — ja t. o. m. in på 1940-talet — uppmuntrade man på olika sätt tillkomsten av nya jordbruk och utökning genom nyodling m. m. av befintliga brukningsenheter.

Jag behöver inte närmare beskriva den utveckling som har skett sedan 1920-talet, då huvuddelen av den nu gällande lagstiftningen om fastighetsbildning kom till. Den moderna jordbrukspolitiken — senast fastslagen genom riksdagsbeslut år 1967 — präglas av helt andra värderingar än dem

som var förhärskande när JDL tillkom. Också på skogsbrukets område har förhållandena ändrats radikalt och utvecklingen går även där mot mycket stora brukningsenheter. I fråga om både jordbruk och skogsbruk gäller att lönsamheten inte beror bara av förhållandena i Sverige utan också av den internationella utvecklingen.

Samhällsutvecklingen har medfört att andra markfrågor än sådana som hänger samman med jord- eller skogsbruk har fått allt större betydelse. Folkomflyttningen från glesbygder till städer och andra tätorter har fått en omfattning som knappast någon räknat med. Tätorternas befolkningsandel utgjorde år 1930 knappt 50 % och har nu stigit till nära 80 %. Den starka expansionen av tätorterna ställer stora krav på mark för bebyggelse, både för bostads- och industriändamål, och för kommunikationer eller andra gemensamma anläggningar. Som en följd av att befolkningen i ökad utsträckning har trängt sig samman i tätorter har också en ny form av bebyggelse växt fram på landsbygden, den s. k. fritidsbebyggelsen. Ett visst samband med befolkningsomflyttningen har också det starkt ökade naturvårdsintresset.

Den nyss antydda utvecklingen har ställt nya krav på fastighetsbildningsorganen, som därvid har stött på stora svårigheter. Dessa hänger i betydande utsträckning samman med att den gällande lagstiftningen är föråldrad. Svårigheterna blir inte mindre av att fastighetsbildningen i tätorter i så hög grad är beroende av planläggningen. Lagstiftningen i denna del är visserligen betydligt nyare än den som reglerar fastighetsbildningen i snävare mening men också här är behovet av nya regler uppenbart.

Också andra faktorer än de hittills nämnda har bidragit till det alltmer trängande behovet av en ny lagstiftning om fastighetsbildning. Jag tänker bl. a. på den tekniska utvecklingen i fråga om metoder för fastighetsbildning. Nya metoder för mätning, kartframställning, värdering, skiftesläggning och likvidberäkning m. m. är svåra att passa in i den gällande lagstiftningen.

Mot bakgrund av vad jag nu har anfört är det inte ägnat att förvåna att en total reform av fastighetsbildningslagstiftningen nu anses ofrånkomlig. I själva verket har en sådan omdaning också stått på programmet i många år. Svårigheterna att skapa en ny lagstiftning har emellertid varit stora. Det förslag som för snart fem år sedan lades fram av fastighetsbildningskommittén och som ligger till grund för departementsförslaget byggde på ett långvarigt utredningsarbete. Beredningen av förslaget inom departementet har också krävt betydande tid, och innan förslaget har hunnit granskas av lagrådet och behandlas av riksdagen hinner ytterligare några år gå. Det finns därför vissa risker för att lagstiftningen hinner bli föråldrad redan innan den träder i kraft. Jag är medveten om dessa risker men tvekar ändå inte om att nu lägga fram ett förslag i ämnet. Orsakerna härtill är flera.

I fråga om jordbruket torde man kunna räkna med att den jordpolitiska

målsättning som beslöts år 1967 skall förbli gällande under en inte obetydlig tid. Beträffande skogsbruket pågår ett omfattande utredningsarbete bl. a. genom den skogspolitiska utredningen (direktiv se 1966 års riksdagsberättelse, Jo: 28). Det förefaller troligt att denna utredning leder till beslut som påverkar lagstiftningen om fastighetsbildning. Om lagstiftningen konstrueras på lämpligt sätt, behöver det emellertid inte möta några större svårigheter att inympa en ny skogspolitik i lagstiftningen. Även när det gäller förhållandet till planlagstiftningen kan vissa problem möta men också i detta hänseende torde svårigheterna bli av begränsad omfattning. På den tekniska sidan har skett en livlig utveckling inom fastighetsbildningsväsendets område och ytterligare framsteg är skönjbara. Ändringar av sådan natur att de bör påverka lagstiftningen är emellertid knappast att förutse för den närmaste framtiden.

Behovet av en reform av fastighetsbildningslagstiftningen är enligt min mening nu så trängande att det måste betraktas som helt uteslutet med något ytterligare uppskov. Ett särskilt skäl att just nu lägga fram en ny fastighetsbildningslagstiftning är sambandet med arbetet på en ny jordabalk. De båda lagstiftningskomplexen har åtskilliga beröringspunkter, även om det ena inte nödvändigtvis förutsätter att det andra genomförs. Beredningen inom departementet har också samordnats och det har visat sig att detta inneburit betydande vinster vid lösningen av olika frågor. Som exempel kan nämnas servitutsfrågorna. Om de båda lagkomplexen kan träda i kraft samma dag, blir det också möjligt att undvika ett betydande merarbete vid utarbetandet av förslag till följdlagstiftning till jordabalken och den nya fastighetsbildningslagstiftningen.

Som framgår av vad jag nu har anfört anser jag uppenbart att lagstiftningen om fastighetsbildning behöver grundligt reformeras. Samma uppfattning kommer till mycket klart uttryck i remissyttrandena över fastighetsbildningskommitténs förslag. Det mycket angelägna i en snar reform har också vid upprepade tillfällen under senare år förts fram av bl. a. lantmäteristyrelsen, som därvid särskilt har framhållit att fastighetsbildningsorganen har stora personalsvårigheter och att en ytterligare rationalisering av verksamheten inte är möjlig inom ramen för gällande lagstiftning.

En grundlig reform av fastighetsbildningslagstiftningen är emellertid ett omfattande företag, inte minst därför att reformen får verkningar över mycket vida områden och därför kräver att många olika intressen beaktas. Det brukar visserligen sägas att den fasta egendomen inte längre har samma betydelse som förr men detta påstående — som otvivelaktigt är riktigt så till vida som jord- och skogsbruk inte längre på samma sätt som tidigare utgör grundvalen för folkförsörjningen eller välståndsutvecklingen — innebär inte att fastighetsbildningen är en verksamhet som kan lämnas utan tillsyn av det allmänna. Tvärtom har utvecklingen gått mot en allt hårdare jord- och planpolitisk kontroll i markanvändningsfrågor. Kontrollen syftar

till ett rationellt utnyttjande av den fasta egendomen och är anknuten till den officiella fastighetsindelningen. Den lagstiftning som reglerar formerna för ändringar i denna indelning måste därför — som kommittén har framhållit — innehålla bestämmelser som stämmer överens med de allmänna jord- och planpolitiska strävandena.

Fastighetsindelningen, sådan den redovisas i fastighetsregistren, utgör också underlag för registreringen av olika rättigheter som är anknutna till fast egendom. Av dessa rättigheter är det framför allt panträtten som bör framhållas eftersom fastighetskrediten spelar en utomordentligt stor roll för det svenska kreditlivet. Med hänsyn till att de flesta fastighetsbildningsåtgärder på något sätt kan beröra rättighetshavarna bör lagstiftningen innehålla regler som skyddar dessa. Också enskilda intressen bör alltså beaktas vid fastighetsbildningen.

Till de nu angivna exemplen på allmänna och enskilda intressen som måste beaktas vid fastighetsbildning kan fogas många flera, t. ex. trafiksäkerhetsfrågor, hälsovårdsfrågor och naturvårdsfrågor.

En reform av fastighetsbildningslagstiftningen berör alltså många och vitt skilda intressen av vilka jag i det föregående har kunnat beröra bara ett litet fåtal. I det följande kommer jag att närmast behandla frågan hur samordningen mellan olika intressen skall gå till. Därefter kommer jag att ta upp några andra huvudfrågor vid utformningen av den nya lagstiftningen. I övrigt redovisar jag mina förslag först i anslutning till de särskilda kapitlen i en ny lag om fastighetsbildning.

Enhetlig lagstiftning för land och stad. En av de frågor som togs upp i direktiven för fastighetsbildningskommittén var frågan om en enhetlig lagstiftning för land och stad. Bakgrunden var bl. a. den fortgående utjämnningen mellan olika kommuntyper. Utvecklingen sedan år 1953 har gjort att frågan blivit än mer aktuell än den var då, och vid upprepade tillfällen har lagstiftningsåtgärder måst tillgripas för att motverka olägenheterna av att fastighetsbildningslagstiftningen är splittrad på olika lagar. Jag erinrar om att kommunalrättskommittén nyligen har avgett betänkande om enhetlig kommuntyp (SOU 1967: 58).

Det avgörande för frågan om lagstiftningen bör vara gemensam för land och stad är givetvis i vilken utsträckning särskilda regler behövs för olika områden. Vad som därvid har betydelse är uppenbarligen inte kommuntypen utan markanvändningen, närmare bestämt frågan huruvida marken används huvudsakligen för jord- eller skogsbruk eller liknande ändamål eller för tätbebyggelse. Enligt kommitténs mening är behovet av särskilda regler för de skilda ändamålen högst begränsat. Riktigheten av denna uppfattning har ifrågasatts av framför allt Svea hovrätt. Hovrätten pekar särskilt på att fastighetsbildningen inom stadsplanlagda områden i realiteten bara utgör

ett förverkligande av den fastighetsindelning som har beslutats i detalj redan genom planfastställelsen och tomtindelningen.

Enligt min mening visar kommitténs lagförslag och remissbehandlingen att behovet av särregler för områden av olika karaktär är — som kommittén har uttryckt saken — högst begränsat. Den kritik som riktats mot förslaget från framför allt stadshåll går inte i första hand ut på att ytterligare särregler skulle behövas för tätbebyggelseområdena. Vad remissinstanserna kritiserat är främst att stadsförhållandena kommit i skymundan i såväl lagtext som motiv. I fråga om Svea hovrätts uttalande är också att märka att det utgår från att tomtindelningen bör behålla sin avstyckande verkan. Jag kommer att i ett senare avsnitt gå närmare in på denna fråga men kan här förutskicka att jag har funnit övervägande skäl tala för att tomtindelningens avstyckande verkan bör avskaffas. Fastighetsbildningen inom tomtindelade områden kommer alltså att ske med anlitande av de fastighetsbildningsinstitut som föreslås för landet i övrigt.

Att behovet av särregler för olika områden är så begränsat beror naturligtvis i första hand på att de problem som möter fastighetsbildaren i princip är desamma, oavsett var marken är belägen och oavsett vad den används till. Givetvis kommer den som sysslar med fastighetsbildning i stad att stöta på vissa problem som är typiska för sådana sammanhang medan den som sysslar med jordbruksrationalisering kommer att ställas inför problem som är typiska för sådana företag. Likaså kommer vissa typer av förrättningar att bli vanliga inom tätorter och andra i glesbygder. Problem som är typiska för fastighetsbildning i stad visar sig emellertid ofta föreligga även inom glesbygdsområden, och en typ av förrättningar som oftast förekommer i glesbygder kan ibland visa sig mycket ändamålsenlig även i stad. Erfarenheter av detta slag har kunnat göras under den nuvarande lagstiftningens tid och kommer säkerligen att göras i än högre grad i fortsättningen. Hur man än bestämmer gränsen mellan tillämpningsområdena för två skilda lagar kommer man därför att få vissa nackdelar. Härtill kommer att gränsen måste bli mycket rörlig och att en övergång från det ena regelsystemet till det andra måste förutsätta viss lagstiftning och kräva publicitetsåtgärder m. m.

Med det nyss anförda har jag avsett att visa att en enhetlig lagstiftning inte innebär att fastighetsbildningen måste följa samma mönster i tätorter och glesbygder. Tillämpningen av lagen kommer säkerligen att gestalta sig ganska olika beroende på var marken är belägen. Detta är emellertid ingen olägenhet och ingenting särskilt utmärkande för fastighetsbildningslagstiftningen. De flesta lagar måste byggas upp så att de passar för de mest skiftande förhållanden.

Departementsförslaget har alltså fått formen av en enhetlig lag för land och stad. Lagen har fått namnet fastighetsbildningslagen — i det följande ofta

förkortat till FBL — och utformats i stort sett på det sätt kommittén har föreslagit. I likhet med många remissinstanser anser jag att kommittén inte i tillräcklig grad har belyst hur den föreslagna lagen praktiskt skall tillämpas inom städer och andra bebyggelseområden. Remissinstanserna har emellertid ingående diskuterat en del av de problem som härvid uppstår. En ytterligare exemplifiering torde komma att ges vid kursverksamhet och i de anvisningar för tillämpningen av den nya lagen som blir nödvändiga. Den erfarenhet som lantmäteristyrelsen genom sin stadsbyrå har av fastighetsförhållandena inom städerna bör härvid kunna utnyttjas.

Den föreslagna lagen kommer att ersätta i första hand FBLS och JDL. Också viss annan lagstiftning kommer att bli överflödigt, t. ex. lagen om sammanföring av samfällad vägmark m. m. med angränsande fastighet. Huruvida den särslagstiftning som nu finns för bl. a. vissa delar av Kopparbergs län måste behållas efter tillkomsten av en ny lag om fastighetsbildning är en fråga som det ännu är för tidigt att bedöma. Detsamma gäller i fråga om åtskillig annan lagstiftning på detta område. Riktmärket bör emellertid vara att i all möjlig utsträckning upphäva den speciallagstiftning som nu finns.

Samordningen av olika intressen. Fastighetsbildning kan beröra en rad olika intressen, både enskilda och allmänna. Enskilda intressenter är i första hand fastighetsägarna men vidare också innehavare av panträtt och andra rättigheter. Bland allmänna intressen av betydelse kan nämnas dem som avser bebyggelsen, industrin, jordbruket, skogsbruket, kommunikationerna, naturvården och fritidsverksamheten. Olika intressen kan uppträda både vid större fastighetsbildningsåtgärder och vid mindre. Ibland berörs många intressen, ibland få. Frågan är nu i vilka former de olika intressena skall bevakas och hur de skall vägas mot varandra.

Kommittén och vissa remissinstanser har framfört synpunkter på frågan huruvida fastighetsbildningen bör betraktas som en enskild angelägenhet med starka inslag av allmänna intressen eller som en allmän angelägenhet där också enskilda intressen skall beaktas. Frågan synes inte ha större betydelse, eftersom det inte råder några nämnvärda meningsskiljaktigheter om hur avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen i stort bör utfalla inom olika sektorer. Inom ett system med enskild äganderätt till fast egendom och enskild initiativrätt till åtgärder för ändring av äganderättsobjekten, dvs. fastigheterna, torde emellertid fastighetsbildningen i princip närmast få anses som en enskild angelägenhet. Men det är tydligt att det allmänna inflytandet i vissa lägen måste bli mycket starkt. Så t. ex. måste fastställda planer enligt byggnadslagen i princip följas vid fastighetsbildning, och det allmänna måste inom planområden också ha initiativrätt till fastighetsbildning i betydande utsträckning.

I fråga om de enskilda intressenterna innebär kommitténs ställningstaganden att fastighetsägarnas intressen i huvudsak skall bevakas av fas-

tighetsägarna själva, i viss utsträckning också av fastighetsbildningsmyndigheten. Rättighetshavarnas intressen skall i regel beaktas ex officio av fastighetsbildningsmyndigheten. Detta hänger samman med att rättighetshavarna i regel inte får tillfälle att föra talan vid fastighetsbildningen. I vissa fall bör emellertid rättighetshavare ha ställning som sakägare i fastighetsbildningsproceduren och därvid får han i likhet med fastighetsägarna i första hand själv bevaka sina intressen. Jag ansluter mig helt till dessa ställningstaganden. I likhet med kommittén anser jag också att förfarandet vid fastighetsbildning bör utformas så att det blir möjligt att handlägga ärendena i nära kontakt med sakägarna. Därigenom kan onödiga intressemötsättningar förebyggas eller undanröjas.

Bevakningen av de allmänna intressena vid fastighetsbildning måste, som fallet är både enligt gällande rätt och enligt kommitténs förslag, i princip läggas på fastighetsbildningsmyndigheten. Det är från praktisk synpunkt uteslutet att på något mera genomgripande sätt avvika från den principen. Det måste emellertid tillses att de myndigheter som har till särskild uppgift att företräda allmänt intresse av betydelse vid fastighetsbildning, t. ex. intresset att bebyggelsen blir lämpligt planlagd och utformad, kan utnyttjas i tillräcklig grad vid bevakningen och får tillräcklig möjlighet att göra sig gällande. Jag anser att denna fråga bör lösas efter de linjer kommittén föreslår. Fastighetsbildningsmyndigheten bör alltså vara skyldig att utreda vilka allmänna intressen som föreligger och att beakta dessa. Därvid bör fastighetsbildningsmyndigheten samråda med de myndigheter, vilkas verksamhetsområden berörs, i den mån sakens beskaffenhet kräver det.

De allmänna intressen som berörs vid fastighetsbildning kan vara konkretiserade i olika former. Det vanligaste är att de kommer till uttryck i någon lag eller annan författning, t. ex. i BL eller i författning om statligt stöd till jordbrukets rationalisering. Vidare kan administrativ myndighet ha att företräda visst allmänt intresse och att därvid i vissa fall meddela beslut av bindande eller vägledande art. Sådana beslut som har rättsverkningar och alltså är bindande i något avseende som är av betydelse vid fastighetsbildning, t. ex. stadsplan och andra byggnadsreglerande bestämmelser, bör i princip vara bindande också för fastighetsbildningen såtillvida att denna inte bör få ske i strid mot beslutet. Beslutets räckvidd i fastighetsbildningssammanhang, beror i övrigt på i vad mån vid fastighetsbildningen också andra intressen berörs än dem som skolat beaktas i beslutet. Berörs andra intressen måste också dessa beaktas. Beslut i vilket ett allmänt intresse har kommit till uttryck utan att det på något bindande sätt har vägts mot andra intressen, t. ex. sådan översiktlig planering för jord- och skogsbrukets strukturrationalisering som har utförts av lantbruksnämnd, bör beaktas vid fastighetsbildning i den mån beslutet fortfarande är aktuellt, men intresset i fråga måste därvid kunna vägas mot andra allmänna och mot enskilda intressen. De villkor för fastighetsbildning, som ställs upp i FBL med hän-

syn till allmänna intressen, generellt eller med hänsyn till visst allmänt intresse, utgör normer för avvägning mellan det allmänna intresset och ett eller flera enskilda intressen, ibland också ett eller flera konkurrerande allmänna intressen. Tillämpningen av dessa normer måste ankomma på den myndighet som har att meddela beslut i fastighetsbildningsärendena, dvs. fastighetsbildningsmyndigheten. Men det bör inte kunna komma i fråga att ett ställningstagande av en administrativ myndighet som har att särskilt svara för visst allmänt intresse frångås på den grunden att fastighetsbildningsmyndigheten uppfattar det allmänna intresset i och för sig på annat sätt än den administrativa myndigheten. Till det sist sagda kan fogas den reservationen att jämkningar i förhållande till administrativa beslut av praktiska skäl bör kunna ske vid fastighetsbildning, om beslutsorganets huvudsakliga intentioner inte äventyras. Vidare bör tilläggas att den här förda diskussionen gäller fastighetsbildningsbeslutens förhållande inte bara till administrativa beslut av planeringskaraktär utan också till andra administrativa ställningstaganden, t. ex. sådana som görs vid samråd i fastighetsbildningsärenden.

De principer jag nyss har angett i fråga om betydelsen av administrativa ställningstaganden vid fastighetsbildning bör komma till uttryck i lagtexten på det sättet att där uttryckligen anges att vissa administrativa beslut, t. ex. stadsplan, i princip skall vara bindande vid fastighetsbildning. I övrigt torde det avsedda förfaringsättet komma till uttryck genom de villkor av materiell art som uppställs för fastighetsbildning och genom en föreskrift som ålägger fastighetsbildningsmyndigheten att i den utsträckning som är nödvändig samråda med myndigheter vilkas verksamhetsområden berörs.

Administrativa beslut kan ha betydelse för en fastighetsbildningsåtgärd också utanför ramen för de materiella fastighetsbildningsvillkoren. Sålunda torde administrativa organ i vissa fall böra tillerkännas initiativrätt till fastighetsbildning. Vidare bör samrådsprincipen gälla inte bara när fastighetsbildningsmyndighet prövar fråga om tillstånd till fastighetsbildning utan också när myndigheten i förekommande fall planlägger hur den nya fastighetsindelningen bör utformas och hur åtgärden bör genomföras. I sådana sammanhang kan administrativ myndighets beslut i vissa fall vara helt avgörande, t. ex. lantbruksnämnds beslut om ekonomiskt stöd till åtgärden eller till följdinvesteringar eller om dispositionen av nämndens markreserv.

Det anförda visar att verksamheten avsevärt underlättas genom smidigt samarbete mellan berörda myndigheter. Också de erfarenheter som har gjorts vid tillämpning av hittills gällande regler om fastighetsbildning ger belägg för detta. I huvudsak är det inte fråga om någon omläggning av samordningsprinciperna, utan det gäller närmast att fortsätta och fullfölja

nuvarande ordning. I lantmäteriinstruktionen den 3 december 1965 (nr 794) finns föreskrifter som ålägger chef för organisationsenhet att verka för samordning av fastighetsbildningen med åtgärder som planläggs och utförs av andra myndigheter och organ samt att se till att behövligt samråd kommer till stånd med myndighet som berörs av förrättning för fastighetsbildning. Jag anser mig ha anledning att utgå från att samrådsförfarandet liksom hittills kommer att fungera väl.

I fråga om formerna för samråd vill jag framhålla vikten av att ett så rationellt och ändamålsenligt förfarande som möjligt kommer till användning. Samråd bör främst inriktas på principiella frågor och andra frågor av större räckvidd, eftersom behovet av samråd i det enskilda fallet därigenom minskas. Samrådet bör av praktiska skäl i lämplig utsträckning knytas an till överlantmätarens verksamhet på länsplanet. Jag erinrar om att överlantmätaren enligt lantmäteriinstruktionen har att verka för samordning av fastighetsbildningen med de åtgärder som planläggs på angrensande områden och utförs av andra myndigheter och organ. Han skall vidare bl. a. delta i handläggningen i länsstyrelsen av ärende inom hans verksamhetsområde. Enligt instruktionen för lantbruksstyrelsen och lantbruksnämnderna den 25 maj 1967 (nr 425) ingår överlantmätaren vidare i lantbruksnämndens strukturdelegation. Denna anordning har visserligen i första hand tillkommit för att den regionala lantmäteriorganisationen skall bli företrädd på ett auktoritativt sätt i lantbruksnämndens verksamhet (jfr prop. 1965: 100 s. 68, jfr även prop. 1965: 41 s. 78), men också för fastighetsbildningsverksamheten torde anordningen innebära fördelar. Jag vill tillägga att i principiella frågor som rör samordningen av allmänna intressen samråd mellan lantmäteristyrelsen och andra centralorgan ibland kan vara lämpligt. Ställningstaganden vid sådant samråd och vid samråd på länsplanet kan ofta vara av stort värde för en rationell handläggning av fastighetsbildningsärendena.

Att mera generellt föreskriva att administrativ myndighet som berörs av fastighetsbildning skall inhämta sina informationer och framföra sina synpunkter vid sammanträde med sakägarna kan uppenbarligen inte komma i fråga. Detta skulle bli alldeles för tungrott, bl. a. för de berörda myndigheterna. I vissa fall kan denna samrådsform emellertid vara lämplig, och då skall den också kunna användas. I fråga om fastighetsbildning inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser anser jag på de skäl kommittén har anfört att byggnadsnämnden bör ges en särskild ställning så till vida att nämnden underrättas om förrättning och tillförsäkras särskild rätt att föra talan. Detta befriar inte fastighetsbildningsmyndigheten från ansvar för prövningen med hänsyn till allmänintressena, men byggnadsnämnden får genom sin ställning som planmyndighet och genom rätt att ta initiativ till fastighetsbildning och rätt att föra talan mot fastighetsbildningsmyndighetens beslut

ett starkt inflytande på fastighetsbildningen. Frågan om information och samråd mellan fastighetsbildningsmyndigheten och byggnadsnämnden kan komma att tas upp ytterligare vid den förestående reformen av planlagstiftningen.

Med anledning av vad en remissinstans har uttalat vill jag frambålla att vad som förekommit vid samråd i det konkreta fallet bör redovisas för sakägarna under fastighetsbildningsproceduren, om det har betydelse för att sakägarna skall kunna tillvarata sin rätt på bästa sätt.

Också i fråga om överprövningen av avgörande i fastighetsbildningsärende ansluter jag mig i huvudsak till kommitténs förslag. Av skäl som jag kommer att beröra i annat sammanhang förordar jag att proceduren med fastställelse av fastighetsbildningsförrättning slopas. Sedan fastighetsbildningsmyndigheten har träffat sitt avgörande bör allmänintressena i första hand bevakas av överlantmätaren. Om överlantmätaren finner att tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut strider mot bestämmelse i lagen som är meddelad för tillgodoseende av allmänt intresse och om han anser det vara av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att beslutet inte blir gällande, bör han inom viss tid kunna bringa saken under prövning hos den instans som skall ha möjlighet att ändra fastighetsbildningsmyndighetens avgörande. Liksom enligt gällande ordning bör dessutom länsstyrelsen och lantbruksnämnden ha möjlighet att få frågan överprövad. Överlantmätaren bör få kännedom om meddelade fastighetsbildningsbeslut genom att besluten inom viss kortare tid efter det att de har meddelats insänds till honom. Överlantmätaren skall sedan i behövlig utsträckning samråda med länsstyrelsen, lantbruksnämnden och andra myndigheter. Härigenom skapas förutsättningar för en samordning av skilda intressen.

Inom områden med stadsplan och byggnadsplan samordnas berörda intressen väsentligen i samband med planläggningen och jag har redan framhållit att fastighetsbildningsreglerna bör ges det innehållet att byggnadsreglerande bestämmelser i princip skall följas vid fastighetsbildning. Med hänsyn vidare till byggnadsnämndens befogenhet att överklaga fastighetsbildningsbeslut, som jag redan har berört, torde någon ytterligare efterbevakning från det allmännas sida i regel inte vara nödvändig inom här avsedda områden.

Också när det gäller fullföljdsförfarandet ansluter jag mig i huvudsak till kommitténs förslag, som innebär att talan mot fastighetsbildningsavgörande skall föras domstolsvägen. Avgörande för mig har varit att fastighetsbildningsärendena i stor utsträckning innefattar frågor om enskildas inbördes rättsförhållanden. Att dela upp fullföljdsförfarandet, så att talan mot viss del av fastighetsbildningsmyndighetens beslut behandlas av domstol och talan mot andra delar prövas av en eller flera administrativa myndigheter, skulle enligt min mening vara opraktiskt och dessutom avvika från annars tillämpade rättegångs- och förvaltningsprinciper. Inte heller skulle det vara

ändamålsenligt att dela upp fastighetsbildningsåtgärderna redan på för-
rättningsstadiet, så att talan fullföljs judiciellt i vissa fastighetsbildnings-
ärenden och administrativt i vissa andra ärenden. En sådan uppdelning
skulle på ett besvärande sätt minska möjligheterna att handlägga olika
fastighetsbildningsåtgärder gemensamt och skulle därigenom försämra möj-
ligheterna att åstadkomma rationell handläggning och lämpliga resultat
i fråga om fastighetsbildningen.

Fastighetsbildningsinstitutet. Det främsta ändamålet med indelningen
i olika fastighetsbildningsinstitut är att skapa en enkel och överskådlig
disposition av lagreglerna och på så sätt underlätta tillämpningen av lagen.
Från denna utgångspunkt anser jag att kommitténs förslag väl tillgodoser
de krav som kan uppställas. En ytterligare begränsning av antalet fas-
tighetsbildningsinstitut skulle väl vara möjlig att genomföra. Det skulle
sålunda vara tänkbart att utmönstra klyvningsinstitutet, som motsvarar det
nuvarande klyvningsskiftet. En sådan ändring i förhållande till kommitté-
förslaget skulle emellertid närmast göra regelsystemet mera svåröverskåd-
ligt. Klyvningsinstitutet behålls därför i departementsförslaget.

Vid remissbehandlingen har från några håll hävdats att lagen borde
medge även andra former av fastighetsbildning än dem som kommittén
har föreslagit. Man har därvid vänt sig mot kommitténs förslag att ta bort
den avstyckande verkan som stadsplan och tomtindelning har f. n.

Som framhållits av flera remissinstanser har det nuvarande systemet
för fastighetsbildning i stad brister i åtskilliga hänseenden. Regelsystemet
är svåröverskådligt och leder ofta till resultat som inte kan anses önsk-
värda. Det sistnämnda är särskilt utmärkande för reglerna i 1 kap. 1 §
FBL om stadsplans avstyckande verkan. Vad beträffar reglerna om tomt-
indelningens fastighetsbildande verkan i 3 § i nämnda kapitel kan inte
förnekas att dessa i många fall möjliggör en enkel och snabb fastighets-
bildning. Som framgår av några remissyttranden har emellertid även denna
form av fastighetsbildning sådana brister att det inte är lämpligt att be-
hålla den i oförändrat skick.

Frågan om de nuvarande särskilda fastighetsbildningsformerna inom
stadsplanlagt och tomtindelade område skall behållas vid den allmänna
reformen av fastighetsbildningsinstitutet måste ses mot bakgrunden av
de riktlinjer som bör gälla för fastighetsbildningsreformen över huvud och
som tidigare har redovisats. Därvid har det ansetts angeläget att bl. a. be-
gränsa antalet former för fastighetsbildning och att förenkla lagstiftningen.
Kommitténs förslag tillgodoser i och för sig de behov av fastighetsbild-
ningsformer som föreligger inom stadsplanlagda områden. När man disku-
terar det förevarande spörsmålet bör därför utgångspunkten vara frågan
hurvida kommittéförslaget bjuder tillräckligt snabba och rationella fas-
tighetsbildningsformer för stadsplaneområdena.

Jag vill till en början framhålla att fastighetsbildningen inom stadsplanlagda områden tenderar att bli allt mera komplicerad. Den nya stadsbyggnadstekniken tvingar fram rättsliga lösningar av problem som tidigare har varit okända. Jag erinrar om vad som i detta avseende uttalades i samband med tillkomsten av lagen den 16 december 1966 (nr 700) om vissa gemensamhetsanläggningar (prop. 1966:128). För att tillgodose behov som här gör sig gällande föreslås i det följande regler som möjliggör servituts- och samfällighetsbildning även inom stadsplanlagt område. Sådana rättsliga bildningar måste ske i samband med förrättning och kan inte kombineras med de nuvarande fastighetsbildningsformerna inom stadsplan. Såvitt gäller komplicerade fastighetsbildningar kan det därför inte komma i fråga att behålla dessa fastighetsbildningsformer.

Otvivelaktigt förhåller det sig så att flertalet fastighetsbildningar inom planområden är av enklare beskaffenhet. Särskilt är detta fallet vid exploatering av råmark, när denna är i en ägares hand. Därvid möter endast sällan rättsliga problem av den karaktär som nyss har antytts. Behovet av ett snabbt och enkelt förfarande är här mycket framträdande. Det är väl också detta fall som remissinstanserna främst haft i åtanke, när man har förordat att det nuvarande fastighetsbildningssystemet skall behållas. Ställningstagandet i denna fråga måste enligt min mening göras med utgångspunkt i förrättnings- och registreringsförfarandet, eftersom kärnpunkten här närmast är den om förrättning bör vara obligatorisk vid all fastighetsbildning. Förrättningsförfarandet kan enligt förslaget göras mycket enkelt och rationellt. Eftersom de tekniska arbetena kan samordnas med motsvarande arbeten vid planläggningen, bör förrättningen inte medföra något dubbelarbete, om den är riktigt upplagd. Dessutom faller det nuvarande kravet på tomtmätning bort. Detta betyder att steget från fastighetsbildningsbeslut till registrering kan bli mycket kort vid fastighetsbildning inom stadsplan. De uppgifter som skall införas i fastighetsregistret sammanställs av fastighetsbildningsmyndigheten och någon efterkontroll av förrättningen företas inte i sådana fall. Enligt min mening skjuter kritiken över målet när det påstås att förrättningsförfarandet skulle bli alltför tungrovt vid fastighetsbildning inom stadsplan. Det föreslagna förfarandet torde generellt sett innebära att sådan fastighetsbildning kan ske snabbare än som f. n. är fallet.

Det har också gjorts gällande att kommittéförslaget skulle verka försvårande på ett successivt uppbyggande av en fastighet. Detta påstående är inte riktigt. I allmänhet är det önskvärt att fastigheter färdigbildas i enlighet med vad som har angetts i planen. S. k. ofullgångna fastigheter bör sålunda undvikas. Såsom framhålls i samband med behandlingen av de allmänna fastighetsbildningsvillkoren kan det emellertid i vissa fall vara nödvändigt att gå fram etappvis, och denna möjlighet står också öppen. De enheter som bildas på detta sätt blir genom förrättningen fas-

tigheter och skall registreras. Därigenom tillgodoses önskemålet om skapande av in-teckningsbara enheter.

En annan invändning mot det föreslagna systemet är att detta vid successiva förvärv skulle bli dyrare för markägaren. Jag vill i förevarande sammanhang bara framhålla att detta är en taxefråga som får övervägas senare.

På grund av dessa överväganden anser jag starka skäl tala för att lagfästa principen om att all fastighetsbildning skall ske genom förrättning. Därav följer också att stadsplans och tomtindelningens fastighetsbildande verkan inte kan behållas i den nya lagen. Tomtindelningen får till följd härav en annan karaktär än f. n. Den blir således ett rent planinstitut. De frågor detta ger upphov till får tas upp i samband med följd-lagstiftningen. Därvid får också övervägas vilka reformer i förenklings-syfte som kan företas beträffande tomtindelningen.

Av de fastighetsbildningsinstitut som tas upp i förslaget har främst fastighetsregleringen tilldragit sig intresse vid remissbehandlingen. Till-skapandet av detta institut är en av de stora nyheterna i lagförslaget. Fastighetsreglering blir otvivelaktigt ett utomordentligt medel för att genomföra en rationell fastighetsindelning inom jordbruks- och skogsområden. Men också för planområdenas vidkommande kan man räkna med en vidsträckt användning av regleringsinstitutet. Vid remissbehandlingen har viss misstro uttalats mot institutets användbarhet vid genomförande av större saneringsprojekt inom städerna. Detta ger mig anledning påpeka att kommittén aldrig har gjort gällande att regleringsinstitutet skulle erbjuda lösningar för alla de komplicerade och svårbedömbara förhållanden som där möter. Även i fortsättningen får sådana problem lösas med anlitan-de av de medel som skilda lagar erbjuder. Jag är emellertid övertygad om att institutet kan komma till användning också i sådana sammanhang, särskilt på grund av de stora möjligheterna att bilda samfälligheter och servitut. Inom detaljplaneområden kommer fastighetsregleringen uppenbarligen att spela en mycket stor roll som instrument för att genomföra planen. Byggnadsnämndens initiativrätt till fastighetsreglering och dess ställning i övrigt vid förrättningen ger enligt min mening byggnadsnämnden vidsträckta möj-ligheter till aktivt handlande i plangenomförande syfte.

Den gällande jorddelningslagstiftningens nära anknytning till indelning-en i skifteslag har utgjort ett betydande hinder mot rationell fastighets-bildning. Kommitténs förslag att bygga upp regleringsinstitutet helt oberoende av denna indelning är en viktig reform. Jag vill emellertid påpeka att skifteslagsindelningen alltså kan få betydelse vid bestämmandet av regleringens omfattning.

Enligt kommitténs förslag skall fastighetsregleringen ersätta den form av fastighetsbildning som f. n. regleras i 1952 års lag om sammanföring av samfällid vägmark och av järnvägsmark med angränsande fastighet.

Förslaget har mött erinringar från remissinstanserna bara i så måtto att man har anmärkt på att det inte innehåller någon motsvarighet till bestämmelserna i 20 § sammanföringslagen. Enligt dessa har kommun eller samhälle i vissa fall rätt att lösa in vägmark som enligt fastställd generalplan eller stadsplan är avsedd till trafikled eller allmän plats.

Enligt min mening är det av systematiska skäl inte möjligt att i FBL införa en bestämmelse motsvarande 20 § sammanföringslagen. Inte heller är det lämpligt att behålla den nämnda paragrafen. Dessa omständigheter har emellertid ingen större betydelse med hänsyn till att det behov av inlösenmöjlighet som det berörda lagrummet avser i stort sett tillgodoses genom marköverföring — med eller utan inlösen — enligt bestämmelserna om fastighetsreglering. Förslaget förutsätter att gatumark och allmänna platser skall registreras som fastigheter. Som ägare av sådan fastighet har kommunen i allmänhet möjlighet att begära fastighetsreglering för utvidgning av de områden som kommunen redan äger.

Förfarandet vid fastighetsbildning. Kommitténs förslag om förrättning som obligatorisk form för fastighetsbildning har godtagits av det övervägande antalet remissinstanser. Förrättningen sådan den hittills har utbildats enligt gällande rätt och sådan den har utformats i kommittéförslaget är en smidig och säker form för handläggning av den mångfald problem som möter i samband med fastighetsbildning. Kommittén har i olika sammanhang framhållit att förrättningsförfarandet är att jämställa med ett domstolsförfarande. Denna jämförelse är i viss mån berättigad, men jag vill inte underlåta att påpeka att väsentliga skillnader dock finns och måste finnas, om man på det område som det här gäller vill åstadkomma en rimlig avvägning mellan å ena sidan effektivitets- och kostnadssynpunkter och å andra sidan rättssäkerhetsintressen. De huvudprinciper som bär upp domstolsförfarandet enligt rättegångsbalken bör sålunda bara i begränsad omfattning göras tillämpliga på förrättningsförfarandet. Vissa drag i förrättningsförfarandet gör att detta företer likheter med ett administrativt förfarande. Som jag redan har nämnt, måste bevakningen av vissa allmänna och enskilda intressen ankomma på fastighetsbildningsmyndigheten och myndigheten måste genom egna initiativ aktivt påverka förrättningen och dennas resultat på ett helt annat sätt än som är möjligt för en domstol. Utmärkande för förrättningsförfarandet är också de tekniska inslagen, som med hänsyn till arbetsinsatsen utgör en betydande del av förrättningen. Samtidigt har emellertid den rättsliga prövningen genom den utveckling som fastighetsbildningslagstiftningen undergått kommit att bli av allt större betydelse vid fastighetsbildningen. Den nya lagstiftningen kommer att medföra en ytterligare ökning av inslagen av rättskipning i fastighetsbildningsförfarandet. Jag behöver bara peka på marköverföringen vid fastighetsreglering, inlösen, samfällighetsbildning och servitutsät-

gärder som exempel på nya eller väsentligt ändrade uppgifter, vilka kräver domstolsmässiga överväganden av förrättningsinstansen.

Termen förrättning är enligt kommitténs förslag beteckningen för själva den formella handläggningen i första instans av fastighetsbildningsfrågorna. Begreppet är intimt förknippat med den myndighet som skall ha hand om denna uppgift. Kommittén har ansett att uppgiften liksom hittills skall ankomma på en högskoleutbildad tekniker och två gode män. I kommittéförslaget betecknas dessa som förrättningsmännen. Som jag senare skall närmare utveckla har jag ansett det lämpligt att i stället använda beteckningen fastighetsbildningsmyndigheten. När det gäller sammansättningen av myndigheten är jag ense med kommittén om att den nuvarande ordningen innebär att behövlig sakkunskap i framför allt tekniska, juridiska och ekonomiska frågor garanteras samtidigt som orts- och personkännedomen blir i önskvärd mån tillgodosedd. Bortsett från vad advokatsamfundet anfört har det vid remissbehandlingen inte från något håll gjorts gällande att förrättningsverksamheten bör läggas i händerna på en annorlunda utformad myndighet än kommittén har föreslagit. Från kommunalt håll framhåller man visserligen att kommunens intresse i samband med fastighetsbildning bör tillgodoses på ett bättre sätt än som är möjligt enligt kommittéförslaget men man godtar i princip förrättningsformen och fastighetsbildningsmyndighetens sammansättning. Spörsmålet om kommunens inflytande i fastighetsbildningsförfarandet är visserligen med hänsyn till det nära sambandet mellan detta och kommunens ansvar i fråga om planläggning och exploatering en betydelsefull samordningsfråga. Frågan måste dock enligt min mening lösas med utgångspunkt från de av kommittén angivna förutsättningarna att fastighetsbildning skall ske genom förrättning och ombesörjas av en särskild fastighetsbildningsmyndighet.

Vid remissbehandlingen har advokatsamfundet fört fram tanken på att större fastighetsregleringar skulle avgöras av domstol i stället för av förrättningsmän. Förslaget har motiverats med att domstolsförfarandet skulle underlätta för sakägarna att göra en samlad bedömning av de ekonomiska verkningarna av regleringen. För egen del anser jag att en sådan ordning skulle avsevärt komplicera och fördyra handläggningen. Än mera betänkligt är att de fördelar som ett enhetligt fastighetsbildningsförfarande medför skulle gå förlorade. Också inom ramen för det av kommittén föreslagna förfarandet är det möjligt att tillämpa en sådan metodik att det blir möjligt för sakägarna att få en överblick över de ekonomiska konsekvenserna innan förrättningen slutförs. Det finns enligt min mening inte anledning ifrågasätta fastighetsbildningsmyndighetens kompetens att avgöra de frågor som kommer under bedömande vid regleringsförrättingarna. På grund av dessa överväganden anser jag att en lösning i enlighet med advokatsamfundets förslag inte bör komma i fråga.

Avsteg från ett enhetligt fastighetsbildningsförfarande har vid remissbehandlingen föreslagits i två avseenden. Som jag tidigare har nämnt förordas att förrättningsförfarandet skall ersättas av ett förenklat ansöknings- och registreringsförfarande vid fastighetsbildning inom vissa planområden. Vidare föreslås av några remissinstanser att sammanläggning inte skall handläggas vid förrättning utan avgöras av inskrivningsmyndigheten. Av vad jag förut har uttalat framgår, att jag inte är beredd att ansluta mig till tanken på att förrättningsformen slopas för fastighetsbildning inom planområden. Beträffande sammanläggning torde kritiken mot förrättningsförfarandet bottna i missnöje med det komplicerade förfarande som kommittén har föreslagit. Som jag närmare kommer att utveckla under 12 kap. är det emellertid möjligt att utforma förrättningsförfarandet på ett sådant sätt att berättigade krav på enkelhet och smidighet i förfarandet tillgodoses. Jag anser därför att det inte heller beträffande sammanläggning finns skäl att uppge förrättningsformen.

Domstolsfrågan. Fastighetsbildningskommittén har föreslagit att de nuvarande ägodelningsrätterna skall avskaffas och ersättas med jorrdomstolar som skall vara knutna till hovrätterna och döma direkt under högsta domstolen.

Vid beredningen av kommitténs förslag till ny lagstiftning om fastighetsbildning har domstolsfrågan ägnats mycket stor uppmärksamhet. Till detta har bidragit dels att förslaget i denna del utsatts för ganska hård kritik vid remissbehandlingen, dels att hela domstolsväsendet f. n. håller på att reformeras. En utgångspunkt vid övervägandena har emellertid varit att en reform är nödvändig. De nuvarande ägodelningsrätterna motsvarar inte dagens krav på en rationell domstolsorganisation.

Kommittén har närmare granskat fyra olika alternativ till lösning av domstolsfrågan. Givetvis finns det ytterligare några möjligheter. En avgörande fråga i detta sammanhang är emellertid vilken betydelse som bör tillmätas det förhållandet att en förrättning alltid föregår domstolsprövningen. Kommittén har gått så långt att man jämställt förrättningen med en process i första instans. Med denna utgångspunkt är det fullt logiskt att som kommittén gjort förlägga den första domstolsinstansen till hovrätt. Vid remissbehandlingen har kommitténs synsätt kritiserats av ett stort antal remissinstanser. Det framhålls att förrättningsmännen knappast har sådana insikter i rättsliga spørsmål som krävs för att avgöra mera invecklade tvistefrågor på ett från rättssäkerhetssynpunkt tillfredsställande sätt. Vidare görs det gällande att förrättningsmännen inte får en tillräckligt opartisk och fristående ställning för att kunna jämföras med en domstolsinstans. Från flera håll betonas också att förrättningshandläggningen företer betydande avvikelser från domstolsprocessen, bl. a. i fråga om möjligheterna att ta upp och dokumentera muntlig bevisning.

Även om vissa av remissinstansernas invändningar synes något överdrivna, är det enligt min mening obestriddigt att domstolsförfarandet erbjuder särskilda garantier för en omsorgsfull och opartisk prövning av mera invecklade tvistefrågor. Det är också alldeles tydligt att det finns vissa olikheter mellan förrättningsförfarande och domstolsprövning. Visserligen är det tänkbart att utjämna skillnaderna genom att göra förrättningsförfarandet mer domstolsmässigt. En sådan lösning är emellertid förenad med flera olägenheter. Förfarandet skulle bli mer formbundet och komplicerat, och om förrättningsmännen får en mer utpräglad domarställning, minskar deras möjligheter att informellt förhandla med sakägare och andra samt att själva ta initiativ till olika åtgärder. Det måste krävas mycket starka skäl innan man genomför ett förslag som förutsätter en sådan omstöpning av förrättningsförfarandet.

En annan omständighet som talar mot kommitténs förslag är att domstolskommittén enligt sina direktiv (se 1963 års riksdagsberättelse, I Ju: 40) har att pröva frågan om rättskipningens fördelning på olika instanser och om rättsmedlens anordnande. Två av de delfrågor som därvid aktualiseras är frågan i vilken utsträckning det bör stå part öppet att åberopa nya omständigheter och bevis i överrätt samt frågan huruvida högsta domstolens ställning som prejudikatinstans bör befastas ytterligare. Det är uppenbart att en nedskärning av antalet prövningsinstanser i fastighetsbildningsmål skulle kunna försvåra domstolskommitténs arbete med att söka finna ändamålsenliga lösningar på dessa problem.

Med hänsyn till vad jag nu har anfört har jag kommit till den uppfattningen att man bör behålla det nuvarande systemet med tre domstolsinstanser i fastighetsbildningsmål. Den kritik som kan riktas mot detta system är att det tar lång tid att få till stånd ett slutligt avgörande i målen. En möjlighet att råda bot på detta är att begränsa rätten till fullföljd, framför allt när det gäller högsta domstolen. Detta är emellertid en fråga som i första hand bör lösas i ett större sammanhang. Vissa begränsningar i fullföljdsrätten bör dock kunna göras inom FBL:s ram.

En annan möjlighet att minska handläggningstiden är att förstärka domstolen. Den största effekten uppnås givetvis, om den domstol som prövar målen i första instans får en sammansättning som är särskilt anpassad till målens beskaffenhet. Detta kan dels påskynda behandlingen av de enskilda målen, dels begränsa antalet överklaganden. En av de åtgärder som kan komma i fråga för att stärka den första instansen är att tillföra domstolen teknisk sakkunskap på fastighetsbildningens område. En annan är att skapa förutsättningar för att domarna i första instans skall kunna mera odelat ägna sig åt fastighetsbildningsmålen och därigenom förvärva större sakkunskap i hithörande frågor än vad som i regel är möjligt med nuvarande organisation.

Båda dessa åtgärder kräver att domkretsarna blir större än de är f. n. En

av de lösningar som därvid står till buds är att anknyta till länsindelningen. Därigenom skulle prövningen av markanvändningsfrågor kunna ske efter enhetliga principer inom varje län. Vid sidan av dessa spörsmål är värderingsfrågorna av stor betydelse i fastighetsbildningsmålen, och om förslaget till fastighetsbildningslag genomförs kommer de ännu mer att träda i förgrunden. Också för bedömningen av sådana frågor är det av värde att enhetliga principer tillämpas för större regioner.

Markanvändningsfrågor och framför allt värderingsspörsmål intar en central plats även i expropriationsmålen. Det finns därför ett klart samband mellan dessa mål och fastighetsbildningsmålen. Från både praktisk och principiell synpunkt är det utan tvivel lämpligt att de värderingsfrågor som aktualiseras vid fastighetsbildning och expropriation prövas av samma domstol. Skäl talar för att man till denna domstol också hänför vissa andra kategorier av mål inom fastighetsrättens område. Jag syftar härvid bl. a. på mål om ersättning enligt den föreslagna immissionslagstiftningen.

Mot bakgrund av vad jag nu har anfört har det tett sig naturligt att i en särskild lag om fastighetsdomstol samla grundläggande bestämmelser om de domstolar som skall pröva fastighetsbildningsmålen och vissa andra typer av mål. Som jag tidigare nämnt har förslag till en sådan lag upprättats inom departementet. Jag kommer senare denna dag att lämna en ingående redogörelse för förslaget i samband med att jag för remiss till lagrådet anmäler fråga om en reform av underrättsorganisationen i allmänhet. Det synes dock lämpligt att jag redan nu anger några huvudpunkter i förslaget.

I stället för ägodelningsrätter och expropriationsdomstolar inrättas fastighetsdomstolar. Kungl. Maj:t föreslås få rätt att förordna om domkretsindelningen. Fastighetsdomstolen skall utgöras av en allmän underrätt i särskild sammansättning. Domstolen föreslås få fem ledamöter. Ordföranden och en annan ledamot skall vara jurister. En ledamot skall vara tekniker med erfarenhet av fastighetsbildning eller fastighetsvärdering. Vidare föreslås att två nämndemän skall ingå i domstolen.

Beträffande det närmare innehållet i den föreslagna lagen om fastighetsdomstol vill jag hänvisa till bilaga 3 till statsrådsprotokollet i detta ärende.

Lagtekniska frågor. Kommittén har inte närmare behandlat de lagtekniska frågor som uppkommer vid utformningen av den nya lagstiftningen. Remissinstanserna har emellertid uppmärksammat även dessa frågor och jag vill därför uppehålla mig något vid ämnet, innan jag går närmare in på de olika kapitlen i den nya lagen.

En av de främsta anmärkningarna mot den gällande lagstiftningen — särskilt JDL — har varit att den är för stel och därmed ger förrättningsmännen alltför begränsad rörelsefrihet. Reglerna om förfarandet och andra allmänna bestämmelser är dessutom i allmänhet skrivna för i första

hand laga skifte. I båda dessa hänseenden har kommittén använt en helt annan teknik. De allmänna bestämmelserna har samlats i det första avsnittet av lagen. De har dessutom fått en sådan utformning att handläggningen i viss mån kan anpassas till vad det enskilda ärendet kräver med hänsyn till sin omfattning, antalet delägare vid förrättningen, svårighetsgraden eller andra särskilda omständigheter. Genom elasticiteten i bestämmelserna har det också blivit möjligt att begränsa lagmaterialet.

I likhet med flertalet av de remissinstanser som har yttrat sig i denna del anser jag att kommitténs förslag är väl disponerat. Detta gäller inte bara i de nyss antydda hänseendena utan även om lagen i övrigt. Eftersom de allra flesta regler är helt neutrala i den bemärkelsen att de inte skiljer på förhållandena i tätorter och glesbygder, är det enligt min mening av föga betydelse, om lagtexten utgår från den ena eller andra situationen som huvudfall.

Vid remissbehandlingen har några remissinstanser gjort gällande att lagtexten byggts upp så att huvuddelen av fastighetsbildningen kommer att ske med stöd av undantagsbestämmelser som getts för de enklare fallen. Anmärkningen synes inte vara riktig. Bortsett härifrån skulle det emellertid innebära stora nackdelar att konstruera lagen för de självklara fallen, fall då inga inteckningshavare finns eller fall då alla sakägare är fullt ense om hur fastighetsbildningen skall genomföras. Bl. a. skulle lagtexten komma att bli mycket mer omfattande. Den av samma remissinstanser framförda tanken på en uppdelning av institutet fastighetsreglering i en enklare och en mer komplicerad form skulle även den ha den nackdelen att lagtexten måste få större omfattning. Dessutom skulle det säkerligen visa sig mycket svårt att dra någon gräns mellan den ena och andra kategorin av förrättningar.

I språkligt hänseende utmärks kommitténs förslag av den stora användningen av uttryck som innebär en värdering av något slag. Detta har kritiserats av några remissinstanser men andra har betecknat det som en förtjänst hos förslaget. Vid utarbetandet av departementsförslaget har det varit en strävan att i görligaste mån begränsa både förekomsten av uttryck av detta slag och antalet varianter av sådana uttryck. Det förut berörda önskemålet om en betydande elasticitet i bestämmelserna kräver emellertid att uttryck av detta slag används i inte ringa utsträckning.

Med anledning av olika uttalanden om att lagen genom sin konstruktion kommer att ställa ökade krav på förrättningsmännen och om att lagtexten och motiven ofta inte ger önskvärd ledning vill jag framhålla att det givetvis inte är möjligt att göra motiven till lagen alltför omfattande. Jag vill dock redan nu nämna att jag förutsätter att en betydande kursverksamhet kommer att äga rum före lagens ikraftträdande och under den första tiden därefter. Förrättningslantmätarna och övrig berörd personal kommer på så sätt att beredas möjlighet att grundligt sätta sig in i det

nya regelsystemet. Jag förutsätter också att lantmäteristyrelsen kommer att utarbeta anvisningar och exempel av olika slag.

Mot bakgrund av vad jag nu har anfört har departementsförslaget byggts upp på i princip samma sätt som kommitténs förslag. De ändringar som har gjorts på grund av olika iakttagelser vid beredningen och påpekandena vid remissbehandlingen samt den språkliga moderniseringen av lagtexten torde tillgodose större delen av de önskemål som remissinstanserna har uttryckt.

Avslutningsvis vill jag något beröra en större lagteknisk fråga som inte har någon omedelbar aktualitet men som ev. förtjänar att övervägas i ett annat sammanhang.

Många remissinstanser har — enligt min mening med rätta — framhållit den stora betydelse som fastighetsbildningen i tätorter har. Vid denna fastighetsbildning är sambandet med planläggningen enligt BL av central betydelse. Motsvarande förhållande torde med tiden komma att föreligga för allt större delar av fastighetsbildningsverksamheten på grund av den starka utökningen av tätorterna och de allt starkare kraven på en ökad planläggning av marken. Sambandet mellan fastighetsbildning och planläggning kommer därigenom att få ännu större betydelse än f. n. Jag syftar härvid inte bara på planläggning för bebyggelse utan också på sådan som tar sikte på annan markanvändning. Det kan därför förtjäna övervägas om man inte bör sammanföra lagstiftningen om den fysiska samhällsplaneringen och om fastighetsbildningen i en gemensam lag. I lagtekniskt hänseende visar sig svårigheterna med den nuvarande ordningen särskilt vid utarbetandet av de ändringar i BL som blir nödvändiga med anledning av den nya fastighetsbildningslagen.

Med hänsyn till att en allmän översyn av byggnads- och planlagstiftningen förbereds är det inte möjligt att nu ta upp frågan om en fullt integrerad lagstiftning om fastighetsbildning och den fysiska samhällsplaneringen. Ett lämpligt tillfälle att åstadkomma åtminstone en lagteknisk integration kan möjligen komma, när förslag till en reviderad planlagstiftning har utarbetats. Om en lag av det nyss antydda slaget genomförs, skulle det vara naturligt att låta den — ensam eller i förening med andra bestämmelser, särskilt regler om byggande — få formen av en byggningsbalk.

V. Motivering till de särskilda avdelningarna

FÖRSTA AVDELNINGEN

Inledande bestämmelser

1 KAP.

I detta kapitel har tagits upp bestämmelser som avser att klarlägga innebörden av vissa begrepp som är av central betydelse i den nya lagen. Här återfinns också vissa bestämmelser av allmänt innehåll som inte lämpligen kan hänföras till något annat avsnitt av lagen.

Kapitlet omfattar i departementsförslaget fem paragrafer mot sex i kommitténs förslag. I den av kommittén föreslagna 5 § har upptagits bestämmelser om att innehavare av ständig besittningsrätt till mark eller fastighet skall jämföras med ägare. Vidare föreslås i paragrafen att vad som enligt lagen gäller om ägare av fastighet skall tillämpas på den som innehar fastighet med fideikommissrätt eller eljest utan vederlag besitter fastighet på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer annan. De av kommittén föreslagna bestämmelserna om innehavare av ständig besittningsrätt och fideikommissrätt anser jag i sak riktiga. Eftersom de emellertid gäller rättsinstitut som är under avveckling, har jag ansett att bestämmelserna bör tas upp i övergångsbestämmelserna till lagen.

Vad beträffar förslaget att jämföra med ägare den som utan vederlag besitter fastighet på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer annan har vid remissbehandlingen viss kritik förekommit. Svea hovrätt och häradsförbundet har således framhållit att förslaget strider mot 18 kap. 4 § 5 föräldrabalken. Kommittén har till stöd för sitt förslag åberopat att en bestämmelse av motsvarande innehåll finns i annan lagstiftning och torde därvid främst ha haft 5 § lagen den 3 september 1939 (nr 608) om enskilda vägar (EVL) i åtanke. Förhållandena vid fastighetbildning är emellertid — som Svea hovrätt påpekat — ofta så olika dem vid en vägförrättning att en sådan analogi bör avböjas. Det är tillräckligt att här peka på de möjligheter till minskning av fastighets värde mot ersättning i pengar som föreligger vid fastighetsreglering. Jag anser därför i likhet med hovrätten att fastigheten i det fall som nu är i fråga bör företrädas av en god man vid förrättningen. På grund av det anförda har den av kommittén förordade bestämmelsen inte tagits med i departementsförslaget.

1 §.

Denna inledande paragraf innehåller definitioner av begreppen fastighetsbildning och fastighetsbestämning.

Kommittén. Kommittén har valt att som 1 § ta upp en bestämmelse, vari fastslås vad som skall förstås med det redan i lagens rubrik använda uttrycket fastighetsbildning. I anslutning härtill har också termen fastighetsbestämning behandlats. Även om fastighetsbestämningen inte kan sägas inta en på långt när lika dominerande ställning i förslaget som fastighetsbildningen, är den dock i begreppsmässigt hänseende av jämförbar karaktär såsom en vid sidan av fastighetsbildningen i lagförslaget närmare reglerad företeelse.

Termen fastighetsbildning används f. n. tämligen allmänt i framställningar rörande fastighetsrätt och förekommer även i lagspråk. Innebörden därav har emellertid hittills inte ansetts fullt klar. Tidigare begagnades termen i huvudsak som beteckning bara på sådana ändringar i fastighetsindelningen som genomfördes inom städer och stadsliknande samhällen med tillämpning av FBLS, medan man beträffande andra motsvarande åtgärder på landsbygden än sammanläggning talade om jorddelning. Sistnämnda uttryck har dock kommit att användas i allt mindre omfattning sannolikt beroende på att vissa av de ifrågavarande åtgärderna inte innebär någon delning i egentlig bemärkelse. Sålunda kan laga skifte genomföras utan att någon av de berörda fastigheterna eller annan i skiftet ingående egendom delas. Det har vidare tett sig oegentligt att beteckna det vid fastighetsrationaliseringar numera allt oftare utnyttjade ägoutbytet som en form av jorddelning. Vare sig en rationalisering sker i form av skifte eller ägoutbyte brukar däri som ett väsentligt moment ingå åtgärder beträffande exempelvis väg- och dikessystemen, vilket i hög grad medverkat till att uttrycket jorddelning framstått som mindre adekvat. Även i fråga om landsbygden har man därför börjat tala om fastighetsbildning, och denna term har härigenom kommit att vanligen användas som en sammanfattande benämning på samtliga sådana ändringar i fastighetsindelningen som genomförs enligt FBLS eller JDL eller också enligt vissa andra med hänsyn till innehållet närstående författningar främst SML. Ibland har dock uttrycket reserverats för sådana ändringar som resulterar i uppkomsten av nya fastigheter.

Enligt kommitténs mening är det av praktiska hänsyn påkallat med en gemensam beteckning för samtliga i den nya lagstiftningen reglerade åtgärder som har till syfte att åstadkomma en ändring i något avseende av de bestående fastighetsförhållandena, och kommittén har funnit övervägande skäl tala för att som sådan beteckning godta termen fastighetsbildning. På detta sätt får man också en nära anslutning till den numera i allmänhet tillämpade terminologin. Fastighetsbildning har därför i denna paragraf beskrivits som en i enlighet med bestämmelserna i denna lag företagen åtgärd, varigenom fastighetsindelningen ändras. Huruvida sådan ändring medför att en eller flera nya fastigheter tillkommer eller bara innebär att bestående enheter ändras är likgiltigt. I båda fallen föreligger alltså fastighetsbildning. Eftersom lagen även behandlar vissa servitutsåtgärder som inte kan sägas

innefatta ändringar i fastighetsindelningen men som bör helt jämföras med dylika indelningsändringar, har definitionen utvidgats så att med fastighetsbildning också avses sådan enligt lagen företagen åtgärd varigenom servitut instiftas, ändras eller upphävs. Kommittén påpekar att i annan lagstiftning reglerade åtgärder, som resulterar i att fastighetsindelningen ändras eller servitutsförhållandena påverkas, inte är att hänföra till fastighetsbildning i den mening uttrycket här används.

Den sålunda meddelade definitionen är en legaldefinition som bara anger vad som under alla förhållanden krävs för att fastighetsbildning skall anses föreligga. En fullständig bild av institutet erhålls först genom de i följande avsnitt av lagen upptagna särskilda bestämmelserna. Kommittén har dock funnit angeläget att redan i inledningskapitlet låta ändamålet med fastighetsbildningen — sådant detta angetts i redogörelsen för lagförslaget huvudgrunder — komma till uttryck och har likaså velat ge en antydning om att i fastighetsbildningsverksamheten även kan ingå andra väsentliga moment än sådana som gäller ändringar i fastigheternas utformning på marken och i servitutsförhållandena. Särskilt möjligheten att vid fastighetsbildning ta upp frågan om väg- och dikessystemen och om andra tekniska anordningar för att betjäna fastigheterna har ansetts böra omnämnas i sammanhanget. Av dessa skäl har i anslutning till definitionen på fastighetsbildning tillagts att med sådan åtgärd, som också får innefatta en utbyggnad av erforderliga anläggningar, avses att främja ett mera ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen eller därmed jämförligt syfte.

Från fastighetsbildning skiljer sig fastighetsbestämning på det sättet att någon ändring av de bestående förhållandena inte är avsedd att åstadkommas. Med fastighetsbestämning åsyftas i stället att efter prövning i särskild ordning få till stånd ett klarläggande helt eller delvis av hur dessa förhållanden gestaltar sig vid prövningstillfället. I enlighet härmed föreskrivs i ett andra stycke av denna paragraf att genom fastighetsbestämning avgörs frågor rörande beskaffenheten av gällande fastighetsindelning ävensom frågor rörande beståndet eller omfånget av vissa servitut. Av denna bestämmelse kan utläsas att fastighetsbestämningen motsvarar nuvarande gränsbestämning och tomtmätning, men samtidigt torde framgå att institutet är avsett att få ett mera vidsträckt användningsområde. Inte bara gränsfrågor skall kunna tas upp vid fastighetsbestämning utan i princip alla spørsmål rörande fastighetsindelningen liksom även frågor angående vissa slags servitut.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* framhåller att fastighetsbildningen är ett medel att genomföra de ändringar i fastighetsindelningen, som markens ägare åsyftar, och samtidigt ett viktigt led i samhällets strävanden att få till stånd en lämplig markanvändning. Fastighetsbildningens syfte att främja ett ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen är under

sådana förhållanden en betydelsefull principförklaring som har sin givna plats i denna paragraf.

Som ett understrykande av den på många ställen i lagtext och motiv redovisade principen att fastighetsbildning är en både allmän och enskild angelägenhet bör enligt *lantmäteristyrelsens* mening redan i denna paragraf tas in en bestämmelse av ungefär samma innehåll som i 4 § BL, dvs. att vid fastighetsbildning skall såväl allmänna som enskilda intressen tillbörligen beaktas. Lantmäteristyrelsen föreslår sålunda att i första stycket andra punkten inskjuts mellan orden »att» och »främja» uttrycket »med beaktande av såväl allmänna som enskilda intressen». Liknande önskemål uttalar av *byggnadsstyrelsen* och *kommunal-tekniska föreningen*.

Svea hovrätt, hovrätten för Nedre Norrland samt överlantmätnarna i Gotlands och Skaraborgs län anser att det i första stycket andra punkten av kommittéförslaget uttalade syftet med fastighetsbildning inte är förenligt med lagförslagets grunder och föreslår att bestämmelsen omredigeras eller utgår. *Svea hovrätt* uttalar att lagförslaget bygger på principen om att fastighetsbildning är en fastighetsägarnas angelägenhet som inte är underkastad andra villkor än dem som återfinns i 3 kap. eller i kapitlen angående de särskilda fastighetsbildningsinstituten. I dessa kapitlen finns inte någon bestämmelse av så allmän innebörd som den nu aktuella. Som framgår av bl. a. 5: 18 första stycket, jämfört med 5: 4 första stycket är fastighetsbildningen i princip obunden av villkor om att den leder till ekonomiska eller andra fördelar. Om alltså någon betydelse utöver den rent beskrivande skall tillmätas ifrågasättande bestämmelse, synes denna åtminstone formellt sett inte vara helt förenlig med lagförslagets grunder.

Liknande synpunkter uttalar av *kommunal-tekniska föreningen*, som föreslår att paragrafen får den lydelsen att med fastighetsbildning avses att åstadkomma ett ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen eller därmed jämförligt syfte.

Föreningen berör även frågan om fastighetsbildning enligt lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation (ExL) och annan tvångslagstiftning och påpekar att denna inte berörts i lagförslagets inledande bestämmelser, där termen fastighetsbildning exklusivt förbehålls vissa åtgärder enligt fastighetsbildningslagen. Den nödvändiga samordningen mellan de olika lagarna måste penetreras och föreningen ifrågasätter om inte problemet borde ha berörts redan i inledningskapitlet.

Samma problem berörs av *överlantmätaren i Örebro län*, som anser att fastighetsbildningsbegreppet bör omfatta alla ändringar i fastighetsindelningen. Överlantmätaren sätter också i fråga om det är lämpligt att använda termen »fastighetsbildning» för instiftande, ändring och upphävande av servitut, eftersom servitutsrättigheter inte ingår i »fastighetsindelningen» enligt den i förslaget använda terminologin.

Departementschefen. I första stycket tas upp en definition av begreppet fastighetsbildning. Som kommittén påpekat kan också åtgärder på grund av annan lagstiftning — t. ex. ExL — resultera i att fastighetsindelningen ändras eller servitutsförhållandena påverkas. Jag anser det inte nödvändigt att i detta sammanhang beröra de frågor som kan vara förbundna med sådana ändringar i fastighetsindelningen. Definitionen av begreppet fastighetsbildning har utformats så, att det framgår att begreppet gäller bara åtgärder som företas enligt denna lag.

Mot kommitténs förslag att till definitionen foga ett angivande av ändamålet med fastighetsbildningen har vid remissbehandlingen riktats den anmärkningen att bestämmelsen inte är helt förenlig med lagförslaget grunder. Jag delar uppfattningen att fastighetsbildningens syfte inte generellt kan anges på det sätt som kommittén har föreslagit. I likhet med Svea hovrätt anser jag att bestämmelsen inte har fullständig täckning i lagen. Som kommunal-tekniska föreningen framhållit är fastighetsbildningens syfte att åstadkomma ett ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen. En så allmänt formulerad bestämmelse fyller emellertid ingen uppgift och bör därför inte tas in i lagen. Mot den av kommittén föreslagna bestämmelsen vill jag också rikta den anmärkningen att den är vilseledande i ett särskilt hänseende. Angivandet av möjligheten att bygga ut erforderliga anläggningar inger lätt föreställningen att sådan utbyggnad kan ske i samband med all fastighetsbildning. Det är emellertid att märka att bara fastighetsregleringsinstitutet förbundits med denna möjlighet. På grund av dessa överväganden har första stycket andra punkten i kommitténs förslag inte tagits upp i departementsförslaget.

I paragrafens andra stycke har tagits upp en definition av begreppet fastighetsbestämning. Definitionen skiljer sig inte i sak från kommitténs förslag.

2 §.

I paragrafen anges att fastighetsregister skall föras. Vidare tas upp en bestämmelse om när fastighetsbildning och fastighetsbestämning är fullbordade.

Kommittén. De nuvarande fastighetsregistren, som utgörs av jordregister och fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelserna, inrättades på sin tid för att tjäna som underlag för fastighetsbokföringen inom lagfarts- och inteckningsväsendet. Fastighetsregistren är således avsedda som förteckningar över de enheter i vilka inskrivning av olika rättsförvärv rörande fast egendom skall kunna ske, och de i registren åsatta fastighetsbeteckningarna skall så vitt möjligt utnyttjas vid individualiseringen i fastighetsböckerna av de olika inskrivningsobjekten. Behovet av en fastighets-

redovisning som fortlöpande återspeglar det vid varje tidpunkt gällande fastighetsbeståndet och bildar grundval för inskrivningsväsendet kvarstår oförändrat. Redan med hänsyn till redovisningens betydelse i detta hänseende synes det motiverat att de grundläggande bestämmelserna därom tas upp i civillag och inte i författning som meddelas av Kungl. Maj:t såsom skett beträffande jordregistret genom förordningen den 13 juni 1908 (nr 74) angående jordregister. Den för städerna och vissa stadsliknande samhällen samt andra orter gällande ordningen, enligt vilken man i lag, närmare bestämt i 7 kap. FBLS, har angett huvudgrunderna för fastighetsregistreringen medan detaljföreskrifterna tagits upp i författning av lägre valör, bör sålunda tillämpas för framtiden. Som ytterligare skäl för denna ståndpunkt kan åberopas att t. o. m. redovisningen i jordregistret kommit att få vissa begränsade rättsverkningar i fastighetsbildningssammanhang, t. ex. för ägolottsbildningen vid laga skifte, och att enligt kommitténs uppfattning sådana verkningar i betydligt större omfattning nu bör knytas till fastighetsregistreringen. Som närmare skall utvecklas i det följande bör sålunda hädanefter en fastighetsbildningsåtgärd inte anses fullbordad och slutligt gällande, förrän åtgärden antecknats i fastighetsregistret och den eller de nya fastigheterna redovisats i registret.

En konsekvens av denna ståndpunkt blir att huvudreglerna om fastighetsregistreringen bör tas upp i själva fastighetsbildningslagen. De återfinns i 19 kap. av kommittéförslaget, men redan i denna paragraf har den grundläggande bestämmelsen inskrivits om att fastighetsregister skall föras över fastighetsbeståndet i riket. På grund av den centrala betydelse som registreringen kommer att få inte minst för att bestämma fastighetsbegreppet är det önskvärt att bestämmelsen får sin plats redan i inledningskapitlet. Med bestämmelsen har kommittén inte velat utsäga att de nuvarande båda registerformerna skall avlösas av ett nytt enhetligt register, utan meningen är att hittillsvarande register skall kunna behållas och var för sig utgöra sådant fastighetsregister som avses i den nya lagen. I vad mån man skall kunna åstadkomma ett fullt enhetligt system för fastighetsredovisningen får bli en senare fråga. Den omständigheten att de nuvarande båda registren skall kunna behållas vid sidan av varandra hindrar emellertid inte att lagreglerna om registerföringen och i viss mån även detaljföreskrifterna får en enhetlig prägel.

I anslutning till den nu föreslagna bestämmelsen att fastighetsregister skall föras har kommittén föreslagit en bestämmelse angående den betydelse i vilken uttrycket fastighet används i lagen. Som påpekats i olika sammanhang är fastighet ett mångtydigt begrepp i det juridiska språkbruket, även i lagspråket, och önskemål har uttalats om att den nuvarande bristen på terminologisk enhetlighet bör avhjälpas. Även om det inte nu kan bli tal om att genomföra en sådan enhetlighet i lagspråket, synes det angeläget att man i fastighetsbildningslagstiftningen inte bara eftersträvar en fast och

entydig terminologi som i framtiden kan utnyttjas på andra områden utan också låter denna komma till uttryck i en särskild lagregel.

Vid övervägande av frågan vilket fastighetsbegrepp som bör komma till användning i fastighetsbildningslagen anser kommittén det mest naturligt att på sätt som redan skett i vissa lagstiftningsärenden under senare tid anknyta till registreringsbestämmelserna och låta termen fastighet få betydelse av registerfastighet. Detta är så mycket mera motiverat som huvudgrunderna för all fastighetsregistrering nu föreslås bli fastslagna genom bestämmelser i lag. Emellertid är att märka att man, när man hittills talat om registerfastighet, avsett sådan egendom som enligt gällande registreringsbestämmelser skolat redovisas i fastighetsregistret som särskild fastighet. Att den faktiska registreringen således inte tillmätts någon betydelse har berott på att jordregistret ansetts utgöra enbart en sammanställning av vad vissa urkunder innehöll om en fastighetsindelning som existerade oberoende av registret (jfr Rodhe, Om fastighetsindelningen och dess betydelse s. 5). Även om jordregistret efter hand fått en något ändrad uppgift, måste det dock fortfarande anses vara av övervägande passiv karaktär, och i konsekvens härmed har man inte velat låta dess uppgifter bli omedelbart bestämmande för vad som skall anses utgöra särskild fastighet. Emellertid finns nu anledning att överväga, om inte en övergång till ett något mera aktivt fastighetsregister bör komma till stånd så, att registret får vitsord beträffande frågan vilka enheter som skall betraktas såsom fastigheter. Att i nuvarande läge låta registrets uppgifter i övrigt och således även beträffande omfattningen och beskaffenheten av de olika fastigheterna bli normerande måste däremot anses uteslutet.

Till stöd för att på angivet sätt tilldela fastighetsregistret en begränsad aktiv funktion kan först och främst åberopas önskvärdheten av att man utan ingående kunskaper om registreringsbestämmelsernas innehåll skall kunna på ett snabbt och enkelt sätt få kännedom om vilka fastigheter som skall anses bestå vid en viss tidpunkt. De nuvarande registreringsbestämmelserna är synnerligen invecklade och svåröverskådliga, och utan anlitan- de av särskild fackkunskap kan det ibland vara omöjligt att få utrett vad som skall redovisas som särskild fastighet. Även om en översyn av bestämmelserna skulle leda till vissa förenklingar, torde det dock inte vara möjligt att åstadkomma några egentliga lättnader såvitt angår registreringen av äldre fastighetsbildningar. I fråga om åtgärder som framdeles äger rum tillkommer ett annat skäl att låta fastighetsregistrets innehåll bli normerande beträffande frågan vilka fastighetsindivider som skall anses bestå. Om den nuvarande fastställelsen av fastighetsbildningsförrättningar slopas, blir det nämligen nödvändigt att anknyta fullbordandet av fastighetsbildningsåtgärderna till ett annat lätt konstaterbart faktum. Av flera skäl synes det mest lämpligt att låta anteckningen i fastighetsregistret ersätta fastställelsen som yttre tecken på att en fastighetsbildning blivit genomförd. Först i och med

registreringen torde fastighetsbildningen böra bli definitiv i den bemärkelsen att den inte skall kunna angripas med allmänna rättsmedel, och först därmed inträder alltså dess fulla rättsverkningar. En sådan ordning innebär att redovisningen i registret får utslagsgivande betydelse för vad som utgör fastighet för sig.

Mot det nu antydda systemet med ett fastighetsregister som tillerkänns visst begränsat vitsord kan invändas att nuvarande register fortfarande är tämligen bristfälliga och att de därför är mindre ägnade att tjänstgöra som ett delvis aktivt register. Enligt kommitténs mening bör denna anmärkning emellertid inte tillmätas någon egentlig betydelse, om bara möjligheterna att få till stånd behövliga rättelser och kompletteringar av registret är be- tryggande. Särskilda regler härom tas upp i kommittéförslaget.

På grund av det anförda har definitionen av begreppet fastighet formule- rats så, att med detta uttryck förstås vad som i fastighetsregistret är redo- visat såsom särskild fastighet. Trots att definitionen formellt skall gälla bara vid tillämpning av fastighetsbildningslagen är det tydligt att den kommer att påverka terminologin på andra lagstiftningsområden. Att den även lämpar sig för en mera vidsträckt användning synes kommittén up- penbart.

Departementschefen. I 1 kap. 1 § i det den 11 februari 1966 till lagrådet remitterade delförslaget till jordabalk fastslås att fast egendom är jord och att denna är indelad i fastigheter. Vid framläggandet av jordabalksför- slaget övervägdes att låta lagrummet ta upp en definition av fastighetsbe- greppet. Med hänsyn till att en sådan måste påverkas av innehållet i fastig- hetsbildningslagstiftningen ansågs det emellertid inte lämpligt att då införa en sådan definition i JB. Jordabalksförslaget utgår emellertid i fråga om innehörden av begreppet fastighet från gällande rätts inställning. Med fastighet avses således där egendom som enligt gällande bestämmelser skall redovisas som särskild fastighet i jordregister eller fastighetsregister för stad.

Kommittén har nu föreslagit att i detta kapitel införs en grundläggande bestämmelse om fastighetsregister och i anslutning därtill en definition av fastighetsbegreppet. Förslaget har inte mött någon erinran vid remissbe- handlingen.

När det gäller bestämmelsen om fastighetsregister har jag inte någon erinran i sak mot kommitténs förslag. Bestämmelsen har fått det innehållet att över fastigheterna skall föras fastighetsregister.

Den definition av fastighetsbegreppet som kommittén föreslagit innebär att den faktiska registreringen skall vara avgörande för vad som skall anses som fastighet. Definitionen är enkel men för närmast tanken till statistiska förhållanden. Den synes också förutsätta att fastighetsregistret är alldeles

fullständigt och i allo tillförlitligt. Visserligen har man anledning utgå från att den förestående reformen av fastighetsregistreringen skall medföra att fastighetsregistret i framtiden kommer att tillgodose höga anspråk i fråga om fullständighet och tillförlitlighet. Man måste emellertid räkna med att vissa brister i den nuvarande redovisningen likväl kommer att kvarstå efter uppläggningsen av nytt register och att sådana brister först successivt kan avhjälpas. Jag är för min del tveksam om det är lämpligt att ange fastighetsbegreppet på sådant sätt att registreringen blir avgörande för vad som skall anses som fastighet. Min tveksamhet bottnar främst däri, att man vid fastighetsbildning eller fastighetsbestämning med hänsyn till bestående förhållanden i vissa fall har behov av att behandla egendom som fastighet fastän registrering inte skett men förhållandena är sådana att egendomen enligt registreringsbestämmelserna skall registreras som särskild fastighet. Enligt min mening bör fastighetsbegreppet vid tillämpningen av FBL ha den vidare innebörden att det skall innefatta, förutom vad som införts i registret, egendom som enligt registreringsbestämmelserna skall införas i registret. Som förut nämnts bygger departementsförslaget till ny jordabalk på denna innebörd av fastighetsbegreppet (se lagrådsremissen den 11 febr. 1966 s. 74).

Av vad kommittén har anfört framgår att kommittén med sin definition av fastighetsbegreppet också velat ange registreringsen rättsliga betydelse. Kommittén framhåller sålunda att en fastighetsbildningsåtgärd inte skall anses fullbordad och slutligt gällande förrän åtgärden antecknats i fastighetsregistret och den eller de nya fastigheterna redovisats där. Enligt min mening är det denna innebörd av den föreslagna bestämmelsen som har störst betydelse. Det torde också vara tillräckligt att denna princip kommer till uttryck i lagen, medan en formlig definition av fastighetsbegreppet utan olägenhet kan undvaras. I departementsförslaget har därför tagits upp en bestämmelse med det nyss nämnda innehållet.

Bestämmelsen innebär att en fastighets tillkomst eller ändrade omfattning i faktiskt och rättsligt hänseende blir slutgiltig i och med registreringen. Genom registreringen inträder således de sakrättsliga verkningarna av fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslutet, dvs. beslutet blir gällande mot tredje man. Det innebär t. ex. att fastighetsbildningens inverkan beträffande inskrivna rättigheter gäller i och med registreringen. Det bör dock framhållas att fastighetsbildningsbeslutet redan före registreringen kan ha fått verkan gentemot sakägarna, t. ex. genom beslut om tillträde vid fastighetsreglering. Vidare bör påpekas att enligt departementsförslaget registreringen inte har någon betydelse från processuell synpunkt. Möjligheten att angripa förrättningen med ordinära rättsmedel liksom också möjligheten att återkalla ansökan har nämligen gått förlorad i och med lagkraftvinnandet.

3 §.

I denna paragraf anges innebörden av termen samfällighet, som i kommittéförslaget motsvaras av begreppet samfälld ägolott.

Kommittén. Kommittén framhåller att med det i jorddelningslagstiftningen hittills använda uttrycket samfällighet brukat förstås ett vid skifte eller annan delning för gemensamt ändamål undantaget område eller en för två eller flera fastigheter eljest gemensam äga av beskaffenhet att utgöra skifteslag som sägs i 1 kap. 2 § JDL under 3. Eftersom ordet samfällighet numera även kommit att få en helt annan innebörd — ofta förstås därmed en sammanslutning av fastigheter för bedrivande av gemensam verksamhet av något slag, exempelvis väghållning — samt denna nya terminologi blivit godtagen i olika lagstiftningssammanhang och vunnit allmänt erkännande, anser kommittén det uteslutet att i fastighetsbildningslagen begagna uttrycket samfällighet i dess gamla bemärkelse. Av denna anledning har kommittén föreslagit den nya termen samfälld ägolott. Kommittén påpekar att sådan ägolott, i motsats till den gamla samfälligheten, omfattar alla de fall då mark är samfälld eller eljest gemensam för fastigheter. Huruvida fastigheterna i fråga också innehåller enskild mark är utan betydelse. Gemensam ägovidd för två eller flera fastigheter faller alltså in under uttrycket samfälld ägolott.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* framhåller att motiven till denna bestämmelse är väl kortfattade med hänsyn till den betydelse begreppet samfälld ägolott kan få vid fastighetsbildning. Bestämmelsens avfattning synes ge vid handen att såsom en enda samfälld ägolott skall, för det fall att mark avsatts för visst ändamål, betraktas all av beslutet omfattad mark vare sig denna består av ett eller flera särskilda områden samt att, då mark eljest lämnats oskiftad eller tillkommer fastigheter gemensamt, varje särskilt område skall anses som en samfälld ägolott. Till ett skifteslag hörande vattentäckta områden, som lämnats oskiftade, skulle med denna tolkning vart för sig utgöra en särskild samfälld ägolott. För gällande rätts del hänvisar hovrätten i detta sammanhang till 1 kap. 6 § JDL och ett uttalande i doktrinen (G. Grefbergs kommentar till JDL, s. 48). Hovrätten anmärker att det i rättstillämpningen ibland är svårt att avgöra om områden utgör en eller flera samfälligheter. Denna svårighet faller förmodligen inte bort om kommitténs förslag genomförs. I detta sammanhang fäster hovrätten uppmärksamheten vid vad kommittén yttrar under 10:1 (bet. s. 544) om att någon ändring inte åsyftas i nuvarande praxis, enligt vilken man vid avstyckning tilldelat styckningslott andel i endast en av flera samfällda sjöar, vari styckningsfastigheten ägde del (NJA 1935 s. 696). Hovrätten är inte fullt säker på den rätta innebörden av detta yttrande men anser det närmast tyda på

att i det angivna fallet varje sjö skulle vara att anse som en särskild samfäll ägolott.

Att som samfäll ägolott beteckna fastigheter för vilka gemensam ägo-
vidd utlagts är enligt hovrättens mening mindre lämpligt med hänsyn exem-
pelvis till de mindre stränga villkor som föreslås för intagande av samfäll
ägolott i gemensamhetsskog. Eftersom det emellertid torde kunna förutsät-
tas att sammanläggning av sådana fastigheter regelmässigt kan ske och
egenskapen av samfäll ägolott därmed upphör, har hovrätten ändå ingen
erinran mot förslaget i denna del.

Departementschefen. Den av kommittén föreslagna termen samfäll ägo-
lott har visserligen inte mött någon erinran vid remissbehandlingen. Jag
har emellertid funnit att uttrycket av skilda skäl är mindre lämpligt. Enligt
min mening passar det således inte väl för planförhållanden. Det är vidare
inte möjligt att bortse från den innebörd ägolottsbegreppet har enligt gäl-
lande rätt och som kan vålla oklarheter vid användningen av begreppet i den
bemärkelse som föreslagits av kommittén. Jag vill också framhålla att den
av två ord bestående termen inte anses användbar i registrerings-samman-
hang med hänsyn till svårigheten att bilda sammansättningar med ett tredje
ord (SOU 1966: 63 s. 23).

Kommittén har ansett att termen samfällighet inte bör användas i detta
sammanhang med hänsyn till att detta begrepp i lagstiftningen också an-
vänds som en associationsbeteckning. Jag kan emellertid inte dela de be-
tänkligheter som kommittén har gett uttryck åt i denna del. Ordet sam-
fällighet har en hävdvunnen tillämpning i jorddelningslagstiftningen och
riskerna för förväxling med associationsbegreppet måste betraktas som
mycket små. I de allra flesta fall torde det utan vidare framgå av samman-
hanget vad som åsyftas.

Med hänsyn till vad som nu har anförts används i departementsförslaget
termen samfällighet i stället för den av kommittén föreslagna beteckningen
samfäll ägolott.

Definitionen av samfällighetsbegreppet har i departementsförslaget jäm-
kats i språkligt hänseende utan att någon saklig ändring åsyftats.

Såsom Svea hovrätt påpekat kan det ibland vara svårt att avgöra om en
eller flera samfälligheter föreligger. Jag vill framhålla att det ifrågavarande
spörsmålet måste bedömas med hänsyn till hur samfällighetsfrågan behand-
lats vid den grundläggande förrättningen. Att en samfällighet, som bildas
enligt FBL:s regler, kan bestå av två eller flera områden är klart. Frågan
huruvida en eller flera samfälligheter föreligger torde komma att tas upp
vid utarbetandet av föreskrifterna för det nya fastighetsregister som för-
bereds och i detta sammanhang få sin slutliga lösning.

4 §.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om fiske.

Kommittén. Vanligen utgör fisket inom ett vattenområde en i äganderätten till grunden ingående befogenhet. I vissa fall förekommer emellertid att fisket inom ett område behållits som samfällt för flera fastigheter, medan vattenområdet delats mellan dem. Tänkbart är också att fisket är delat i olika lotter men inte i överensstämmelse med den för själva vattenområdet gällande indelningen. Slutligen har man att räkna med att rätten att bedriva visst fiske utgör fastighet för sig. De särskilda förhållanden som i nu angivna fall är för handen, när fisket inte är förenat med rätten till grunden, har vid tillämpningen av nuvarande lagstiftning vållat vissa problem, eftersom möjligheterna att i rationaliseringssyfte eller annars med stöd av reglerna om fastighetsbildning företa olika åtgärder som berör fiskeförhållandena är begränsade. Enligt kommitténs mening föreligger ett starkt behov av att kunna låta fristående fiskerättigheter undergå ändringar på motsvarande sätt som fastigheternas ägoområden. Genom sådana ändringar skulle det bl. a. bli möjligt att återförena särskild fiskerätt med äganderätten till grunden. Även andra angelägna förbättringsåtgärder skulle underlättas.

På grund av vad sålunda anförts har kommittén genom en generell bestämmelse i denna paragraf föreskrivit att vad som i lagen sägs om mark eller område skall i tillämpliga delar gälla även beträffande fiske, som inte är förenat med rätten till grunden. Den ytterligare förutsättningen för bestämmelsens tillämpning har uppställts att fiskerätten inte är att hänföra till servitut. Detta beror på att särskilda bestämmelser om åtgärder beträffande servitut meddelas senare i lagen och att anledning saknas att låta sådana fiskerättigheter som tillkommit på sätt som gäller för bildande av servitut bli underkastade särreglering. Eftersom regeln är avsedd att tillämpas också när det är fråga om fastighetsbestämning, har den tagits upp bland de inledande bestämmelserna i detta kapitel.

Kommittén framhåller att man i denna paragraf liksom f. ö. även på andra ställen i lagen använder termen fiske i betydelsen av sådan rätt att fiska som antingen är knuten till fastighet eller utgör särskild fastighet. Rättighet av nyttjanderättskaraktär omfattas således inte.

Departementschefen. Departementsförslaget överensstämmer med kommitténs förslag. I anslutning till vad kommittén anført vill jag endast göra det förtydligandet att med fiske förstås enligt FBL sådan rätt att fiska, som utgör en i äganderätten till fastigheten ingående befogenhet, eller som grundas på servitut.

5 §.

Paragrafen motsvarar 6 § i kommittéförslaget. I anslutning till lagen

måste utfärdas vissa tillämpningsföreskrifter. Det bör få ankomma på Kungl. Maj:t att meddela sådana. I vissa hänseenden bör lantmäteristyrelsen eller annan myndighet genom särskilt bemyndigande anförtros att utfärda behövliga föreskrifter.

ANDRA AVDELNINGEN

Fastighetsbildning i allmänhet

2 KAP.

Grundläggande bestämmelser

I detta kapitel anges vilka fastighetsbildningsinstitut som skall finnas och fastslås den grundläggande principen om fastighetsbildningsfrågornas behandling vid förrättning. Vidare regleras verkan av fastighetsbildning i särskilda avseenden. Även vissa gemensamma regler om kostnaderna har tagits upp här.

Kapitlet omfattar sex paragrafer.

1 §.

I denna paragraf anges i överensstämmelse med kommitténs förslag vilka fastighetsbildningsinstitut som skall finnas. Jag hänvisar i denna fråga till vad som förut har anförts i avsnittet med allmänna synpunkter på en ny fastighetsbildningslagstiftning.

I departementsförslaget upptas en kortfattad beskrivning av de olika fastighetsbildningsinstituten. Där anges sålunda att fastighetsbildning skall äga rum som fastighetsreglering, om den avser ombildning av fastigheter, och som avstyckning, klyvning eller sammanläggning, om den avser nybildning av fastighet.

2 §.

I paragrafen fastslås att fastighetsbildning skall prövas vid förrättning och att denna handläggs av fastighetsbildningsmyndighet. Vidare föreskrivs att fastighetsbildningsfråga normalt får tas upp till prövning först efter ansökan. Slutligen meddelas bestämmelser bl. a. om gemensam förrättning och uppdelning av sådan på skilda förrättningar.

Kommittén. Fråga om fastighetsbildning får inte tas upp på annat sätt än efter ansökan utom i de fall som särskilt angetts i lagen. Kommittén anser att förrättningsmännen i vissa fall bör ha rätt att i samband med handläggningen av särskilda fastighetsbildningsfrågor utan ansökan utvidga prövningen. Bestämmelser med sådant innehåll har tagits upp i 7: 12, 12: 8 och 13: 3. Den grundläggande regeln föreslås inflyta i 2: 2.

Kommittén har strävat efter att reservera termen förrättning för själva den formella handläggningen i första instans av fastighetsbildningsfrågorna och att låta i stort sett enhetliga regler gälla för denna handläggning. En

konsekvens härav har blivit att, när två eller flera fastighetsbildningsåtgärder företas till gemensam prövning, bara en förrättning skall anses föreligga. Genom ett sådant betraktelsesätt undgår man de svårigheter som med nuvarande ordning kan uppkomma, när det gäller att avgöra om i visst fall en eller flera förrättningar ägt rum. Till grund för den kumulation eller sammanföring i en förrättning av skilda fastighetsbildningsfrågor som alltså bör kunna förekomma har kommittén i andra stycket föreskrivit att två eller flera fastighetsbildningsåtgärder får handläggas gemensamt vid en förrättning, om åtgärderna helt eller delvis rör samma fastighet eller om gemensam handläggning finnes av annan anledning ändamålsenlig. Det är att märka att något krav inte uppställs på att de olika frågorna skall ha väckts samtidigt. I nära anslutning till vad som enligt 14 kap. 6 § rättegångsbalken (RB) gäller om kumulation av tvistemål har vidare föreskrivits att, när skäl är därtill, handläggningen får delas upp på skilda förrättningar. Genom dessa bestämmelser får förrättningsmännen vidsträckta möjligheter att förfara efter omständigheterna i det enskilda fallet så att största möjliga förrättningstekniska fördelar vinnas.

Departementschefen. Departementsförslaget innebär att enbart mindre jämkningar har gjorts i kommitténs förslag. I första stycket har sålunda angetts att förrättning handläggs av fastighetsbildningsmyndighet. De närmare föreskrifterna om såväl förrättning som fastighetsbildningsmyndighet meddelas i 4 kap.

Enligt kommittéförslaget gäller bestämmelsen om ansökan som förutsättning för upptagande av fastighetsbildningsfråga till prövning enbart enskild sakägare. Överlantmätarens rätt till officialinitiativ i fråga om fastighetsreglering i vissa fall skall utövas genom förordnande. Såsom senare skall närmare beröras har förfarandet enligt departementsförslaget utformats på det sättet att även överlantmätaren skall anhängiggöra sin talan genom ansökan. Fastighetsbildningsåtgärd kan därför komma till stånd utan ansökan bara genom fastighetsbildningsmyndighetens eget initiativ enligt reglerna i 7: 12, 12: 8 och 13: 3. Enligt dessa tillåts utökning av förrättningen till att omfatta vissa frågor med anknytning till den sökta förrättningen. Reglerna i 5: 6 utgör inte något undantag från huvudprincipen om att fastighetsbildningsfråga skall tas upp efter ansökan. Som närmare skall utvecklas får fastighetsbildningsmyndigheten nämligen vid tillämpningen av 5: 6 inte gå utöver vad som kan anses omfattat av ansökningen.

Gemensam handläggning av olika fastighetsbildningsåtgärder är möjlig i viss utsträckning enligt gällande rätt (20 kap. 6 § 2 mom. JDL). Både gemensam handläggning och dess motsats — uppdelning på olika förrättningar — är viktiga medel för att åstadkomma ett rationellt förrättningsförfarande. Eftersom det knappast kan medföra några olägenheter från rättssäkerhetssynpunkt, bör det vara möjligt för fastighetsbildningsmyndig-

heten att i dessa hänscenden förfara helt efter vad myndigheten finner mest ändamålsenligt i det enskilda fallet. Att vid gemensam handläggning de olika frågorna berör samma fastighet eller fastigheter ligger givetvis närmast till hands men behöver inte nödvändigtvis uppställas som särskilt villkor. Inte heller för uppdelning av handläggningen på olika förrättningar anser jag att det behöver uppställas något särskilt villkor. Uppdelning av en förrättning på flera sådana får ske oberoende av hur ansökan om förrättningen gjorts. Om en ansökan avser flera fastighetsbildningsåtgärder, kan uppdelning på skilda förrättningar göras, om det är lämpligt. Vidare får, när flera ansökningar gjorts och dessa först förenats till handläggning vid gemensam förrättning, handläggningen åter uppdelas på skilda förrättningar. I samband med följdlagstiftningen avser jag att föreslå regler som gör det möjligt att kombinera förrättning enligt FBL med förrättning enligt annan lagstiftning.

I tredje stycket av paragrafen har tagits in en erinran om att fastighetsbildning i vissa fall måste kombineras med fastighetsbestämning. För fastighetsbestämning gäller särskilda bestämmelser enligt 14 kap. Reglerna för fastighetsbildning äger således inte tillämpning på fastighetsbestämning i vidare mån än som särskilt angetts i nämnda kapitel.

3 §.

Paragrafen upptar en regel om att fastighetsbildning som innebär ändring av fastighetsindelningen och berör vattenområde också skall omfatta fiske som är förenat med rätten till grunden.

Kommittén. När JDL antogs fästes stor vikt vid att särskild, från äganderätten till grunden inom ett vattenområde åtskild fiskerätt i allmänhet inte tillskapades. I 1 kap. 5 § infördes därför en regel som innebär att skifte på vattentäckt område innefattar skifte också av fisket. Enligt särskilt förbehåll kan dock avsteg härifrån ske med stöd av annan föreskrift i lagen. Därmed åsyftas 10 kap. 7 §, enligt vilket lagrum fisket under vissa förutsättningar kan undantas som gemensamt för skiftesdelägarna, om det ej förut delats. Även vid annan form av fastighetsbildning än laga skifte har principen om att fiske inte får skiljas från rätten till grunden iakttagits.

Någon ändring beträffande den grundsats om fiskets behandling vid fastighetsbildning som sålunda f. n. gäller bör inte ske, anser kommittén. Också för framtiden är det värdefullt att sambandet mellan fisket och rätten till grunden upprätthålls. Fastighetsbildning skall alltså även i fortsättningen ske på sådant sätt att fisket behålls som en i äganderätten ingående befo-genhet, även om visst avsteg från denna regel kan vara motiverat och inte bör hindras. Med anledning härav har i denna paragraf inskrivits den regeln att fastighetsbildning, som innebär ändring av fastighetsindelningen och

berör vattenområde, omfattar även fisket, under förutsättning att detta är förenat med rätten till grunden. Denna princip skall dock gälla bara när inte annat bestäms med stöd av föreskrift i lagen. En sådan föreskrift som möjliggör undantag från den här fastslagna principen finns i 3: 8.

Departementschefen. Paragrafen har tagits upp i departementsförslaget utan annat än formella jämkningar. Den fråga som regleras i paragrafen kommer att ytterligare beröras i samband med 3: 8.

4 §.

I denna paragraf regleras fastighetsbildningens inverkan på frågan till vilken fastighet tillhör till fastighet skall vara knutna.

Kommittén. Frågan i vad mån fastighetsbildning skall anses omfatta fastighetstillhörighet och vilken inverkan fastighetsbildningen har på tillbehörsfrågan har inte lösts i gällande rätt. Den för flertalet fall mest lämpade lösningen är enligt kommittén att föremål, som utgör tillhörighet till fastighet, vid fastighetsbildning följer den mark på vilken föremålet finns eller till vilken det eljest har anknytning. Att i alla situationer fästa avseende enbart vid platsen för föremålet har kommittén inte ansett böra ske, eftersom vissa föremål, exempelvis stängsel, kan vara knutna till en fastighet som tillhör utan att de är uppställda på denna. Eftersom den angivna principen att tillhörighet följer viss mark inte kan vinna tillämpning beträffande byggnader och andra anläggningar, som uppförts med stöd av servitut och som får anses höra till den härskande fastigheten i servitutförhållandet, bör genom en särskild regel föreskrivas att föremål av detta slag följer servitutet. Detta innebär att föremålet efter fastighetsbildningen skall utgöra tillhörighet till den fastighet som då är bärare av servitutsrättigheten.

Kommittén har föreskrivit vissa undantag från huvudregeln. Dessa gäller först och främst byggnad eller annan anläggning, som enligt beslut vid fastighetsbildningen skall flyttas eller avstås för rivning. Beslut med sådant innehåll får meddelas bara vid fastighetsreglering. Därvid är bestämmelserna i 5: 23 och 24 tillämpliga och måste få till följd att, även om beslutet inte hunnit verkställas när fastighetsbildningen blir slutligt gällande, byggnaden eller anläggningen inte får sin fastighetstillhörighet ändrad. Som ytterligare undantag anger kommittén det fall att vid fastighetsbildningen bildas servitut, som innefattar rätt för ägaren av fastighet att på annan fastighet behålla en honom tillhörig byggnad eller annan anläggning. Denna anläggning har alltså inte uppförts med stöd av servitut men synes ändå böra behandlas på samma sätt som om så varit fallet. Den bör således efter fastighetsbildningen utgöra tillhörighet till den härskande fastigheten.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* har vissa erinringar mot paragrafens utformning och förordar att första stycket ändras. Hovrätten anser vidare att bestämmelserna om fastighetsbildningens inverkan på frågan till vilka fastigheter tillbehör till den fasta egendomen skall vara knutna, fått en alltför ringa belysning i motiven. Hovrätten är därför i viss utsträckning tveksam om tolkningen.

Hovrätten utgår från att avsikten är att man vid tillämpning av regeln i första stycket första punkten skall beakta allmänna rättsregler angående vad som utgör tillbehör till fastighet. Uttrycket »vartill det eljest har anknytning» synes alltså inte böra tilläggas annan innebörd än som kan härledas ur sådana rättsregler.

Enligt hovrättens mening är innebörden av första stycket andra punkten oklar. Av motiven att döma (bet. s. 141—142) synes kommittén åsyfta bara det fall att fastighetsbildning direkt berör den härskande fastighetens markområde så att servitutsrättigheten på grund av 2:5 eller eljest övergår från en fastighet till annan. Att därvid byggnad eller annan anläggning, som uppförts med stöd av servitut och hör till den härskande fastigheten, skall följa servitutet är en naturlig princip. Regelns placering i anslutning till första punkten i samma stycke och dess utformning leder emellertid uppmärksamheten närmast till det fallet, att fastighetsbildning inte berör den härskande fastighetens egen mark men innebär att mark — på vilken finns till fastigheten hörande byggnad eller anläggning som i första stycket andra punkten avses — överförs från den tjänande fastigheten till en tredje, av servitutet inte besvärad fastighet. Sådan överföring får vid fastighetsreglering enligt huvudregeln i 5:7 första stycket ske bara om byggnadens ägare tillförsäkras motsvarande rätt att efter marköverföringen behålla byggnaden eller anläggningen på samma mark. Vanligen torde detta komma att ske genom att servitut enligt 7:1 läggs på den fastighet till vilken marken överförs, eventuellt i förening med att det befintliga servitutet upphävs med stöd av 7:6 andra stycket. Det är detta fall, som avses i 2:4 andra stycket andra punkten, och det är svårt att förstå att första stycket andra punkten här skulle ha betydelse. Om återigen marköverföringen genomförs med stöd av undantagsstadgandet i 5:7 andra stycket, dvs. utan tillförsäkrande av sådan rätt som avses i första stycket andra punkten, finns i andra stycket sista punkten en särskild regel enligt vilken byggnaden eller anläggningen, som ju visserligen utgör tillbehör till den härskande fastigheten men inte såsom sådant följer den mark varå byggnaden eller anläggningen ligger, kommer att övergå i marktillträdares ägo. 2:4 första stycket andra punkten får således inte heller i detta fall relevans. Om slutligen marköverföringen sker med stöd av överenskommelse mellan den härskande fastighetens ägare och ägaren till den fastighet till vilken den bebyggda marken överförs samt överenskommelsen enligt 5:18 första stycket innebär att förbudet i 5:7 åsidosätts, kan den situationen inträffa, att den härskande fastighetens

ägare åtnöjs med enbart en nyttjanderätt, kanske tills vidare eller för viss kortare tid, till det markområde, på vilket byggnaden eller anläggningen finns. Servitutshavaren behåller då servitutsrättigheten, som måhända i framtiden kan komma att utövas på annat område av den tjänande fastigheten genom att byggnad eller anläggning flyttas till eller nyuppförs på denna. Att i detta fall byggnaden eller anläggningen skall följa servitutet i den bemärkelsen att föremålet förblir tillbehör till den härskande fastigheten, fastän det inte är beläget på vare sig denna eller den tjänande fastigheten, torde innefatta ett avsteg från allmänna grundsatser angående fastighetstillbehör. Hovrätten anser med hänvisning till det anförda att regeln i första stycket andra punkten inte bara är onödig utan även kan leda till olämpliga resultat. Regeln bör därför utgå och i stället bör anges att den i första punkten uttryckta principen inte har avseende på byggnad eller anläggning som uppförts med stöd av servitut och hör till den härskande fastigheten. Därigenom undviks även det obegripliga undantag som andra stycket första punkten föreskriver i vad det må avse den i första styckets andra punkt upptagna regeln.

Beträffande andra stycket första punkten erinrar hovrätten om att enligt gällande rätt byggnad, som enligt bestämmelse i samband med jorddelningsförrättning skall flyttas, torde förbli tillbehör till den fastighet marken tidigare tillhört endast under den för flyttningen bestämda tiden (se bl. a. NJA 1922 s. 282). Förslaget i denna punkt synes visserligen inte inverka på denna rättstillämpning men hovrätten anser att ett klagande i frågan hade varit önskvärt.

Departementschefen. I lagen den 29 juli 1966 om vad som är fast egendom (nr 453) har införts begreppet tillbehör till fastighet. Detta begrepp utgör en samlingsbeteckning för föremål som i ett visst läge i förhållande till den fasta egendomen får karaktär av tillbehör (prop. 1966: 24 s. 57). Med hänsyn till den reglering som tillbehörsfrågan fått i 1966 års lag kan det sättas i fråga om någon särskild bestämmelse om till vilken fastighet föremål skall anses höra efter en fastighetsbildningsåtgärd behövs i FBL. För egen del anser jag att en sådan bestämmelse försvarar sin plats i FBL främst av det skälet att man vid fastighetsbildningen inte kan anknyta termen tillbehör till fastighetsbegreppet utan i stället måste utgå från föremålets läge i förhållande till den mark som omedelbart berörs av fastighetsbildningsåtgärden. Bestämmelsen har sitt värde däri att den klarlägger verkan av de förändringar i fastighetsindelningen som fastighetsbildningen medför beträffande fastighetstillbehör.

Med hänsyn till vad sålunda anförts har i departementsförslaget utan ändringar i sak tagits upp den av kommittén föreslagna bestämmelsen att föremål som utgör tillbehör till fastighet vid fastighetsbildningen följer den mark på vilken föremålet finns eller till vilken det eljest har anknytning.

Kommittén har ansett att det krävs en särskild reglering beträffande föremål som utgör tillbehör till den härskande fastigheten i servitutsförhållande, om den tjänande fastigheten undergår fastighetsbildningsåtgärd. Kommittén föreslår sålunda en bestämmelse av det innehållet att byggnad eller annan anläggning, som uppförts med stöd av servitut och hör till den härskande fastigheten, följer servitutet. Denna bestämmelse har avseende å det fallet att servitutet gäller efter fastighetsbildningsåtgärdens genomförande. Enligt min mening är en sådan bestämmelse inte behövlig. Om servitutet består efter ändringen i fastighetsindelningen, rubbas nämligen inte byggnadens eller anläggningens egenskap av tillbehör till den härskande fastigheten, såvida annat inte följer av fastighetsbildningsmyndighetens beslut eller av bestämmelsen i 5:7. Den i första stycket av departementsförslaget uttryckta principen avser inte sådan byggnad eller anläggning, som hör till den härskande fastigheten. Det är därför inte påkallat att, som Svea hovrätt ifrågasatt, genom uttrycklig föreskrift undanta första stycket från tillämpning beträffande sådan byggnad eller anläggning som nyss sagts.

Enligt 2 § andra stycket i 1966 års lag utgör byggnad eller annan anläggning, som är uppförd utanför fastigheten, tillbehör till den härskande fastigheten inte endast om uppförandet skett med stöd av servitut utan också om anläggningen tryggas genom servitut men uppförts före servitutets tillkomst under sådana förhållanden att den inte blivit tillbehör till den fastighet där den finns (prop. 1966: 24 s. 116 och 129). På grund härav kan det i andra stycket sista punkten av kommittéförslaget inskrivna undantaget beträffande servitut som innefattar rätt för ägare av fastighet att behålla en honom tillhörig byggnad eller annan anläggning utgå.

I andra stycket tas upp ett undantag från huvudregeln i första stycket. Det gäller byggnad eller anläggning, som enligt beslut vid fastighetsreglering skall rivras eller flyttas. Bestämmelsen synes i och för sig självklar men torde vara nödvändig med hänsyn till att ändringar i fastighetsindelningen kan bli slutligt gällande innan rivnings- eller flyttningsbeslutet verkställts. Med anledning av vad Svea hovrätt påpekat i sitt yttrande vill jag framhålla att tillbehörsfrågan i detta fall inte är beroende av om den för flyttning bestämda tiden gått till ända. Finns byggnaden kvar på den ursprungliga platsen sedan äganderätten till marken övergått genom att ändringen i fastighetsindelningen blivit gällande, är byggnaden att anse som lös egendom oberoende av om tiden för flyttning gått till ända eller inte.

5 §.

I denna paragraf meddelas bestämmelser om fastighetsbildningens inverkan på särskilda rättigheter.

Kommittén. Kommittén framhåller att när det gäller fastighetsbildningens inverkan på subjekt för rättigheter av servituts karaktär kommer i stor utsträckning direkta föreskrifter att meddelas vid fastighetsbildningen om vilken av de av åtgärden berörda fastigheterna som rättigheten därefter skall tillkomma. Vid delning av den härskande fastigheten skall sålunda i varje fall som regel bestämmas vilken av de vid delningen utlagda fastigheterna som skall vara bärare av rättigheten. Vid fastighetsreglerande åtgärder ligger saken annorlunda till. Sådan åtgärd skall i princip inte medföra någon ändring beträffande rättighetens subjekt, och det är då inte nödvändigt att särskild föreskrift meddelas i det enskilda fallet. För en viss bestämd situation finns det emellertid anledning att avvika från vad som nu sagts om verkan av åtgärden, nämligen om rättigheten har sådant innehåll att den måste anses knuten till visst område av den härskande fastigheten och detta områdes fastighetstillhörighet ändras genom fastighetsbildningen. Med tanke på detta fall bör fastslås att rättigheten efter fastighetsbildningen skall tillkomma den eller de fastigheter som omfattar ägområdet i fråga. En föreskrift med denna innebörd har tagits upp i denna paragraf. Visserligen blir regeln i första hand av betydelse vid fastighetsreglering, men eftersom den bör vara tillämplig även i delningsfallet för den händelse särskild bestämmelse i ämnet inte skulle meddelas i samband med delningen, har den fått en mera generell avfattning och placerats i detta kapitel. Samtidigt har emellertid regelns räckvidd måst begränsas så, att den skall lända till efterrättelse, bara om inte annat bestämts vid fastighetsbildningen.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* har ingen erinran mot den föreslagna bestämmelsens utformning. Enligt styrelsens uppfattning får regeln, som avser särskild rättighet och som, på sätt kommittén antytt, utom annat supplerar de för avstyckning och klyvning givna reglerna i 10:2 och 11:4, uppenbarligen vidsträckt praktisk betydelse, exempelvis när det gäller servitutsrättighet till fastighet, som är uppdelad på flera olika områden. Om, såsom många gånger är fallet, servitutet har betydelse bara för ett av områdena, bör det givetvis följa området om detta överförs till annan fastighet eller bildar fastighet för sig. Det kan knappast undgås att olika synpunkter kan komma att göra sig gällande på fastighetstillhörigheten i vissa fall. Frågan torde då enligt styrelsen få lösas genom fastighetsbestämning enligt 14 kap., varvid 2:5 får normerande betydelse.

Överlantmätaren i Gotlands län ifrågasätter om förslaget är lämpligt. Vid avstyckning bestäms f. n. i detalj vilka rättigheter som skall åtfölja styckningslotten och att därutöver intet skall följa med lotten. Om t. ex. styckningslott vid strand inte uttryckligen tillagts rätt till vattnet, blir strandlinjen gräns. Överlantmätaren anser att den föreslagna bestämmelsen kan ge anledning till annan tolkning.

Reglerna i denna paragraf och 10:2 inbjuder mer än nuvarande regler till framtida tvister mellan stamfastighet och avstyckat område, anser *överlantmätaren i Malmöhus län*. Ovisshet kan uppstå t. ex. beträffande rätten till fiske eller tångtäkt vid avstyckning av strandskifte, om ingenting sagts därom i förrättningsakten.

Överlantmätaren i Jämtlands län framhåller att det bör vara klart att med fastighet tillkommande rättighet här avses bara särskild rättighet enligt lagförslagets systematik och inte jämväl fastighet tillkommande fiskelott eller fastighet tillkommande andel i samfällid ägolott, dvs. andel i samfällid eller oskiftad mark eller andel i sådant samfällid eller oskiftat fiske, som inte är förenat med rätten till grunden. Med fastighet tillkommande rättighet bör här avses bara rättighet av servitutskaraktär eller andel i sådan rättighet. Råder det ovisshet härom, bör lagtexten förtydligas. Vilka särskilda rättigheter som kan avses med bestämmelserna i 2:5 torde komma att i tillämpningen bli oklart, särskilt vid avstyckning och klyvning. Det är angeläget att vid fastighetsbildningsförrättning klara bestämmelser ges om särskilda rättigheters fastighetstillhörighet så att ovisshet därom inte uppkommer. Utrymmet för en automatiskt verkande lagregel bör vara så litet som möjligt om ens något. Det kan exempelvis vid avstyckning vara fråga om en särskild rättighet av inte obetydligt värde, som inte förutsetts i avtal, exempelvis ersättningskraft enligt 9 kap. 17 § vattenlagen (VL).

Överlantmätaren i Gävleborgs län anser det oklart om med uttrycket »fastighet tillkommande rättighet» avses enbart rättighet som tillkommit vid jorddelningsförrättning eller om också rättighet, som tillkommit genom särskilt avtal och intecknats, omfattas.

Departementschefen. Enligt kommitténs förslag skall förevarande bestämmelser avse rättigheter av servitutsliknande karaktär, men någon närmare precisering av rättighetsbegreppet har kommittén inte gjort. Vid remissbehandlingen har uttalats en viss tveksamhet om vilka rättigheter som omfattas av bestämmelsen. Jag vill därför framhålla att rättighetsbegreppet har samma innebörd i denna paragraf som i 10:4 av departementsförslaget. Detta har också kommit till uttryck på så sätt att i båda paragraferna används begreppet servitut eller annan särskild rättighet. Under detta uttryck faller inte sådan befogenhet som bara är att anse som en i äganderätten till fast egendom integrerande del. Därav följer att särskild rättighet inte omfattar exempelvis andel i samfällighet. Sådan andel kan inte ändra fastighetstillhörighet på annat sätt än genom beslut av fastighetsbildningsmyndigheten. Av den i departementsförslaget använda formuleringen framgår klart att under begreppet särskild rättighet hänförs servitutsliknande rättigheter som är anknutna till fastigheten. Huruvida rättigheten uppkommit genom avtal eller exempelvis genom förrättningsbeslut är likgiltigt. Som exempel på servitutsliknande rättigheter, som på den härskande sidan kan

vara lokaliserade till viss mark, kan nämnas rätt till kraft enligt 9 kap. 17 § VL. Även samfällighetsrätt går in under begreppet särskild rättighet. Fiske omfattas av begreppet särskild rättighet bara när fiskeservitut föreligger.

Även om jag i princip är ense med kommittén om behovet av den föreslagna regeln, vill jag understryka betydelsen av att vid förrättningen ges klara besked om vart särskilda rättigheter skall höra i de fall då någon anledning till tvekan härom kan föreligga. Därigenom kan man undvika framtida tvister om fastighetsbildningens inverkan på rättigheterna. Sådana tvister kan som lantmäteristyrelsen påpekat lösas genom fastighetsbestämning.

6 §.

I denna paragraf meddelas vissa för all fastighetsbildning gemensamma regler om förrättningskostnaderna.

Kommittén. Kommittén framhåller att en allmängiltig princip för kostnadsfördelningen beträffande alla slag av fastighetsbildning inte kan ställas upp. Fördelningen måste i stället ske i enlighet med bestämmelser som i detta hänseende meddelas beträffande de särskilda fastighetsbildningsinstituten. För den händelse återkallelse sker eller förrättningsprövningen av annan anledning inställs eller sakägarna enas om hur betalningsansvaret skall fördelas, kan dock gemensamma regler gälla. Vidare behövs en norm för hur gemensamma kostnader för skilda åtgärder skall fördelas.

I sistnämnda hänseende har kommittén föreslagit den regeln att de gemensamma kostnaderna skall fördelas efter vad som är skäligt. Någon mera utförlig anvisning om uppdelning av kostnaderna kan inte lämnas och skulle för övrigt vara meningslös, eftersom det i alla fall i stor omfattning måste bli fråga om en ren skälighetsbedömning. Här liksom i andra liknande sammanhang bör nyttan, om en sådan kan urskiljas, vara vägledande.

Beträffande det fall att förrättning inställs på grund av återkallelse eller annan orsak har kommittén i viss anslutning till innehållet i 18 kap. 5 § RB föreslagit att redan uppkomna kostnader skall betalas av sökanden, såvida inte särskilda omständigheter föranleder att betalningsskyldigheten eller del därav bör fördelas mellan samtliga sakägare eller vissa av dem. För den händelse byggnadsnämnden påkallat förrättningsprövningen, vilket skall vara möjligt i viss utsträckning, bör den betalningsskyldighet som enligt det sagda kan åvila sökanden åläggas kommunen såsom i ekonomiskt avseende ansvarig för nämndens verksamhet. Om en förrättning, såsom i undantagsfall skall kunna ske, tillkommit på initiativ av överlantmätaren och förrättningshandläggningen blir inställd, förutsätts kostnaderna komma att bestridas av allmänna medel.

Enligt gällande rätt kan sakägarna inte med bindande verkan sinsemellan

komma överens om hur förrättningskostnaderna skall fördelas annat än vid avstyckningsförrättning (19 kap. 27 § JDL). En överenskommelse mellan sakägarna skall då under alla förhållanden beaktas. Vid andra förrättningar skall kostnadsfördelningen stundom ske på grundval av en skälighetsbedömning, och förrättningsmännen torde då i praktiken ta stor hänsyn till en enhällig uppfattning bland sakägarna. Enligt kommitténs mening saknas anledning att inte för framtiden tillerkänna sakägarna rätt att bestämna kostnadsfördelningen vid alla fastighetsbildningsförrättningar, när de kan enas. Den enda begränsning som synes påkallad är en spärr mot överenskommelser, genom vilka betalningsansvaret skulle i otillbörligt syfte kunna åläggas den som saknar möjlighet att göra rätt för sig. Om det är uppenbart att en överenskommelse medför att betalningsskyldighetens fullgörande äventyras, bör överenskommelsen inte få läggas till grund för förrättningsmännens beslut i kostnadsfrågan. Den regel som tagits upp i andra stycket av denna paragraf har utformats i enlighet med vad som sålunda anförts.

I tredje stycket har kommittén närmare angett vilka olika kostnader som avses i paragrafen. Dessa är — förutom den taxereglerade avgift som skall utgå till statsverket eller kommun, som bär ansvaret för fastighetsbildningsverksamheten, och som inbegriper ersättning för avskrifter och kartkopior till sakägarna — ersättning till sakkunnigt biträde vid förrättningen och till syssloman samt utgifter för hantlangning, om inte denna tillhandahållits genom det allmännas försorg, i vilket fall utgifterna skall innefattas i den taxereglerade avgiften. Att märka är att nu gällande bestämmelse i 17 kap. 1 § JDL, enligt vilken kostnaderna för laga skifte inbegriper även arvode till förrättningsmän och resekostnadsersättning i den mån sådan kostnad inte gäldas av statsmedel, inte har någon motsvarighet i den nu föreslagna regeln. Frågan har betydelse bara beträffande gode männen, vilka f. n. inte är berättigade till ersättning i någon form av statsverket utan åtnjuter dagarvode samt resekostnadsersättning jämte traktamente av vederbörande sakägare. Enligt kommitténs mening bör gode männen vara berättigade till gottgörelse av det allmänna och inte behöva vända sig till sakägarna för att få ersättning.

Remissyttrandena. *Kommunal-tekniska föreningen* och *överlantmätaren i Gävleborgs län* anser att samma ansvar för kostnaderna vid inställd förrättning, som föreskrivits för kommun, bör gälla för staten i det fall då förrättningen tillkommit på initiativ av överlantmätare. Principen finns visserligen uttalad i motiven (s. 358) men det synes föreningen riktigast att åläggandet inskrivs i lagtexten.

Överlantmätaren i Gävleborgs län befarar att fördelningsregeln blir svår att tillämpa. Det kan sålunda t. ex. vid en och samma förrättning bli fråga om att fördela »gemensamma kostnader för skilda åtgärder» efter vad som

finnes skäligt samt att enligt 5:13 fördela andra kostnader i förhållande till den nytta varje sakägare kan anses ha fått av åtgärden. Att bedöma och fördela nyttan torde ofta vara vanskligt. Skälighetsprövning med hänsyn tagen till nyttan i förekommande fall förefaller att vara lämpligast för samtliga åtgärder där inte överenskommelse om annan fördelning föreligger.

Svea hovrätt påpekar, att fastän paragrafen avser enbart förrättningskostnader används denna term endast i andra stycket. I de bestämmelser, vilka åsyftas i första stycket första punkten, används termen bara i 5:13. Detta anser hovrätten något förvillande. Hovrätten ifrågasätter om inte förslaget i denna del skulle vinna i tydlighet, om ordet förrättningskostnader genomgående används, då sådana kostnader åsyftas. Därvid skulle i denna paragraf behövas en inledande bestämmelse — som f. n. endast är underförstådd — att vid gemensam handläggning av olika fastighetsbildningsåtgärder på varje åtgärd skulle anses belöpa sådana kostnader som är att hänföra till enbart den åtgärden. Därefter skulle regeln om fördelning av gemensamma kostnader följa.

Fastighetsägareförbundet motsätter sig inskränkningen i sakägarnas avtalsfrihet vid kostnadsfördelningen. Förbundet anser att förrättningsmannen saknar möjlighet och förutsättningar att bedöma i vilka situationer betalningsskyldigheten kan komma att äventyras.

En motsatt uppfattning om behovet av inskränkingsregeln uttalas av *lantmäteristyrelsen* som emellertid är tveksam om hur regeln skall tillämpas. Tydligt är enligt styrelsen att den prövning som åläggs förrättningsmännen måste utföras med stor varsamhet (jfr de snarlika förhållandena vid undersökningen när det gäller aktualitetskravet vid fastighetsbildning, bet. s. 158). Det synes också klart att särskild efterforskning normalt inte bör äga rum rörande sakägares solvens. En sådan bör alltså tillgripas bara om flera omständigheter samstämmigt pekar på att överenskommelsen ägt rum i sådant otillbörligt syfte som lagrummet antyder. Otänkbart är väl heller inte att förrättningskostnad kan genom överenskommelse i alltför stor utsträckning läggas på sakägare som påräknas få statsbidrag. Förrättningsmännen har hittills i praktiken vid sin skälighetsbedömning tagit hänsyn till en enhällig uppfattning bland sakägarna. Detta synes inte ha medfört några olägenheter. Det skulle därför kunna ifrågasättas om de regler som angetts i andra stycket behöver tas in i lagtexten. Förfaringssättet med överenskommelse kan emellertid vara värdefullt i snabbhetens och enkelhetens intresse som alternativ till en stundom komplicerad fördelning efter båtnad (jfr 5:13). Mot bakgrunden av det nu sagda synes enligt styrelsen innehållet i andra stycket böra ha sin plats i lagtexten.

Överlantmätarna i Gotlands och Gävleborgs län framhåller behovet av garanti mot missbruk av avtalsfriheten så att inte enbart statsbidragsberättigade delägare åtar sig att betala förrättningskostnaderna.

Hovrätten för Nedre Norrland uttalar att lagtexten medger en vidsträcktare tolkning än motiven synes förutsätta men anser att detta utgör en fördel eftersom spärregeln eljest skulle förlora i praktiskt värde.

I fråga om tredje stycket framhåller *lantmäteristyrelsen* de svårigheter som är förenade med att hantlangningsbegreppet inte är entydigt i olika nu gällande författningar. Det är därför önskvärt med ett direkt uttalande att i denna paragraf avses det vidare begrepp, som omfattar inte bara arbetsbiträde utan också tillhandahållande av arbetsmateriel och vissa transporter.

Liknande synpunkter uttalas av några överlantmätare.

Att ersättning till gode män bör bestridas av statsmedel — såsom i betänkandet förutsatts — förordas uttryckligen i yttrandena från *överlantmätarna i Stockholms, Kristianstads och Västernorrlands län*.

Departementschefen. Kostnaderna för genomförande av en fastighetsbildningsåtgärd bör — som kommittén framhållit — fördelas mellan sakägarna i första hand med tillämpning av de bestämmelser som meddelats beträffande de särskilda åtgärderna. Sådana bestämmelser finns i 5:13 för fastighetsreglering, 10:9 för avstyckning, 11:10 för klyvning, 12:14 för sammanläggning och 13:5 för sådan fastighetsbildning som avser att åstadkomma överensstämmelse mellan fastighetsindelning och kommunal indelning. Förevarande paragraf inleds med en erinran om dessa bestämmelser.

Genom denna paragraf regleras ytterligare vissa spörsmål som inte lösts i de nämnda lagrummen. Först uppställs här en norm för fördelning av kostnaderna när flera fastighetsbildningsåtgärder handläggs vid gemensam förrättning. I överensstämmelse med kommitténs förslag föreskrivs att de gemensamma kostnaderna skall fördelas efter vad som är skäligt. Denna bestämmelse innebär att fördelningen av gemensamma kostnader skall ske i två etapper. Med stöd av bestämmelsen avgör fastighetsbildningsmyndigheten först hur mycket av de gemensamma kostnaderna som skall belöpa på varje åtgärd. Därefter fördelas kostnaderna för varje åtgärd mellan sakägarna med stöd av den kostnadsregel som gäller för det särskilda fastighetsbildningsinstitutet.

I andra stycket regleras vidare vem som skall svara för kostnaderna, om förrättningen inställs. Departementsförslaget följer här kommitténs förslag men har kompletterats med en uttrycklig bestämmelse för det fall att förrättningen enligt 5:3 fjärde stycket sökts av överlantmätaren eller annan statlig myndighet. Kommittén har förutsatt att kostnaderna i sådant fall skall bestridas av allmänna medel, och en sådan ordning är i och för sig naturlig. För att tvekan inte skall råda därom har en uttrycklig bestämmelse inskrivits i lagtexten. Jag vill anmärka att bestämmelsen givetvis inte innebär att kostnaderna för en inställd förrättning med nödvändighet måste drabba staten, utan fastighetsbildningsmyndigheten har möjlighet att enligt

huvudregeln lägga kostnaderna eller en del därav på sakägarna, om särskilda omständigheter motiverar det.

I tredje stycket har tagits upp en bestämmelse som i princip ger sakägarna rätt att komma överens om fördelningen av förrättningskostnaderna. Som begränsning av avtalsfriheten gäller bara det villkoret att det inte får vara uppenbart att överenskommelsen tillkommit i otillbörligt syfte. Fastighetsbildningsmyndigheten skall vid sin prövning av överenskommelsen främst beakta om denna skulle medföra att betalningsskyldigheten inte skulle kunna fullgöras av den som åtagit sig att betala kostnaden eller att den skulle övervältras på det allmänna. Som lantmäteristyrelsen framhållit förutsätts inte att fastighetsbildningsmyndigheten alltid skall behöva särskilt undersöka sakägares solvens, när en överenskommelse i kostnadsfrågan föreligger. Det är bara när särskilda skäl talar för att ett otillbörligt syfte ligger bakom den överenskomna kostnadsfördelningen som myndigheten har anledning att undersöka saken närmare. När myndigheten frångår överenskommelsen får det inte råda tvekan om att syftet med överenskommelsen är otillbörligt.

I paragrafens sista stycke anges vilka kostnader som avses i paragrafen. Bestämmelsen har jämkats i förhållande till kommittéförslaget, men detta beror på att kommittéförslaget frångåtts i andra delar. I 4:38 av departementsförslaget har således upptagits en bestämmelse som gör det möjligt för fastighetsbildningsmyndigheten att gottgöra skada som uppstått i samband med fältarbeten under förrättningshandläggningen. Sådan gottgörelse skall utgå av allmänna medel och fördelas på sakägarna på samma sätt som andra förrättningskostnader som anges i sista stycket första punkten.

Till förrättningskostnaderna hänförs också utgifter för hantlangning, om sådan inte tillhandahållits av myndigheten och kostnaden således ingår i taxeavgiften (stadsmätningstaxa I den 13 maj 1960, nr 333). Vad angår hantlangningsbegreppets innebörd i detta sammanhang ansluter jag mig till den av lantmäteristyrelsen uttalade meningen att begreppet inte omfattar bara arbetsbiträde utan också tillhandahållande av arbetsmateriel och ombesörjande av transporter (se 21 § lantmäteritaxan den 13 maj 1960, nr 332). Beträffande sakägarnas skyldighet att ombesörja hantlangning finns bestämmelser i 4:37. Ofta torde hantlangningen ordnas på sådant sätt att det inte uppkommer några utgifter som kräver fördelning som förrättningskostnad. Sådan fördelning blir emellertid aktuell, när hantlangningen anskaffats av myndigheten och kostnaden inte ingår i taxeavgiften. Vidare måste fördelning ske, när hantlangningen tillhandahållits av sakägarna på sådant sätt att det inte motsvarar kostnadsfördelningen i övrigt och en avräkning mellan dem i efterhand är behövlig.

Som kommittén har framhållit bör kostnaden för anlåtande av gode män inte anses som förrättningskostnad. Inte heller det allmännas utgifter för ersättning till tolk utgör förrättningskostnad.

3 KAP.

Villkor för fastighetsbildning

I detta kapitel tas upp gemensamma bestämmelser om de materiella villkor som bör ställas upp för att fastighetsbildning skall anses tillåtlig från allmän synpunkt. Reglerna är enhetliga för alla slags fastighetsbildningsåtgärder.

Kapitlet omfattar i departementsförslaget elva paragrafer mot sexton i kommitténs förslag. Departementsförslaget avviker i åtskilliga hänseenden från kommittéförslaget. Dispositionen av kapitlet har sålunda helt ändrats. Kapitlet har indelats i fyra avsnitt med särskilda rubriker. Det första avsnittet tar upp lämplighets- och planvillkor. Förutom de allmänna lämplighetsvillkoren i 1 § återfinns i detta avsnitt regler om fastighetsbildning för bebyggelseändamål. Med hänsyn till att sådan fastighetsbildning kvantitativt utgör huvuddelen av fastighetsbildningsmyndigheternas verksamhet har det ansetts naturligt att ge dessa regler en mera framskjuten placering i kapitlet. I det följande avsnittet tas upp fyra paragrafer (5—8 §§) som innehåller särskilda bestämmelser om jordbruk, skogsbruk och fiske. Det tredje avsnittet innehåller i två paragrafer (9 och 10 §§) bestämmelser om undantag från olika villkor för fastighetsbildning. Sista avsnittet i kapitlet utgörs av 11 § och behandlar fastighetsbildning över kommungräns m. m.

ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Kommittén. De bestämmelser som kommittén föreslagit bygger i stor utsträckning på de nuvarande reglerna i 19 kap. JDL. Kommittén anser att dessa vid 1947 års reform av avstyckningsinstitutet fick ett fullständigt och tidsenligt innehåll och att de därefter tillfredsställande fyllt sin uppgift.

Mot de nuvarande avstyckningsreglerna har ibland riktats den anmärkningen att de är alltför negativt inriktade genom att de ställer upp en mängd förbud mot fastighetsbildning utan att i stället tillräckligt tydligt ange när fastighetsbildning skall medges. Kommittén anser sig emellertid inte kunna förorda en överarbetning i riktning mot mera positiva och konstruktiva riktlinjer för fastighetsbildningsverksamheten. Som skäl härför anförs att man bör behålla den nuvarande principen att initiativet till fastighetsbildning ankommer på fastighetsägarna medan det allmännas verksamhet i huvudsak är inriktad på att genomföra de begärda åtgärderna på ett för enskilda betryggande sätt och att kontrollera att resultatet är godtagbart från allmän synpunkt.

Ett önskemål som ibland framförts är att varje fastighetsbildning som

motverkar ett allmänt intresse bör vara förbjuden. En bestämmelse av sådan innebörd skulle medge ett tillräckligt hänsynstagande till de allmänna lokaliseringssträvandena samt till synpunkter av betydelse för bl. a. försvaret, trafiksäkerheten, hälsovården, naturskyddet och den allmänna trevnaden över huvud taget. Kommittén hyser betänkligheter mot en bestämmelse av sådan innebörd främst av hänsyn till de enskilda fastighetsägarna. Bestämmelsen skulle ge de tillämpande myndigheterna en långtgående diskretionär prövningsrätt som inte står i överensstämmelse med principen om fastighetsbildningen som en judiciell angelägenhet. Dessutom är det inte sällan genom speciallagstiftning sörjt för att åtgärder som medför en från allmän synpunkt olämplig markanvändning inte kommer till stånd. Sådan lagstiftning skall uppenbarligen beaktas vid fastighetsbildningen utan att någon särskild föreskrift härom tas upp i fastighetsbildningslagstiftningen. Med tillämpning av eljest gällande jordpolitiska bestämmelser, främst det allmänna lämplighetskravet, finns det möjlighet att ingripa mot fastighetsbildning som strider mot speciallagstiftningen. Kommittén har övervägt frågan om en bestämmelse av antytt innehåll skulle fylla en funktion som ett medel att påverka lösningen av olika lokaliseringsspörsmål men avvisat tanken, därför att en mera allsidig kontroll bör eftersträvas om ett ingripande från det allmännas sida skall övervägas. Kommitténs slutsats är att en bestämmelse med generellt förbud mot fastighetsbildning i strid mot allmänt intresse av betydelse inte kan förordas.

Remissyttrandena. Mot förslagets disposition och allmänna utformning har *Svea hovrätt* och *lantmäteristyrelsen* ingen erinran.

De materiella villkoren för fastighetsbildning godtas i allmänhet på överlantmätarehåll, men vissa jämkningar i reglerna föreslås i en del yttranden. *Överlantmätaren i Stockholms län* betonar vikten av enhetliga villkor, oberoende av förrättningsinstitutet, och finner naturligt att reglerna får övervägande negativ karaktär samt att förrättningen inbegriper en prövning från allmän synpunkt av sakägarnas anspråk. *Överlantmätaren* diskuterar även frågan huruvida i lagen bör införas materiella regler för det fall att speciallagstiftning reglerar markanvändningen men avvisar tanken. Han ansluter sig till den av kommittén valda ståndpunkten.

Kommitténs överväganden godtas i stort sett av *överlantmätarna i Södermanlands, Kronobergs, Kristianstads, Skaraborgs, Värmlands, Kopparbergs, Gävleborgs* och *Västernorrlands län*. *Överlantmätarna i Gävleborgs* och *Västernorrlands län* önskar dock att de speciella lämplighetskravens detaljriktighet begränsas i lagtexten.

Kultur- och naturvårdsintressenas iakttagande vid fastighetsbildningen berörs i två yttranden. *Naturvårdsnämnden* anser det sålunda angeläget att lagtexten direkt pekar på att naturvårdsintresset skall tillbörligen beaktas vid fastighetsbildningen. Att så sker är nödvändigt för att man skall kunna

bedriva den aktiva naturvårdspolitik som statsmakterna beslutat om. Efter-
som man när det gäller naturvården inte har att räkna med en markan-
vändningspolitik av kortfristig natur, är det mindre lämpligt att låta natur-
vårdsintresset jämte andra permanenta intressen, t. ex. fornminnesintres-
set, döljas bakom allmänt formulerade lämplighetskrav. I förslaget kommer
dessa intressen än mer i bakgrunden genom att det allmänna lämplighets-
kravet i 3: 1 främst tar sikte på fastighetens lämplighet för sitt ändamål och
inte ger uttryck för vikten av att fastigheten blir lämplig, sedd i ett större
sammanhang.

Riksantikvarieämbetet påpekar att det med nuvarande lagstiftning är
svårt att hindra olämplig fritidsbebyggelse. Det måste vara ett viktigt all-
mänt intresse att man söker undanröja de missförhållanden som nu i stor
utsträckning följer med den oreglerade fritidsbebyggelsen inom glesbygds-
områdena. Det måste vidare vara av största allmänna intresse att de till-
gångar som ännu finns av områden för t. ex. fritidsbebyggelse utnytt-
jas på ett planmässigt sätt. Frågan är av stor vikt från kulturminnesvår-
dande synpunkt — med hänsyn till kulturlandskapet — och från natur-
vårdssynpunkt. Ämbetet måste därför framhålla betydelsen av att allmänna
intressen såsom fornminnesvård och naturvård tillgodoses. Rent generellt
kan emellertid sägas att kommittén i lagförslaget avstått från att skärpa
kraven på fastighetsbildnings lämplighet från allmän synpunkt.

Även *överlantmätaren i Norrbottens län* anser att naturvårdsintresset bort
uttryckligen uppmärksammas, liksom hänsynen till allmänhetens behov
av kommunikationsytor e. d. vid stränder. Strandlinjeexploateringen skulle
kunna motverkas genom en bestämmelse av innebörd att fastighetsbildning
för fritidsändamål inte får utan särskilda skäl avse strandområde, om däri-
genom allmänhetens tillgång till stranden i väsentlig mån inskränks.

Departementschefen. Som villkor för att fastighetsbildningsåtgärd skall få
ske ställs i detta kapitel upp dels krav på lämpligheten av fastighet som
bildas eller ändras dels vissa ytterligare krav för tillgodoseende av det all-
männas intressen av en ändamålsenlig fastighetsindelning. Till dessa se-
nare krav ansluts vissa regler som är avsedda att garantera en samordning
mellan fastighetsbildning och de åtgärder för markdisposition och därmed
sammanhängande frågor som kan vidtas enligt annan lagstiftning, främst
byggnadslagstiftningen.

De här föreslagna reglerna är gemensamma för alla slag av fastighets-
bildning. Det är viktigt att bestämmelserna är enhetliga för att möjliggöra
en likartad bedömning oavsett vilken form som väljs för fastighetsbildning.

Det ligger i såväl den enskilde markägarens som det allmännas intresse
att fastighetsbildningen medför så fördelaktiga lösningar som möjligt. Reg-
lerna bör därför möjliggöra positiva insatser från det allmännas sida i över-
ensstämmelse med den rådande plan- och jordpolitiska målsättningen. Fas-

tighetsbildningslagens regler av jord- och planpolitisk innebörd kan emellertid inte utformas för att i första hand tillgodose ett sådant positivt syfte. Reglerna måste i stället ha till främsta ändamål att ange de yttersta gränserna för vilka fastighetsbildningsåtgärder som kan tillåtas från allmän synpunkt. De bör med andra ord innehålla minimikrav. I likhet med kommittén anser jag nämligen att den statliga verksamheten i fortsättningen liksom hittills i huvudsak bör vara inriktad på att genomföra de åtgärder som begärs av fastighetsägarna och att kontrollera att resultaten blir godtagbara också från allmän synpunkt. Det är därför ofrånkomligt att bestämmelserna i huvudsak får den nyss angivna prägel. Detta hindrar naturligtvis inte — tvärtom är det i hög grad önskvärt — att bestämmelserna tillämpas i en positiv anda. I redaktionellt hänseende har fastighetsbildningsvillkoren i departementsförslaget i den mån så varit möjligt getts en mera positiv form än enligt kommitténs förslag.

Kommittén har övervägt att ta upp ett generellt förbud mot varje fastighetsbildning som motverkar allmänt intresse av betydelse. Ett sådant förbud skulle vara av betydelse för bl. a. försvaret, trafiksäkerheten, hälsovården och naturvården. Kommittén har emellertid avvisat tanken på ett sådant förbud. Fastighetsbildningsmyndigheten skulle därigenom få en långtgående diskretionär prövningsrätt, som inte skulle stå i god överensstämmelse med principen om fastighetsbildningen som ett judiciellt och inte ett administrativt förfarande. Kommittén har vidare framhållit att det inte sällan genom speciallagstiftningen är sörjt för att åtgärder som medför en från allmän synpunkt olämplig markanvändning inte kommer till stånd.

För egen del godtar jag kommitténs bedömning av denna fråga. Ett förbud med den angivna innebörden skulle ingripa i glesbebyggelserätten och lägga befogenheter i fastighetsbildningsmyndighetens hand som normalt bör ankomma på planmyndighet. Jag är väl medveten om att frågan berör vitala allmänna intressen och att den är särskilt aktuell med hänsyn till fritidsbebyggelsens utveckling. Enligt min mening bör dock frågan närmare övervägas i ett större sammanhang tillsammans med den allmänna översyn av planlagstiftningen som beslutats.

Av vad jag förut har anfört framgår att antalet paragrafer i detta kapitel är lägre i departementsförslaget än i kommitténs förslag. Detta hänger samman med bl. a. omarbetningen av de särskilda bestämmelserna för jordbruks- och skogsbruksfastigheter, som jag strax skall närmare beröra. Vidare har 2 § i kommittéförslaget, som tar upp vissa kompletterande bestämmelser till de allmänna lämplighetsvillkoren, utmönstrats. Jag återkommer till detta i samband med specialmotiveringen. Ytterligare en paragraf i kommittéförslaget, nämligen 16 §, saknar motsvarighet i departementsförslaget. Jag vill här något beröra skälen till varför denna paragraf inte tagits med i departementsförslaget. I paragrafen har kommittén tagit upp bestämmelser av den innebörden att vid prövningen av viss fastighets-

bildningsåtgärds tillåtlighet från jordpolitisk synpunkt skall beaktas om sambruk föreligger och som ytterligare förutsättning för åtgärden gälla att den varit tillåten om brukningsenheten utgjort en fastighet. Paragrafen skulle ha betydelse främst i fråga om jordbruksförhållanden och motverka åtgärder som syftar till att skilja skog från odlad jord, men enligt kommittén gäller problemet med sambruken inte bara jordbruksförhållanden utan är av mera allmängiltig karaktär. Med den utformning som de jordpolitiska villkoren beträffande jordbruks- och skogsbruksfastigheter fått i departementsförslaget anser jag att den av kommittén föreslagna bestämmelsen inte behövs för att skydda de allmänna intressen som står på spel vid fastighetsbildning beträffande sådana fastigheter. I fråga om fastighetsbildning beträffande andra slag av fastigheter anser jag att det inte ådagalagts något behov av en sådan regel som kommittén har föreslagit.

SPECIALMOTIVERING

Allmänna lämplighets- och planvillkor

1 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om de allmänna lämplighetsvillkor som skall gälla för fastighetsbildning. Paragrafen motsvarar 1 § i kommittéförslaget.

Gällande rätt. Allmänna lämplighetsvillkor har i gällande rätt föreskrivits för fastighetsbildning genom avstyckning och genom sammanläggning genom reglerna i 19 kap. 2 § JDL. Enligt dessa bestämmelser skall varje styckningsdel till omfång och beskaffenhet i övrigt samt med hänsyn till belägenheten vara sådan att den för sig eller, om den är avsedd att sammanläggas med annan mark, tillsammans med denna bildar fastighet som är varaktigt lämpad för sitt ändamål. I ärende angående avstyckning skall vidare utredas för vilket ändamål varje styckningsdel är avsedd. Från det angivna lämplighetskravet medges visst undantag. Undantaget avser fastighet varifrån avstyckning sker och gäller för det fall att fastigheten redan förut inte är lämpad för sitt ändamål och den inte genom avstyckningen undergår försämring av någon betydelse. I lagrummet anges dessutom att avstyckning inte får äga rum, om det inte kan antas att styckningsdel inom nära förestående tid skall ha erhållit varaktig användning för det avsedda ändamålet. Bestämmelserna i 19 kap. 2 § JDL skall enligt 7 § SML äga motsvarande tillämpning vid sammanläggning som inte är kombinerad med avstyckning. Därjämte har i 1 kap. 8 § JDL tagits upp bestämmelser om beskaffenheten i vissa fall av fastigheter som läggs ut vid laga skifte. Det allmänna lämplighetskravet enligt 19 kap. 2 § JDL kompletteras slutligen

av reglerna i 11 och 12 §§ samma kapitel om fastighets ägoanordning och vägförhållanden. För laga skifte finns i 13 kap. JDL detaljerade bestämmelser om ägoanordning.

Kommittén. Kommittén har utarbetat sitt i 1 § upptagna förslag i nära anslutning till de nyssnämnda bestämmelserna i 19 kap. 2 § JDL. Mot det sålunda i JDL föreskrivna villkoret att styckningsdel skall på varaktigt sätt vara lämpad för sitt ändamål görs ingen erinran. Detta lämplighetskrav bör nu utvidgas att i princip gälla vid all fastighetsbildning. Det kommer sålunda att omfatta även redan bestående fastigheter, som berörs av fastighetsreglering. Den omformulering av lämplighetskravet som be-tingas av att det inte längre skall vara begränsat till avstyckning bör verkställas så, att lämplighetsprövningen, om flera olika fastighetsbildningsåtgärder företas samtidigt, utan särskilt påpekande kommer att avse den samlade effekten av alla åtgärderna. Varje fastighet bör betraktas för sig som en självständig enhet, vare sig den berörs av en eller flera åtgärder, och det är fastighetens slutliga skick som bör läggas till grund för bedömningen. Som villkor för fastighetsbildning bör alltså gälla att varje fastighet, som tillskapas eller ändras genom åtgärden, prövas till omfång och beskaffenhet i övrigt samt med hänsyn till belägenheten bli varaktigt lämplig.

Lämplighetsprövningen vid fastighetsbildning måste självfallet anknytas till ett visst användningssätt hos de olika fastigheterna. I likhet med vad som f. n. gäller vid avstyckning synes inte vilka ändamål som helst få komma i betraktande, utan en viss begränsning är nödvändig. Kommittén föreslår inte reglering av andra ändamålsbegränsningar än som f. n. behandlas i 19 kap. 2 § sista stycket JDL (bet. s. 149—151).

Kommittén tar först upp det i nyssnämnda lagrum uppställda kravet på varaktighet i fråga om styckningsdels användning. Enligt kommitténs mening får erfarenheterna från den tid bestämmelsen varit i tillämpning anses ge vid handen att detta villkor utgör ett värdefullt komplement till det allmänna lämplighetskravet genom att det motverkar en onödig splitt-ring av fastighetsbeståndet för tillgodoseende av tillfälliga behov. Med stöd av varaktighetskravet har man kunnat hindra att fastigheter bildats för ändamål som kunnat beräknas bli av betydelse i huvudsak bara för den aktuella innehavaren, i varje fall om denne inte varit juridisk person. Med hänsyn till den ständigt fortgående utvecklingen bör man måhända inte längre upprätthålla lika stränga krav beträffande ändamålets varaktighet. Däremot synes det angeläget med en viss skärpning så att en spärr erhålls mot bildande av fastigheter som — även om de kan väntas bli av betydelse för senare innehavare än den tillfällige ägaren — inte är avsedda att vare sig bebyggas eller på annat sätt mera kontinuerligt utnyttjas. I tillämpningen har det ibland förekommit att avstyckning av fastigheter tillåtits för mycket speciella ändamål, särskilt fritidsändamål, som väl får betecknas så-

som varaktiga i den meningen att fastigheterna kunnat beräknas bli på oförändrat sätt använda även av framtida ägare men som ändå inte kan anses leda till ett stadigvarande utnyttjande av fastigheterna (se NJA 1959 s. 437). Sådana åtgärder innebär ofta en skadlig parcellering, och det är angeläget att de hindras. Ett förbud mot fastighetsbildning i dessa fall synes inte behöva medföra några olägenheter, eftersom ifrågavarande ändamål alltid kan tillgodoses genom upplåtelse av nyttjanderätt eller annan begränsad sakrätt. Med anledning av vad som nu sagts bör enligt kommitténs mening för framtiden fordras att de ändamål som är avsedda att förverkligas genom fastighetsbildning kan antas bli stadigvarande tillämpade.

Vad beträffar villkoret att avstyckningsändamål skall äga viss aktualitet konstaterar kommittén att det har framställts vissa anmärkningar mot detta. Enligt dessa kan aktualitetskravet medföra olägenheter för inte bara de enskilda markägarna utan även samhället. Kommittén har själv undersökt aktualitetskravets verkningar i praktiken och funnit att vissa anmärkningar som anförts mot detta inte helt saknar fog (se bet. s. 152—157). Kommittén anser att det är ofrånkomligt att i den nya lagstiftningen ställa upp vissa krav på att fastigheter, som berörs av fastighetsbildningsåtgärd, kommer till avsedd användning. För att tillstånd till fastighetsbildning skall meddelas bör därför, i likhet med vad som f. n. gäller enligt aktualitetsvillkoret, fordras att anledning föreligger till antagande att det ändamål som ligger till grund för lämplighetsprövningen framdeles blir förverkligat. Genom en i enlighet härmed utformad föreskrift hindras fastighetsbildning, när ett genomförande av syftet med åtgärden inte är möjligt eller framstår som mindre troligt. Enligt kommitténs uppfattning är det av mindre betydelse om fastighetens avsedda användning är nära förestående eller inte. Även ganska långa dröjsmål torde utan olägenhet kunna godtas, om det kan antas att användningen så småningom kommer till stånd. Den nuvarande föreskriften om ändamålets förverkligande inom nära förestående tid kan föranleda vissa olägenheter och dessa torde inte helt kunna undvikas enbart genom en uppmjukning av föreskriften. På grund härav anser sig kommittén inte böra föreskriva annan tidsbegränsning än den som följer av villkoret att det skall föreligga anledning anta att ändamålet blir genomfört. Genom denna begränsning hindras i varje fall att sådana ändamål beaktas som inte kan förverkligas inom överskådlig tid.

Under hänvisning till vad som förut anförts angående tillämpningen av aktualitetsvillkoret framhåller kommittén att alltför stränga krav på bevisningen i fråga om utsikterna att ändamålet med fastighetsbildning förverkligas inte får ställas upp. Vid bedömningen av hithörande frågor torde ofta tillräcklig ledning kunna erhållas av de i varje särskilt fall föreliggande yttre omständigheterna och utredningar angående den tillfällige ägarens personliga förhållanden kunna undvikas. Om sådana utredningar ändå är nödvändiga, bör de självfallet drivas med varsamhet så att de inte upp-

fattas som en obehörig inblandning i vederbörandes privata angelägenheter. När det är fråga om utbrytning från fastighet av område, som efter överlåtelse kommit i särskild ägares hand, torde redan själva överlåtelsen utgöra ett starkt indicium på att ändamålet blir förverkligat. Ofta torde man kunna låta sig nöja därmed, om det inte framkommer andra omständigheter, vilka tyder på att den avsedda användningen inte kommer till stånd. Det förtjänar även påpekas i detta sammanhang att uppgifter från blott en av sakägarna om svårigheter att förverkliga ändamålet med fastighetsbildningen inte okritiskt får läggas till grund för bedömningen. I synnerhet om den ordningen genomförs att giltigheten av ett avtal om överlåtelse av del av en fastighet alltid blir beroende av att delen blir utbruten, kan en avtalspart som efteråt funnit avtalet mindre förmånligt vilja i strid med verkliga förhållandet framställa ändamålet med fastighetsbildningen som ogenomförbart eller i varje fall vilja överdriva svårigheterna för ett genomförande, allt i syfte att bli fri från sina åtaganden enligt avtalet. Har område som skall utbrytas inte blivit överlåtet men avser ägaren att avyttra området, måste givetvis en mera noggrann prövning äga rum. Därvid bör bl. a. behovet av fastighetsbildningen undersökas. Avstyckning på lager bör liksom enligt gällande rätt vara möjlig i viss begränsad utsträckning.

Vad som nu har anförts angående begränsningen av de ändamål som får komma i betraktande vid lämplighetsprövningen har främst avsett nybildade fastigheter samt fastigheter, vilka genom fastighetsbildningen ändras för att tjäna nya ändamål. I stort sett samma synpunkter bör emellertid anläggas vid bedömningen av bestående fastigheter, som inte är avsedda att få ändrad användning. Beträffande sådan fastighet bör gälla, att prövningen skall avse ändamål, vartill fastigheten redan utnyttjas och kan väntas förbli utnyttjad.

I anslutning till 2 § i sitt förslag uttalar kommittén att det är önskvärt att lagen bara anger vissa allmänna synpunkter på vad som bör beaktas vid lämplighetsprövningen. De nuvarande bestämmelserna i 19 kap. 11 § JDL att fastighets ägor såvitt möjligt skall ligga i ett sammanhang och ha regelbunden form bör inte behållas. Kommittén framhåller dock med skärpa att detta ingalunda får innebära att kraven på att fastighet skall ha sina ägor samlade i allmänhet skall sättas lägre än hittills.

Det ändamål för vilket en fastighet bildas torde i första hand vara avgörande för hur ägoanordningen skall vara beskaffad. Att fastigheten bör utformas på ett med hänsyn till den avsedda användningen lämpligt sätt synes därför böra komma till uttryck i lagen. Utformningen måste även anpassas efter naturförhållandena och andra föreliggande omständigheter. Enligt kommitténs mening är det av största betydelse att fastigheterna på lämpligt sätt ansluter till befintliga väg- och dikesanläggningar. Även förekomsten av andra anläggningar samt av byggnader över huvud taget bör ägnas uppmärksamhet vid utformningen av fastigheterna. Man torde för

övrigt inte böra inskränka sig till att vid fastighetsbildningen beakta bara bestående förhållanden av detta slag. Även vissa tillämnade åtgärder måste kunna påverka fastighetsplanen.

För att en fastighet skall anses lämplig måste samfärdseln till och från fastigheten obehindrat kunna äga rum i den omfattning som betingas av fastighetens ändamål. Detta får anses så självklart att en särskild bestämmelse därom skulle kunna undvaras. Eftersom det emellertid kan ställas olika fordringar på hur möjligheten för en fastighetsägare att ta nödig väg utanför sitt område skall vara ordnad, synes förhållandet inte böra lämnas helt oreglerat.

Av intresse i detta sammanhang är frågan huruvida man vid fastighetsbildning alltid skall fordra att särskild rättighet till nödig väg blivit upplåten eller om det skall vara möjligt att vid lämplighetsprövningen ta hänsyn till en faktiskt föreliggande tillgång till väg. Även om det, för att kravet på varaktig lämplighet skall uppfyllas, många gånger blir nödvändigt se till att fastighets vägbehov för framtiden tryggas genom upplåtande av särskild rättighet, skulle det otvivelaktigt föra för långt att vid all fastighetsbildning fordra att vägfrågorna blivit rättsligt reglerade. Det är nödvändigt att finna en lösning på vägfrågorna som passar inte bara vid nybildning av fastighet utan även vid bedömning av bestående fastigheters totala behov av vägar, oavsett om behovet uppkommer genom en fastighetsbildningsåtgärd eller härrör från tiden före åtgärden. Det bör emellertid understrykas att det under vissa förhållanden kan vara berättigat att avstå från att kräva en rättslig reglering av en vägfråga i fall den aktualiseras genom t. ex. avstyckning.

Avgörande för kommitténs inställning till detta spörsmål har varit önskemålet att så långt det är möjligt förenkla förfarandet vid fastighetsbildning. Det kan nämligen inte bestridas att förfarandet skulle onödigt kompliceras, om man alltid vid fastighetsbildning skulle kräva att rätt till nödiga vägar blivit tillförsäkrad de olika fastigheterna. Därför har endast föreslagits att vid prövning av fastighets lämplighet skall beaktas att fastigheten kommer att äga tillgång till nödiga vägar utanför sitt område.

Kommittén anser att i lagen bör anges vissa riktlinjer för bedömning av fastigheter som är avsedda för bebyggelse. Bortsett från regeln i 13 kap. 17 § JDL om att utflyttande skiftesdelägars ägolott skall ha lämplig byggnadsplats och tillgång till gott vatten innehåller nuvarande lagstiftning inga närmare regler om hur det allmänna lämplighetskravet bör tillämpas beträffande dessa fastigheter. Eftersom fastighetsbildningsverksamheten till väsentlig del är inriktad på att tillskapa fastigheter som skall bebyggas samt olika meningar kan göras gällande om vilka krav som bör uppställas på dessa fastigheters närmare beskaffenhet, har ett visst behov av vägledande bestämmelser ansetts föreligga. Kommittén har för sin del kommit till den uppfattningen att en mera ingående reglering av bebyggelsefastig-

heternas utformning inte bör komma i fråga med hänsyn främst till den skiftande karaktär som den avsedda bebyggelsen kan ha i olika fall. Kommittén anser det emellertid möjligt och lämpligt att i lagen särskilt ange vissa frågor, som regelmässigt uppkommer vid åtgärder beträffande fastighet på vilken byggnad skall uppföras och som därvid bör ägnas noggrann uppmärksamhet, samt antyda hur de helt allmänt bör lösas. Vad som sålunda bör påpekas synes vara grundförhållandena samt vatten- och avloppsfrågorna.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* instämmer i vad kommittén har anfört om kravet på varaktighet.

Svea hovrätt, överlantmätaren i Jämtlands län, skogsindustriernas samarbetsutskott och industriförbundet ifrågasätter behovet av den föreslagna skärpningen av kravet på stadigvarande användning och framhåller att det föreligger ett legitimt behov av att bilda vissa fastigheter, särskilt fritidsfastigheter, där utnyttjandet inte sker mera kontinuerligt.

Kravet på varaktighet kan i framtiden inte upprätthållas beträffande jordbruksfastigheter, anser *lantbruksnämnden i Värmlands län*. Orden »varaktigt» och »stadigvarande» tyder på ett statiskt och numera föråldrat betraktelsesätt på jordbruksföretagen. Tidigare har marken varit jordbruksföretagets största och väsentligaste kapitaltillgång och företaget i övrigt har byggts upp främst efter marktillgången. I det moderna jordbruksföretaget är övrigt kapital jämte arbetskraftstillgången av väsentlig betydelse för utformningen av företaget. Marktillgången måste därför kunna anpassas till övriga resurser för att man skall uppnå det driftsresultat som i den rådande ekonomiska situationen bör eftersträvas. Liknande synpunkter uttalas av *lantbruksnämnderna i Östergötlands och Jönköpings län*.

Den av kommittén föreslagna utformningen av aktualitetskravet tillstyrks av *överlantmätaren i Uppsala län* och även av *kommunal-tekniska föreningen*, som inte har någon erinran mot att kravet införs också för fastighetsbildning i stad.

Näringslivets byggnadsdelegation, industriförbundet och SAF anser att en viss uppmjukning av aktualitetskravet är nödvändig, eftersom detta krav hämmat utvecklingen inom glesbebyggelseområden. Det kan dock befaras att aktualitetskravet även med den mjukare utformning som kommittén har föreslagit kan medföra olägenheter inom detaljplansområden. Det kan där ibland visa sig både tekniskt och ekonomiskt lämpligt att i en enda för rättning bilda ett större antal fastigheter än aktualitetskravet medger. Med hänsyn härtill är det angeläget att aktualitetskravet helt slopas beträffande områden med fastställda detaljplaner.

Den sist anförda synpunkten biträds av *fastighetsägareförbundet*, som därvid särskilt åberopar det förhållandet att kommittén föreslagit att tomtmätninginstitutet skall avskaffas. *Häradshövdingeföreningen* förordar den

ändringen i lagtexten att »framdeles» utbyts mot de i motiven använda orden »inom överskådlig tid».

Åtskilliga remissinstanser motsätter sig en uppmjukning av aktualitetskravet. Detta är fallet med *lantmäteristyrelsen*, *överlantmätarna i Östergötlands, Gotlands, Hallands och Jämtlands län*, *lantbruksnämnden i Gotlands län*, *byggnadsstyrelsen*, *länsarkitekterna i Stockholms och Östergötlands län*, *bostadsstyrelsen*, *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* samt *föreningen för samhällsplanering*. Man framhåller att den nu gällande regeln fungerar väl och fyller ett påtagligt behov. Enligt *lantmäteristyrelsens* mening ligger det i sakens natur att krav på viss aktualitet alltid måste göras gällande. Styrelsen anser det inte vara rimligt att befintliga resurser tas i anspråk för fastighetsbildning, när det är ovisst om den påtänkta markanvändningen kommer till utförande inom rimlig tid. Den snabba samhällsutvecklingen kan också leda till att på förslag bildade fastigheter, när användningen blir aktuell, visar sig ha blivit otidsenliga. Styrelsen befarar för sin del att lagtextens formulering kan leda till på längre sikt mindre önskvärda lösningar. Kommittén har visserligen anfört att den gjorda begränsningen hindrar att i varje fall sådana ändamål beaktas som inte kan förverkligas inom överskådlig tid. Denna tidsbestämning kan emellertid vålla missuppfattning (jfr departementschefens yttrande beträffande 12 § BS, prop. 1959: 68 s. 207). Enligt styrelsens mening finns det dessutom anledning att inte sätta anspråken lägre i fråga om aktualitet vid fastighetsbildning än vid detaljplanläggning. Styrelsen anser alltså att »framdeles» bör bytas ut mot »inom nära förestående tid». Därigenom nås överensstämmelse med formuleringen i 12 § BS. Åt detta uttryck bör kunna ges den tolkningen att det medges anstånd med ett genomförande av det aktuella ändamålet under en skäligen övergångstid.

Bostadsstyrelsen framhåller att det stora flertalet nya bostäder finansieras med hjälp av statliga lån. Vid fastighetsbildning för permanent bostadsändamål inom främst glesbygdsområden sker en samverkan mellan de fastighetsbildande och långivande myndigheterna för att bl. a. i möjligaste mån undvika skiljaktiga beslut i frågor som utgör förutsättning för att sökanden skall kunna realisera ett byggnadsprojekt. Den formella grunden för denna samverkan vilar främst på det nu gällande aktualitetskravet. En uppmjukning av detta krav på sätt kommittén har föreslagit kommer därför att innebära en ändring av grunden för denna samverkan. Styrelsen är inte övertygad om lämpligheten av ändringsförslaget. Om denna ändå skulle anses motiverad, vill styrelsen framhålla att möjligheten av att en tilltänkt fastighet för permanent bostadsändamål inte kommer till användning för det avsedda ändamålet inom nära förestående tid måste medföra ett krav på att det vid förrättningsstillfället verkställs en bedömning av styckningslottens lämplighet från bl. a. kreditvärdesynpunkt. Detta krav synes i princip böra ställas oavsett huruvida det vid förrättningen uppges att statliga lån

skall sökas eller inte. Innebörden av det allmänna lämplighetskravet såsom det kommit till uttryck i kommittéförslaget bör därför bringas att stämma överens med de villkor beträffande belägenhet och utformning m. m. av en tomtplats som de långivande myndigheterna i sin verksamhet är skyldiga att beakta. Bostadsstyrelsen anser sig visserligen inte böra motsätta sig att en sådan utvidgad lämplighetsprövning ankommer på förrättningsmännen men förutsätter då att i likhet med nuvarande praxis samråd etableras vid mera svårbedömbara fall. De närmare formerna för detta samråd kan såsom tidigare regleras genom särskilda anvisningar.

Länsbostadsnämnden i Göteborgs och Bohus län berör samma problem och påpekar att en konsekvens av förslaget blir att det reella ansvaret för kreditvärdesprövningen överflyttas från lånemyndigheten till förrättningsmännen. Nämnden har ingen erinran häremot men förutsätter att samråd sker i tveksamma fall.

Skogsindustriernas samarbetsutskott anser att aktualitetskravet är onyttigt och därför bör strykas. Om det ändå behålls, bör bevisbördan läggas på förrättningsmännen och inte på sökanden.

Frågan om lämplig storlek på fastighet som är avsedd för bebyggelse berörs av bl. a. *lantmäteristyrelsen*. Styrelsen anser att bestämmelserna i 1 och 2 §§ i kommittéförslaget utgör tillräcklig grund för prövning av bebyggelsefastighets storlek men framhåller att vissa svårigheter möter när det gäller maximistorlek, inte minst i fråga om fritidsfastigheter. Var den övre arealgränsen för en bostadstomt skall anses ligga blir enligt styrelsens mening beroende av hur långt i arealtilldelning man kan gå utan att området ändrar karaktär och följaktligen måste från lämplighetssynpunkt bedömas för annat ändamål än enbart som bostadstomt. En sådan avgränsning uppåt måste ske från fall till fall, och några fasta arealgränser eller liknande hållpunkter synes inte kunna uppställas. Den vägledande principen torde i stället böra vara att till bostadstomt inte får läggas mark utöver vad som kan betecknas vara av väsentligen bostadstomts karaktär.

Av det allmänna lämplighetsvillkorets formulering framgår inte att däri ingår något krav på självständig fullständighet, framhåller *överlantmätaren i Jönköpings län*. Krav härpå inryms när det gäller jordbruks- och skogsbruksfastigheter i de särskilda lagrummen men borde finnas även för andra ändamål. Hinder synes enligt förslaget inte möta t. ex. mot att avstycka ett grönsaksland på 100 kvm. En sådan fastighet kunde nämligen bedömas till omfång och beskaffenhet i övrigt samt med hänsyn till belägenheten bli varaktigt lämpad för grönsaksland. Allmänna lämplighetsvillkoret synes böra så avfattas att därav framgår att bildad eller ändrad fastighet skall för sig vara varaktigt lämpad för ett självständigt ändamål.

Riksantikvarieämbetet tar upp några frågor som berör lämplighetskravet från kulturminnesvårdens synpunkt. Sådana skyddsföreskrifter som

ämbetet utfärdar enligt lagen den 9 december 1960 (nr 690) om byggnadsminnen innebär på samma sätt som beträffande fasta fornlämningar en inskränkning i fastighetsägarens rätt att förfoga över fastigheten. Ämbetet anser att det vore synnerligen befogat att i den nya lagen erinra om att sådana föreskrifter bör beaktas vid fastighetsbildning. Ett till byggnadsminne hörande skyddsområde bör sålunda inte delas upp på flera fastigheter. I detta sammanhang önskar ämbetet fästa uppmärksamheten på ett särskilt problem för den aktuella kulturminnesvården, nämligen svårigheterna att underhålla och bevara sådana kulturhistoriskt värdefulla herrgårds- och slottsanläggningar som helt eller delvis förlorat sambandet med sitt ursprungliga jordunderlag. Ämbetet åsyftar härvid främst jordegendomar från vilka kulturhistoriskt värdefulla byggnader med ett omgivande — ofta mycket knappt tilltaget — område fränskilts. Byggnaderna med omgivande område har sålunda ombildats till s. k. annan fastighet. Redan nu kan ett stort antal sådana fall påvisas. Ämbetet är väl medvetet om att en sådan fastighetsbildning i regel inte är till men för jordbruks- eller skogsnäring och att det därför är svårt att hindra förfarandet. Även om några omedelbara risker för vården av byggnadsbeståndet på sålunda ombildad fastighet inte skulle finnas, ligger det i sakens natur att betydande svårigheter i en framtid kan uppstå att trygga bebyggelsens bestånd och att krav på bistånd av det allmänna i sådana fall torde komma att resas. Otvivelaktigt är det ett angeläget allmänt intresse att jordbruks- eller skogsfastigheter med därå belägna kulturhistoriskt värdefulla byggnader sammanhålls som en ekonomisk enhet. Ämbetet anser att denna fråga borde tas under övervägande i samband med genomförandet av en ny lag om fastighetsbildning. I det fall fastighetsbildningen berör en byggnad med därtill hörande område, som enligt byggnadsminneslagen förklarats för byggnadsminne, anser ämbetet att, vid en bedömning av det allmänna lämplighetskravet enligt 3:1 i lagförslaget, hänsyn i vart fall bör tas till den ovillkorliga skyldigheten för fastighetsägaren att underhålla egendomen enligt givna föreskrifter. Särskilt vad gäller jordbruks- eller skogsfastigheter bör här ses till att fastigheten behåller ett sådant omfång att den ekonomiska bärkraften inte väsentligt minskas.

Vad kommittén har föreslagit om fastighets tillgång till väg har blivit föremål för en splittrad bedömning.

Överlantmätarna i Uppsala, Södermanlands och Östergötlands län samt väg- och vattenbyggnadsstyrelsen tillstyrker kommittéförslaget.

En viss tveksamhet till kommitténs ståndpunkt uttalas av *lantmäteristyrelsen*. Styrelsen vill framhålla att för de flesta fastigheter är vägutfart nödvändig för funktionsdugligheten, och i så fall bör också normalt tillses att utfartsrätt tryggas i samband med fastighetsbildningen som annars skulle bli ofullständig. Olämpliga vägservitut torde ha uppstått därför att

det hittills förelegat allehanda hinder mot lämplig servitutslokalisering i samband med fastighetsbildning. Som exempel kan nämnas svårigheten att i sammanhang med avstyckning av ett område få till stånd utfartsrätt över annan fastighet än stamfastigheten. Dessa hinder har gjort att det ofta tillskapas jorddelningsservitut med rätt till utfart över stamfastigheten och med sikte på att tas i anspråk endast i den händelse på marken befintlig utfart över annan fastighet skulle bli avstängd. Om kommitténs förslag till fastighetsbildningslag genomförs, blir förhållandet ett annat, eftersom avstyckning kan kombineras med fastighetsreglering för åstadkommande av behövt servitut. En strävan bör vara att undvika att bilda fastighet som sedermera visar sig olämplig därför att utfartsfrågan inte kan ordnas på ett tillfredsställande sätt. Lämplighetskravet i fråga om utfart bör med andra ord i princip sättas lika högt som kraven när det gäller övriga egenskaper hos fastigheten.

Överlantmätaren i Hallands län uttalar att nu gällande regler ofta tillämpats alltför kritiklöst och att i förrättningarna förekommande oklara bestämmelser föranlett tvister. Det är därför angeläget att en ny lag innehåller skärpta bestämmelser om hur rätten till behövt utfartsväg skall säkerställas vid fastighetsbildning.

Näringslivets byggnadsdelegation, industriförbundet och SAF anser att kommitténs förslag angående utfartsväg är synnerligen otillfredsställande. Det kan inte vara rimligt att, på sätt kommittén föreslagit, ansvaret för fastighetens vägbehov ibland skall kunna övervältras på den enskilde fastighetsägaren. Ett sådant förhållande är inte ägnat att skapa den stadga i fastighetsindelningen som man kan kräva av en modern lagstiftning. Formuleringen av lagrummet bör därför ändras så, att vid prövning av fastighetslämplighet skall beaktas att fastigheten kommer att äga rätt till nödiga vägar.

Liknande synpunkter uttalas av *häradshövdingeföreningen, fastighetsägareförbundet och kommunal-tekniska föreningen*.

Departementschefen. De allmänna lämplighetsvillkor som tagits upp i 1 § av kommittéförslaget har i sina huvuddrag hämtats från gällande avstyckningsregler. Den största nyheten i kommittéförslaget är att lämplighetsvillkoren skall tillämpas på alla slag av fastighetsbildning och således även när bestående fastigheter underkastas fastighetsreglering. Med tanke på dessa fall blir en uppmjukning av villkoren genom undantagsbestämmelser nödvändig. Sådana finns i 9 och 10 §§ i departementsförslaget.

De sakliga jämkningar av lämplighetsvillkoren som kommittén har föreslagit hänför sig till kraven på varaktighet och aktualitet. Beträffande varaktighetskravet innebär kommittéförslaget den skärpningen i förhållande till gällande rätt att de ändamål som avses att förverkligas genom fastighetsbildningen skall kunna antas bli stadigvarande tillämpade. Avsikten är

att hindra att fastigheter bildas för sådana ändamål som lämpligen bör tillgodoses på annat sätt, t. ex. genom nyttjanderättsupplåtelse. Fastighetsbildning bör således förbehållas för sådan användning av marken som är av kontinuerlig beskaffenhet. Så är i regel fallet, om fastigheten skall bebyggas. Att byggnaden, som fallet är med fritidsbostäder, inte kontinuerligt nyttjas av ägaren är därvid utan betydelse. Ett extensivt utnyttjande av ett markområde för friluftsliv är emellertid inte ett ändamål som i allmänhet bör tillgodoses genom fastighetsbildning.

Kommittéförslaget har i stort sett godtagits av remissinstanserna. För egen del ansluter jag mig till kommitténs förslag.

Med anledning av vad några lantbruksnämnder har uttalat om varaktighetsvillkorets tillämpning beträffande jordbruksfastigheter vill jag framhålla att kravet i dessa fall inte bör tillämpas så, att det hindrar en sund utveckling av jordbruksföretagen. Fastighetsbildningen måste kunna anpassas efter jordbruksföretagets övriga resurser och den överblickbara ekonomiska situationen för jordbruket. Det ligger i sakens natur att den snabba utvecklingen på de tekniska och ekonomiska områdena gör det orimligt att anlägga ett alltför långsiktigt perspektiv vid bedömningen av fastigheters lämplighet för jordbruksändamål. Vad som nu har anförts äger giltighet också i fråga om skogsbruksfastigheter.

F. n. har aktualitetskravet vid avstyckning den innebörden att fastighetsbildning inte får ske med mindre än att den nybildade fastigheten inom nära förestående tid kommer till användning för det avsedda ändamålet. Kommittén anser att en uppmjukning av villkoret är motiverad med hänsyn till de olägenheter som varit förbundna med den gällande bestämmelsen. Enligt kommittén bör inte någon annan tidsbegränsning föreskrivas än den som följer av att det skall föreligga anledning anta att ändamålet blir genomfört. Därigenom hindras i varje fall att sådana ändamål beaktas som inte kan förverkligas inom överskådlig tid. Kommittén har i lagtexten uttryckt saken så, att det skall kunna antas att fastigheten framdeles erhåller stadigvarande användning för ändamålet.

Vid remissbehandlingen har framkommit delade meningar om lämpligheten av den föreslagna jämkningen av aktualitetskravet. Allmän enighet synes råda om att aktualitetskravet hittills haft en i stort sett nyttig funktion. Det är även enligt min mening ofrånkomligt att kravet behålls i den nya lagstiftningen. I sin nuvarande lydelse har emellertid aktualitetskravet otvivelaktigt ibland hämmat en ändamålsenlig utveckling, särskilt på den rena landsbygden. En försiktig jämkning av aktualitetskravets utformning skulle säkerligen kunna undanröja sådana olägenheter utan att några egentliga nackdelar behöver befaras därav. För egen del förordar jag den formuleringen av aktualitetsvillkoret att det skall kunna antas att fastigheten inom överskådlig tid erhåller användning för det avsedda ändamålet.

Denna formulering står i överensstämmelse med vad kommittén har uttalat i motiven.

I några remissyttranden har berörts frågan om bebyggelsefastighets storlek. Av lagtexten framgår att lämplighetsprövningen bl. a. skall avse fastighets storlek. Detta gäller beträffande alla slags fastigheter. Beträffande jordbruks- och skogsbruksfastigheter måste storleksfrågan bedömas främst med hänsyn till lönsamhetssynpunkter, och vid fastighetsbildning inom planområde måste planens intentioner beaktas. Bedömning av storleken enbart med stöd av denna paragraf torde komma i fråga huvudsakligen i glesbebyggelsefall. Svårigheter möter därvid ofta att vid bildande av bostadsfastigheter, särskilt sådana som avses för fritidsändamål, åstadkomma en lämplig bedömningsgrund i fråga om tomtplatsens storlek. Som lantmäteristyrelsen har framhållit kan en lämplig princip vara att till bostadsfastighet inte läggs mera mark än vad som väsentligen har bostadstomts karaktär. En sådan princip är rimlig också från den synpunkten att, om en tomtplats är alltför vidsträckt, vissa delar av den torde i allmänhet bli så extensivt utnyttjade att de knappast kan anses stadigvarande utnyttjade.

Riksantikvarien har i sitt yttrande fäst uppmärksamheten på de problem från fastighetsbildningssynpunkt som kulturhistoriskt värdefulla herrgårds- och slottsanläggningar utgör. Enligt riksantikvariens uppfattning bör vid lämplighetsprövningen beaktas att jordbruks- eller skogsbruksfastighet, till vilken hör sådan byggnad som förklarats för byggnadsminne, har sådant omfång att fastigheten kan bära de kostnader som är förenade med underhållet av byggnaden. Denna mening är väl förenlig med bestämmelserna i denna paragraf. Om fastighetsbildningen emellertid avser att skilja byggnaden från jordbruksfastigheten, vilket fall också berörts av riksantikvarien, ger paragrafen knappast något stöd för beaktande av underhållssynpunkterna. Eftersom byggnaden i allmänhet inte behövs för jordbruket eller skogsbruket, möter i regel inte hinder för en sådan åtgärd på grund av skyddsbestämmelserna i 6 §. Otvivelaktigt utgör bevarandet av kulturhistoriskt värdefulla byggnader ett betydande allmänt intresse, men frågan därom har vidare aspekter än som lämpligen kan vinna beaktande i detta lagstiftningssammanhang.

Kommittén har i 2 § av sitt förslag tagit upp vissa bestämmelser som innefattar en ytterligare utveckling av lämplighetskraven. I första stycket meddelas sålunda föreskrifter om hur fastighetens ägoanordning bör anpassas efter den avsedda användningen och vissa andra förhållanden. Vidare uttalas att det skall beaktas att fastigheten kommer att äga tillgång till nödiga vägar utanför sitt område. I andra stycket har kommittén tagit upp vissa föreskrifter rörande fastighet som är avsedd att bebyggas. Där föreskrivs sålunda att fastigheten skall innehålla byggnadsplats med lämpliga grundförhållanden samt medge med hänsyn till användningen tillfredsställande anordningar för vattenförsörjning och avlopp.

De av kommittén sålunda föreslagna bestämmelserna har alla karaktären av detaljanvisningar för tillämpningen av 1 § i kommittéförslaget. Från saklig synpunkt har jag intet att erinra mot kommitténs förslag utan ansluter mig till de av kommittén gjorda övervägandena. Detta gäller sålunda också beträffande regleringen av vägfrågan. Med hänsyn till att de föreslagna föreskrifterna saknar ett i förhållande till reglerna i 1 § självständigt innehåll anser jag det inte befogat att ta in dessa föreskrifter i lagen. Föreskrifter av detta slag bör enligt min mening lämpligen meddelas av Kungl. Maj:t eller lantmäteristyrelsen.

2 §.

I denna paragraf, som motsvarar 12 § i kommittéförslaget, har tagits upp särbestämmelser för fastighetsbildning inom vissa planområden.

Kommittén. Enligt 19 kap. 13 § 2 mom. JDL och 5 kap. 8 § 1 mom. FBLS får avstyckning inom område, för vilket enligt fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan eller på annan grund särskilda bestämmelser med avseende å markens bebyggande gäller, inte verkställas så att områdets ändamålsenliga bebyggande försvåras eller syftet med bestämmelserna på annat sätt motverkas. Länsstyrelsen kan dock medge undantag när det finns särskilda skäl. I båda lagrummen har vidare föreskrivits att också regionplan skall beaktas inom område, för vilket sådan plan fastställts. I FBLS finns dessutom bestämmelser med motsvarande innehåll beträffande laga skifte och ägoutbyte (6 kap. 9 och 12 §§). JDL lämnar frågan hur laga skifte bör verkställas inom ifrågasvarande områden oreglerad men meddelar vissa föreskrifter beträffande ägoutbyte. Sålunda föreskrivs i 8 kap. 1 a §, att s. k. tvångsågoutbyte, som ju bara får verkställas i vissa uppräknade situationer, får äga rum, när den bestående fastighetsindelningen inte stämmer överens med fastställd plan av visst angivet slag och sådan överensstämmelse främjas genom ägoutbytet. Rörande frivilligt ägoutbyte gäller enligt 8 kap. 4 § att sådan åtgärd inte får ske, om den skulle försvåra fastighetsindelningens genomförande enligt samma slags planer.

De nuvarande avstyckningsreglerna torde enligt kommittén utan större ändringar kunna överföras till den nya lagstiftningen och göras tillämpliga på alla slag av fastighetsbildningsåtgärder. Det har visserligen ifrågasatts om inte de nya reglerna borde utformas så, att man vid fastighetsbildning hade att beakta inte bara särskilda bestämmelser i fråga om markens bebyggande utan också föreskrifter rörande markens användning över huvud taget. Genom en sådan ändring skulle det, har man menat, bl. a. bli möjligt att verkställa fastighetsbildning med hänsynstagande till sådant förordnande som länsstyrelse meddelat enligt 21 § naturskyddslagen den 21 november 1952 (nr 688) för att hindra grustäkt m. m. Kommittén anser sig emellertid

inte kunna förorda denna ändring, vars konsekvenser inte helt kan överblickas. Intresset av att fastighetsbildning inte sker på sätt som motverkar syftet med förordnande enligt naturskyddslagen eller liknande begränsningar i markanvändningen torde helt kunna tillgodoses med tillämpning av det allmänna lämplighetsvillkoret. Eftersom de byggnadsreglerande bestämmelser som skall beaktas enligt nu ifrågavarande stadgande kan innebära att ett område skall användas för annat ändamål än just bebyggelse, får det emellertid anses lämpligt att det nuvarande uttrycket att områdes ändamålsenliga bebyggande inte får på visst sätt försvåras ändras till att avse områdets ändamålsenliga användning.

I uppräknigen av de fastställda planer, som skall beaktas vid fastighetsbildningen, bör självfallet även tomtindelning nämnas. De vanliga fastighetsbildande åtgärderna är enligt kommitténs förslag avsedda att hädanefter komma till användning även inom område med sådan plan, och eftersom denna tämligen noggrant anger hur fastighetsindelningen skall vara beskaffad, är det särskilt angeläget att den läggs till grund för fastighetsbildningsverksamheten inom området.

Eftersom regionplan saknar bebyggelsereglerande verkningar, har det synts kommittén mest följdriktigt att inte ta upp någon motsvarighet till den nuvarande föreskriften att fastställd regionplan skall beaktas vid fastighetsbildning. Denna föreskrift har inte i tillämpningen visats vara av någon betydelse, men dess oklara innebörd har vållat viss osäkerhet.

Kommittén påpekar att det fastighetsbildningsvillkor som ställs upp i denna paragraf i likhet med motsvarande villkor i gällande lagstiftning måste medge mindre avvikelser från de uppräknade planerna, om det i tillämpningen visar sig att de fått ett innehåll som inte varit avsett. Dessa planer skall binda fastighetsbildningen endast så till vida att markens ändamålsenliga användning i överensstämmelse med planbestämmelserna inte försvåras och syftet med bestämmelserna eljest inte motverkas. Inte ens en tomtindelning skall exakt behöva följas i oväsentliga detaljer. Det är emellertid uppenbart att de smärre avvikelser som sålunda är tillåtna från tomtindelning liksom också från annan i lagrummet angiven plan bör ske bara i den mån allmänna och enskilda intressen inte träds för nära.

Av stor vikt är att länsstyrelsens möjlighet att medge undantag från skyldigheten att vid fastighetsbildning beakta bebyggelsereglerande planer och andra bestämmelser rörande bebyggelsen behålls. Särskilt under senare år har det visat sig att detaljplaner lätt blir föråldrade och behöver ändras, vilket kan motivera att fastighetsbildning i särskilda fall tillåts ske i strid mot planerna. Härtill kommer att mindre betydelsefulla frågor ofta inte kan tillräckligt studeras under själva planlägningsarbetet med påföljd att de kan genom planen få en mindre ändamålsenlig lösning. Om man vid efterföljande fastighetsbildning finner att så är förhållandet, bör det vara möjligt att på ett enkelt sätt rätta till saken. Med hänsyn till den betydelse

som ett fastställande av plan kan ha för enskilda markägare bör medgivande till undantag från plan lämnas bara om det bedöms kunna ske utan efter-sättande av enskilda berättigade intressen. Länsstyrelsens prövning av ett ärende rörande medgivande av detta slag omfattar bara frågan huruvida det i denna paragraf reglerade villkoret kan efterges. Det torde emellertid förutsättas att länsstyrelsen, innan medgivande lämnas, söker att genom yttrande från överlantmätaren eller på annat sätt införskaffa viss utredning om den ifrågasatta fastighetsbildningens tillåtlighet över huvud taget. Fin-ner länsstyrelsen på grund av sådan utredning anledning anta att hinder mot åtgärden möter enligt annat lagrum, synes det lämpligt att länsstyrelsen, när medgivande lämnas, ger till känna vad som förekommit och uttryck-ligen anger den begränsade innebörden av sitt beslut.

Enligt byggnadslagstiftningen kan i vissa fall dispens lämnas från fast-ställd plan eller byggnadsreglerande bestämmelse. De tillstånd till olika byggnadsföretag som vederbörande myndigheter meddelar i dylika dispens-ärenden torde ibland förutsätta att den för ifrågavarande företag behövligen fastighetsbildningen kan komma till stånd, fastän den på motsvarande sätt strider mot plan eller annan bestämmelse. Att i dessa fall kräva särskilt medgivande av länsstyrelsen till undantag från denna paragraf skulle otvi-velaktigt medför en onödig omgång och skulle även kunna vålla komplika-tioner, när byggnadsdispensen meddelats av annan myndighet än länssty-relsen. Kommittén har därför funnit att bestämmelsens räckvidd bör ge-nom uttrycklig föreskrift begränsas att inte gälla fastighetsbildning som be-hövs för att meddelad dispens i byggnadsärende skall kunna utnyttjas. Det kravet måste emellertid upprätthållas att dispensen inte bara avsett ett till-fälligt förhållande. Detta behöver emellertid inte komma till uttryck i lag-texten, eftersom av 1 § följer att fastighet inte får tillskapas eller ändras om den inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål.

Remissyttrandena. En rad remissinstanser har framhållit att det av lag-texten bör klart framgå att fastställda planer och bestämmelser skall följas vid fastighetsbildningen.

Byggnadsstyrelsen uttalar sålunda det önskemålet att föreskrifterna i denna paragraf formuleras så att det klart framgår att fastställda planer och bestämmelser *skall* följas och att fastighetsbildningens uppgift är att främja genomförandet av befintliga planer. En sådan utformning skulle stämma överens med den aktiva och positiva anda som enligt motivskriv-ningen bör prägla fastighetsbildningsverksamheten. Om — vilket helt visst kan förekomma — det skulle visa sig ändamålsenligt att i något avseende frånga de byggnadsreglerande bestämmelserna, bör rätten att dispensera exklusivt tilläggas den myndighet, som enligt byggnadslagstiftningen äger rätt att dispensera från byggnadsåtgärd. Att dispensrätten i princip skall handhas av plan- och byggnadsmyndigheterna förefaller självklart.

Liknande synpunkter framförs av *flertalet länsarkitekter, bostadsstyrelsen, stadsförbundet och fastighetsnämnden i Stockholm.*

Kommunförbundet anser att det bör tydligare framgå av lagtexten att förrättningsmännen är bundna av avgöranden som träffats vid planläggning samt att avvikelser från planen endast bör ske i samförstånd med byggnadsnämnden.

Stadsjuristen i Stockholm ägnar förhållandet mellan plan och förrättning en ingående kritik. I anslutning till vad han anfört vid föregående paragraf, yttrar stadsjuristen följande.

Om förrättningsmannen finner planen stå i motsats till hans egen uppfattning om lämplig fastighetsreglerande åtgärd, har han endast att tillse att områdets ändamålsenliga användning enligt planen icke försvåras och att hans egna synpunkter på indelningen icke eljest motverkar syftet med planbestämmelserna (3:12). En vidsträckt tolkningsrätt av planerna och planbestämmelserna synes i enlighet härmed tillkomma förrättningsmannen. Kommittén uttalar, att då detaljplaner blivit föråldrade det kan vara motiverat »att fastighetsbildning i särskilda fall tillåtes ske i strid mot sådan plan» (s. 205). Detta, säger kommittén »är ett enkelt sätt att rätta till saken», vilket icke torde kunna bestridas. Sådana rättelser får dock endast göras där det kan ske »utan eftersättande av enskilda intressen» (om allmänna intressen talas icke i detta sammanhang). Den stora handlingsfrihet som sålunda tillförsäkrats förrättningsmannen framgår av den negativa utformningen av den återgivna bestämmelsen under 3:12. Det stadgas icke att förrättningsmannen skall tillgodose och främja plansyftet. Det räcker, om han genom sina förfoganden icke direkt kränker detta syfte. Planen synes sålunda uppfattad som en irriterande och rätt obehövlig bindning av förrättningsmannens handlingsfrihet, vartill han endast till nöds är skyldig ta hänsyn. Det skulle, uttalar kommittén, »från allmän synpunkt sett vara till övervägande fördel om förrättningsmännen icke behövde i sitt planlägningsarbete följa någon annan norm än den att bästa möjliga indelning skall åstadkommas» (s. 312). Regionplan är förrättningsmannen för övrigt — till skillnad från vad nu gäller — icke skyldig ägna ens det minimum av uppmärksamhet, som föreskrivits beträffande övriga planinstitut (s. 204). Det bör här ytterligare nämnas, att länsstyrelsen givits möjlighet att medge undantag från förrättningsmannens principiella skyldighet att vid fastighetsreglering beakta bebyggelsereglerande planer. Kommittén har icke funnit nödvändigt, att byggnadsnämndens mening i sådant fall inhämtas utan har tänkt sig, att överlantmätaren ensam skall kunna utreda saken (s. 205). Såsom exempel på de undantag länsstyrelse skulle kunna medge anföras, att länsstyrelse tillåter fastighetsbildning för bebyggelse på område, som enligt stadsplan skall användas för trafikändamål (s. 202). Stadgandet rimmar illa med dispensstadgandet i 67 § 1 mom. BS, som ju förutsätter att medgivande till avvikelse från stadsplan skall tillstyrkas av byggnadsnämnd. De komplikationer som kan inträda då länsstyrelse jämlikt 67 § 2 mom. BS till byggnadsnämnd delegerat sin rätt enligt byggnadslagstiftningen att besluta om rätt till avvikelse från stadsplan har icke berörts.

Mot den kritik som här yppats mot de föreslagna reglerna angående för-

hållandet mellan plan och förrättning kan anföras att stadgandena i huvudsak överensstämmer med nu gällande föreskrifter. Härtill må genmälas att nuvarande utformning av reglerna icke är tillfredsställande men tolerabel därför att fastighetsbildning i stad icke hittills innefattat sådana betydelsefulla förfoganden som är förenade med fastighetsregleringsinstitutet. Skall detta emellertid tillämpas i stad, kan de ifrågakomna föreslagna stadgandena icke anses godtagbara. Om planläggningen i något fall skulle visa sig föråldrad, bör det icke vara förrättningsmannen som genom vidsträckt befogenhet vid fastighetsreglering ges möjlighet korrigera densamma utan planmyndigheterna. I detta sammanhang må framhållas, att även gata och allmän plats enligt förslaget genom beslut av Kungl. Maj:t kan omvandlas till fastighet i lagförslagets mening (19:1). Sker så, kommer fastighetsregleringen att kunna avse icke blott kvartersmarken utan även gatumarken och förrättningsmannens befogenheter att utsträckas även till sistnämnd mark.

Stadsbyggnadskontoret i Stockholm framhåller att det inte med fog kan göras gällande att lagförslaget skulle ge förrättningsmännen behörighet att inom område för fastställd plan bilda fastigheter på sätt som strider mot planmyndighetens intressen. Bestämmelserna i 3:12 har visserligen en negativ formulering, men detta måste ändå betyda att fastighetsbildningen antingen skall främja ett genomförande av plan eller vara oskadlig från plansynpunkt. Sistnämnda typ av fastighetsbildning som kan vara av stort värde för fastighetsägarna är vanlig och bör inte rimligen förbjudas. Det är möjligen därför som kommittén valt att behålla den negativa formuleringen av lagrummet.

En positiv inställning till kommitténs förslag i detta avseende har *näringslivets byggnadsdelegation* och *industriförbundet*, vilka framhåller att kommittén i motiven starkt understryker den materiella samordningen mellan planpolitiska intentioner och fastighetsbildningen. Vid tillgodoseendet av detta syfte har liksom i gällande rätt bestämmelserna fått formen av en garanti mot att planerna inte motverkas. I debatten kring lagförslaget har på vissa håll förmenats, att planföljsamhet skulle garanteras genom att helt binda fastighetsbildningen till föreliggande planer. Den kritik, som riktats mot lagförslaget i detta avseende synes emellertid väsentligen bygga på en obefogad misstro mot förrättningsmännens omdömesförmåga och samarbetsvilja. Samordningen mellan fastighetsbildningen och bebyggelseplaneringen har i lagförslaget säkerställts på i stort sett samma sätt som i nu gällande lagstiftning. Systemet har hittills fungerat bra och synes böra behållas. Det är nämligen synnerligen angeläget att det finns möjlighet att vidta fastighetsbildningsåtgärder, som kan vara av väsentlig betydelse för enskilda fastighetsägare men som är likgiltiga från plansynpunkt.

Ett förtydligande av bestämmelsernas innebörd i fråga om förhållandet mellan fastighetsbildning och tomtindelning krävs av *stadsbyggnadskontoret i Stockholm*. I motiv eller lagtext bör fastslås att tomtindelning har företräde framför fastighetsreglering. Kontoret yttrar.

Det planinstitut som i städerna i de allra flesta fall kommer att ligga till grund för fastighetsbildningen är tomtindelning. Tomtindelning är emellertid ej att betrakta som obligatorisk enligt gällande lagstiftning. Vid 1959 års ändringar i byggnadslagstiftningen infördes nämligen befogenhet för BN att vid ansökan om byggnadslov dispensera från kravet på tomtindelning; sådan dispens hade tidigare kunnat meddelas endast av länsstyrelse. Det är således ej nämnvärt krångligare att få byggnadslov på en stadsäga inom byggnadskvarter än på en rättsligt bestående tomt. Viss skillnad föreligger mellan sådana stadsägor och rättsligt bestående tomter i avseende på fastighetsägares skyldigheter att erlægga gatumarkersättning och bidrag till gatubyggnadskostnad samt stadens skyldighet att upplåta gata. Inom t. ex. större exploateringsområden, där äganderätten till fastigheterna helt förvärvats av staden eller en enskild exploatör, torde dessa olikheter mellan stadsägor och tomter i regel vara utan betydelse, eftersom gatukostnadsfrågorna i sådana fall kan regleras genom avtal. Här erbjuder således fastighetsbildning genom främst avstyckning med eller utan ägoutbyte en snabbare möjlighet än den gängse formen via tomtindelning och tomtbildning. Nämda metod medger också stiftande av lantmäteriservitut och samfällighetsbildning, något som visat sig vara av stort värde när det gäller fastighetsbildning för exempelvis större småhusgrupper, där behov av gemensamma områden, »kommunikationstomter» och dylikt, föreligger. Fastighetsbildning utan stöd av tomtindelning tillämpas därför framför allt just inom sådana småhusområden. Metoden kan väl ännu ej sägas vara direkt vanlig — den blev ju praktiskt användbar först för knappt fyra år sedan, men den kan väntas öka betydligt i användning de närmaste åren.

Nyssnämnda ökning av fastighetsbildning utan föregående tomtindelning kan säkerligen väntas fortsätta även efter ett genomförande av lagförslaget. Inom större exploateringsområden med enklare fastighetsförhållande torde avstyckning, ev. i kombination med fastighetsreglering, bli den vanligaste förrättningsformen. Fastighetsreglering enbart bör också vara en mycket användbar form i mera komplicerade fall. Oavsett vilken fastighetsbildningsmetod som kommer till användning, har alltså förrättningsmännen i nu avsedda fall frihet att fastighetsbilda inom byggnadskvarter i överensstämmelse med planbestämmelser och övriga genom planen givna förutsättningar. Metoden är mycket snabb och smidig. Det är dock självfallet angeläget att fastighetsbildning på nu antytt sätt sker bara i sådana fall där man med säkerhet kan förutse att förrättningsmännen ej behöver stöd av en föregående tomtindelning. Om man under förrättningsens gång skulle finna att tomtindelning behövs, torde inget hinder möta att förrättningsmännen förklarar förrättningen vilande, och att de eller BN:s representant hos nämnden hemställer att tomtindelning måtte ske. Nämndens initiativrätt till tomtindelning enligt 30 och 31 §§ BL är givetvis omistlig. Situationen blir delikat först om förrättningsmännen och BN:s representant skulle ha olika mening om behovet av tomtindelning eller förrättningsmännen av formella skäl — t. ex. efter sakägares yrkande — ej anser sig kunna avvakta tomtindelning. Man bör dock ej hysa överdrivna farhågor i detta hänseende, i vart fall torde förrättningsmännens lojalitet mot kommunens planpolitik i regel ej behöva ifrågasättas. Med hänsyn bland annat till osäkerheten om fastighetsbildningsväsendets framtida organisation borde dock bestämmelserna i förevarande hänseende vara något klarare. Genom fastighetsreglering kan ju synnerligen vittgående ändringar i fastighetsindelningen åstadkommas eller åtminstone påyrkas av sakägare, och det är självfallet ej me-

ningen att BN:s rätt att bestämma fastighetsindelningen inom byggnadskvarter skall kunna beskäras genom att markägarna begär fastighetsreglering i stället för tomtindelning. Tomtindelningen måste ha »förkörsrätt» före fastighetsregleringen. Kommittén har berört frågan något och uttalar (s. 214 nederst): »Kommittén har övervägt att i anslutning till denna paragraf (3: 13) meddela en särskild bestämmelse, enligt vilken vad i paragrafen sägs skall äga motsvarande tillämpning beträffande byggnadskvarter, för vilket tomtindelning skall finnas men ännu ej blivit fastställd. Vid fastighetsbildning inom sådant kvarter är det givetvis angeläget att en lämplig planläggning av hela kvarteret genom kommande tomtindelning icke motverkas. Kommittén har emellertid ansett bestämmelsen överflödig. Redan av 12 § torde nämligen framgå att fastighetsbildning inom kvarteret skall ske så att en lämplig indelning därav ej omöjliggöres eller försvåras.» Med detta uttalande menar kommittén sannolikt att 12 § skall tolkas så, att tomtindelning har »förkörsrätt» före fastighetsreglering och att sålunda fastighetsbildningsförrättning måste vila tills tomtindelning, som sökts före eller under förrättning, blivit fastställd eller i vart fall antagen av BN. Kontoret finner det angeläget att förslaget ej kan misstolkas i detta hänseende. Ett förtydligande antingen i själva lagtexten eller i kommentaren bör därför ske.

Den dispensbefogenhet som i paragrafen tillerkänts länsstyrelsen kan komma i konflikt med 67 § BS, framhåller *stadsförbundet*. Enligt denna bestämmelse har länsstyrelsen möjlighet att utöva den där angivna dispensbefogenheten såvitt gäller avvikelser från fastställd generalplan eller stadsplan endast om byggnadsnämnden tillstyrkt åtgärden. Byggnadsnämndens vetorätt avser att säkerställa det kommunala planmonopolet. De befogenheter som enligt 67 § BS tillkommer länsstyrelsen kan överföras på sådana byggnadsnämnder som har nödvändig tillgång till utbildad personal. Länsstyrelsens dispensbefogenhet enligt fastighetsbildningslagen bör därför utformas så att den samordnas med de angivna dispensbestämmelserna i byggnadslagstiftningen.

Samma synpunkter framförs av *fastighetskontoret* och *stadsbyggnadskontoret i Göteborg*, *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* samt *kommunalt tekniska föreningen*.

Länsstyrelsens dispensbeslut bör givetvis föregås av tillfredsställande utredning rörande de omständigheter som är av beskaffenhet att inverka på frågan, framhåller *lantmäteristyrelsen*. Sker utredningen i sammanhang med fastighetsbildningsförrättning, torde man få påräkna att den inflyter i förrättningsakten. I detta fall är det självklart att byggnadsnämndens åsikt inhämtats och tillförts det övriga materialet. Om dispensärendet anhängiggörs direkt hos länsstyrelsen, torde det få påräknas att byggnadsnämnden höres genom särskild remiss. Dispensärendet torde därefter få avgöras under hänsynstagande bland annat till föreskriften i 67 § 1 mom. BS, så att det inte behöver riskeras att den behövliga samordningen av plangenomförandet i fastighetsbildningshänseende och i byggnadshänseende går till spillo.

Kommitténs förslag att i lagtexten inte ta upp regionplan bland de planer som skall beaktas vid fastighetsbildning har mött invändningar från flera håll.

Stadsbyggnadskontoret i Stockholm, näringslivets byggnadsdelegation, industriförbundet och SAF anser att kommitténs motivering för den föreslagna avvikelserna från gällande rätt är välgrundad.

Lantmäteristyrelsen har under vissa omständigheter ingen erinran mot att gällande bestämmelse angående regionplan behålls. Styrelsen uttalar.

När vissa åtgärder inom område med regionplan — exempelvis nybyggnad — är beroende på prövning av myndighet skall denna tillse att markens användning för i regionplan avsett ändamål icke försvåras. Detta framgår av 135 § BL. Är sådan åtgärd sammankopplad med ändring i fastighetsindelningen, torde redan de grundläggande kraven i 3:1 leda till att hänsyn måste tas till planen vid handläggningen av fastighetsbildningsärendet. Regionplanen skulle alltså bli beaktad på detta sätt. Nyssnämnda stadgande i 135 § BL kompletteras av en andra mening, varav framgår att avsevärt men ej må tillskyndas markens ägare utan att skäligen ersättning därför ges. Det är emellertid icke bestämt vem som skall betala ersättningen. I praktiken torde detta medföra att regionplaneintentionerna icke alltid uppehålls. Någon rimlig anledning att för fastighetsbildningen uppställa strängare krav i dylika fall föreligger knappast. Under sådana förhållanden skulle ett stadgande att fastställd regionplan skall beaktas kunna verka missledande, eftersom det ju egentligen är regionplanens nyss antydda praktiska verkningar, som bör beaktas vid fastighetsbildningen. Därest sist angivna tolkning inlägges i stadgandet, synes emellertid icke vara något att erinra mot att detsamma bibehålles och får inflyta i förslaget under 12 §.

Regionplan bör fortfarande beaktas vid fastighetsbildningen och detta bör säkerställas genom en uttrycklig föreskrift, uttalar *stadsförbundet*. Enligt förbundets uppfattning finns det inte någon anledning att frångå den översiktliga planeringen i form av regionplaner betydelse. Tvärtom förhåller det sig så, att moderna regionplaner har en mycket stor grundläggande betydelse för all efterföljande planläggning av bebyggelseområden, trafiknät m. m. och därigenom — trots att regionplanens omedelbara rättsverkningar är begränsade — även för fastighetsbildningen. Översiktsplaner av denna typ kan vidare väntas få särskild vikt i samband med samhällsplaneringen inom kommunblocken. Man torde också kunna räkna med möjligheten att regionplaneinstitutet får ökad formell räckvidd vid en reform av byggnadslagstiftningen.

Samma önskemål uttalar av *överlantmätaren i Göteborgs och Bohus län, byggnadsstyrelsen, flertalet länsarkitekter, bostadsstyrelsen, länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län, kommunförbundet och naturvårdsnämnden*.

I fråga om generalplaner har i lagförslaget endast omnämnts fastställda sådana, påpekar *stadsförbundet*. En sådan hänvisning saknar dock större praktisk betydelse med hänsyn till den omständigheten att generalplaner som regel inte blir föremål för fastställelse. Även antagna men inte fast-

ställda generalplaner har emellertid sin givna betydelse vid fastighetsbildningen och bör liksom regionplaner beaktas.

Samma mening har *byggnadstyrelsen*, som nämner att antalet upprättade generalplaner i riket den 1 januari 1964 var 170 (därav 79 i städerna). Ett försvinnande fåtal av dessa är fastställda. Samma datum pågick generalplanarbete i ytterligare 126 kommuner (därav 38 städer). Dessutom förekommer ett stort antal kommunala översiktliga planer och planutredningar rörande olika delproblem, såsom trafik, skolor, vatten och avlopp, fritidsbebyggelse m. m. De berörda översiktliga planer som inte formellt fastställts och i flera fall inte heller avses att fastställas har trots detta ofta antagit karaktären av kommunalt handlingsprogram av stor betydelse för ortens liv och utveckling. Att de kan ha stor, ibland avgörande betydelse för fastighetsbildningsfrågor — liksom för bebyggelsen — är uppenbart.

Liknande synpunkter beträffande översiktsplaner framförs av *överbantmästarna i Kristianstads samt Göteborgs och Bohus län, flertalet länsarkitekter, naturvårdsnämnden, länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län, SAR och föreningen för samhällsplanering*.

För att naturvårdsintresset framdeles skall kunna tillgodoses i den omfattning, som följer av statsmakternas riktlinjer för naturvården, är det enligt *naturvårdsnämnden* av vikt att ifrågavarande lagrum får ett sådant innehåll att inte bara särskilda bestämmelser avseende markens bebyggande utan även översiktsplaner, regionplaner och andra dispositionsplaner, vilka utarbetats och fastställts till ledning för markanvändningen, samt förordnanden om markanvändning för olika naturvårdsändamål enligt naturvårdslagen den 11 december 1964 (nr 822) blir normerande eller beaktade vid fastighetsbildning. Uttrycket »markens bebyggande» torde därför böra ersättas med »markens användning», varefter det följande ordet »användning» lämpligen kan utbytas mot »nyttjande».

Lantmäteristyrelsen framhåller att genom de föreslagna bestämmelserna i andra stycket elimineras en dubbelprövning som faktiskt är formellt ofrånkomlig i dagens läge. Andra stycket motsvarar därför helt syftet att åstadkomma större snabbhet och enkelhet i förfarandet.

Naturvårdsnämnden uttalar att, eftersom länsstyrelsen enligt olika regler i naturvårdslagen kommer att kunna lämna dispens för nybyggnad etc., — om naturvårdsnämndens ändringsförslag i fråga om 12 § första stycket genomförs — hänvisningen i 12 § andra stycket till BL torde böra utgå.

Också *överbantmätaren i Kristianstads län* berör frågan om hänsynstagande vid fastighetsbildning till reglerna i naturvårdslagen, och 122 § BL och anser det mycket tveksamt huruvida bestämmelserna i andra stycket bör gälla inom område där det inte finns fastställd plan. Överbantmätaren framhåller att på en byggnadslovs-karta kan vara inritad en tomtplats varav viss del med hänsyn till nyss sagda lagstiftning inte bör få tas i anspråk vid fastighetsbildning för enskilt ändamål. Det är därför nödvändigt att en viss

prövning från allmän synpunkt (naturvårdslagen etc.) av tomtplatsens lämplighet, utsträckning och form sker vid efterföljande fastighetsbildning, om sådan prövning inte ägt rum i byggnadslovsärendet.

Departementschefen. I denna paragraf tas upp regler för fastighetsbildning inom område där fastställd plan finns eller andra bestämmelser för bebyggelse eller markanvändning gäller. Departementsförslaget bygger i huvudsak på kommitténs förslag men avviker från detta i redaktionellt hänseende och även från saklig synpunkt i vissa avseenden.

I första stycket behandlas frågan om fastighetsbildning inom planområdet. Enligt kommitténs förslag får fastighetsbildning inom sådant område inte verkställas så, att områdets ändamålsenliga användning i överensstämmelse med planen försvåras eller syftet med denna motverkas. Kommitténs förslag stämmer i formuleringen överens med reglerna i 19 kap. 13 § 2 mom. JDL och 5 kap. 8 § 1 mom. FBLS. Vid remissbehandlingen har från flera håll uttalats att lagrummet bör få en sådan utformning att det klart framgår att fastställda planer skall följas vid fastighetsbildningen. Kommitténs motivering för bestämmelsen lämnar inte utrymme för något tvivel om att fastighetsbildningsmyndigheten i princip skall följa planerna. Denna ordning har uppenbarligen också iakttagits i praxis vid tillämpningen av motsvarande bestämmelser i gällande rätt.

Som jag har framhållit i inledningen till kapitlet är det önskvärt att fastighetsbildningsvillkoren får en positiv utformning. Även om en omformulering av bestämmelsen inte innebär någon ändring i sak, anser jag att en positiv utformning av bestämmelsen är att föredra framför kommitténs förslag. I departementsförslaget föreskrivs sålunda att fastighetsbildningen skall ske i överensstämmelse med planen. Därmed avses inte bara att fastställda planlinjer skall följas utan också som i gällande rätt att indelningen av marken skall vara ändamålsenlig från de synpunkter som ligger till grund för planen. Det bör dock framhållas att bestämmelserna i förevarande paragraf skall tillämpas i kombination med reglerna i 1 §. De allmänna lämplighetskraven gäller sålunda i princip också vid fastighetsbildning inom detaljplaneområden. En annan sak är att förutsättningarna för lämplighetsprövningen, särskilt vid fastighetsbildning inom tomtindelade områden, kan vara i allt väsentligt givna på förhand genom att lämplighetssynpunkterna redan prövats vid planläggningen. Som jag har anfört i den allmänna inledningen är fastighetsbildningsmyndigheten i stor utsträckning bunden av planmyndighetens bedömning. Fastighetsbildningsmyndighetens prövning av lämplighetskraven blir särskilt betydelsefull vid successiv fastighetsbildning. Jag hänvisar till vad som uttalas därom i anslutning till 9 §.

Uppräkningen av planer som skall följas vid fastighetsbildningen stämmer överens med kommitténs förslag. Vid remissbehandlingen har från flera håll yrkats att paragrafen skall utformas på sådant sätt att dispositions-

planer och liknande oreglerade planer skall beaktas vid fastighetsbildningen. Otvivelaktigt har sådana planer ofta stor betydelse särskilt för kommunernas handlande i markpolitiska frågor. De kan också tjäna till viss ledning för fastighetsbildningsmyndighetens bedömningar. Däremot skulle det enligt min mening strida mot grunderna för planväsendet att vid fastighetsbildningen tillmäta sådana planer som inte reglerats i lag samma betydelse som de reglerade planerna. Särskilt bör framhållas att markägarna inte haft tillfälle få sina intressen prövade vid upprättande av sådana planer. Jag anser därför att det inte bör komma i fråga att låta den nu aktuella regeln gälla också sådana oreglerade planer. Det sagda gäller också beträffande generalplan som väl antagits av kommunen men som inte har fastställts.

Enligt kommittéförslaget jämföras med de i paragrafen angivna planerna särskilda bestämmelser rörande markens bebyggande. Därmed åsyftas i första hand utomplansbestämmelser, men också andra bestämmelser — främst av förbudskaraktär — grundade på myndighets beslut eller på särskilda föreskrifter faller in under bestämmelsen. Kommittén har övervägt en sådan utformning av bestämmelsen att vid fastighetsbildning skulle beaktas inte bara särskilda bestämmelser beträffande markens bebyggande utan också föreskrifter rörande markens användning för andra ändamål men inte ansett sig kunna förorda en sådan ändring. Behovet av en sådan utformning av bestämmelsen är emellertid enligt min mening påtagligt, om fastighetsbildningen skall kunna ske under vederbörligt hänsynstagande till förordnande som meddelats med stöd av t. ex. naturvårdslagens föreskrifter. Departementsförslaget har därför utformats på sådant sätt att även bestämmelser angående markens användning i andra avseenden än beträffande bebyggelse skall beaktas. Andra stycket är tillämpligt även i fråga om regionplan. Genom en exemplifiering har den åsyftade innebörden i andra stycket kommit till uttryck.

Med hänsyn till att de i andra stycket avsedda bestämmelserna för marks bebyggande eller användning i allmänhet inte är utformade som planläggningsregler utan ofta har formen av förbud och dessutom saknar den noggrannhet som utmärker de i första stycket angivna planerna anser jag att föreskriften om beaktande av sådana bestämmelser vid fastighetsbildning bör uttryckas så, att syftet med bestämmelserna inte får motverkas.

Av vad som förut har anförts framgår att fastighetsbildningen skall ske i överensstämmelse med vissa angivna planer. Ett liknande krav gäller beträffande sådana i andra stycket avsedda bestämmelser som är av planläggningskaraktär (utomplansbestämmelser). Som kommittén har framhållit är det emellertid ibland nödvändigt att vid fastighetsbildningen avvika från planen eller bestämmelserna. Genomförandet av en planändring är inte sällan en så tidsödande och kostnadskrävande procedur att byggnadsverksamheten skulle allvarligt motverkas, om planändring skulle in-

väntas. Ibland kan en planändring dessutom vara obehövlig. I kommittéförslaget har därför liksom i gällande rätt tagits upp bestämmelser som inrymmer möjlighet för länsstyrelsen att medge undantag från planer och andra bestämmelser vid fastighetsbildningen.

Vid remissbehandlingen har framhållits att dispensbefogenheten bör utformas i överensstämmelse med dispensbestämmelserna i byggnadslagstiftningen. Jag delar denna uppfattning. I departementsförslaget har därför inskrivits en befogenhet för länsstyrelsen att uppdra åt byggnadsnämnden att handha dispensgivningen. Närmare föreskrifter om sådan delegationsrätt bör meddelas av Kungl. Maj:t.

Beträffande förfarandet vid dispensgivning behövs inga föreskrifter i FBL, utan frågan bör regleras genom administrativa föreskrifter. Jag vill dock framhålla att byggnadsnämndens mening bör inhämtas i sådana fall där dispensfrågan avgörs av länsstyrelsen. Dispensförfarandet bör anpassas efter grunderna för dispens enligt byggnadslagstiftningen.

Enligt kommitténs mening skall mindre avvikelser från de uppräknade planerna och särskilda bestämmelserna få ske även utan sådant medgivande som nyss nämnts. Att så får ske anses förenligt med den utformning paragrafen f. n. har och som föreslagits av kommittén. Med den utformning paragrafen fått i departementsförslaget är det emellertid nödvändigt att i lagtexten ta in en uttrycklig föreskrift om i vilken utsträckning sådana avvikelser är tillåtna. I paragrafens tredje stycke föreskrivs därför att fastighetsbildningsmyndigheten även utan formligt medgivande av länsstyrelse eller byggnadsnämnd får företa mindre avvikelse från plan eller bestämmelse, som anges i första och andra styckena, om åtgärden är förenlig med planens eller bestämmelsens syfte. Någon ändring i förhållande till hittillsvarande praxis eller kommitténs förslag åsyftas inte härmed. Givetvis bör föreskriften tillämpas med försiktighet och samråd med byggnadsnämnden ske i tveksamma fall. Att allmänna och enskilda intressen inte får förnärmas genom sådana avvikelser är självklart. Enligt min mening saknas berättigad anledning att misstro fastighetsbildningsmyndigheternas vilja och förmåga att på ett förnuftigt och riktigt sätt förverkliga planintentionerna vid fastighetsbildningen.

Stadsbyggnadskontoret i Stockholm har i sitt remissyttrande berört förhållandet mellan fastighetsbildning och tomtindelning. Fastighetsbildning inom byggnadskvarter kan äga rum utan stöd av tomtindelning, och det är givetvis angeläget att fastighetsbildning inom kvarter som skall tomtindelas inte sker så, att tomtindelningens genomförande försvåras. Samverkan mellan fastighetsbildningsmyndighet och byggnadsnämnd måste här bli av stor betydelse. Om det visar sig att tomtindelning behöver göras innan fastighetsbildning sker, bör fastighetsbildningen i allmänhet få anstå tills tomtindelning fastställts. Initiativrätt till tomtindelning tillkommer byggnadsnämnden enligt 30 och 31 §§ BL. Om byggnadsnämnden anser tomtindel-

ning behöfelig och tar initiativ till sådan, bör förrättningen vila tills tomtindelningen har fastställts (jfr 4: 39) eller i samråd med byggnadsnämnden ske så, att den förväntas överensstämma med den blivande tomtindelningen. Någon uttrycklig föreskrift härom anser jag inte påkallad.

I paragrafens fjärde stycke tas upp vissa föreskrifter enligt vilka avvikelser från plan eller annan bestämmelse får ske utan särskilt medgivande. Förutsättningen härför är att nybyggnad eller annan därmed jämförlig åtgärd på grund av särskilt medgivande tillåtits ske i strid med plan eller bestämmelse. Departementsförslaget innefattar en viss jämkning av kommittéförslaget. Som naturvårdsnämnden har framhållit kan dispens enligt naturvårdslagen i viss mån jämföras med dispens enligt BL. De skäl som talar för att man bör undvika dubbelprövning gäller därför i lika mån enligt båda dessa lagar. Reglerna i sista stycket har sålunda gjorts tillämpliga även i fråga om medgivande som lämnats med stöd av naturvårdslagen.

3 §.

Denna paragraf, som motsvarar 13 § i kommittéförslaget, innehåller bestämmelser som skall motverka uppkomsten av olämplig bebyggelse inom område där plan saknas.

Kommittén. Genom reglerna i 12 § blir de allmänna bebyggelseintressena tillgodosedda vid fastighetsbildning endast i den mån de kommit till uttryck i fastställda planer och andra särskilt utfärdade bestämmelser. Inom område med detaljplan, som ju fullständigt bör ange hur marken skall användas, saknas dock utrymme för ett ytterligare beaktande av det allmänna kravet på ändamålsenlig bebyggelse, men för att en från bebyggelsesynpunkt olämplig fastighetsindelning skall hindras utanför sådant område behövs, även om översiktlig planering ägt rum eller andra särskilda bestämmelser utfärdats, vissa regler utöver dem som tagits upp i 12 §. Samma behov föreligger redan enligt gällande rätt, och med anledning därav har i 19 kap. 13 § 3 mom. JDL och 5 kap. 8 § 2 mom. FBLS meddelats närmare bestämmelser om avstyckning inom områden med livligare byggnadsverksamhet, där detaljplan ännu inte upprättats. I dessa båda lagrum föreskrivs sålunda att avstyckning inom område av angivet slag inte får, innan stadsplan eller byggnadsplan blivit fastställd, verkställas så att områdets ändamålsenliga bebyggande försvåras eller olämplig tätbebyggelse eljest kan föranledas eller lämplig planläggning av området motverkas. Det område som det här är fråga om har i lagrummen bestämts på det sättet att tätbebyggelse skall ha uppkommit eller vara att vänta inom nära förestående tid eller att avstyckning av flera lägenheter framdeles eljest skall kunna förväntas. Lagrummen anger även vissa allmänna riktlinjer för tillämpningen. Sålunda skall förutom annat iakttas att vägar och allmänna platser kan anordnas när

behov därav uppkommer. Vidare skall, där fast fornlämning finns, därtill hörande område såvitt möjligt kunna avsättas till öppen plats. Beträffande tillämpningen i övrigt har länsstyrelsen tillagts rätt att meddela de anvisningar som är behövliga. Lagrummen innehåller slutligen föreskrifter, upptagna i ett särskilt stycke, om rätt för länsstyrelsen att när fråga väckts om upprättande av detaljplan för visst område eller om ändring av sådan plan meddela förbud mot avstyckning inom området utan länsstyrelsens medgivande. Enligt länsstyrelsens bestämmande får avstyckning utan hinder av sådant förbud äga rum, om länsarkitekten eller såvitt gäller avstyckning enligt FBLS stadsarkitekten inte funnit anledning till erinran däremot.

Dessa nu gällande avstyckningsbestämmelser infördes i lagstiftningen genom 1947 års reform och har därefter bara undergått en mindre ändring år 1950. Bestämmelserna har alltså tillkommit i nära anslutning till BL och bör också ses mot bakgrunden av vad byggnadslagstiftningen innehåller i fråga om bebyggelsens ordnande i stort. Särskilt dess reglering av tätbebyggelseförhållandena måste uppmärksammas för att avstyckningsbestämmelsernas innebörd skall stå fullt klar. I denna del innehåller nu BL till en början ett principstadgande, upptaget i 5 §, där det anges att mark får användas till tätbebyggelse bara under förutsättning att marken vid planläggning prövats från allmän synpunkt lämpad för ändamålet. Den befogenhet att bestämma var tätbebyggelse får uppkomma som härmed tillagts det allmänna regleras närmare genom kompletterande föreskrifter på olika håll i lagstiftningen och utövas främst genom kontroll vid byggnadslovgivningen eller, där skyldighet att söka byggnadslov inte föreligger, genom utfärdande av förbud mot nybyggnad utan speciellt tillstånd. Det allmänna har emellertid inte endast fått rätt att bestämma var tätbebyggelse skall få äga rum utan har också vissa möjligheter att påverka tidpunkten för bebyggelsens uppkomst. Med hänsyn till önskvärdheten av att befintliga anläggningar effektivt utnyttjas har det ansetts nödvändigt att kunna under viss tid hindra tätbebyggelse inom område, som i och för sig är lämpat därför, och på så sätt reglera en successiv utbyggnad. Genom en särskild regel i BS har därför sörjts för att byggnadslov i princip inte skall meddelas till företag, som innefattar tätbebyggelse, innan detaljplan fastställts. Även om ett område vid översiktlig planering befunnits i och för sig lämpat för tätare bebyggelse, måste sålunda i allmänhet stadsplan eller byggnadsplan avvaktas. Det kan vidare nämnas att möjlighet även föreligger att på en annan väg vinna uppskov med tätbebyggelse, nämligen genom att område i generalplan tills vidare undantas från tätbebyggelse, fastän det är lämpat därför. Med hänsyn till den betydelse som i byggnadslagstiftningen tillagts förekomsten av tätbebyggelse har det ansetts ofrånkomligt att närmare ange innebörden av detta begrepp. Detta har skett genom att i 6 § BL föreskrivits att med tätbebyggelse förstås i lagen sådan samlad bebyggelse som nödvändiggör särskilda anordningar för tillgodoseende av gemensamma behov.

Eftersom tätbebyggelse i princip endast skall få uppkomma där detaljplan upprättats och fastställt, kan det synas naturligtast att ett motsvarande krav på föregående planering ställs upp som villkor för sådan fastighetsbildning som kan ge upphov till tätbebyggelse. F. n. upprätthålls dock inte något dylikt krav vid avstyckning, utan i stället har, som framgår av de återgivna bestämmelserna i 19 kap. 13 § 3 mom. JDL och detta lagrums motsvarighet i FBLS, noggrant angetts hur avstyckning skall verkställas i tätbebyggelsefallen. Den framtida fastighetsbildningslagstiftningen torde inte heller böra kräva att detaljplanering ägt rum. Erfarenheterna visar nämligen att sådan planering ofta inte kan åstadkommas inom rimlig tid efter det behov av fastighetsbildning uppkommit, och väsentliga olägenheter skulle kunna bli följden, om fastighetsbildningsverksamheten skulle tvingas att i någon större utsträckning ligga nere i avbidan på planläggning. Vad beträffar frågan om utformningen i övrigt av den nya lagens regler i detta hänseende talar starka skäl för att de avfattas i nära överensstämmelse med de nuvarande avstyckningsbestämmelserna.

Den i BL inskrivna principen att mark får användas till tätbebyggelse, bara om den vid särskild planläggning prövats från allmän synpunkt lämpad för ändamålet, nödvändiggör en restriktiv inställning till fastighetsbildningsåtgärder som medverkar till uppkomsten av tätbebyggelse. Någon uppmjukning av föreskriften synes inte möjlig att genomföra. Kommittén kan sålunda inte finna annat än att det för framtiden bör krävas att fastighetsbildning inom ej detaljplanerat område, där tätbebyggelse föreligger eller är att vänta, inte medför de verkningar med avseende på områdets bebyggande eller planläggning som f. n. utesluter avstyckning. Detsamma bör gälla även inom annat område, där det framdeles kan förväntas att flera fastigheter som är avsedda för bebyggelse kommer att bildas. I ett avseende torde emellertid enligt kommitténs mening en viss lättnad kunna vinnas genom att något högre krav uppställs på den utredning som behövs för bestämmelsens tillämpning.

När avstyckning enligt hittillsvarande praxis vägrats på grund av åtgärdens inverkan på bebyggandet eller planläggningen av tätbebyggelseområde, har i regel inte fordrats särskilt ingående utredning om beskaffenheten av ifrågakvarande hinder. I synnerhet sedan högsta domstolen år 1953 avgjort ett antal mål, som rört tillämpningen av 19 kap. 13 § 3 mom. JDL (se NJA 1953 s. 247 samt not. C 407—412 och 418—420), synes den uppfattningen ha blivit tämligen utbredd att vad vederbörande myndigheter anfört angående oförmånliga verkningar av avstyckning i tätbebyggelsefallen skall godtas, om inte annat visas. Detta har kunnat medföra att myndigheternas uttalanden, även om dessa någon gång varit ofullständigt motiverade eller mindre väl underbyggda, kommit att fälla avgörandet. De enskilda sakens ägarna har nämligen så gott som aldrig haft tekniska och ekonomiska resurser att själva förebära tillräcklig utredning i de hänseenden varom

är fråga. Kommittén har inte funnit denna ordning helt tillfredsställande. Eftersom det ofta visat sig förenat med stora svårigheter att, i varje fall utan långa dröjsmål, få till stånd detaljplanering av tätbebyggelseområden, är det angeläget att fastighetsbildningsåtgärder inom dessa områden inte hindras annat än där det verkligen kan påvisas att menliga konsekvenser skulle uppkomma för den planmässiga bebyggelsen. Uppgifter om att fastighetsbildning medför sådana konsekvenser bör inte utan vidare läggas till grund för ett avslagsbeslut utan måste alltid, oavsett från vilken sakkunnig instans de härrör, noga prövas av fastighetsbildningsmyndigheterna och domstolarna. Om inte tämligen stränga krav på utredningens fullständighet i detta avseende upprätthålls, kan det med nuvarande svårigheter att få fram detaljplaner lätt inträffa att en från såväl allmän som enskild synpunkt önskvärd utveckling inom ett tätbebyggelseområde tvingas att avstanna. Dessutom kan de enskilda lätt få intryck av att de är utsatta för administrativt godtycke. Det är självfallet angeläget hindra att en sådan uppfattning vinner insteg. Särskild föreskrift om de krav på utredningen som bör ställas upp synes emellertid inte behövlig.

På grund av det anförda bör i denna paragraf föreskrivas att fastighetsbildning inom område, där tätbebyggelse uppkommit eller är att vänta inom nära förestående tid eller bildandet av flera fastigheter, avsedda för bebyggelse, eljest kan framdeles förväntas, inte får komma till stånd, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning eller eljest föranleda olämplig tätbebyggelse eller motverka lämplig planläggning. Som förutsättning för paragrafens tillämpning bör givetvis också anges att stadsplan eller byggnadsplan inte fastställts för området.

Den nuvarande föreskriften att vid avstyckning i här avsedda fall skall iaktas att vägar och allmänna platser kan anordnas när behov därav uppkommer torde utan olägenhet kunna undvaras. Det ligger i sakens natur att just behovet av vägar och allmänna platser uppmärksammas vid fastighetsbildningen. Eftersom villkoret att lämplig planläggning inte får motverkas innefattar ett krav på att område med fast fornlämning såvitt möjligt avsätts till öppen plats, behövs inte heller särskild föreskrift härom. Med hänsyn till de andra intressen som även skall beaktas vid fastighetsbildning för att lämplig planläggning inte skall motverkas synes det inte motiverat att särskilt framhålla betydelsen av fornminnesvården.

Någon motsvarighet till den möjlighet som länsstyrelsen f. n. har att meddela behövliga anvisningar för tillämpningen bör inte föras in i den nya lagen. Oavsett vilken inställning man kan ha om lämpligheten av att administrativ myndighet utfärdar föreskrifter om handläggningen av ärenden, som skall prövas i judiciell ordning, är det tydligt att paragrafen med hänsyn till dess rent materiellträttsliga innehåll inte bör kunna kompletteras med särskilda anvisningar.

Av annan karaktär än anvisningarna är de avstyckningsförbud som läns-
9 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

styrelsen f. n. äger utfärda i avvaktan på upprättande av detaljplan eller ändring av sådan plan. Dessa förbud innebär att ytterligare ett självständigt villkor för fastighetsbildningen ställs upp, nämligen att särskilt medgivande till åtgärden lämnas av länsstyrelsen eller i vissa fall att anledning till erinran däremot inte funnits föreligga. Redan i samband med genomförandet av 1947 års lagstiftning framhölls att avstyckningsförbuden föranledde en tidsödande dubbelprövning hos länsstyrelsen och fastighetsbildningsmyndigheterna och ifrågasattes att slopa förbuden. Det ansågs emellertid betänkligt att genom en sådan åtgärd minska länsstyrelsens och länsarkitektens inflytande i avstyckningsärendena, och därför vidtogs endast vissa förenklingar i förfarandet, bl. a. så att lantmätaren trots avstyckningsförbud skulle kunna slutföra avstyckningsförrättning och meddela tillstånd till avstyckning under villkor om dispens från förbudet (prop. 1941:232 s. 136). Samtidigt underströks emellertid genom olika uttalanden vikten av att den frihet som lämnats länsstyrelserna att utfärda avstyckningsförbud inte utnyttjades vare sig för onödigt lång tid eller för onödigt stora områden. Frågan om avstyckningsförbuden togs upp på nytt år 1950, då den fastställelseprövning av avstyckningsförrättningar inom vissa samhällen och områden på landsbygden som åvilat länsstyrelserna flyttades över till de myndigheter som i övrigt hade att fastställa avstyckningar enligt JDL. Visserligen framhölls därvid att de skäl som åberopats till stöd för upphävande av länsstyrelses befattning med avstyckningsmål också talade för att avstyckningsförbuden avskaffades, men frågan om förbudens slopande ansågs ändå böra ställas något på framtiden (prop. 1950:177 s. 71, NJA II 1950 s. 424).

Enligt kommitténs mening synes tiden nu mogen för en slutlig avveckling av avstyckningsförbuden. Erfarenheterna från tiden efter 1950 års reform visar att förbuden är utan betydelse för att länsstyrelserna skall kunna utöva en ändamålsenlig bevakning av planintressena i fastighetsbildningssammanhang. Härtill kommer att planmyndigheterna enligt kommitténs förslag erhåller vidsträckta befogenheter att få till stånd överprövning av avslutade förrättningar. Ytterligare ett skäl att nu slopa avstyckningsförbuden hänger samman med att den nya lagens regler om villkor för fastighetsbildning bör vara generellt tillämpliga på alla slag av fastighetsbildningsåtgärder samt att det inte kan komma i fråga att utvidga länsstyrelsernas befogenhet att meddela förbud även till andra åtgärder än avstyckning. Kommittén har därför varken i förevarande kapitel eller i kapitlet med särskilda bestämmelser om avstyckning tagit upp någon motsvarighet till det nuvarande avstyckningsförbudet.

Kommittén har övervägt att i anslutning till denna paragraf meddela en särskild bestämmelse enligt vilken vad som sägs i paragrafen skall äga motsvarande tillämpning beträffande byggnadskvarter för vilket tomtindelning skall finnas men ännu inte blivit fastställd. Vid fastighetsbildning inom

sådant kvarter är det givetvis angeläget att en lämplig planläggning av hela kvarteret genom kommande tomtindelning inte motverkas. Kommittén har emellertid ansett bestämmelsen överflödig. Redan av 12 § torde nämligen framgå att fastighetsbildning inom kvarteret skall ske så, att en lämplig indelning därav inte omöjliggörs eller försvåras.

I anslutning till denna paragraf har kommittén också tagit upp frågan om en reform av tätbebyggelsebegreppet och förordat en jämkning av definitionen i 6 § BL (se bet. s. 208—211).

Remissyttrandena. Tillämpningen av nuvarande regler i 19 kap. 13 § 3 mom. JDL och 5 kap. 8 § 2 mom. FBL berörs av *lantmäteristyrelsen*, som anser att den praxis som utbildats i regel haft enbart nyttiga följder. Givet är emellertid, att — med de mångskiftande förutsättningar, som föreligger i olika landsdelar — det någon gång inträffat att fordringarna ställts väl höga. Det torde emellertid inte heller vara särdeles svårt att finna exempel på motsatsen. En helt enhetlig och invändningsfri bedömning är svår att uppnå vid problem av detta slag. Enligt styrelsens mening bör det åligga förrättningsmännen och domstolarna att utan presumtion för den ena eller andra ståndpunkten söka komma fram till förnuftiga lösningar. Styrelsen framhåller vikten av att samråd med specialmyndigheterna tas upp i behövlig omfattning och vidare att specialmyndigheternas yttranden och uttalanden i förevarande frågor blir motiverade och detta på ett tillräckligt uttömmande sätt. Om så sker synes, särskilt mot bakgrunden av den utformning förrättningsinstitutet erhållit, kunna påräknas att den lämpliga avvägningen av olika intressen blir genomförd.

Svea hovrätt berör kommitténs uttalanden om den kritik som riktats mot bestämmelsernas tillämpning i praxis. Hovrätten erinrar om att departementschefen under förarbetena till 1947 års och 1950 års ändringar i JDL uttalade att domstolarna vid sin prövning av avstycknings lämplighet inte utan tvingande skäl borde frångå vad planmyndigheterna yrkat (NJA II 1948 s. 39 och 1950 s. 423). Hovrätten finner det tillfredsställande att kommittén nu förordar att nuvarande på nämnda departementschefsuttalanden grundade praxis frångås och att en mera självständig prövning av planmyndigheternas ställningstagande skall äga rum.

Även *häradsövdingeföreningen* berör nämnda uttalanden av departementschefen och gör gällande att, om praxis skall kunna ändras i den riktning kommittén angett, ett direkt uttalande härom torde behövas i blivande proposition.

Kraven på fullständighet i utredning angående nybebyggelses lämplighet får inte drivas för långt, framhåller *kommunförbundet*. Förbundet är inte medvetet om att den mera liberala inställning domstolarna f. n. tycks ha till utredningskravet medfört några påtagliga nackdelar. Speciellt för kommuner med små tekniska resurser kan det medföra en alltför stark be-

gränsning av möjligheterna att utnyttja berörda lagrum, om utredningskravet skärps.

Det allmännas rätt att bestämma var och hur tätbebyggelse får äga rum betonas av *byggnadsstyrelsen*. Bestämmelserna i denna paragraf avser i huvudsak att hindra sådan fastighetsbildning som kan medföra olämplig tätbebyggelse. Vid tillkomsten av 1947 års byggnadslagstiftning fastslogs som en allmän princip, uttryckt i 1 § BL, att markanvändning för bebyggelse skall i den omfattning BL stadgar föregås av planläggning. Enligt 5 § BL är det vidare ett villkor för att mark skall få användas för tätbebyggelse att marken vid planläggning enligt BL prövats från allmän synpunkt lämpad för ändamålet. Ytterligare ett drag i 1947 års byggnadslagstiftning, som i detta sammanhang förtjänar att framhållas, är det starka inflytande beträffande plan-, bebyggelse- och lokaliseringsfrågor som lagts i de kommunala organens, främst byggnadsnämndens hand. Detta inflytande har ytterligare stärkts genom 1959 års revision. Av intresse i detta sammanhang är också bestämmelsen i 56 § 1 mom. andra stycket BS, som i huvudsak innebär ett förbud mot tätbebyggelse inom område med utomplansbestämmelser.

Fastighetsbildning enligt denna paragraf bör föregås av en viss planutredning som bör upprättas gemensamt med byggnadsnämnd, anser *överlantmätlaren i Kristianstads län*.

Samma synpunkt framförs av *stadsförbundet*, som uttalar följande.

När det gäller fastighetsbildning utom område för plan eller planbestämmelser bör byggnadsnämnden som planmyndighet inkopplas och ha möjlighet att påverka ärendets behandling. Detta leder enligt förbundets uppfattning till att byggnadsnämnden bör underrättas om varje fastighetsbildningsåtgärd, även när det gäller område för vilket byggnadslovstväng inte föreligger. Det synes angeläget att byggnadsnämnden kan beredas möjlighet att tillse att fastighetsbildningsärendet inom sådant område vilar i avvaktan på möjligen behövlig planläggning. Fastighetsbildning bör få ske endast efter medgivande av byggnadsnämnden. Mot detta kan givetvis invändas, att ett sådant förfaringssätt i många fall skulle medföra omgång och försvåra fastighetsbildningen inom icke planlagda områden. Sådana olägenheter kan dock i viss mån undvikas om man utnyttjar möjligheten att ge generella medgivanden för aktuella områden. Särskilt i beaktande av den alltmer tilltagande fritidsbebyggelsen bör byggnadsnämndernas möjlighet till bevakning av byggnadsverksamheten utom planlagt område säkerställas. Självfallet kan en fastighetsbildning utom plan leda till att en kommande planläggning binds på ett sätt som inte varit avsett. Att fastighetsbildningen i sig innebär planläggning har fått ett markant uttryck i bestämmelserna i 4:25 enligt vilka förrättningsmännen skall utarbeta den fastighetsplan som fordras för åtgärdernas genomförande. Visserligen bör vid fullgörandet härav förutom rådplägnings med sakägarna samråd ske med de myndigheter vilkas verksamhetsområden berörs av åtgärden. Bland dessa myndigheter har dock byggnadsnämnden inte särskilt nämnts och kommittén har ansett sig böra betona att det ankommer på förrättningsmännen att bestämma när samråd skall anses nödvändigt och att samrådet på intet sätt innebär någon inskränkning i förrättningsmännens självständiga beslutanderätt. Stadsför-

bundet finner det angeläget att byggnadsnämnd tillförsäkras behörigt inflytande över markexploateringen i rätt skede och således inte endast via möjligheten till efterföljande överprövning.

Planläggning bör ske på det sätt BL föreskriver, framhåller *länsarkitekten i Jönköpings län*. Även om det är angeläget att en förenkling kommer till stånd i fråga om fastighetsbildningen, synes dock plansynpunkterna böra tillmätas sådan betydelse att förenklingen inte sker på bekostnad av en ändamålsenlig planering.

Erfarenheterna från hittillsvarande tillämpning visar att det ofta är just den fastighetsbildning som förekommer inom områden med väntad tätortsbebyggelse som vid planprövningen visar sig diskutabel, anser *länsarkitekten i Stockholms län*. De gällande bestämmelserna utformades innan fritidsbebyggelsen fått sin explosionsartade utveckling.

Behovet av planläggning före fastighetsbildning understryks starkt av *länsarkitekten i Gotlands län*. Länsarkitekten anser att kommitténs förslag angående fastighetsbildningen utanför planlagd mark inger de allra största betänkligheter för Gotlands del. Inom sådant område, där tätbebyggelse råder eller är att vänta, kan enligt förslaget fastighetsbildning ske utan att den tänkta bebyggelsen prövas enligt BL. Förrättningsmannen utarbetar en fastighetsplan, som läggs till grund för fastighetsbildningen. Begreppet fastighetsplan synes innebära att man på nytt inför den arbetsmetod som tillämpades vid de gamla avstyckningsplanernas tillkomst, bara med den försvagningen att fastighetsplanen ej skall behöva godkännas av länsstyrelsen. Fastighetsplan är ett namn på de »planutredningar», som föregår icke planlagd tätbebyggelse i dag och som så olyckligt föregriper senare planläggning enligt BL. Kommittén motiverar sitt förslag med att planläggningen ofta släpar efter och är så tidsödande att man normalt inte kan begära att den enskilde skall invänta sådan. En viss fastighetsbildning bör, menar man, kunna ske utan att menligt inverka på kommande planläggning. Enligt länsarkitektens uppfattning innebär detta resonemang att planeringen förs in i en ond cirkel. Att upprätta plan över jungfrulig mark kan nämligen med god vilja och kraftansträngning åstadkommas inom tämligen kort tid. Planeringen av delvis exploaterade områden kräver däremot en oproportionerlig arbetsinsats av planförfattarna och den befintliga fastighetsbildningen med dess bebyggelse binder planutformningen så att bättre lösningar omöjliggörs.

Behovet av planläggning framhålls vidare av *länsarkitekterna i Värmlands, Örebro och Kopparbergs län*.

Stadsbyggnadskontoret i Stockholm gör inga invändningar mot denna paragraf men anser att städernas randbebyggelseproblem bort ägnas större utrymme i kommentaren. I yttrandet framhålls bl. a. att de materiella reglerna rörande samordning av fastighetsbildning med planläggning utanför område för stadsplan eller byggnadsplan ges i 13 §. Bestämmelserna är

sålunda tillämpliga bl. a. inom område med antagen generalplan och över huvud taget i städernas utkanter. Även i denna paragraf är ordalydelsen i huvudsak lika med gällande lag. Inom område med inaktuell detaljplan eller utan sådan plan ställs förrättningsmännen i dag ofta inför svåra avvägningsproblem, när en markägare påyrkar avstyckning. Bestämmelserna har i regel, åtminstone när det gäller städernas randområden, tillämpats restriktivt. Sålunda brukar avstyckning inom områden med byggnadsförbud i regel inte medges. Lagförslaget synes helt vila på samma grund som gällande rätt. Synkroniseringen med planarbetet är sålunda oförändrad, även om man i kommentaren kan utläsa att en viss uppmjukning av praxis skulle vara eftersträvansvärd. För Stockholms vidkommande bör problematiken vara av allt mera övergående natur efter hand som ytterområdena läggs under stadsplan.

Avstyckningsförbuden berörs av några remissinstanser.

Överlantmätaren i Skaraborgs län nämner att inom länet finns f. n. ett avstyckningsförbud och att även detta inom en snar framtid är överflödigt. Kommittén har med rätta nu uteslutit dessa möjligheter. Med den samordning, som råder mellan fastighetsbildning och bebyggelse, och med den prövning av fastighetsbildningen, som måste företas med hänsyn till tekniska anordningar, aktualitet och lokalisering, tjänar avstyckningsförbuden inte längre något egentligt ändamål. Planintressenas beaktande i fastighetsbildningen och kontrollen därav är tillgodosedda i lagförslaget på både förrättningsstadiet och i överprövningen.

Länsarkitekten i Stockholms län har en annan mening och framhåller att avstyckningsförbud ofta varit ett gott stöd när det gällt att motverka olämplig fastighetsbildning.

Ett avskaffande av möjligheten att meddela avstyckningsförbud kan enligt *länsarkitekten i Gotlands län* ske under förutsättning att samtidigt alla ännu inte omarbetade avstyckningsplaner generellt upphävs i samband med fastighetsbildningslagens ikraftträdande.

Departementschefen. Genom reglerna i 2 § tillgodoses de allmänna bebyggelseintressena vid fastighetsbildning bara i den mån de har kommit till uttryck i fastställda planer och andra särskilt utfärdade bestämmelser. Om detaljplan fastställts, saknas utrymme för ett ytterligare beaktande vid fastighetsbildningen av det allmänna kravet på ändamålsenlig bebyggelse. Regler som möjliggör planmässiga bedömanden i samband med fastighetsbildningen behövs emellertid även för områden som inte omfattas av detaljplan. Kommittéförslaget tar upp sådana regler i 13 §. Reglerna anknyter nära till gällande föreskrifter i ämnet. Dessa föreskrifter har tillkommit i nära anslutning till BL och bör ses mot bakgrund av vad byggnadslagstiftningen innehåller i fråga om bebyggelsens ordnande i stad. Särskilt regleringen av tätbebyggelseförhållanden måste uppmärksammas.

Enligt 5 § BL förutsätts i princip för att mark skall få tas i anspråk för tätbebyggelse att den vid planläggning prövats från allmän synpunkt lämplig för ändamålet. Den befogenhet att bestämma var tätbebyggelse skall få uppkomma som sålunda tillagts det allmänna regleras närmare genom kompletterande föreskrifter och utövas främst genom kontroll vid byggnadslov-givningen. Tätbebyggelsebegreppet definieras i 6 § BL som sådan samlad bebyggelse som nödvändiggör anordningar för tillgodoseende av gemensamma behov.

Detaljplanering av mark som skall användas för tätbebyggelse sker genom stadsplan eller byggnadsplan. Stadsplanens uppgift är att närmare reglera bebyggelsen och användningen i övrigt av den mark som ingår i planen. I den mån kommunens utveckling kräver det, är kommunen skyldig att upprätta och anta stadsplan. Byggnadsplan skall utmärka och till gränserna ange de för olika ändamål avsedda områden som ingår i planen, såsom byggnadsmark samt vägar och allmänna platser. Byggnadsplan skall upprättas, om tätbebyggelse uppkommit eller om sådan bebyggelse kan väntas inom nära förestående tid. Normalt förutsätts att kommunen tar initiativet i planläggningsfrågan genom att upprätta förslag till byggnadsplan.

I gällande rätt ställs inte upp något ovillkorligt krav på föregående planering för sådan fastighetsbildning som kan ge upphov till tätbebyggelse. Beträffande avstyckning finns emellertid särskilda regler för fall av tätbebyggelse utanför område med detaljplan. Reglerna finns i 19 kap. 13 § 3 mom. JDL och 5 kap. 8 § 2 mom. FBLS. I nämnda lagrum föreskrivs att avstyckning inom område, där detaljplan ännu inte upprättas, inte får verkställas, innan stadsplan eller byggnadsplan fastställts, så att områdets ändamålsenliga bebyggande försvåras eller olämplig tätbebyggelse eljest kan förändas eller lämplig planläggning av området motverkas. Det område som här avses har i lagrummen bestämts på det sättet att tätbebyggelse skall ha uppkommit där eller vara att vänta inom nära förestående tid eller också att avstyckning av flera lägenheter framdeles eljest skulle kunna förväntas.

Kommittén anser att inte heller den nya fastighetsbildningslagen bör kräva att detaljplanering ägt rum för att tätbebyggelse skall få ske. Med hänsyn till att erfarenheterna visar att planering ofta inte kan åstadkommas inom rimlig tid och till att betydande olägenheter kan uppkomma genom dröjsmål med fastighetsbildningen, är jag ense med kommittén i denna bedömning. Jag delar också kommitténs uppfattning att reglerna i FBL i förevarande hänseende bör avfattas i nära överensstämmelse med de nuvarande avstyckningsbestämmelserna. Därigenom tryggas en nödvändig samordning mellan prövningen i fastighetsbildningsärenden och avgöranden med stöd av byggnadslagstiftningen.

Liksom kommittéförslaget anknäver departementsförslaget sålunda i första hand till tätbebyggelsebegreppet. Detta begrepp har ingående behandlats i kommittébetänkandet och kommittén har föreslagit en jämkning av tätbe-

byggelsebegreppet i 6 § BL i syfte att ge det en snävare innebörd än det f. n. har. Kommittén föreslår sålunda att med tätbebyggelse bör förstås samlad bebyggelse av sådan omfattning att den nödvändiggör särskilda anordningar för tillgodoseende av gemensamma behov, såsom trafik-, vatten- eller avloppsanläggningar av någon betydelse. Frågan om en sådan ändring bör visserligen tas upp i samband med följdlagstiftningen men med hänsyn till det nära sambandet med förevarande paragraf vill jag dock något beröra frågan här. Kommitténs förslag i denna del har vid remissbehandlingen fått ett övervägande negativt mottagande. Flertalet lantmäteri- och planmyndigheter har sålunda avstyrkt en lagändring. Ett genomgående argument mot en snävare innebörd av tätbebyggelsebegreppet är att en sådan lagändring skulle försämra möjligheterna att övervaka fritidsbebyggelsens ändamålsenliga utveckling. Otviveltaktigt visar erfarenheterna av fritidsbebyggelsens starka expansion under senare år att en begränsning av kontrollen över denna bebyggelse och därmed sammanhängande fastighetsbildning inte är önskvärd från allmän synpunkt. Snarare har det framträtt ett behov av att planläggning för denna bebyggelseform sätts in på ett så tidigt stadium som möjligt, inte minst för att dess inverkan på miljön skall kunna beaktas. Även av hänsyn till permanentbebyggelsen är ett upprätthållande av det nuvarande tätbebyggelsebegreppet av betydelse. En jämkning av detta kan befaras försvåra kommunernas möjlighet att genom planläggning styra bebyggelseutvecklingen på ett ändamålsenligt sätt. Jag anser med hänsyn till det sagda att det inte är lämpligt att nu införa regler som ger tätbebyggelsebegreppet en mer restriktiv innebörd än det har f. n. De alltmera ökande behoven av planmässighet vid fastighetsbildning för bebyggelse talar snarare för motsatsen.

Bestämmelserna i förevarande paragraf gäller inte enbart i tätbebyggelsefall utan också när det eljest kan väntas att flera fastigheter avsedda för bebyggelse skall bildas. Genom denna föreskrift blir bestämmelserna sålunda tillämpliga också när det inte finns anledning räkna med en så omfattande bebyggelse att den kan hänföras under tätbebyggelsebegreppet och det således inte kan antas att detaljplan sedermera skall upprättas för området. Föreskriften möjliggör att fastighetsbildningen sker enligt planmässiga principer även beträffande mindre bebyggelsegrupper. Det är inte möjligt att generellt ange hur många fastigheter som skall väntas uppkomma inom området för att bestämmelsen skall bli tillämplig. Av bestämmelsens språkliga utformning följer dock att regeln skall kunna tillämpas om bebyggelsegruppen kan väntas omfatta tre eller fyra fastigheter.

I materiellt hänseende gäller enligt departementsförslaget liksom enligt kommitténs förslag att fastighetsbildningen inte får ske om den skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning eller i övrigt föranleda olämplig tätbebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. I förhållande till gällande rätt innebär förslaget sålunda bara den ändringen att det

nuvarande uttrycket att områdets ändamålsenliga bebyggande inte får försvåras byts ut mot att områdets ändamålsenliga användning inte får försvåras. Genom att vid fastighetsbildningen beakta i princip samma normer som vid översiktlig planläggning blir det möjligt att inom t. ex. strandområden inverka på lokaliseringen av bebyggelse på sådant sätt att en ur allmän synpunkt lämplig markanvändning främjas.

Kommittén har förordat en viss uppmjukning vid lagrummets tillämpning i så måtto att större krav bör ställas på den utredning som behövs för att hinder mot fastighetsbildningen skall anses föreligga. I samband med ändringar i JDL år 1947 varvid 19 kap. 13 § 3 mom. tillkom uttalade departementschefen att domstolarna vid sin prövning av avstycknings lämplighet inte borde utan tvingande skäl frångå vad planmyndigheterna yrkat (NJA II 1948 s. 39). När JDL ändrades år 1950 uttalade departementschefen beträffande fastighetsbildningsmyndigheternas prövning av avstyckningsärenden likaså att vad planmyndigheterna yrkat i regel borde bli avgörande och att, även om beslutanderätten formellt tillkom fastighetsbildningsmyndigheterna, den reella prövningen i dessa ärenden dock kom att ligga hos planmyndigheterna (NJA II 1950 s. 423). Som kommittén har framhållit blev den uppfattningen tämligen utbredd i praxis att vad vederbörande planmyndigheter anfört angående oförmånliga verkningar av avstyckning i tätbebyggelsefallen skulle godtas, om annat inte visades. Denna uppfattning har också kommit till uttryck i några avgöranden av högsta domstolen (se t. ex. NJA 1953 s. 247, 1955 s. 300 och 1958 s. 148). Kommittén har ansett att denna ordning inte är helt tillfredsställande. Enligt kommitténs mening är det angeläget att fastighetsbildningsåtgärder inte hindras utom när det verkligen kan påvisas att menliga konsekvenser skulle uppkomma för den planmässiga bebyggelsen. Fastighetsbildningsmyndigheterna bör därför enligt kommitténs mening inte utan vidare godta uppgifter om att fastighetsbildningen medför sådana konsekvenser utan noga pröva dessa från vilken sakkunnig instans de än härrör. Till denna kommitténs mening kan jag helt ansluta mig. Det kan f. ö. anmärkas att denna mening synes förenlig med utvecklingen i rättspraxis (se t. ex. NJA 1966 s. 526 och 1967 s. 101). Jag finner dock angeläget understryka den begränsade innebörden i detta uttalande, nämligen att man bör ställa det kravet på utredningen i förevarande avseende att den är så fullständig att påståenden om oförmånliga verkningar av fastighetsbildningen kan sakligt prövas i ärendet.

Kommittéförslaget avviker från motsvarande regler i JDL och FBLS i så måtto att kommittén inte har tagit upp de allmänna riktlinjer för bestämmelsernas tillämpning i vissa hänseenden, som f. n. finns. Inte heller har föreskrifterna om avstyckningsförbud tagits upp i kommittéförslaget. De allmänna tillämpningsföreskrifterna anser kommittén obehövligen. Reglerna om avstyckningsförbud har enligt kommitténs mening spelat ut sin roll och skulle inte fylla någon funktion i den nya lagen.

För egen del godtar jag de bedömningar som kommittén har gjort i nu nämnda hänseenden. Departementsförslaget stämmer sålunda i sakligt hänseende överens med kommitténs förslag.

4 §.

Denna paragraf, som motsvarar 14 § i kommittéförslaget, innehåller bestämmelser i syfte att hindra sådan fastighetsbildning som skulle medföra att olämplig utfart anordnas.

Kommittén. I anslutning till kapitelrubriken har kommittén, samtidigt som tanken på ett generellt förbud mot fastighetsbildning i strid mot allmänt intresse avvisats, uttalat sig till förmån för viss begränsning av möjligheterna att verkställa fastighetsbildning på sådant sätt att ny utfart till allmän väg blir nödvändig. Mot en begränsning av detta slag kan anföras, att 31 a § lagen den 30 juni 1943 (nr 431) om allmänna vägar (AVL) innehåller regler om rätt för länsstyrelse att utfärda förbud mot anslutning av enskild utfart till allmän väg och att i fastighetsbildningslagstiftningen därför inte bör tas upp särskilda bestämmelser för reglering av samma fråga. Det har emellertid i praktiken visat sig föreligga svårigheter att med tillämpning av AVL hindra olämpliga utfarter just från fastigheter, som nybildas i närheten av redan anlagd allmän väg. Främst torde detta bero på att utfärdandet av utfartsförbud enligt AVL måste föregås av ett omständligt och tidsödande förfarande. Sålunda skall särskilt förslag upprättas till reglering av tillfarterna till den väg som det är fråga om och i samband därmed skall utredning i olika avseenden verkställas, varefter förslaget skall utställas till delgivning i samma ordning som gäller i fråga om arbetsplan för allmän väg. På grund härav kan denna anordning med särskilda förbud utan olägenhet användas i huvudsak endast i samband med att väg byggs eller läggs om. Enligt uttalande under förarbetena till 31 a § AVL förutsattes också att fråga om meddelande av förbud oftast skulle komma upp i sådana fall (se prop. 1947: 131 s. 309). Förfarandet är uppenbarligen anordnat för att skydda markägarna mot onödiga och alltför kännbara ingrepp i bestående förhållanden och torde inte utan men för dem kunna förenklas i någon nämnvärd grad annat än såvitt rör anslutning av nya enskilda utfartsvägar (jfr JO:s ämbetsberättelse 1961 s. 507). Om en reglering av utfarterna begränsas så att möjligheterna att utnyttja redan bestående fastigheter inte påverkas, torde däremot en väsentlig förenkling kunna vinnas och de allmänna trafikintressena bättre kunna tillgodoses. Enligt kommitténs mening kan en dylik reglering på lämpligaste sätt genomföras inom fastighetsbildningens ram, om man som villkor för fastighetsbildningsåtgärd ställer upp ett krav på att olämplig utfart till allmän väg inte föranleds av åtgärden.

Enligt 31 b § AVL är fastighetsägare, som lider skada genom utfartsförbud varom länsstyrelsen förordnat, i vissa fall berättigad till ersättning av väghållaren. Ersättningsrätten gäller emellertid bara till förmån för ägare av

fastighet som redan har en utfart och som till följd av förbudet hindras att använda denna. Genom att man ställer upp ett särskilt fastighetsbildningsvillkor med den innebörd som nyss sagts kommer visserligen utfarter till allmän väg att kunna hindras utan anlitande av utfartsförbud, men fastighetsägarna kommer därigenom inte att gå miste om ersättning vartill de eljest kunnat bli berättigade.

På grund av det anförda kan kommittén inte finna något principiellt hinder mot en bestämmelse enligt vilken fastighetsbildning inte får ske, om åtgärden förutsätter att en från allmän synpunkt olämplig utfart till allmän väg anordnas. Med hänsyn till önskvärldheten av att alla medel som kan bidra till ökad trafiksäkerhet blir utnyttjade synes man inte böra avstå från att införa ett sådant fastighetsbildningsvillkor. Eftersom det inte heller kan anses försvarligt av det allmänna att medverka till bildande av fastigheter som nödvändiggör nya trafikfarliga anslutningar till allmän väg, har kommittén i 14 § tagit upp bestämmelser med antytt innehåll. Visserligen hindras olämpliga utfarter i en del fall redan genom det allmänna lämplighetskravet eller de särskilda bestämmelserna om planmässiga överväganden i samband med fastighetsbildning inom vissa områden, men bestämmelserna torde ändå komma att fylla en viktig funktion.

Enligt den föreslagna paragrafen får alltså fastighetsbildningsmyndigheterna till uppgift att bevaka intresset av att nya, inte godtagbara anslutningar till allmän väg inte föranleds av fastighetsbildning. Självfallet bör de samråda med vägmyndigheterna i åtminstone alla principiellt betydelsefulla fall. Vid bedömningen huruvida en anslutning kan godtas eller inte torde trafiksäkerhetssynpunkterna böra tillmätas största betydelse. I lagtexten bör därför föreskrivas att utfart som medför olägenhet i detta hänseende inte kan godtas. Emellertid bör föreskrivas att också andra olägenheter för den allmänna trafiken skall beaktas i sammanhanget. Härigenom blir det bl. a. möjligt se till att alltför täta utfarter som skulle hindra trafiken på den allmänna vägen inte kommer till stånd, även om de inte är att anse som direkt trafikfarliga. Eftersom varje väganslutning torde medföra vissa olägenheter för trafiken och avsikten ingalunda är att helt förhindra nya utfarter, måste den begränsningen ställas upp för tillämpningen att endast olägenhet av påtaglig betydelse skall uppmärksammas. Med hänsyn till att intresset av att kunna genomföra fastighetsbildning ibland kan vara så starkt att även mera betydande olägenheter för trafiken måste godtas, bör undantag medges när synnerliga skäl föranleder till det.

Remissyttrandena. Med hänsyn till önskvärldheten av att alla medel, som kan bidra till ökad trafiksäkerhet blir utnyttjade synes man inte kunna avstå ifrån att införa det fastighetsbildningsvillkor som tagits upp i denna paragraf, framhåller väg- och vattenbyggnadsstyrelsen. Lantmäteristyrelsen anser regeln synnerligen värdfull.

En viss utvidgning av regeln till att avse inte enbart ny utfart utan även ökad trafik på befintlig utfart förordas av *lantmäteristyrelsen, överlantmätarna i Östergötlands, Jönköpings, Kristianstads, Västmanlands och Gävleborgs län, länsstyrelsen och överlantmätaren i Göteborgs och Bohus län samt kommunförbundet.*

Lantmäteristyrelsen yttrar.

Det förhåller sig så att i bl. a. våra nybyggda allmänna vägar med hög standard och stark trafik ofta utmynnar allehanda småvägar av olika slag såsom skogsvägar och ägovägar. Eftersom sådana utfarter är redan befintliga, omfattas de icke av lagregeln i dess föreslagna lydelse. Icke desto mindre måste det anses synnerligen betydelsefullt att hindra att sådana utfarter tas i anspråk vid exempelvis etablering av en ny bostadstomt. I själva verket kan nämligen ett sådant ianspråktagande vara till lika stor olägenhet som utfart vilken omfattas av lagregeln. Av denna anledning förtjänar enligt styrelsens mening att övervägas om icke regeln bör bringas att omfatta även befintliga smärre utfarter, som genom den avsedda fastighetsbildningen kommer att nyttjas för väsentligen annan och mera intensiv trafik än tidigare.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län föreslår att regeln skärps att gälla även allmänt befaren enskild väg.

Fastighetsägareförbundet föreslår att 14 § ersätts med en allmän föreskrift, att förrättningsmannen har att beakta gällande bestämmelser i AVL för tillgodoseende av trafiksäkerheten.

Departementschefen. Kommitténs förslag har fått ett gynnsamt mottagande av remissinstanserna. Enligt min mening kan den föreslagna bestämmelsen göra det möjligt att vid fastighetsbildningen tillgodose de allmänna trafikintressena. Som flera remissinstanser har framhållit behöver sådana intressen beaktas inte bara när fastighetsbildningen föranleder att ny utfart anordnas utan också när befintlig utfart tas i anspråk. I departementsförslaget har bestämmelsen vidgats till att omfatta också sistnämnda slag av utfarter. Jag vill framhålla att det för bestämmelsens tillämplighet fordras att olägenheterna för trafiken på vägen skall uppkomma genom den avsedda fastighetsbildningen. Därav följer att bestämmelsen huvudsakligen får tillämpning i sådana av lantmäteristyrelsen omnämnda fall där utfarten tidigare begagnats bara i obetydlig omfattning och fastighetsbildningen skulle medföra att utfarten nyttjades för en annan och mera intensiv trafik än tidigare. Om utfarten redan förut är förenad med väsentlig olägenhet för trafiken på vägen, är det inte möjligt att hindra fastighetsbildningen med stöd av denna paragraf. Utfartsfrågan får i sådant fall regleras med de medel som AVL erbjuder.

Särskilda bestämmelser beträffande jordbruk, skogsbruk och fiske

5 §.

Denna paragraf, som motsvarar 3 och 5 §§ i kommittéförslaget, innehåller

ler särskilda villkor för fastighetsbildningsåtgärder beträffande jordbruks- och skogsbruksfastigheter.

Kommittén. I 3 § har kommittén tagit upp motsvarigheter till de bestämmelser i 19 kap. 3 § 2 mom. JDL som avser beskaffenheten av jordbruksfastighet i allmänhet och som där återfinns under punkt 1 första stycket samt under punkterna 2 och 4.

Enligt de angivna bestämmelserna fordras för att jordbruksfastighet, som inte är att hänföra till stödjordbruk, skall anses lämpad för sitt ändamål att den varaktigt kan ge brukaren och hans familj tillfredsställande bärgning. Brukningsdelar av lägst familjejordbrukets storlek och beskaffenhet utgör alltså godtagbara typer av jordbruksfastigheter. Vid lagstiftningens tillkomst år 1947 påpekades visserligen, att det i och för sig skulle vara önskvärt med större brukningsdelar men att de topografiska förhållandena i landet ofta lade hinder i vägen för att tillskapa mera bärkraftiga jordbruk. Man ansåg emellertid att särskilda endast för vissa landsändar gällande föreskrifter om fastighetsbildning inte borde ställas upp utan att allmängiltiga regler borde eftersträvas. Eftersom den allmänna jordbrukspolitiken var avsedd att bereda full lönsamhet åt jordbruk av den storleksordning till vilken flertalet familjejordbruk var att hänföra ansågs vidare anledning saknas att inte godta denna jordbrukstyp även för de delar av landet där högre krav skulle kunna ställas upp. Samtidigt underströks emellertid att bestämmelserna bara innefattade de minimifordringar som skulle vara uppfyllda för att fastighet, avsedd till jordbruk, skulle anses lämplig för sitt ändamål (se prop. 1947: 232 s. 112).

Genom den utveckling som ägt rum sedan 1947 har önskvärdenheten av mera bärkraftiga jordbruk ytterligare framhävts. Både den enskildes lönsamhetskrav och allmänt jordbruksekonomiska skäl anses sålunda ställa ökade anspråk på brukningsenheternas storlek. Kommittén hänvisar härvid till de uttalanden som i samband med behandlingen vid 1959 års riksdag av frågan om det statliga stödet till jordbrukets rationalisering gjordes rörande målsättningen för denna rationalisering (se prop. 1959: 148 s. 208 och JoU 30 s. 76). Enligt riksdagens beslut (rskr 1959: 284) skulle de statliga insatserna på detta område inte såsom hittills vara begränsade till att underlätta bildandet av brukningsenheter som inte var större än att de huvudsakligen kunde skötas av brukaren och hans familj utan anlitande av främmande arbetskraft. De skulle i stället vidgas till att omfatta befrämjande där så kunde ske av tillkomsten jämväl av brukningsenheter som normalt kunde skötas av två män utan anlitande av arbetskraft utanför deras familjer och tillika kunde bereda samma arbetsinkomst som erbjöds inom jämförbara näringsgrenar. Samtidigt fattades beslut om vissa insatser från statens sida i syfte att stimulera till överföring av sämre jordbruksjord till skogsmark.

Kommittén hänvisar också till 1963 års proposition rörande jordbrukets och trädgårdsnäringsens rationalisering m. m. (prop. 1963: 125).

Trots den förskjutning som uppenbarligen inträtt i det allmänna betraktelsesättet rörande storleken och beskaffenheten av ändamålsenliga brukningsenheter har kommittén inte ansett sig böra förorda att fastighetsbildningslagstiftningens speciella lämplighetsvillkor för jordbruksfastigheter under nuvarande omständigheter skärps eller eljest omformuleras. När kommitténs förslag utarbetades pågick utredning rörande frågan om jordbruksproduktionens framtida omfattning och kraven på rationaliseringsgrad samt rörande förutsättningarna och formerna för statens medverkan i jordbrukets rationalisering. Kommittén ansåg det därför svårt att överblicka hur den framtida jordbrukspolitiken skulle komma att närmare inriktas. Några av kommitténs experter framhöll att en omprövning av förslaget kunde bli nödvändig med hänsyn till förestående reformer av jordbrukspolitiken.

I 4 § av sitt förslag tar kommittén upp en motsvarighet till bestämmelserna i 19 kap. 3 § JDL om stödjordbruk. Kommittén framhåller att nybildning av stödjordbruk under senare år förekommit i endast obetydlig omfattning och förmodar att behovet av nya sådana fastigheter kommer att vara begränsat också under den närmaste framtiden. Dessa förhållanden kan otvivelaktigt åberopas som stöd för en omprövning av hela frågan huruvida denna jordbrukstyp, vars godtagande kan medföra risk för uppkomsten av ofullständiga jordbruk och en för jordbruks- och skogsbruksnäringarna skadlig splittring av fastighetsbeståndet, alltjämt bör tillåtas. Utvecklingen på området är emellertid svåröverskådlig och kommittén har inte funnit anledning att f. n. föreslå en utmönstring ur lagstiftningen av reglerna om bildande av stödjordbruk. Härtill kommer att bestämmelser om beskaffenheten av stödjordbruk fordras även för att åtgärder beträffande redan bestående sådana fastigheter skall genomföras.

I 5 § av kommittéförslaget behandlas frågan om ett speciellt lämplighetsvillkor beträffande fastigheter som är avsedda enbart för skogsproduktion. Något sådant villkor finns inte i JDL. Med tanke på skogsbrukets dominerande betydelse i dagens svenska näringsliv synes det emellertid önskvärt att fastighetsbildningslagstiftningen anger vissa vägledande synpunkter på hur dessa fastigheter lämpligen bör vara beskaffade, och kommittén har därför upptagit en föreskrift med sådant innehåll.

Mellan jordbruket och skogsbruket, inom vilka båda näringsgrenar markens egen produktionsförmåga utnyttjas, finns otvivelaktigt åtskilliga beröringspunkter, men väsentliga skiljaktigheter kan också noteras. Av betydelse då det gäller avfattningen av de speciella lämplighetsvillkoren är inte minst den omständigheten att skogsbruket binder sin utövare i långt mindre grad än jordbruket. Någon motsvarighet till det beträffande jordbruksfastigheterna uppställda försörjningskravet kan därför inte komma i fråga för de rena skogsfastigheternas del. Dessa fastigheters storlek och beskaf-

fenhet i övrigt torde i stället helt böra bestämmas av skogsdrifts- och skogsvårdssynpunkter. För skogsbrukets bedrivande har statsmakterna redan med tillkomsten av skogsvårdslagen den 21 maj 1948 (nr 237) dragit upp vissa allmänna riktlinjer och dessa bör självfallet påverka utformningen av reglerna i det nu aktuella hänseendet. Eftersom syftet med skogsvårdslagstiftningen emellertid är att reglera hur skogen bör skötas vid en fastighetsindelning som förutsätts vara konstant, kan dess grundläggande principer inte utan vidare omsättas i bestämmelser med uppgift att ange under vilka förutsättningar ändringar i fastighetsindelningen får företas.

Skogsvårdslagen bygger på den grundtanken att skogsbruket skall drivas som ett ekonomiskt företag, inriktat på att lämna vinst. Denna princip, som kommit till uttryck i lagens 1 §, innefattar ett krav på att skogsbruket skall utövas på ett sådant sätt att tillfredsställande ekonomiskt utbyte vinnas. Vid den företagsekonomiska bedömning som på grund härav skall ske torde böra förutsättas att skogsbruket drivs under betingelser som är normala för denna näringsgren. De särskilda förhållanden som kan föreligga beträffande de olika fastigheterna torde därvid inte alltid vinna fullt beaktande. Utöver kravet på ett från företagsekonomisk synpunkt tillfredsställande resultat har i 1 § skogsvårdslagen som en allmän norm angetts att skogsmarken skall såvitt möjligt skötas så, att i huvudsak jämn avkastning erhålls. Härigenom tillgodoses främst det sociala önskemålet om en någorlunda jämn fördelning av arbetstillfällena i skogen liksom även intresset av en relativt jämn råvaruförsörjning för skogsindustrierna. I syfte att framtvinga ett mera direkt hänsynstagande till de olika fastigheternas speciella behov av jämnhet i avkastningen har dessutom särskilda regler angående avverkning av inte utvecklingsbar skog meddelats i 7 §.

Vid bedömning i samband med fastighetsbildning av skogsfastighetslämplighet måste enligt kommitténs mening i första hand ett fastighetsekonomiskt betraktelsesätt anläggas. Prövningen måste här ske just med utgångspunkt i den enskilda fastighetens speciella förhållanden. Det fastighetsekonomiska krav som sålunda bör ställas upp synes lämpligen böra formuleras så att fastighet för att kunna anses lämpad för skogsbruk skall medge ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift. Därmed torde böra förstås att den skogsdrift som kan drivas på fastigheten skall framstå som från ekonomisk synpunkt tillfredsställande i betraktande av de naturligt givna förutsättningarna. Driftsresultatet i och för sig bör alltså inte tillmätas avgörande betydelse, utan i stället bör möjligheterna att under förhandenvarande förhållanden men med annan fastighetsutformning uppnå avsevärt bättre resultat undersökas. Befinns sådana möjligheter föreligga, torde fastigheten inte kunna anses medge skogsdrift som är ekonomiskt tillfredsställande, och den bör alltså inte godtas. Medger däremot fastighetsutformningen att de naturligt givna förutsättningarna i godtagbar utsträckning tillvaratas, får villkoret anses uppfyllt.

Det nu förordade lämplighetskravet torde i regel inrymma en viss fordran

på någorlunda jämn avkastning. Skogsvårdslagens regel om jämnhet i avkastningen blir dock inte helt tillgodosett. Eftersom inte heller det i samma lag uppställda företagsekonomiska kravet på skogsskötseln torde bli tillräckligt beaktat vid fastighetsbildning utan särskild föreskrift, bör enligt kommitténs mening i fastighetsbildningslagen uttryckligen anges att fastigheten skall medge, förutom ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift, även ändamålsenlig skogsskötsel. Genom en bestämmelse med detta innehåll blir man vid fastighetsbildning i stånd att fullt ut beakta de intentioner som kommit till uttryck i skogsvårdslagstiftningen. Bestämmelsen binder inte bedömningen vid vad som får anses ändamålsenligt vid en viss tidpunkt utan medger en anpassning efter de nya krav som kan komma att ställas upp till följd av den fortgående utvecklingen i synnerhet på skogsforskningens och teknikens områden.

Uppställs ett speciellt lämplighetskrav för skogsfastigheterna i enlighet med vad som nu förordats, torde endast relativt stora fastigheter kunna bildas för skogsbruksändamål. Från flera synpunkter skulle det givetvis vara värdefullt om det, i varje fall i motiven, kunde lämnas närmare upplysningar angående fastigheternas lämpliga omfattning till ledning för såväl de fastighetsbildande organen som jordägarna. Eftersom betingelserna för ett ekonomiskt skogsbruk varierar starkt mellan olika delar av landet och även inom en och samma bygd samt förskjutningar i uppfattningen om vad som bör tillåtas i fråga om fastigheternas storlek snart nog kan inträda, anser sig kommittén inte böra göra några uttalanden. Sådana skulle lätt kunna bli missvisande. Det torde därför utan några vägledande anvisningar böra överlämnas åt förrättningsmännen att under beaktande av samtliga omständigheter i det särskilda fallet avgöra vilken omfattning skogsfastighet minst bör äga för att lagens krav skall anses uppfyllda. Där så behövs bör självfallet biträde av skoglig expertis anlitas.

Bestämmelserna bör gälla bara fastigheter som till övervägande del består av skogsmark. Bara sådana fastigheter torde kunna antas bli varaktigt använda för skogsbruksändamål. Den omständigheten att fastighet tillika innehåller annan jord — kanske till och med en ganska betydande areal — bör emellertid inte utesluta tillämpning av bestämmelserna. Fastighet på vilken drivs jordbruk bör emellertid, även om skogsbruket är av större betydelse än jordbruket, uppenbarligen inte vara underkastad de speciella lämplighetskraven i denna paragraf. Sådant brukningsenhet är att anse som jordbruksfastighet och följer de särskilda bestämmelserna för sådana fastigheter.

Remissyttrandena. Åtskilliga remissinstanser framhåller att de jordpolitiska bestämmelserna bör omprövas sedan resultatet av 1960 års jordbruksutredning lagts fram. Frågan om den nya lagen över huvud bör innehålla materiella regler angående fastighets utformning tas upp av en del remissinstanser.

Lantbruksstyrelsen framhåller att den snabba utvecklingen i dagens samhälle snart gör sådana regler otidsenliga. Det är därför enligt styrelsens mening olämpligt att i lagtext försöka i detalj fastslå hur en fastighet skall se ut. Styrelsen framhåller att de regler om jordbruksfastighet som intagits i lagförslaget, huvudsakligen efter förebild från 19 kap. i JDL, kan sägas i viss mån redan vara föråldrade. Förslaget bör omarbetas i enlighet med de riktlinjer för jordbrukspolitiken som kan bli resultatet av 1960 års jordbruksutrednings arbete. I lagen synes endast böra införas regler av innebörd att fastighet som bildas för skogs- eller jordbruksändamål bör vara lämpad för det ändamål för vilket det bildas. Bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som lämplig fastighet torde böra anpassas till vid varje tidpunkt gällande jordpolitisk målsättning och de riktlinjer för dennas förverkligande som utstakats av statsmakterna och av berörda administrativa myndigheter.

Liknande synpunkter uttalas av *lantmätareföreningen, lantbruksnämnderna i Östergötlands, Jönköpings och Malmöhus län samt skogsvårdsstyrelsen i Jönköpings län.*

Lantbruksnämnden i Älvsborgs läns södra område ifrågasätter om inte detaljregler angående fastighets utformning lämpligen bör tas in i en administrativ författning. Samma lantbruksnämnd anser kapitlet lagtekniskt mindre lyckligt utformat. Den av kommittén använda tekniken medför att avgörandet i flertalet ärenden kommer att baseras på undantagsbestämmelser.

Lantbruksnämnden och hushållningssällskapet i Stockholms län anser att antalet bestämmelser med jordpolitisk innebörd i möjligaste mån bör begränsas. I första hand bör omfattningen och innehållet bestämmas av att fastighetsbildningslagen bör vara ett skydd för att en bra fastighet inte försämras genom uppdelning. I den delen synes reglerna kunna göras ganska rigorösa. För jordägarnas önskemål att förbättra sitt innehav synes däremot inte böra uppställas annat villkor för att åtgärden skall vara tillåtlig än att åtgärden stämmer överens med gällande jordpolitiska riktlinjer, sådana de tar sig uttryck i den av det allmänna bedrivna eller i övrigt främjade rationaliseringsverksamheten. Behovet och utformningen av jordpolitiska villkor till grund för fastighetsbildningen inom jord- och skogsbruk måste ses mot bakgrunden av den snabba strukturomvandlingen såväl vad gäller företagens storlek och utrustning som förändringarna beträffande driftsformer. Vid tiden för tillkomsten av JDL var den kombinerade driftsformen, animalie- och vegetabilieproduktion, den helt dominerande. Detta förhållande medförde att man i JDL ganska detaljerat kunde precisera vilka krav som borde vara uppfyllda för att en fastighet skulle vara lämpad för sitt ändamål. Genom driftsformens dominans kunde dessa regler också bli ganska allmängiltiga. Med nuvarande starka variation i fråga om driftsformer till följd bl. a. av den för jordbruket nödvändiga anpassningen till

skilda marknadslägen synes det däremot inte längre vara möjligt att på samma sätt som i JDL lagtekniskt ange de jordpolitiska villkoren för att en ändring i fastighetsindelningen skall vara tillåtlig eller inte. Tillståndsprövningen måste i fortsättningen i större utsträckning ta hänsyn till ägarernas sannolikt starkt varierande önskemål om anpassning av fastighetsbeståndet även på kort sikt till vad som är lönsamt än vad som varit möjligt med JDL:s i stort sett enhetliga normer för fastighetsbildning.

Lantbruksnämnden i Uppsala län anför liknande synpunkter och ifrågasätter om inte de speciella lämplighetsvillkoren för jordbruksfastighet kan utgå ur lagtexten och utbytas mot någon form av oskadlighetsprövning av innebörd att sådana fastigheter, som enligt den gällande allmänna jordbrukspolitiken är att anse som godtagbara enheter, inte får genom fastighetsbildningsåtgärder undergå försämring av betydelse. Härigenom skulle vinnas att lagtillämpningen kan smidigt anpassas till utvecklingen.

Domänstyrelsen anser att de jordpolitiska bestämmelserna i lagförslaget är otidsenliga och att de bör omarbetas.

Samma mening har *lantbruksnämnderna i Kronobergs och Malmöhus län, Älvsborgs läns södra område, Västmanlands, Gävleborgs och Västerbottens län, skogsstyrelsen, RLF, lantbruksförbundet, Sveriges skogsägares riksförbund och Sveriges skogsägareförbund*.

Beträffande de föreslagna bestämmelserna om stödjordbruk föreligger delade meningar bland remissinstanserna. *Överlantmätaren och lantbruksnämnden i Gotlands län* framhåller att det föreligger en viss efterfrågan på småjordbruk från bl. a. pensionärer. Detta förefaller vara ett legitimt intresse. Stödjordbruk kan bidra till att hålla glesbygderna levande. Liknande synpunkter uttalas av *överlantmätaren i Kronobergs län* och *lantbruksnämnden i Älvsborgs läns södra område* samt av *naturvårdsnämnden*.

En begränsning av möjligheterna att bilda nya stödjordbruk ifrågasätts av *överlantmätaren i Hallands län* samt *hushållningssällskapen i Malmöhus och Hallands län*. Den förstnämnde anser att stödjordbruk inte bör få bildas för fritidsändamål, eftersom det skulle innebära en olämplig markanvändning. *Lantbruksnämnden i Örebro län* anser bestämmelsen obehövlig med hänsyn till det ringa antal nybildningar av stödjordbruk som numera förekommer. *Lantbruksnämnden i Norrbottens län* föreslår att termen stödjordbruk utgår. Nämnden framhåller att det råder stort överskott på stödjordbruk.

Kommitténs förslag till särskilda bestämmelser angående skogsbruksfastighet tillstyrks av *lantmäteristyrelsen*. Mot det materiella innehållet i bestämmelsen har *skogsindustriernas samarbetsutskott* inte någon erinran. Utskottet framhåller dock att det ofta måste krävas att en fastighet som huvudsakligen brukas som skogsbruksfastighet helt bedöms som sådan och inte som jordbruksfastighet.

Skogsstyrelsen ansluter sig i princip till tanken att ge en särskild beskriv-

ning av kraven på en skogsbruksfastighet, eftersom de avviker från kraven på jordbruksfastighet. Styrelsen är emellertid tveksam om de valda ordalagen är helt adekvata. Det bör vara tillräckligt att kräva sådan omfattning och utformning av fastigheten att den medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift, medan tilläggsvillkoret om ändamålsenlig skogsskötsel knappast fyller någon funktion. Skogsskötseln är ju inget mål i sig utan ett medel att nå fram till ett gott ekonomiskt resultat av skogsdriften. Möjligen kan övervägas att föra in några ord som klarlägger att det är fråga om en på längre sikt ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift, detta för att motverka bildande av fastigheter som t. ex. genom stort överskott på äldre skog kan inbjuda till ett skogsbruk av mera exploaterande karaktär.

Lantbruksnämnden i Älvsborgs läns södra område och *överlantmätaren i Västernorrlands län* framhåller att kraven på skogsfastighets omfång och avkastning bör anges närmare i lagen. *Överlantmätaren i Jämtlands län* anser att för vissa skogsbruksfastigheter bör ställas upp krav på att fastigheten kan ge brukaren och hans familj tillfredsställande bärgning.

Lantbruksnämnderna i Värmlands och Gävleborgs län är tveksamma om paragrafen bör ingå i lagen. Enligt förstnämnda myndighet är tiden ännu inte mogen för en sådan lagstiftning.

Hovrätten för Nedre Norrland instämmer med kommittén beträffande önskvärdheten av att fastighetsbildningslagstiftningen anger vissa vägledande synpunkter på hur fastigheter som är avsedda enbart för skogsproduktion bör vara beskaffade.

1967 års riktlinjer för jordbrukspolitiken (prop. 1967:95). Propositionen bygger på jordbruksutredningens förslag (SOU 1966:30 och 31). Enligt utredningen bör den långsiktiga jordbrukspolitiken ha till mål att skapa möjligast effektiva företag, vilka bör successivt anpassas efter den tekniska utvecklingen (prop. s. 28).

Chefen för jordbruksdepartementet uttalar bl. a. att en aktiv jordbrukspolitik i form av särskilda insatser från samhällets sida till gagn för jordbruksnäringen och de i näringen sysselsatta sedan lång tid tillbaka utgör en framträdande del av den allmänna näringspolitiken i vårt land. Den dynamiska utveckling som pågår inom det svenska näringslivet och samhället i övrigt innebär även för jordbruksnäringen och dess utövare en allt intensivare omdaning och omställning. Detta ställer på samma sätt som inom näringslivet i övrigt stora krav på företagare och anställda inom jordbruket. Utvecklingen kräver också att jordbrukspolitiken utformas så, att den främjar jordbruksnäringens anpassning till ändrade förutsättningar för såväl jordbruket som det svenska näringslivet i allmänhet. Av utomordentlig betydelse ur jordbrukarnas, konsumenternas och samhällets synpunkt är att jordbruksproduktionen sker så, att resurserna i fråga om mark, arbetskraft och teknisk utrustning utnyttjas så effektivt som möjligt. Jordbrukets

rationalisering är därför en huvudfråga inom jordbrukspolitiken och har ägnats stor uppmärksamhet av jordbruksutredningen och de remissinstanser som yttrat sig med anledning av dess förslag. I fråga om de enskilda jordbruksföretagen bör det allmänna syftet med rationaliseringsverksamheten självfallet vara att företagen skall bli så effektiva som möjligt. Liksom förhållandet är inom andra näringar kräver detta att jordbruksföretagens utformning och drift fortlöpande anpassas efter den tekniska utvecklingen. Departementschefen understryker att rationaliseringen först och främst är till gagn för jordbrukarna själva. Rationaliseringsåtgärder gör det nämligen möjligt att utnyttja egen och anställd arbetskraft bättre och att effektivt använda modern teknisk utrustning. Detta leder till ökad lönsamhet och högre inkomster för jordbrukarna. Samtidigt är en hög rationaliseringstakt inom jordbruket en garanti för konsumenterna att råvarukostnaderna för livsmedlen blir så låga som möjligt. Jordbrukets rationalisering är viktig också från samhällssynpunkt, inte minst mot bakgrunden av att de samhällsekonomiska kostnaderna för den svenska jordbruksproduktionen är betydande.

I propositionen uttalas vidare att det svenska jordbruket f. n. visar en mycket splittrad bild när det gäller rationaliteten. Å ena sidan finns ett betydande antal jordbruksföretag som även internationellt sett har mycket hög effektivitet. Å andra sidan har den ojämförligt större delen av de svenska jordbruksföretagen ej möjlighet att i sin nuvarande utformning rationellt utnyttja modern teknik. Detta framgår bl. a. av de undersökningar rörande jordbrukets effektiviseringsvägar som utförts inom jordbruksutredningen. Jordbruksföretagens storlek har, bortsett från s. k. sidoarrenden, också under de senaste tjugo åren ökat mycket långsamt, nämligen i genomsnitt från ungefär 12 till 16 ha. Mot angivna bakgrund är behovet av en intensifierad strukturrationalisering och av annan rationalisering inom jordbruket i dagens läge trängande. Departementschefen framhåller att en nödvändig förutsättning för fortsatt snabb rationalisering inom jordbruket är ett aktivt intresse härför från jordbrukarnas sida. Liksom hittills bör emellertid staten medverka på olika sätt. Även om familj jordbruket för överskådlig tid kommer att dominera inom det svenska jordbruket, bör statens medverkan i rationaliseringen i princip avse uppbyggnad av effektiva jordbruksföretag utan begränsning till någon särskild företagsform. Det är av stor vikt att rationaliseringsarbetet särskilt främjar specialisering och övergång till drift i större skala inom jordbruksproduktionen. I fråga om många av de nu befintliga jordbruksföretagen saknas rimliga tekniska och ekonomiska förutsättningar för uppbyggnad till rationella enheter. Liksom hittills måste därför även i framtiden ett stort antal jordbruk komma att upphöra som självständiga enheter. Den odlade jorden kan därvid beroende på förhållandena i det enskilda fallet användas antingen för att förstärka andra jordbruksföretag eller för annat ändamål.

Departementschefen berör även villkoren för det statliga ekonomiska stödet till jordbrukets rationalisering (prop. s. 119). Detta kan förekomma i olika former. För samtliga bör vissa allmänna grunder gälla. Jordbruksutredningens förslag att stödet uteslutande skall avse åtgärder som bedöms höja näringens effektivitet avvisas av departementschefen, som anser att för stödet bör gälla den huvudprincipen att den ifrågasatta investeringen bör vara önskvärd från allmän synpunkt och att den är samhällsekonomiskt motiverad. Vidare bör krävas att investeringen är lönsam ur företagsekonomisk synvinkel. Vid kombinerade jord- och skogsbruk bör jordbruksdelen ha sådan omfattning och effektivitet att investeringarna i den delen blir lönsamma. Vid prövning om en investering är önskvärd från allmän synpunkt bör, om det är påkallat med hänsyn till investeringens storlek, bl. a. beaktas de effekter som åtgärden kan få på marknadsutvecklingen inom landet för den produkt som investeringen avser. Enligt departementschefens mening bör dock en överskottssituation i fråga om viss produkt inte utgöra hinder för stöd till sådana ytterligare investeringar i produktionsgrenen i fråga som är ägnade att höja produktionens effektivitet. Något krav att investeringen inte får avse större anläggning än som huvudsakligen behövs för förädling eller lagring av produkter från ifrågavarande jordbruksföretag bör inte ställas upp. Det är nämligen angeläget att en lämplig specialisering inom jordbruksproduktionen inte motverkas. Utredningens förslag att det statliga ekonomiska stödet skall avse jordbruksföretag med förutsättningar att tillämpa rationell teknik och vars tillkomst eller fortvaro är önskvärd från allmän synpunkt mötte inte några invändningar från remissinstanserna. Även departementschefen anser sig i huvudsak kunna biträda utredningens förslag. Han förordar därför att ekonomiskt stöd bör avse jordbruksföretag som äger, eller kan förutses inom nära framtid få, förutsättningar för rationell jordbruksdrift och vars tillkomst eller fortvaro är önskvärd från allmän synpunkt. Stödets syfte bör vara att främja finansiering av åtgärder, som bedöms höja jordbruksföretagets effektivitet, samt att i vissa fall underlätta förvärv och drift av effektiva jordbruk.

Med hänsyn till det nyss anförda och till att den pågående tekniska och ekonomiska utvecklingen kräver färre och större enheter inom jordbruket bör begränsningen av vissa delar av det ekonomiska stödet till att avse brukningsenheter av högst tvåfamiljsjordbruks storlek enligt departementschefens mening upphöra. Tillkomsten och fortvaron av stödjordbruk bör inte längre främjas genom ekonomiskt stöd. Som stödjordbruk bör i detta sammanhang betraktas även deltidsjordbruk vars innehavare har sin huvudsakliga sysselsättning utanför jord- och skogsbruksnäringen. Jordbruksföretag som inte är bärkraftiga bör få statligt stöd, om de kan förutses inom en nära framtid genom rationaliseringsåtgärder få förutsättningar för rationell jordbruksdrift. Vidare behövs enligt departementschefens mening inte längre särskilda bestämmelser av social natur för det statliga stödet på ifrågavarande område.

Jordbruksutskottet anslöt sig i allt väsentligt till de i propositionen angivna allmänna riktlinjerna för jordbrukspolitiken under den framtid som kan överblickas (JoU 1967: 25 s. 41). Utskottet underströk särskilt att en fortsatt snabb rationalisering bör främjas. Enligt utskottets mening måste uppbyggandet av rationella jordbruksföretag få anses vara det centrala syftet med denna rationaliseringsprocess. Utskottet ansåg i likhet med departementschefen att statens insatser på jordbruksrationaliseringens område bör syfta till att göra företagen så effektiva som möjligt, oavsett företagsformen, och att det fortsatta arbetet för jordbrukets rationalisering i främsta hand borde inriktas på att åstadkomma bärkraftiga familjejordbruk. Vidare framhöll utskottet vikten av att inom ramen för rationaliseringsmålsättningen möjligheterna till ett successivt uppbyggande av jordbruksföretagen mot allt effektivare enheter tas tillvara.

Departementschefen. De allmänna lämplighetskraven i 19 kap. 2 § JDL gäller i princip för alla slag av fastigheter. Närmare föreskrifter om hur en jordbruksfastighet bör vara beskaffad har tagits upp i 3 § 2 mom. av samma kapitel. Enligt dessa föreskrifter fordras för att jordbruksfastighet, som inte är att hänföra till stödjordbruk, skall anses lämpad för sitt ändamål att den varaktigt kan ge brukaren och hans familj tillfredsställande bärgning. Kommittén har i sitt förslag tagit upp bestämmelser av motsvarande innehåll. Dess förslag bygger sålunda liksom JDL på ett försörjningskrav som anknutits till familjejordbruket.

Jag är ense med kommittén om att FBL bör uppta en närmare utveckling av lämplighetskraven i fråga om jordbruks- och skogsbruksfastigheter. Frågan om utformningen av lämplighetskraven för jordbruksfastigheter har emellertid efter det att kommittén avgav sitt betänkande kommit i ett nytt läge sedan nya riktlinjer för jordbrukspolitiken antagits av statsmakterna år 1967. Det kan visserligen antas att familjejordbruket under överskådlig tid kommer att vara den företagsform som dominerar inom det svenska jordbruket. De nya riktlinjerna för jordbrukspolitiken innebär emellertid att statens medverkan i jordbrukets rationalisering bör avse uppbyggnad av effektiva jordbruksföretag utan begränsning till någon särskild företagsform. Anknytning av lämplighetskravet till ett visst försörjningskrav är därför inte längre realistiskt. I framtiden bör olika typer av fastigheter och företag få förekomma vid sidan av varandra och i inbördes konkurrens. Oavsett vilken företagsform som föreligger bör gälla att fastigheten skall medge tillfredsställande lönsamhet hos det företag som drivs på fastigheten. I förevarande sammanhang skall det på fastigheten bedrivna företaget bedömas självständigt och således med bortseende från tillfälliga förhållanden som sidoarrenden o. d. Att företaget skall bedömas självständigt innebär också att man skall bortse från andra inkomstmöjligheter som fastighetsägaren kan bereda sig vid sidan av jordbruksföretaget. I vissa

fall torde det nuvarande familj jordbruket i storlekshänseende vara tillräckligt för att sådan lönsamhet skall uppnås. I andra fall återigen torde fordras jordbruk av tvåfamiljstyp eller av än större storlek. Vilka krav, uttryckta i areal, ägosammansättning, arbetskraftsåtgång eller på annat sätt, som bör ställas upp, får i det enskilda fallet bedömas med hänsyn till driftsform och övriga föreliggande förhållanden. Att förhållandena kan växla mycket starkt mellan olika trakter är uppenbart. Normalt torde få krävas att till fastigheten hör behövlig åkerjord. I vissa fall måste det med hänsyn till driftsformen också krävas tillgång till annan nyttighet, t. ex. skogsmark, betesmark eller fiskevatten. Det är dock inte påkallat att ange detta i lagtexten. Detaljföreskrifter beträffande ägoslagssammansättningen skulle kunna motverka specialisering av jordbruksföretagen.

Det särskilda krav som enligt det anförda bör ställas upp beträffande jordbruksfastigheter och som med hänsyn till det anförda bör uttryckas så att fastigheten skall medge tillfredsställande lönsamhet hos det företag som bedrivs på fastigheten torde helt överensstämma med de gällande jordbrukspolitiska riktlinjerna. I allmänhet torde den föreslagna bestämmelsen inte fylla någon självständig funktion vid sidan av de allmänna lämplighetskraven i 1 § av departementsförslaget. För vissa fall kan bestämmelsen emellertid ge ytterligare någon ledning för tillämpningen.

Kommittén har föreslagit att bestämmelserna i 19 kap. 3 § JDL om stödjordbruk utan saklig ändring skall tas upp i den nya lagen. Under senare år torde nybildning av stödjordbruk ha förekommit bara i obetydlig omfattning. Med hänsyn till bl. a. den allmänna ökningen av levnadsstandarden har denna jordbrukstyp minskat starkt och i framtiden torde detta bli fallet i än högre grad. Därtill kommer att antalet jordbruksfastigheter med så ringa areal att de kan betecknas som stödjordbruk är mycket stort. Allmänt sett föreligger därför inte något behov av bestämmelser som medger att stödjordbruk bildas. Det tyngst vägande skälet för att utmönstra bestämmelserna om bildande av stödjordbruk är att denna jordbrukstyp inte är förenlig med den rådande jordbrukspolitiska målsättningen. Denna omfattar nämligen endast bildandet av företag som ger sina innehavare full sysselsättning. Nybildning av stödjordbruk bör därför inte tillåtas enligt FBL. Som stödjordbruk betraktas därvid varje slag av deltidjordbruk, oberoende av beskaffenheten av den sysselsättning som ägaren har vid sidan av jordbruket.

Mot bakgrund av vad jag sålunda anfört har de i 4 § av kommittéförslaget intagna bestämmelserna inte tagits upp i departementsförslaget. Ändringar i fråga om befintliga fastigheter av typen stödjordbruk kan ske med stöd av de bestämmelser angående undantag från lämplighetskraven som föreslås i det följande.

I andra stycket av paragrafen tas upp särskilda bestämmelser om skogsbruksfastighet. Bestämmelserna bygger på 5 § i kommittéförslaget. För att

fastighet skall kunna anses lämplig för skogsbruk måste som kommittén har uttalat fordras att den medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift. Beträffande innebörden av detta villkor hänvisar jag till vad kommittén har anfört. Kommittén har föreslagit att i lämplighetskravet också bör inrymmas det villkoret att fastigheten medger en ändamålsenlig skogsskötsel. Jag delar den uppfattning som framförts av skogsstyrelsen att skogsskötseln inte är ett självständigt ändamål utan ett medel att nå fram till ett gott ekonomisk resultat. Kravet på ändamålsenlig skogsskötsel har därför inte tagits med i departementsförslaget.

Kommittén har berört frågan om vilka fastigheter som skall betecknas som skogsbruksfastigheter och angett vissa riktlinjer för avgränsning mellan sådana fastigheter och jordbruksfastigheter. Med hänsyn till att ett fastighetsekonomiskt betraktelsesätt skall vara avgörande för lämplighetsprövningen i fråga om såväl jordbruksfastighet som skogsbruksfastighet torde frågan ha ganska ringa betydelse. Frågan blir ju aktuell vid lämplighetsprövningen endast i den mån de särskilda lämplighetskraven för jordbruk skall tillämpas på fastighet som omfattar såväl skogsbruk som jordbruksdrift. Enligt min mening måste frågan i första hand bedömas med hänsyn till vilket ändamål som är det dominerande. Om fastigheten är ett kombinerat jord- och skogsbruk — varvid fordras att jordbruksdelen har sådan omfattning och effektivitet att investeringarna i den delen blir lönsamma — skall särskild prövning enligt andra stycket inte ske beträffande skogen, utan fastigheten bedöms i sin helhet enligt första stycket. Om jordbruksdelen inte uppfyller nyss berörda krav men jordbruket kan bedömas som utvecklingsbart, skall vid lämplighetsprövningen likaledes enbart bestämmelserna i första stycket tillämpas. Är jordbruket däremot inte utvecklingsbart skall fastigheten vid lämplighetsprövningen bedömas enbart enligt bestämmelserna för skogsbruksfastighet i andra stycket.

Som kommittén har framhållit torde lämplighetskravet endast medge bildandet av relativt stora fastigheter. Ett sådant resultat får anses välmotiverat. Den tekniska utvecklingen, som medför bl. a. mekanisering av skogsbruket, har gått snabbt under senare år och torde komma att ytterligare accentueras. Detta medför en ökning av kraven på skogsbruksfastigheternas storlek. I likhet med kommittén anser jag det inte möjligt att ange några bestämda riktlinjer till ledning för de fastighetsbildande organen vid bedömning av frågan om vilken omfattning skogsbruksfastighet lämpligen bör ha. Jag erinrar om att den år 1966 tillsatta skogspolitiska utredningen enligt direktiven skall söka klarlägga hur en skogsbruksenhet bör vara beskaffad för att under olika betingelser medge en rationell drift. Utredningens arbete beräknas pågå under åtminstone hela innevarande år. Det finns anledning räkna med att utredningsresultatet skall kunna utnyttjas för tillämpningsanvisningar i anslutning till förevarande bestämmelse.

F. n. torde inom privatskogsbruket endast ett begränsat antal fastigheter

omfatta så stor areal att de uppfyller lämplighetskravet. Uppenbart är emellertid att det finns ett mycket stort antal fastigheter som inte har tillräcklig skogsareal för att medge ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift vid självständig brukning och som saknar jordbruksjord eller endast har otillräcklig sådan jord. Möjligheterna att driva ett lönsamt skogsbruk på sådana fastigheter har ökat genom tillkomsten av samverkan inom privat-skogsbruket. F. n. omfattar skogsbruks- och samverkansområdena c:a 2,5 milj. ha skogsmark eller 22 % av privatskogsbruket. En ökad samverkan är önskvärd och torde också vara att vänta. Om samverkan av godtagbar omfattning och stabilitet åvägabringas, kan för ett inte obetydligt antal fastigheter erhållas ekonomiskt tillfredsställande brukningsförhållanden, trots att de inte uppfyller de krav som bör gälla för självständiga skogsbruksfastigheter. Det är dock inte försvarligt att genom nybildning ytterligare öka antalet skogsbruksfastigheter som inte medger tillfredsställande lönsamhet vid självständig användning. Vid tillämpningen av förevarande bestämmelse i samband med nybildning av fastighet får således hänsyn till samverkansförhållanden inte tas vid den fastighetsekonomiska bedömningen.

6 §.

Paragrafen, som motsvarar 6 § första stycket i kommittéförslaget, innehåller föreskrifter till skydd för jordbruksnäringen.

Kommittén. Enligt 19 kap. 3 § 1 mom. JDL gäller vid avstyckning vissa bestämmelser till skydd för jordbruksnäringen. Bestämmelserna avser att hindra skadlig delning av jordbruksfastighet. Avstyckning från jordbruksfastighet får inte äga rum, om ändringen i fastighetsindelningen skulle för jordbruksnäringen medföra men av någon betydelse. Om avstyckningen sker för jordbruksändamål, fordras att ändringen i fastighetsindelningen kan antas för jordbruksnäringen medföra fördel som överväger med delningen förenade olägenheter.

Kommittén anser att dessa bestämmelser till skydd mot skadlig jorddelning otvivelaktigt haft stor jordbruksekonomisk betydelse. Allmän enighet synes också råda om deras berättigande. De har utgjort ett värdefullt för att inte säga nödvändigt komplement till lämplighetskraven i fråga om jordbruksfastighet. Eftersom dessa krav enligt kommitténs förslag är avsedda att behållas i stort sett oförändrade, torde också samma skyddsbestämmelser behövas i fortsättningen. Kommittén föreslår därför att bestämmelserna överflyttas till den nya lagstiftningen och omarbetas så, att de blir tillämpliga även på andra fastighetsbildningsåtgärder än avstyckning. Eftersom särskilt en sådan åtgärd som fastighetsreglering kan äga rum för samtidigt tillgodoseende av mer än ett ändamål, blir det nödvändigt att ta ställ-

ning till frågan vilkendera av de båda reglerna, den att fördelen skall överväga olägenheterna eller den att men av någon betydelse för jordbruksnäringen inte uppkommer, som bör tillämpas när åtgärden företas i syfte att tjäna såväl ett jordbruksintresse som ett annat ändamål. Kommittén har ansett sig böra förordna att den i varje särskilt fall lindrigaste regeln blir tillämplig. Den omständigheten att en åtgärd som är behövlig för annat ändamål än jordbruk tillika vidtas för att en önskad ändring av jordbruksfastighet skall komma till stånd bör nämligen inte försvåra åtgärden. Ett krav på positiv effekt för jordbruket bör alltså inte i allmänhet upprätthållas, men om åtgärden i visst hänseende skulle vara till men för jordbruket, bör det vara tillåtet bortse från detta under förutsättning att det kompenseras av samtidig fördel från jordbrukssynpunkt. Med anledning av vad som nu sagts och då det tydligare än som hittills skett bör anges vad som avses med att en åtgärd äger rum för ett visst ändamål, bör bestämmelserna redigeras om. En sådan åtgärd synes böra äga rum också för att bestämmelsernas verkliga innebörd skall komma till tydligare uttryck. Till en början bör därför föreskrivas att fastighetsbildning som berör jordbruksfastighet inte får äga rum med mindre åtgärden kan antas för jordbruksnäringen medföra fördel som överväger med åtgärden förenade olägenheter. Denna huvudregel bör därefter modifieras genom ett tillägg av innehåll att, om syftet med fastighetsbildningen är att tillskapa eller förbättra fastighet, avsedd för annat ändamål än jordbruk, åtgärden dock får ske, om den inte för jordbruksnäringen medför men av någon betydelse.

Vid tillämpningen av de sålunda föreslagna bestämmelserna synes enligt kommittén viss försiktighet böra iakttas så att fastighetsreglerande åtgärder, särskilt sådana som uteslutande rör jordbruksfastigheter, inte blir underkastade onödigt hårda restriktioner. Är samtliga sakägare ense om genomförandet av sådan åtgärd, lär det i allmänhet finnas skäl att utan närmare utredning anta att åtgärden är till fördel för jordbruksnäringen. Om någon olägenhet för jordbruket inte är förbunden med åtgärden, synes den därför utan vidare kunna tillåtas.

Att närmare klargöra vad som i allmänhet bör förstås med fördel respektive med olägenhet eller men för jordbruksnäringen torde inte vara behövt eller lämpligt. Tydligt är att bedömningen av en åtgärds tillåtlighet i dessa hänseenden främst bör ske med utgångspunkt från åtgärdens inverkan på jordbrukets produktionskostnader, men att i lagen begränsa prövningen härtill synes inte böra komma i fråga. Det måste nämligen under vissa betingelser, t. ex. om varuinförseln till riket i följd av krig blir avstängd, vara möjligt att ta hänsyn även till ändringar i jordbrukets bruttoproduktion. Bedömningen bör sålunda utan bindande regler kunna anpassas efter de vid varje tidpunkt föreliggande förhållanden som bestämmer jordbrukspolitikens målsättning.

Vad som nu sagts innebär enligt kommitténs mening ingalunda att det

saknas berättigad anledning att i vissa särskilda avseenden meddela föreskrifter till ledning för bedömningen av vad som är skadligt för jordbruket. Med hänsyn till skogens betydelse för jordbruket torde det även få anses motiverat att, som också skett i gällande lagstiftning, närmare reglera frågan om skogsmarks avskiljande från odlad jord. En motsvarighet till bestämmelserna i 19 kap. 3 § 1 mom. andra stycket JDL bör tas upp i den nya lagen. På grund härav bör i denna paragraf föreskrivas att som menligt för jordbruket skall anses att i ort, där det i allmänhet på grund av natur- och näringsförhållanden förutsätts att till jordbruksfastighet hör skog, skogsmark skiljes från odlad jord, såvida inte skogsmarken tilläggs jordbruksfastighet eller med hänsyn till skogstillgången i orten prövas inte behöva behållas vid jordbruket där.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* berör tillämpningen av bestämmelsen i första stycket såvitt gäller avstyckning från fastighet med upphörande ofullständigt jordbruk av tomt jämte mangårdsbyggnad vars beskaffenhet är sådan att upprustning för jordbruksändamålet är ekonomiskt oförsvärbar men som ändå kan fylla en funktion som fritidsbostad e. d. Från styckningsfastighetens och jordbruksnäringens synpunkter synes sådan tomtmark generellt sett kunna betraktas som obebbyggd. Såvitt angår tillgodoseendet av jordbruksnäringens intressen borde avstyckningen således kunna ske, under förutsättning att tomtmarkens avstående inte inverkar på styckningsfastighetens lämplighet i större utsträckning än som normalt är fallet för att avstyckning skall få tillåtas. Enligt styrelsens mening kan i fall som de nu exemplifierade avstyckning inte vägras.

Överlantmätaren i Hallands län önskar en kompletterade bestämmelse till förhindrande av att god jordbruksjord tas i anspråk för fritidsbebyggelse.

Utformningen av skyddet för jordbruksnäringen möter erinran så till vida som en del remissinstanser anser att jordbruket privilegieras på skogsbrukets bekostnad.

Domänstyrelsen finner det sålunda anmärkningsvärt att jordbruket ges företräde framför praktiskt taget varje annan näring.

Hovrätten för Nedre Norrland ifrågasätter om inte en total omprövning av förhållandet mellan jordbruk och skogsbruk bör göras. Hovrätten erinrar om att bestämmelserna i 6 § första och andra styckena i sak stämmer överens med bestämmelserna i 19 kap. 3 § 1 mom. första och andra styckena JDL. Som kommittén framhållit (bet. s. 176) har sistnämnda bestämmelser stundom i rättstillämpningen ansetts innefatta ett nära nog absolut förbud mot varje avstyckning av skogsmark från odlad jord, detta trots att förarbetena till lagstiftningen inte ger stöd för en så restriktiv tolkning. Inte heller den av kommittén förordade tolkningen av bestämmelserna synes

emellertid möjliggöra en lämplig avvägning mellan jordbrukets och skogsbrukets intressen. Hovrätten vill därför starkt ifrågasätta om man inte nu, när ett nytt lagförslag skall läggas fram, bör ompröva förhållandet mellan jordbruk och skogsbruk samt dessa näringars inbördes prioritet. Med hänsyn till det allmänt kända och även av kommittén (bet. s. 171) omvittnade förhållandet, att skogsbruket intar en dominerande plats i dagens svenska näringsliv, synes det inte rimligt att jordbruket ges ett så markant företräde framför skogsbruket som f. n. är fallet. Liknande erinringar kan riktas mot andra punkter i lagförslaget, exempelvis nästföljande paragraf, där dock en justering till skogsbrukets förmån skett (jfr bet. s. 180), samt 6 kap. 2 § andra stycket. En jämkning av dessa bestämmelser i syfte att bättre tillgodose skogsbrukets berättigade intressen borde övervägas.

Liknande synpunkter anförs av *Svea hovrätt*.

Skogsindustriernas samarbetsutskott uttalar med instämmande av *industriförbundet* en rad kritiska anmärkningar mot kommitténs behandling av skogsbruket. Utskottet anser att kommittén inte förmått utforma regelsystemet så, att det kan anpassas till en långt gående utveckling i fråga om att överföra inte lönsamma jordbruk till skogsmark. Genom att kommittén i stort sett lagt reglerna i JDL till grund för sitt förslag, bygger detta på värderingar som inte längre kan anses bärkraftiga. Förhållandet framträder med särskild tydlighet i 6 § som ger jordbruksnäringen prioritet i förhållande till praktiskt taget varje annan näring. Med den nuvarande utvecklingen, som såvitt man nu kan bedöma kommer att bestå under överskådlig framtid, är detta inte försvarligt. Presumptionsregeln i paragrafens andra stycke understryker förslagets otidsenlighet. Med de av kommittén uppställda premisserna finns det ingen som helst anledning att till varje pris bevara ett jordbruk i en ort, om det är så att skogen med större vinst skulle kunna läggas till en skogsfastighet, något som inte sällan torde vara fallet. Ändå leder en strikt tillämpning av stadgandet till detta. Enligt samarbetsutskottets mening förutsätter den snabba utvecklingen på förevarande område en långt mer generell utformad lagtext än den av kommittén föreslagna. Behövlig elasticitet uppnås lättast genom att 6 § andra stycket utgår. Därigenom öppnas åtminstone någon möjlighet att låta ändrade jordpolitiska värderingar ta sig praktiska uttryck. För att få en ändamålsenlig avgränsning av de fastigheter för vilka särreglerna skall gälla måste man utgå från den av kommittén hävdade jordpolitiska målsättningen. Kommittén har i detta avseende understrukit nödvändigheten av en accelererad yttre rationalisering. Mot den bakgrunden får det under inga omständigheter komma i fråga att tillämpa de föreslagna särreglerna så, att en i och för sig önskvärd utveckling hindras eller fördröjs. Lagtexten är emellertid så vag och kommitténs uttalanden i dessa avseenden så glidande, att en sådan tillämpning med skäl kan befaras. Man måste därför ovillkorligen fordra ett auktoritativt uttalande av innebörd att de särskilda bestämmelserna för

jordbruksfastigheter skall gälla uteslutande jordbruk som med hänsyn främst till storlek, sammansättning och ekonomiskt läge är eller kan förväntas bli bärkraftiga. Ett sådant uttalande skulle effektivt avskära vidare diskussioner om huruvida specialreglerna gäller också till förmån för stöd-jordbruken och sådana fastigheter vilka inte för framtiden kan beräknas bestå som självständiga jordbruk.

Frågan om villkoren för att skilja skog från jord har tagits upp även av *skogsvårdsstyrelsen i Östergötlands län*, som uttalat att de av kommittén föreslagna villkoren för bildande av särskilda skogsfastigheter borde vara tillräckliga och att förbudsreglerna i 6 § andra stycket därför kunde utgå. Skälen till denna ståndpunkt synes vara att skogsvårdsstyrelsen ansett sistnämnda regler innebära ett absolut förbud att skilja jord och skog i trakter, där det över huvud taget finns ett behov av att komplettera jordbruksfastigheter med skog. *Skogsstyrelsen* framhåller emellertid att kommitténs analys av denna fråga i specialmotiveringen till 6 § ger vid handen att så inte varit avsikten men att den praktiska tillämpningen av gällande lag i vissa delar av landet gått i angiven riktning. Om den av kommittén gjorda tolkningen är riktig, synes man i avvaktan på de eventuella nya jordpolitiska linjer som kan komma fram ur 1960 års jordbruksutrednings arbete och i den väntade nya jordförvärvslagstiftningen ha anledning acceptera kommitténs lösning av problemet.

De jordpolitiska villkoren i 6 och 7 §§ innebär i väsentliga stycken en diskriminering av livskraftiga skogsbruk till förmån för mer eller mindre oräntabla jordbruk, framhåller *Sveriges skogsägareförbund*, som anser sig böra avge en bestämd gensaga mot denna inställning. Enligt förbundets mening är det emellertid inte möjligt att i detalj fixera villkoren med hänsyn till pågående överväganden på hithörande område i andra sammanhang.

Departementschefen. Det synes råda allmän enighet bland remissinstanserna om att vissa bestämmelser till skydd för jordbruksnäringen behövs i FBL. Flera av de remissinstanser som uttalat sig i frågan har dock ansett att jordbrukets intressen inte bör prioriteras framför andra allmänna intressen så starkt som i kommittéförslaget. För egen del är jag övertygad om behovet av skyddsregler men anser att de delvis bör få en annan utformning än kommittén har föreslagit.

Föreskriften i nuvarande lagstiftning att fastighetsbildning som berör jordbruksfastighet inte får äga rum, om inte åtgärden kan antas för jordbruksnäringen medföra fördel som överväger de med åtgärderna förenade olägenheterna, har till ändamål att hindra en uppdelning av större eller medelstora jordegendomar. Som skadligt för jordbruket anses också vara att genom avstyckning från jordbruksfastighet avskilja mark på vilken mangårdsbyggnad eller ekonomibygnad är belägen, om inte styckningsdelarna ingår i sammanläggning. Den ifrågavarande regeln avser att posi-

tivt främja en utveckling i enlighet med de allmänna riktlinjerna för jordbrukets rationalisering. När avstyckning från jordbruksfastighet sker för annat ändamål än jordbruk, är den tillåten om ändringen i fastighetsbildningen inte länder jordbruksnäringen till men av någon betydelse.

Vissa av motiven för de nu gällande bestämmelserna till skydd för jordbruket synes fortfarande äga giltighet. Sålunda är med hänsyn till jordbrukspolitikens allmänna inriktning ändamålet att hindra en uppdelning av större eller medelstora jordegendomar nu av än större vikt än tidigare. Också syftet att hindra avskiljande från jordbruksfastighet av mark, på vilken mangårdsbyggnad eller ekonomibygnad är belägen, synes böra upprätthållas. Ett delvis annat synsätt bör dock anläggas på denna fråga än vad som tidigare varit fallet, varför skyddet bör inskränkas till att avse endast byggnader som bör bibehållas för jordbruksändamål.

De allmänna skyddsbestämmelserna till förmån för jordbruksnäringen bör i sak utformas enligt kommitténs förslag. I departementsförslaget föreskrivs sålunda att fastighetsbildning, som berör jordbruksfastighet, får äga rum endast om åtgärden medför sådan fördel för jordbruksnäringen som överväger de olägenheter som är förenade med åtgärden. I likhet med kommittén anser jag att bedömningen av vad som skall anses vara till fördel eller olägenhet för jordbruksnäringen bör kunna anpassas efter de förhållanden, som vid varje tidpunkt bestämmer jordbrukets målsättning. Att så måste ske är ofrånkomligt, om FBL skall bli ett smidigt instrument för att medverka till jordbrukets rationalisering.

I andra stycket tas upp undantagsbestämmelser. Enligt dessa är fastighetsbildning som åsyftar tillskapande eller förbättring av fastighet avsedd för annat ändamål än jordbruk tillåten, om åtgärden inte medför olägenhet av någon betydelse. Beträffande ytterligare undantagsbestämmelser skall jag återkomma senare.

I kommittéförslaget har tagits upp särskilda föreskrifter om tillämpningen av nämnda skyddsbestämmelser när fråga uppkommer om skiljande av skogsmark från odlad jord. Kommitténs förslag stämmer överens med motsvarande bestämmelser i 19 kap. 3 § 1 mom. JDL. Den fråga som här behandlas har tilldragit sig intresse från flera remissinstansers sida.

Förutsättningarna för bedömning av frågan om att genom fastighetsbildning skilja skog från odlad jord har genom de senare årens utveckling inom jordbruk och skogsbruk ändrats väsentligt. Arealen odlad jord undergår en ständig och betydande minskning. Räknat per år uppgår denna minskning f. n. till ca 50 000 ha åker. Enligt en beräkning som utförts av lantbruksstyrelsen kommer under vissa förutsättningar arealen åker, som f. n. uppgår till ca 3,0 milj. ha, att under åren fram till år 1980 nedgå till ca 1,9—2,4 milj. ha. Minskningen bedöms emellertid bli väsentligt olika i olika delar av landet. Den väntas bli störst i skogsbygderna, där jordbruket kan väntas minska mycket starkt. I sådana bygder, där det i allmänhet på grund

av natur- och näringsförhållanden förutsätts att till jordbruksfastighet hör skog, kan därför på grund av den väntade minskningen av de odlade arealernas omfattning förutsättas att efterfrågan på skog till jordbruket kommer att minska.

Till samma resultat torde också en annan utvecklingstendens komma att bidra. För lönsamhet i jordbruket krävs numera väsentligt större arealer odlad jord till varje företag än vad som hittills i allmänhet ingått i fastigheterna. Den areal skogsmark som behövs per arealenhet åker blir till följd härav lägre än f. n.

Såväl utvecklingstendensen med en sannolik minskning av arealen odlad jord som minskningen av behövlig areal skogsmark per arealenhet åker leder sålunda till att den behövliga arealen skog till jordbruket i allmänhet kommer att minska. Också förhållandena inom skogsbruket med utveckling av nya, ofta starkt mekaniserade, driftsformer torde successivt komma att leda till att jord och skog i ökad utsträckning skiljs i brukningshänseende.

De sålunda ändrade förhållandena har redan i vissa avseenden påverkat lagstiftningen. Jag erinrar om den liberalisering av reglerna om förvärv av jordbruksfastighet som skedde genom tillkomsten av jordförvärvslagen den 14 maj 1965 (nr 290). Liknande ändringar synes motiverade också i fastighetsbildningslagstiftningen. Något uttryckligt förbud att skilja skog från odlad jord bör därför inte ställas upp.

Det sagda innebär inte att det alltid bör vara tillåtet att skilja skog från odlad jord. Frågan måste bedömas i första hand med hänsyn till de allmänna lämplighetsvillkoren. Därvid måste särskilt lönsamhetssynpunkter beaktas. Av betydelse i detta sammanhang blir givetvis också den allmänna skyddsbestämmelse för jordbruksnäringen som tas upp i denna paragraf. Jag anser det angeläget framhålla att vid bedömning av frågan om skog skall få skiljas från jordbruksfastighet skyddsreglerna för jordbruksnäringen tar sikte endast på de lönsamma eller utvecklingsbara jordbruksfastigheterna. Vid avvägningen emellan jordbrukets och skogsbrukets intressen måste stor hänsyn få tas till de lokala förhållandena. I vissa trakter är det över huvud inte möjligt att på ett lönsamt sätt bedriva jordbruk medan skogsbruket har goda utvecklingsmöjligheter. När det gäller sådana trakter finns det enligt min mening inte skäl att slå vakt om jordbruksnäringen utan i stället bör fastighetsbildningen där främja utvecklingen av skogsbruket.

7 §.

Paragrafen, som motsvarar 7 § i kommittéförslaget, innehåller bestämmelser om förbud mot uppdelning av skogsmark.

Kommittén. Vid 1947 års lagstiftning ansågs inte endast jordbruket utan även skogsbruket behöva särskilda skyddsregler. Eftersom en uppdelning av skogsmarken på olika fastigheter lätt kunde försämra möjligheterna att

ekonomiskt utnyttja skogen, fann man det angeläget att förhindra sådan parcellering av skogen som, utan att det allmänna lämplighetskravet trädde för nära, inverkade menligt på skogsbruket. Som följd härav tillkom den nu gällande bestämmelsen i 19 kap. 3 § 3 mom. JDL. Enligt första punkten i detta lagrum får mark som är avsedd för skogsbruk inte delas upp på olika fastigheter så, att möjligheterna att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse. Även om detta förbud i första hand gäller skadlig parcellering av skogsmarken, riktar det sig också mot en mindre ändamålsenlig arrondering av skogsskiftena. Eftersom viss eftergift från förbudet behövdes av hänsyn till jordbruket, meddelades i andra punkten av lagrummet en undantagsbestämmelse. Enligt denna får åtgärden ske, om den prövas erforderlig för ändring i fastighetsindelningen som främjar jordbruksnäringen och om därigenom inte uppkommer avsevärd olägenhet för skogsbruket. Enligt det i propositionen framlagda förslaget skulle undantaget gälla i alla fall där avstyckning främjade jordbruksnäringen, men på föranledande av andra lagutskottet — som i likhet med vissa remissinstanser fann det betänkligt att så generellt medge undantag för jordbruksnäringen — erhöll bestämmelsen sin slutliga utformning. Enligt vad utskottet uttalade torde det visserligen med hänsyn till den betydelse tilldelningen av skog under vissa omständigheter hade för ett jordbruks bärkraft vara ofrånkomligt att intresset att skogen inte delades fick träda tillbaka i viss omfattning. Delning av skogsmark genom avstyckning borde alltså i allmänhet vara tillåten, om det gällde att bilda bärkraftiga jordbruk, och vidare borde, menade utskottet, överföring av skog för komplettering av mindre jordbruk principiellt få ske, när syftet med överföringen var att åstadkomma en från det allmännas synpunkt önskvärd förstärkning av ofullständiga jordbruk. För de eftergifter från förbudet att dela skogen vilka sålunda måste göras till förmån för jordbruksnäringen syntes dock någon begränsning böra uppställas. Ett visst skydd för intresset att skogen inte delades i alltför stor utsträckning låg visserligen i det allmänna lämplighetskravet, som regelmässigt skulle hindra att direkt olämpliga skogsfastigheter uppstod, men detta krav torde knappast kunna anses tillfyllest. Därför syntes det utskottet böra gälla att, om en tilltänkt avstyckning av skogsmark i visst fall skulle medföra avsevärd olägenhet för skogsbruket, avstyckningen i regel inte borde vara medgiven. (Se 2LU 1947: 47 s. 81, NJA II 1948 s. 26.)

Intresset av att fastighetsbildningsverksamheten bedrivs på ett sätt som gagnar eller i varje fall inte motverkar skogsbruksnäringen har vuxit sig allt starkare med åren. Det synes därför inte råda något tvivel om att en motsvarighet till gällande förbud mot avstyckning, som innebär en för skogsbruket skadlig uppdelning av fastighetsbeståndet, har sin plats i den nya lagstiftningen. Kommittén ansluter sig också i stort till de synpunkter som blev bestämmande för utformningen av den nuvarande undantagsregeln till

förmån för jordbruket men ifrågasätter huruvida det inte nu kan vara berättigat att vid avvägningen mellan jordbrukets och skogsbrukets intressen tillmäta den senare näringsgrenen något större betydelse än som hittills skett. Om man, för att skogsintressena skall vika, kräver att en väsentlig fördel för jordbruksnäringen skall kunna vinnas, torde delning av skogsmark inte komma att motverkas i de av utskottet i samband med 1947 års reform särskilt omnämnda situationerna, när sådan delning av utskottet ansågs böra tillåtas av hänsyn till jordbruket. Samtidigt hindras att vilka obetydliga fördelar från jordbrukssynpunkt som helst möjliggör skogsdelningar som, låt vara att avsevärd olägenhet inte genom dem uppkommer för skogsbruket, dock är till men för detta. Kommittén föreslår en omarbetning av undantagsregeln i enlighet härmed. Möjlighet till ytterligare undantag öppnas i 10 och 11 §§ av kommittéförslaget (9 och 10 §§ i departementsförslaget).

F. n. anges förbudet uttryckligen avse uppdelning av skogsmark på olika fastigheter. Eftersom det är tydligt att även parcellering varigenom skogskomplex på annat sätt splittras, t. ex. mellan samfällda ägototter, inte bör ohämmat få komma till stånd, har kommittén utformat lagtexten så att förbudet inte blir begränsat att bara gälla uppdelning mellan fastigheter.

Remissyttrandena. *Skogsindustriernas samarbetsutskott* och *industriförbundet* anser att den diskriminering av skogsbruket, som är en följd av 6 § i kommittéförslaget, accentueras i andra punkten av 7 § i kommittéförslaget. Den inskränkning — »avsevärd olägenhet» — som gjorts till förmån för skogsbruket är ytterligt begränsad. Man kan befara att ett återopande därav endast undantagsvis kommer att bli tillräckligt beaktat. Kommitténs uttalande (bet. s. 180 i motiven), att det kan ifrågasättas huruvida det inte nu kan vara berättigat att vid avvägningen mellan jordbrukets och skogsbrukets intressen tillmäta den senare näringsgrenen något större betydelse än hittills skett, ställs genom den föreslagna regeln i en egendomlig dager. Samarbetsutskottet framför kravet att andra punkten av paragrafen skall utgå.

Lantmäteristyrelsen ifrågasätter om inte för skogsbruket bör finnas en skyddsbestämmelse vid ändring i markanvändningen. Med uttrycket »mark, som är avsedd för skogsbruk» torde i anslutning till bestämmelserna i 2 och 10 §§ skogsvårdslagen, få avses skogsmark som inte beräknas bli föremål för omläggning. När det gäller ändring av markanvändningen som resulterar i överföring från jordbruksändamål till annat ändamål, har i föregående paragraf föreskrivits att åtgärden får ske blott den inte medför men av någon betydelse för jordbruksnäringen. Det synes kunna ifrågasättas om inte liknande skyddsbestämmelser är på sin plats när det gäller skogsbruket

Departementschefen. De bestämmelser till skydd för skogsbruket som kommittén har föreslagit motsvarar vad som f. n. gäller vid avstyckning. Enligt 11 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

den första punkten av det föreslagna lagrummet får sålunda mark, som är avsedd för skogsbruk, inte uppdelas så, att möjligheterna att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse. Förslaget har inte mött någon erinran vid remissbehandlingen. Med hänsyn till skogsbrukets betydelse i dagens näringsliv och de lämplighetskrav som bör gälla för skogsbruksfastigheter samt till det välkända förhållandet att det för godtagbar ekonomi i skogsbruket ställs allt större krav i fråga om behandlingsytornas storlek och form, anser jag att motiv föreligger för en skyddsbestämmelse med det angivna innehållet. Bestämmelsen bör utformas enligt kommitténs förslag. Med hänsyn till att bestämmelsen är tillämplig vid såväl nybildning som ombildning av fastigheter bör dock den redaktionella ändringen företas att ordet »uppdelas» utbyts mot »indelas».

I andra punkten av kommittéförslaget föreslås en undantagsregel. Även om en fastighetsbildningsåtgärd leder till att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse, är den i vissa fall tillåten enligt denna regel. En förutsättning är att åtgärden prövas erforderlig för att väsentlig fördel för jordbruksnäringen skall vinnas och att den inte innebär att avsevärd skada uppkommer för skogsbruket. Förslaget har i denna del kritiserats starkt av några remissinstanser som anser att förslaget är diskriminerande för skogsbruket. Med hänsyn till de ändrade förhållandena i fråga om jordbruks- och skogsbruksnäringarnas betydelse anser jag att den föreslagna bestämmelsen till förmån för jordbruket inte längre är motiverad. Bestämmelsen har därför inte tagits upp i departementsförslaget.

Lantmäteristyrelsen har i sitt remissyttrande väckt frågan om införande av en bestämmelse om skydd för skogsbruket vid ändring i markanvändningen. En sådan bestämmelse finns visserligen i föregående paragraf beträffande jordbruket, men jag anser inte att något motsvarande behov av en skyddsregel för skogsbruket har ådagalagts.

8 §.

Denna paragraf, som motsvarar 8 § i kommittéförslaget, innehåller särskilda bestämmelser om behandlingen av fiske vid fastighetsbildning.

Gällande rätt. Kommittén redogör utförligt för gällande rätts regler om behandlingen av fisket vid fastighetsbildning (bet. s. 181). Den följande redogörelsen begränsas till vad som är oundgängligen nödvändigt för att klargöra bakgrunden till kommitténs förslag.

De jordpolitiska skyddsbestämmelser som år 1947 infördes i 19 kap. JDL innefattade inte någon reglering till förmån för fiskenäringen eller fiske-

vården. I samband med tillkomsten av den nya fiskerättslagstiftningen genomfördes emellertid år 1950 en ändring av 19 kap. 12 § JDL i syfte att förebygga att fiske genom avstyckning delas upp i alltför många andelar. Till grund för lagändringen låg ett av fiskerättssakkunniga år 1947 avgivet förslag (SOU 1947: 47).

Vid avstyckning kan styckningsfastigheten enskilt tillkommande vattenområde disponeras på samma sätt som annan mark och alltså avstyckas för sig eller tillsammans med område på land. Det kan också undantas såsom för sakägarna gemensamt med stöd av 19 kap. 12 § tredje stycket JDL. Hör även fisket inom vattenområdet enskilt till styckningsfastigheten, måste fisket följa med vattnet och kan alltså inte vid avstyckningen behandlas på annat sätt än vattenområdet (se NJA 1935, s. 442). Är fisket inom styckningsfastighetens enskilda vattenområde däremot gemensamt för denna och andra fastigheter, kan styckningsfastighetens andel i fisket helt eller delvis läggas till den avstyckade fastigheten. Bestämmelsen i 19 kap. 12 § andra stycket att vid avstyckning skall bestämmas om och i vad mån med avstyckad ägovidd skall följa rätt till delaktighet i område, som vid lantmäteri-förrättning avsatts för gemensamt ändamål, i äga som eljest är samfällt för stamfastigheten och annan fastighet, eller i särskilda rättigheter eller för-måner, som tillkommer stamfastigheten, är därvid tillämplig. Genom det tillägg som infördes vid den förut nämnda lagändringen år 1950 har emellertid denna möjlighet att låta avstyckad fastighet få andel i samfällt fiske något utförligare reglerats. Vid avstyckning kan vidare, om styckningsfastigheten har andel i samfällt vattenområde, bestämmas att andelen helt eller till viss del skall följa med den avstyckade fastigheten. Är fisket i detta fall förenat med äganderätten till grunden och sålunda likaledes samfällt, innefattar sådan andel i vattenområdet som tilläggs den avstyckade fastigheten en motsvarande andelsrätt i fisket. Här saknas alltså möjlighet att tillförsäkra fastigheten delaktighet i vattenområdet med undantag av fisket. Det är inte heller medgivet att tillägga fastigheten andel enbart i fisket (se NJA 1934 s. 605).

Den rätt till fiske som genom avstyckning kan tilläggas fastighet får inte begränsas att gälla t. ex. enbart husbehovsfiske eller vissa fångstsätt eller särskilda fiskearter.

Har fisket undergått särskild delning, kan olika, ofta svårösta problem aktualiseras, för vilkas besvarande lagen inte lämnar någon ledning. Som exempel kan nämnas det spørsmål som uppkommer, när fastighet genom särskild fiskedelning erhåller fiske inom eget vattenområde. Olika meningar har yppats om i sådant fall en definitiv återförening skall anses ske mellan vattenområde och fiske eller om fisket fortfarande skall betraktas som en särskild rättighet vilken vid fastighetsbildning kan disponeras för sig.

Genom den förut omnämnda lagändringen år 1950 (prop. 1950: 60 s. 144)

infördes i 19 kap. 12 § JDL en bestämmelse av innehåll att till ägovidd som avstyckats inte får läggas andel i fiske, om därigenom skulle för fisket uppkomma men av någon betydelse. Med denna bestämmelse avses endast fall, där rätten till fiske är skild från äganderätten till grunden genom att antingen vattenområdet skiftats men fisket lämnats odelat eller vattenområdet och fisket vart för sig blivit föremål för särskilda delningar. Bestämmelsen lägger däremot inte hinder i vägen för att till avstyckad ägovidd lägga andel i vattenområde med åtföljande fiske. Möjligheten att splittra fiske genom att avstycka vattenområde med tillhörande fiske inskränks inte heller genom bestämmelsen, något som utan vidare framgår av utformningen. (Ang. tillämpningen se NJA 1963: 170 och 1964 not. C 883).

Kommittén. När det i 19 kap. 12 § JDL talas om men för fiske, synes innebörden av ordet »fiske» vara något oklar. Att därmed i varje fall avses fiskerinäringen i orten är tydligt, men skäl kan anföras till stöd för uppfattningen att även annan verksamhet åsyftas, vilken knappast kan anses ingå som ett led i fiskerinäringens utövande. Kommittén reserverar för sin del termen fiske som beteckning på sådan rättighet att fiska som är knuten till fastighet eller utgör särskild fastighet. Som en sammanfattande benämning på alla åtgärder som är ägnade att främja tillkomsten av ett rikt och allsidigt sammansatt fiskbestånd och ett i vidaste mening ändamålsenligt utnyttjande av fisket använder kommittén begreppet fiskevård.

Under den tid som förflutit efter 1950 års reform har i olika sammanhang gjorts gällande att skyddet mot en för fiskevården skadlig uppdelning av fiske alltjämt är otillräckligt. Till belysning härav nämner kommittén att RLF i skrivelse den 8 december 1952 till chefen för jordbruksdepartementet hemställde om ytterligare ändringar i JDL i syfte att hindra en alltför långtgående uppdelning av fiske genom att styckningslott vid avstyckning tilläggs vattenområde eller andel i sådant område. Inom vissa delar av norra Sverige, framför allt lappmarkerna, var enligt vad förbundet anförde tillgången på goda fiskevatten ofta av väsentlig betydelse för den bofasta befolkningens försörjning. Om fisket där skulle kunna fylla sin viktiga funktion, var det angeläget att det inte uppdelades på för många händer eller i mer betydande utsträckning frånhändes den bofasta befolkningen.

Vid sitt ställningstagande till frågan i vilken utsträckning fiskevårdens intressen skall tillvaratas vid fastighetsbildningsförrättningar slår kommittén fast att det i varje fall behövs en för all slags fastighetsbildning gällande föreskrift med samma räckvidd som 1950 års bestämmelse om behandlingen av fiske vid avstyckning. Huruvida man skall begränsa sig till en sådan reglering eller införa skyddsbestämmelser, som avser även fiske som utgör en i äganderätten till grunden ingående befogenhet, synes mera tveksamt. Kommittén konstaterar att de fisken som är förenade med äganderätten till grunden inte kan anses vara betydelslösa från fiskevårdssyn-

punkt. De torde i åtskilliga fall spela en inte oviktig roll för innehavarens försörjning. En reglering av möjligheterna att uppdelade dem synes därför böra eftersträvas på samma sätt som det befunnits nödvändigt med restriktioner mot en ohämmad delning av fristående fiskerättigheter.

Vad angår frågan om en reglering av nyssnämnda slag lämpligen kan genomföras erinrar kommittén om de betänkligheter som uttalades med anledning av fiskerättskommitténs förslag med förbud mot uppdelning av varje slags fiske. Mot förslaget i vad det rörde fiske, som var förenat med rätten till grunden, anmärktes att förslaget skulle medföra begränsningar i rätten att dela vattenområden och disponera över andelar i samfälliga vattenområden samt att sådana begränsningar kunde, även om särskilda förbehåll gjordes i enlighet med förslaget, hindra fullt legitima och önskvärda fastighetsbildningsåtgärder. Att man vid 1950 års partiella reform, då det inte var aktuellt med en omprövning av den i JDL fastslagna principen att fristående fiskerättigheter inte borde få tillskapas, framställde en sådan anmärkning är förklarligt. Mot anmärkningen synes dock alltid kunna invändas att det inte torde vara svårare på ifrågavarande område än eljest i fastighetsbildningssammanhang, när motstridande allmänna intressen förekommer, att under skäligt hänsynstagande till de olika intressena och utan att den ena sidans krav helt förbises vinna en godtagbar lösning. En lämplig avvägning mellan önskemålet att hindra för fiskevården skadlig uppdelning av fiske inom eget vattenområde, å ena, och kraven på att få ändamålsenliga ändringar i fastighetsindelning genomförda, å andra sidan, skulle emellertid uppenbarligen underlättas, om det i vissa situationer var möjligt att tillskapa fiske som inte är förenat med rätten till grunden. Kommittén finner sig kunna föreslå en försiktig uppmjukning av JDL i denna fråga och anser inte minst med hänsyn härtill, att de vid 1950 års reform uttalade betänkligheterna inte nu bör stå i vägen för en mera allmän reglering av skyddet för fiskevården.

På grund av vad som sålunda anförts synes ett förbud mot en för fiskevården skadlig uppdelning av alla slags fisken böra införas, men i anslutning därtill måste sådana regler meddelas att åtgärder, som är önskvärda av hänsyn till andra betydelsefulla intressen än fiskevården, inte onödigtvis hindras. I första stycket av denna paragraf har därför föreskrivits, att fiske inte får genom fastighetsbildning uppdelas på sådant sätt att fiskevården lider men av någon betydelse. Vidare har vissa bestämmelser upptagits om undantag från delningsförbudet. Eftersom jordbruksfastighet utan eget fiske eller med otillräcklig tillgång till fiske bör kunna kompletteras i detta hänseende, även om en för fiskevården i viss mån skadlig splittring av fiske skulle orsakas, har föreskrivits att uppdelning av fiske får äga rum, om åtgärden är behövlig för att jordbruksnäringen skall främjas. Eftersom intresset av att fisket inte splittras ibland kan vara så starkt att det inte bör få träda tillbaka till förmån för andra önskemål, har den ytterligare

förutsättningen för avsteg från delningsförbudet uppställts att genom åtgärden inte uppkommer avsevärd olägenhet för fiskevården. Undantagsregeln till förmån för jordbruket gäller vare sig fisket utgör en i förhållande till rätten till grunden fristående rättighet eller inte. För att förbudet inte skall alltför strängt begränsa möjligheterna till fastighetsbildande åtgärder beträffande vattenområde, inom vilket fisket är förenat med äganderätten till området, har vidare föreskrivits att delning av fiske får äga rum, om åtgärden behövs för att en i annat avseende än med hänsyn till jordbruket angelägen ändring i fastighetsindelningen skall åstadkommas. Även för detta undantag krävs att avsevärd olägenhet för fiskevården inte uppkommer. För att en ändring i fastighetsindelningen skall kunna anses angelägen torde den böra vara antingen påkallad för tillgodoseende av allmänt intresse eller av påtaglig betydelse för enskild sakägare och inte ägnad att motverka vad som från allmän synpunkt är eftersträvansvärt.

Genom sistnämnda undantag undviks utan tvekan ett flertal av de olägenheter som enligt tidigare uttalade farhågor skulle vara förbundna med restriktioner i fråga om rätten att dela fiske som inte utgör en fristående rättighet. Det är emellertid tydligt att vad som nu har föreslagits inte är tillräckligt för att åstadkomma en i alla avseenden lämplig avvägning mellan de olika intressen som kan göra sig gällande vid sådana fastighetsbildningsåtgärder som avser vattenområde med tillhörande fiske. Om en delning av vattenområdet medför avsevärd olägenhet för fiskevården, skulle ju högst önskvärda åtgärder, t. ex. i syfte att åstadkomma utbyggnad av värdefull vattenkraft, bli förhindrade. Kommittén har i denna fråga kommit till den uppfattningen att en ytterligare utvidgning av rätten till avsteg från delningsförbudet inte är att rekommendera. I stället bör den förut antydda möjligheten att i viss utsträckning tillåta att fiskerättighet frigörs från äganderätten till grunden på ett tillfredsställande sätt kunna lösa uppkommande intressekonflikter.

Vid tillkomsten av JDL ägnades stor uppmärksamhet åt frågan om de fristående fiskerättigheterna, och meningarna var länge delade om i vilken utsträckning uppkomsten av sådana rättigheter borde hindras. Till sist fastslogs att dessa rättigheter inte skulle få bildas vare sig genom särskilt beslut om servitutsbildning i samband med laga skifte och avstyckning eller genom att fiske, som undantagits vid skifte av vattenområde, därefter delades för sig. I betraktande av de olägenheter som en särskild, av fastighetsindelningen oberoende indelning av rätten till fiske i allmänhet måste vålla synes denna inställning fullt motiverad. Kommittén ansluter sig också i princip till JDL:s ståndpunkt och har redan vid utformningen av bestämmelsen i 2:3 gett uttryck för detta. Såsom framgår av förbehållet i nämnda paragraf har emellertid kommittén velat lämna utrymme för visst avsteg från grundsatsen att fiske, som är förenat med rätten till grunden, inte genom fastighetsbildningsåtgärd får skiljas därifrån. Det måste sålunda

anses berättigat att under vissa förutsättningar tillåta avsteg från grundsatsen, nämligen om man därigenom kan vinna ett resultat som på det stora hela taget är mera ändamålsenligt än det som eljest skulle vara möjligt att uppnå. Kan olägenheterna av att tillskapa en särskild fiskerättighet i visst fall bedömas som mindre framträdande och skulle det vara till större skada att upprätthålla sambandet mellan fisket och äganderätten till grunden, synes det med andra ord motiverat att låta sambandet gå förlorat. Det är också att märka att ifrågakavande princip inte blivit konsekvent genomförd i gällande rätt, ty genom att vid skifte av samfällt vattenområde ta undan fisket för delägarna gemensamt jämlikt 10 kap. 7 § JDL tillskapas man en fiskerättighet som är skild från rätten till grunden. Det har tydligen ansetts kunna vara förenat med mindre olägenheter att behålla fisket samfällt än att låta delningen omfatta även detta. En motsvarighet till denna anordning synes nu böra tas upp i den nya lagen, men möjligheten att bryta ett samfällt fiskes samband med rätten till grunden bör enligt kommitténs mening begränsas till fall där de särskilda bestämmelserna till skydd för fiskevården lägger hinder i vägen för en delning också av fisket. Även rätt till fiske, som tillkommer fastighet enskilt, bör kunna skiljas från rätten till grunden, men här är det uppenbarligen nödvändigt att ställa upp strängare fordringar. Är fastighetsbildningsåtgärd av synnerlig vikt för att lämplig fastighetsindelning skall vinnas eller eljest av betydande allmänt intresse och utgör fiskets frigörande från rätten till grunden en förutsättning för åtgärdens tillåtlighet, synes det inte ägnat att inge alltför starka betänkligheter att låta sambandet brytas.

På grundval av dessa överväganden och med hänsyn till stadgandet i 2: 3 av förslaget har bestämmelserna i andra stycket av förevarande paragraf utarbetats. Genom dessa torde bl. a. vattenkraftsintresset komma att tillgodoses i behövlig omfattning.

Enligt kommittéförslaget kommer fristående fiskerättigheter att kunna tillskapas med tillämpning inte bara av andra stycket utan även genom upplåtelse av servitut, innefattande rätt att fiska. Kommittén har inte kunnat finna något avgörande skäl för att inte sådana servitutsrättigheter skall få instiftas genom beslut vid fastighetsbildningsförrättning på samma sätt som andra slag av servitut. Om lämpligt avvägda villkor för möjligheterna att tillskapa fiskeservitut uppställs, synes väsentliga fördelar kunna vinnas. Sålunda kan rättighet att fiska, om den konstrueras som ett servitut, allt efter omständigheterna begränsas, t. ex. så att inom ramen för husbehovsfiskets omfattning endast visst slag av fisk får fångas eller vissa angivna fiskeredskap användas. Härigenom skapas givetvis ökade möjligheter att vinna lämpliga lösningar vid avvägningen mellan fiskevårdsintressena och andra önskemål. De villkor som bör gälla för fiskeservitut torde i allt väsentligt böra stämma överens med vad som i allmänhet krävs för att servitut skall kunna bildas vid fastighetsbildningsförrättning. Emellertid måste till-

ses att fiskeservitut inte upplåts på sådant sätt att fiskevården skadas. De i första stycket av denna paragraf upptagna bestämmelserna med förbud mot delning av fiske torde därvid utgöra fullt tillräckligt skydd. Eftersom upplåtelse av fiskeservitut måste anses innefatta en uppdelning av fiske, synes bestämmelserna utan särskild föreskrift bli tillämpliga på servitutsbildning. Inte heller torde det vara behövt att i anslutning till reglerna i andra stycket anmärka att fristående fiskerättighet i vissa fall kan bildas även genom servitut.

Genom den föreslagna regleringen till skydd för fiskevården torde de krav som i fastighetsbildningshänseende kan resas till förmån för fiskerinäringen, vare sig denna bedrivs som självständigt näringsfång eller i förening med annan verksamhet, i huvudsak ha blivit tillgodosedda. Likaså får önskemålen om ett bevarande av fiske, som eljest är av betydelse för innehavarens försörjning, anses ha blivit uppfyllda. De numera ofta framställda anspråken att fiskerättigheter bör beredas också dem, som inte för sin försörjning är beroende av att äga fiskerätt, torde även få anses ha blivit tillräckligt beaktade, särskilt om hänsyn tas till möjligheterna att bilda fiskeservitut. Dessa sportfiskeintressen torde i allmänhet kunna utan fastighetsbildning tillgodoses genom nyttjanderättsupplåtelser, men i den mån så inte kan ske synes servitutsbildning oftast vara tillfyllest. Genom att till förmån för fastigheter, avsedda för fritidsändamål, upplåta begränsade fiskeservitut torde fastigheterna i regel kunna tillförsäkras en med hänsyn till ändamålet fullt nöjaktig tillgång till fiske. Visserligen får enligt förslaget fiskeservitut inte tillskapas genom fastighetsbildning, om fiskevården lider men av någon betydelse. Det är emellertid att märka att servitutsbildning i allmänhet torde förorsaka mindre olägenheter för fiskevården än motsvarande ändring i fastighetsindelningen och att sportfiskeservitut ofta torde kunna avgränsas på sådant sätt att fiskevårdens intressen inte skadas i någon nämnvärd mån, om servituten inte förekommer i större antal. Ändringar i fastighetsindelningen för att tillgången på sportfiske skall tryggas är inte uteslutna, men de kommer att i stor utsträckning hindras av bestämmelserna i denna paragraf. Att här tillerkänna sportfisket en starkare ställning på bekostnad av övriga fiskeintressen kan inte vara försvarligt.

En fråga som ibland har tilldragit sig viss uppmärksamhet gäller förutsättningarna för att särskilda fiskefastigheter skall få bildas. Eftersom frågan äger nära samband med det här behandlade fiskevårdsproblemet, kan det finnas skäl att något beröra den i detta sammanhang. Kommittén har inte föreslagit några särskilda bestämmelser om beskaffenheten av dessa fastigheter utan funnit att de allmänna villkoren här lämnar tillräcklig ledning vid bedömningen. För den yrkesmässigt bedrivna fiskerinäringen synes det inte föreligga något egentligt behov av närmare föreskrifter. Erfarenheterna från äldre tider visar att uppfattningen om hur en fiskefastighet bör vara utformad för att lämpa sig för sitt ändamål undergått en ständig

förskjutning. Med hänsyn härtill och då det finns anledning räkna med att den fortsatta utvecklingen i fråga om metoderna för fiskerinäringens utövande kommer att medföra ändrade krav på fastigheternas beskaffenhet, är det inte heller tillrådligt att ställa upp särskilda regler i detta hänseende. Såvitt gäller fastigheter avsedda enbart för utövning av sportfiske, ligger saken annorlunda till. Sådana fastigheter torde emellertid ytterligt sällan kunna bildas på grund av dels förbudet mot en för fiskevården skadlig uppdelning av fiske, dels kravet på stadigvarande tillämpning av det ändamål för vilket fastighet bildas, ett krav som oftast utesluter tillkomsten av särskild fastighet för att tillgodose den tillfällige ägarens personliga önsknings. Även bestämmelserna om skydd för jordbruksnäringen torde i stor utsträckning hindra att särskilda sportfiskefastigheter bildas. Möjligen skulle det kunna anses motiverat med ett uttryckligt förbud varigenom uppkomsten av dylika fastigheter hindras, men kommittén är inte beredd att föreslå något sådant. I enstaka fall kan det förekomma att fastighet av detta slag bör kunna tillskapas, t. ex. för att kommuns behov av att ordna fritidsreservat med tillgång till fiske skall bli tillgodosett.

Beträffande den närmare utformningen av de i denna paragraf föreslagna bestämmelserna vill kommittén understryka att termen fiskevård i lagtexten använts i vidsträckt bemärkelse på samma sätt som i motiven.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anser att bestämmelserna i första stycket av paragrafen är tillfredsställande. Hovrätten påpekar att begreppet fiskevård avses omfatta alla åtgärder som är ägnade att främja tillkomsten av ett rikt och allsidigt sammansatt fiskbestånd och ett i vidaste mening ändamålsenligt utnyttjande av fisket. I anslutning härtill vill hovrätten understryka att, när man har att bedöma huruvida en uppdelning av ett samfällt fiske är till men för fiskevården, det också måste prövas, om åtgärden kan leda till intrång i fiskerätt, som tillkommer andra än sakägare vid den ifrågasvarande förrättningen. Ett sådant syfte att även tillgodose rättvisesynpunkter flera fiskedelägare emellan har i rättspraxis ansetts innefattat i motsvarande regel i 19 kap. 12 § andra stycket JDL (NJA 1963 s. 170). Någon ändring i denna praxis synes inte böra ske och lär inte heller följa av förslaget.

Fiskeristyrelsen noterar med tillfredsställelse bestämmelserna till förhindrande av en uppdelning av fisket till skada för fiskevården. *Lantmäteristyrelsen* ifrågasätter däremot om en uppdelning av fiske numera är av den betydelse för jordbruksnäringen som uppenbarligen förutsatts av kommittén. Därmed vill styrelsen inte förneka att intressekombinationen förekommer, men det synes som om den knappast är av den vikt att den behöver särskilt omnämnas i lagtexten. Styrelsen föreslår alltså att uttrycket »jordbruksnäringen skall främjas eller för att en eljest» utbytes mot »en».

Överlantmätaren i Gävleborgs län framhåller att fisket i regel blir av

underordnad betydelse vid en ekonomisk bedömning av jordbruksföretag under det att vikt måste fästas vid att fiskevårdsintressena beaktas starkare än vad som tidigare skett. Han föreslår att andra meningen i första stycket får utgå till undvikande av nära nog obligatorisk uppdelning av fiske vid fastighetsbildning för jordbruksändamål intill gränsen för avsevärd olägenhet för fiskevården.

Kommitténs förslag angående möjligheten att skilja fisket från rätten till grunden tillstyrks av *Svea hovrätt* och *lantmäteristyrelsen*.

Svea hovrätt anför.

Förslaget innefattar visserligen en tämligen invecklad reglering, men såvitt hovrätten kunnat finna bör med stöd av bestämmelserna i tillämpningen kunna åstadkommas en lämplig avvägning mellan olika intressen. Några principiella betänkligheter behöver knappast hysas mot den utvidgning av principen i 10 kap. 7 § JDL som här införs. Det bör i sammanhanget framhållas att kommittén i 7 kap. frångår jorddelningslagens principiella förbud mot att vid förrättning bilda fiskeservitut samt föreslår regler som möjliggör detta, vilket förslag hovrätten jämväl anser sig böra förorda. Hovrätten utgår dock från att 8 § andra stycket liksom möjligheten att bilda fiskeservitut kommer att tillämpas endast i undantagsfall. De av kommittén (bet. s. 191) åberopade fall, då förevarande stadgande särskilt kunde tänkas få tillämpning, nämligen vid fastighetsbildning i syfte att möjliggöra utbyggnad av vattenkraft, torde numera sakna större betydelse (jfr bet. s. 542). I dessa och liknande fall är för övrigt utnyttjandet av vattenområdet i regel så intensivt att möjligheten att bedriva fiske däri omtintetgöres, och en tillämpning av 8 § andra stycket blir då meningslös. Erinras må också om att 2 kap. 8 § VL ålägger den som bygger i vatten viss skyldighet att vidtaga åtgärder till skydd för fisket.

Lantmäteristyrelsen anser att det bör finnas möjlighet att i vissa fall frigöra fiskerätt från äganderätten till grunden och finner övervägande skäl tala för att mindre stränga krav bör upprätthållas när det gäller åtgärd rörande samfällt vatten och fiske än i fall då vatten och fiske tillkommer fastighet enskilt. Styrelsen påpekar att kombinationen delat vatten och samfällt fiske inte sällan kan vara en ändamålsenlig anordning, exempelvis vid kuster där landhöjningen är stor. Från här nämnda utgångspunkter och med hänsyn till vad kommittén i övrigt anfört i saken tillstyrks förslaget i andra stycket.

Överlantmätaren i Älvsborgs län ifrågasätter behovet av de nya reglerna i andra stycket. Reglerna kan visserligen ha visst värde för vissa specialfall som exemplifierats i betänkandet, men detta värde är inte tillräckligt stort för att uppväga olägenheterna av förslaget, vilket otvivelaktigt skulle komma att ytterligare trassla till de redan nu svåröverskådliga förhållandena i fråga om olika fastigheters rätt till fiske. Överlantmätaren anser det önskvärt att paragrafen omarbetas med sikte på å ena sidan skärpta krav i materiellt hänseende till skydd för fisket och å andra sidan undvikande av ytterligare förbistring och variation i fråga om fiskets karaktär och samband med skilda fastigheter.

Också *överlantmätaren i Jämtlands län* betonar vikten av att den skillnad i fastighetsindelningen som redan finns mellan vattenområdena och fisket inte utan alldeles särskilda skäl ytterligare ökas. Såvitt angår möjligheten att ta undan fisket från fastighetsbildningen jämför överlantmätaren i princip enskilt vatten och fiske med gemensamt vatten och fiske samt avstyrker undantagsstadgandet i sista satsen av andra stycket. Överlantmätaren anser också att det är synnerligen tveksamt, om det är lämpligt att bilda ny särskild fastighet av enbart fiske som tidigare varit förenat med grunden.

Beträffande kommitténs ställningstagande till frågan om bildande av fiskeservitut föreligger en splittrad bedömning.

Lantmäteristyrelsen ansluter sig till kommitténs uttalanden. Även *fiske-
ristyrelsen* godtar förslaget. Styrelsen uttalar.

Styrelsen vill erinra om ett avgörande av Högsta domstolen, NJA 1957: 787, varav framgår att servitut icke kan föreligga med utövning begränsad till kvotdel av fastighet eller av samfällid äga. Härav följer att fiskeservitut som belastar enbart fastighet tillkommande andel i samfällt vattenområde med däri varande fiske eller enbart fastighet tillkommande andel i oskiftat eller samfällt fiske icke synes kunna instiftas. Endast sådant fiskeservitut torde således kunna instiftas, som belastar antingen fastighet enskilt tillhörande vattenområde med däri varande enskilt fiske eller fastighet eljest tillkommande enskilt fiske eller ock samtliga andelar i för flera fastigheter samfällt vattenområde med däri varande samfällt fiske eller eljest samtliga andelar i för flera fastigheter oskiftat eller samfällt fiske.

Lagförslaget synes icke innebära ändring av gällande rätt härvidlag, något som styrelsen icke heller vill förorda.

Genom stadgandet ges alltså vissa möjligheter att för fritidsfiskeändamål upplåta fiskeservitut eller att bilda särskilda fiskefastigheter. Härigenom synes kommittén på ett väl avvägt sätt ha tillvaratagit även fritidsfiskarnas intressen.

En negativ inställning till fiskeservitut anmälts av *överlantmätarna i Älvsborgs, Skaraborgs och Jämtlands län*.

Överlantmätaren i Skaraborgs län uttalar, att även om vad kommittén anför i fråga om fiskeservitut i och för sig är riktigt har likväl den lämpligaste lösningen av fiskevårdsproblemen visat sig vara organiserade samfälligheter. Tillkomsten av fiskevårdsområden enligt lagen den 5 maj 1960 (nr 130) om fiskevårdsområden bör stödjas. Även jordbruksnäringens ev. behov av fiskerätt torde kunna antas få sin bästa lösning genom bildande av fiskevårdsområden. Överlantmätaren hemställer att undantagsreglerna i paragrafen övervägs ytterligare.

Överlantmätaren i Älvsborgs län ger uttryck åt liknande tankegångar och anser det varken lyckligt eller behövt att tillskapa fiskeservitut eftersom ägaren av en fritidsfastighet har andra möjligheter att tillgodose ett ev. intresse för fiske. Överlantmätaren finner förslaget att öppna möjlighet för servitutsbildning föga konsekvent, eftersom kommittén i annat sam-

manhang (bet. s. 451) varnat för allt för frikostig servitutsbildning.

Enligt *överlantmätaren i Jämtlands län* har några olägenheter av hindret i gällande rätt mot att bilda fiskeservitut vid fastighetsbildningsförrättning inte märkts. Den föreslagna ändringen avstyrks därför.

Departementschefen. De av kommittén föreslagna bestämmelserna om behandlingen av fiske vid fastighetsbildning har fått ett gynnsamt mottagande av remissinstanserna. För egen del ansluter jag mig också i huvudsak till kommitténs förslag. Bara i en detalj vill jag förorda en jämkning av förslaget. Det gäller villkoren i första stycket andra punkten för tillåtligheten av uppdelning av fiske. Kommittén har föreslagit att uppdelning skall tillåtas bl. a. om det är behövt för att jordbruksnäringen skall främjas. Fiskets betydelse för jordbruksnäringen har starkt avtagit och är inte numera av sådan omfattning att den motiverar den av kommittén föreslagna bestämmelsen. Denna har därför inte tagits upp i departementsförslaget. Jag delar emellertid kommitténs uppfattning att uppdelning av fiske bör tillåtas, om den är nödvändig för att möjliggöra en eljest angelägen ändring i fastighetsindelningen och den inte medför avsevärd olägenhet för fiskevården.

Genom bestämmelserna i andra stycket blir det möjligt att i vissa fall bestämma att fastighetsbildning beträffande vattenområde inte skall omfatta fisket. Förslaget har i stort sett vunnit gillande vid remissbehandlingen. För egen del anser jag att kommittén har anfört bärande skäl för de föreslagna bestämmelserna och jag ansluter mig till kommittéförslaget.

Vad gäller frågan om fiskeservitut skall få instiftas genom förrättningsbeslut är meningarna något delade bland remissinstanserna. Jag har svårt att inse att det skulle föreligga något fullgott skäl att förhindra sådan servitutsbildning och delar kommitténs uppfattning att bildande av servitut ofta kan utgöra den mest ändamålsenliga lösningen. Med anledning av vad fiskeristyrelsen har anfört om bildande av fiskeservitut i andel av fastighet m. m. hänvisar jag till 7 kap. 9 § i förslaget till JB, där frågan är reglerad.

Undantagsbestämmelser

9 och 10 §§.

Dessa paragrafer, som motsvarar 9—11 §§ i kommittéförslaget, innehåller bestämmelser som medger undantag från villkoren för fastighetsbildning.

Kommittén. De regler som föreslås i 9 § av kommittéförslaget har sin motsvarighet i 19 kap. 2 § andra stycket och 3 § 2 mom. första punkten andra stycket JDL. I det förra lagrummet föreskrivs i omedelbar anslutning till det allmänna lämplighetskravet att mark, som i och för sig eller efter sammanläggning med annan mark bildar en lämplig fastighet, får avstyckas

från fastighet som redan förut inte är lämpad för sitt ändamål, om denna inte undergår försämring av någon betydelse. Den senare regeln gäller bara jordbruksfastigheter och innebär att avstyckning i förening med sammanläggning får äga rum, även om den nybildade fastigheten inte är fullt lämplig. Härför krävs emellertid att ändringen i fastighetsindelningen är ägnad att ge brukaren av den nybildade fastigheten en mera tillfredsställande bärning än förut samt att inte någon för sitt ändamål varaktigt lämpad jordbruksfastighet undergår försämring av någon betydelse och inte heller eljest en mera ändamålsenlig fastighetsindelning motverkas.

Kommittén anser det ofrånkomligt att även för framtiden medge vissa avsteg från kravet att fastighet, som tillskapas eller ändras genom fastighetsbildning, skall vara lämpad för sitt ändamål. Om detta villkor alltid måste vara uppfyllt för att fastighetsbildning skall tillåtas, skulle möjligheterna att få till stånd ändringar beträffande fastighetsbeståndet i hög grad inskränkas. Den bestående fastighetsindelningen är ju inte sällan av mindre tillfredsställande beskaffenhet och torde ofta kräva ingripande rationaliseringsåtgärder, som inte kan förutsättas bli genomförda i ett sammanhang. Inte minst av hänsyn till de enskilda jordägarna som i regel inte kan lastas för uppkomsten av de nuvarande förhållandena är det därför berättigat med vissa eftergifter. Visserligen skulle det kunna göras gällande att pressen på jordägarna att ta initiativ till behövliga förbättringar av fastighetsbeståndet borde bli mera effektiv med ett strängt upprätthållande av kraven på lämplighet. Emellertid skulle ett sådant påtryckningsmedel, bortsett från att det lätt kan framstå som obehörigt, många gånger vara verkningslöst bl. a. av den anledningen att de som önskar få till stånd en begränsad fastighetsbildningsåtgärd ofta saknar möjlighet att genomdriva de mera omfattande rationaliseringar som skulle behövas. Ett ovillkorligt fasthållande av lämplighetskraven kan då lätt få en allt annat än önskvärd effekt, eftersom varje successiv förbättring av fastighetsbeståndet därigenom skulle hindras. Det får därför anses även från allmän synpunkt fördelaktigt med vissa undantag från de jordpolitiska bestämmelserna om fastighets beskaffenhet.

De nyss återgivna undantagsbestämmelserna i JDL synes i stort sett lämpligt avpassade och ägnade att läggas till grund för motsvarande reglering i den nya lagen. Mot det nuvarande kravet att fastighet, varifrån avstyckning sker, i vissa fall inte behöver vara lämpad för sitt ändamål kan emellertid anmärkas att någon skillnad i detta hänseende inte bör göras mellan de olika styckningsdelarna. Regler om vilken av dessa som vid avstyckningen skall behandlas som stamfastighet har inte ställts upp och det saknas därför anledning att inte låta de olika styckningsdelarna i princip vara underkastade samma jordpolitiska krav. Möjligheterna att f. n. genom avstyckning vinna successiv rationalisering är vidare, utan att övertygande skäl därför kan anses föreligga, begränsade till jordbruksfastig-

heter. Här synes en utvidgning till alla slag av fastigheter befogad. I övrigt framhåller kommittén att den omarbetning av nuvarande båda undantagsbestämmelser som föranleds av att lämplighetsvillkoren i fortsättningen skall tillämpas vid all fastighetsbildning även måste ha till följd att bestämmelserna får en mera allmänt hållen avfattning. Detta synes i sin tur böra medföra att de arbetas samman till en gemensam bestämmelse. Som första förutsättning för att lämplighetskraven på grund av brister i den bestående fastighetsindelningen skall få åsidosättas beträffande viss fastighet bör därvid föreskrivas att annan för sitt ändamål varaktigt lämpad fastighet uppkommer eller fastighetsindelningen på annat sätt förbättras. Därutöver måste fordras att indelningen inte samtidigt i annat avseende undergår försämring av någon betydelse och att inte heller eljest en mera ändamålsenlig fastighetsindelning motverkas. Villkoret att fastighetsindelningen inte får undergå försämring av någon betydelse torde i huvudsak innebära ett krav på att ingen fastighet i nämnvärd grad minskar i lämplighet. Vid prövning om villkoret är uppfyllt bör uppmärksammas att det i vissa fall enligt 6—8 §§ i kommittéförslaget är medgivet att av speciella skäl verkställa åtgärder som försämrar fastighet. Genom dylika särskilt tillåtna åtgärder torde emellertid inte sådan försämring av fastighetsindelningen uppkomma som avses i denna paragraf.

Vid 1 § har kommittén särskilt uttalat sig till förmån för vissa avsteg från det allmänna lämplighetskravet, när det gäller att bedöma fastigheter som bara berörs av fastighetsreglering, samt yttrat att det under vissa förutsättningar bör vara tillräckligt om sådana fastigheter inte genom regleringen blir mindre lämpliga än förut. Genom en regel med det nyss skisserade innehållet har de synpunkter kommittén sålunda velat ge uttryck åt blivit beaktade. Kommittén — som med sitt uttalande avsåg att åtgärder, motsvarande det nuvarande tvångsågoutbytet, i allmänhet inte borde för framtiden försvåras — finner nämligen att de jordpolitiska förutsättningarna för en jordägare att utan övriga sakägares medverkan få till stånd sådan åtgärd uppenbarligen inte försämras genom de av kommittén föreslagna lämplighetsvillkoren jämte de i denna paragraf upptagna undantagsbestämmelserna. Vad beträffar åtgärder som är jämförbara med det nuvarande frivilliga ägoutbytet kan saken synas mera tveksam. För sådant ägoutbyte krävs f. n. enligt 8 kap. 4 § JDL från jordpolitisk synpunkt bara att fastighetsindelningen inte försämras och att, om viss fastställd plan föreligger, indelningens genomförande enligt planen inte försvåras. Dessa båda förutsättningar får i stort sett anses motsvara de i denna paragraf upptagna villkoren att fastighetsindelningen inte undergår försämring av någon betydelse och att en mera ändamålsenlig fastighetsindelning eljest inte motverkas. En motsvarighet till det samtidigt föreslagna villkoret att antingen lämplig fastighet uppkommer eller fastighetsindelningen i annat avseende förbättras saknas däremot f. n. vid frivilligt ägoutbyte. Kommittén har

övervägt att föreslå en härav föranledd utvidgning av möjligheterna till undantag från lämplighetsvillkoren men funnit att en sådan knappast är motiverad. Det torde nämligen i regel kunna förutsättas att en regleringsåtgärd, som alla sakägare är ense om och som varken försämrar fastighetsindelningen eller motverkar uppkomsten av en mera ändamålsenlig indelning, kan anses i åtminstone något avseende innebära en förbättring av indelningen.

Enligt 19 kap. 3 § 4 mom. andra stycket JDL gäller f. n. att avstyckning, som innebär avsteg från de särskilda föreskrifterna om beskaffenheten av jordbruksfastighet och om skydd mot en för skogsbruket skadlig uppdelning av skogsmark, trots detta får äga rum, om avstyckningen kan anses oundgängligen erforderlig för att i annat hänseende vinna en i jämförelse med olägenheterna av delningen betydande fördel för jordbruksnäringen. Denna från 1947 års reform härrörande bestämmelse innebär sålunda att man genom avstyckning kan bilda fastighet, som inte bara brister i lämplighet utan i detta hänseende också är sämre än förut. Vidare kan skogsmark delas upp så att styckningsdel inte kan utnyttjas för skogsbruk med lika stor fördel som tidigare. I samband med tillkomsten av bestämmelsen uttalade departementschefen att bestämmelsen torde vara av särskild betydelse för lantbruksnämnderna i deras verksamhet för jordbrukets rationalisering. Som exempel nämndes det fall att lantbruksnämnden vid uppdelning av ofullständig jordbruksfastighet för förstärkning av andra jordbruk kunde bli nödsakad att tills vidare behålla vissa delar av den styckade fastigheten. Om en sådan restfastighet inte uppfyllde de krav som i allmänhet uppställdes på en nybildad fastighet, ansågs detta inte böra hindra ändringen i fastighetsindelningen. Den garanti för att restfastigheten skulle komma att med tiden sammanlösas med annan brukningsdel som låg i att fastigheten innehades av lantbruksnämnden borde här kunna ersätta det annars nödvändiga villkoret om att även restfastigheten i samband med avstyckningen skulle sammanläggas med annan mark. Också eljest kunde det förekomma fall, då behov förelåg av att kunna göra avvikelser från de ifrågavarande jordpolitiska villkoren för att kunna få till stånd en ändamålsenlig indelning i brukningsdelar. Om såsom förutsättning för eftergift från dessa villkor uppställdes att åtgärden vid avstyckningsförrättning prövades oundgängligen erforderlig för att vinna en i jämförelse med olägenheterna av delningen betydande fördel för jordbruksnäringen, borde enligt departementschefen betänkligheter inte möta mot att medge sådan avvikelse. Med hänsyn till den kontroll som från jordpolitisk synpunkt kom att utövas från det allmännas sida behövde knappast befaras, att undantagsbestämmelsen skulle komma att utnyttjas i icke önskvärd omfattning. (Se prop. 1947: 232 s. 168, NJA II 1948 s. 24.)

Den ifrågavarande bestämmelsen har i praktiken visat sig vara av vikt för att rationaliseringen av jordbruket skall kunna drivas på ändamålsen-

ligt sätt, och en liknande bestämmelse torde behövas även i fortsättningen. I den mån fastighetsregleringar enligt kommitténs förslag kommer till utförande för en total ombildning av fastighetsbeståndet inom en trakt torde behovet visserligen bli mindre framträdande, eftersom man vid sådana genomgripande åtgärder bör kunna bedöma vilka fastigheter som skall bestå på längre sikt som självständiga enheter och man då i regel har bättre möjligheter än annars att på lämpligt sätt fördela den tillgängliga förbättringsreserven. Också här synes emellertid situationer kunna uppkomma, då det kan vara lämpligt att tills vidare behålla en del av reserven. Vidare kommer den framtida rationaliseringsverksamheten i betydande utsträckning att liksom hittills drivas med tillhjälp av mindre genomgripande fastighetsregleringar samt avstyckningar i förening med sammanläggning. Kommittén har därför inte tvekat om att för den nya lagens del föreslå en motsvarighet till den nuvarande undantagsbestämmelsen.

Vid 1947 års reform ansågs möjligheterna till undantag i huvudsak vara av betydelse för jordbruket och de begränsades därför att gälla fall, då fördel för denna näring stod att vinna. Genom den utveckling som ägt rum sedan dess har det visat sig att skogsbruket behöver få samma förmåner som jordbruket. Även på andra områden där betydelsefulla allmänna intressen gör sig gällande torde en motsvarande möjlighet till mera extraordinära undantag behövas. En utvidgning är sålunda påkallad, och kommittén finner denna lämpligen böra genomföras så, att bestämmelsen för framtiden medger undantag i de fall då betydande fördel kan vinnas från allmän synpunkt. Om en uppräknig undviks av de intressen till vilkas förmån bestämmelsen är avsedd att gälla, möjliggörs en smidig anpassning efter nya förhållanden. Bestämmelsen måste också tillåta avvikelser från samtliga jordpolitiska villkor och inte endast, såsom hittills, från de speciella lämplighetskraven för jordbruksfastigheter och förbudet mot delning av skogsmark.

Kommittén är medveten om att en utvidgning av undantagsmöjligheterna på sätt nu har föreslagits onekligen kan väcka betänkligheter av det skälet att man genom utvidgningen i viss utsträckning går miste om den garanti för att olämplig restfastighet i framtiden får ändamålsenlig användning som lantbruksnämndens innehav ansetts utgöra. Rationaliseringsorgan med de uppgifter och befogenheter som för jordbrukets del tillkommer lantbruksnämnderna saknas ju inom andra näringar. Mot betänkligheterna kan emellertid framhållas att den nuvarande bestämmelsen inte innehåller något oeftergivligt krav på att de olämpliga restfastigheterna skall innehållas av lantbruksnämnden samt att det även på andra områden än jordbrukets torde komma att finnas vissa möjligheter att genom offentligt organ eller på annat sätt få garantier för att olämpliga fastigheter så småningom blir ändamålsenligt använda. Den tanke som ligger till grund för den redan gällande bestämmelsen, nämligen att restfastigheter som upp-

kommer genom tillämpning av bestämmelsen inte bör bli för framtiden bestående i samma olämpliga skick, synes likväl enligt kommitténs bedömning böra komma till uttryck i lagtexten.

På grund av det anförda föreslår kommittén en bestämmelse (10 §) av det innehållet att fastighet får tillskapas eller ändras i strid mot vad förut i kapitlet är föreskrivet, om fastighetsbildningen är oundgängligen nödvändig för att en i jämförelse med olägenheterna av åtgärden betydande fördel från allmän synpunkt skall vinnas samt det kan antas att olägenhet av att olämplig fastighet bildas inte blir bestående. I enlighet med vad som i allmänhet gäller om undantagsbestämmelser av detta slag bör reglerna tillämpas med försiktighet. Detta bör särskilt understrykas, eftersom lagrummets ganska vaga utformning annars lätt skulle kunna ge anledning till ett mindre restriktivt utnyttjande av undantagsmöjligheterna.

I 11 § tar kommittén upp särskilda regler beträffande områden där planläggning enligt BL ägt rum eller där marken eljest kommer att huvudsakligen användas för bebyggelse eller liknande ändamål. Enligt 19 kap. 4 § första stycket JDL gäller att inom område som ingår i stadsplan de i 2 och 3 §§ av samma kap. upptagna bestämmelserna inte skall utgöra hinder mot avstyckning som överensstämmer med planen. Detsamma skall i viss utsträckning gälla beträffande område med byggnadsplan. Kommittén anser att den genom bestämmelsen i JDL fastslagna principen alltjämt bör gälla men föreslår en ändrad utformning. Kommittén understryker att förhållandena inom ett planområde inte sällan är sådana att en anpassning efter planen vinnas bäst steg för steg. Ett sådant successivt plangenomförande kan t. o. m. i vissa fall vara nödvändigt men skulle enligt gällande rätt vara uteslutet om man inte kunde anse kravet på överensstämmelse med planen medge att ofullgångna fastigheter i vissa fall bildas inom planområdet. För framtiden bör slås fast att en successiv omdaning av fastighetsbeståndet i riktning mot en från planmässiga synpunkter ändamålsenlig fastighetsindelning skall kunna ske. Bestämmelsen bör utformas så, att den medger ett åsidosättande av lämplighetsvillkoren i sådana fall då uppkomsten framdeles av lämpliga fastigheter i enlighet med planen därigenom underlättas, fastän indelningen inte omedelbart kommer att stämma överens med planen. De allmänna reglerna om fastighets beskaffenhet bör alltså i princip lända till efterrättelse, men man skall kunna avstå från att tillämpa dem i den mån det visar sig fördelaktigt för att en ändamålsenlig indelning i överensstämmelse med planen så småningom skall kunna åstadkommas. Lämplighetsvillkoren får dock inte sättas ur kraft annat än när det kan ådagaläggas att ett plangenomförande därigenom underlättas. Vad som nu har sagts äger tillämplighet bara beträffande fastigheter som är belägna inom planområdet. Olämpliga restfastigheter utanför området bör också kunna bildas, men det kan enligt kommittén inte komma i fråga att medge sådant resultat i andra fall än då åtgärderna är nödvändiga för att få indelningen

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

att stämma överens med vad som förutsatts i planen. Såvitt gäller möjligheter till undantag från de jordpolitiska bestämmelserna till skydd för vissa näringar bör motsvarande krav på överensstämmelse med planen upprätthållas.

Med stöd av 19 kap. 4 § andra stycket JDL kan f. n. avstyckning äga rum utan hinder av de jordpolitiska restriktionerna, om marken inte ingår i stadsplan eller byggnadsplan och om det föreligger behov av bostadslägenheter eller av plats för industriell, kommunikationsteknisk eller kulturell anläggning eller för annat därmed jämförligt ändamål och fastighetsdelning därvid är till gagn även från allmän synpunkt. Någon eftergift i fråga om kraven på den avstyckade fastighetens beskaffenhet medges dock inte. Särskilda föreskrifter är vidare meddelade i syfte att hindra dels att den återstående styckningsdelen avviker från lämplighetskraven i större utsträckning än som fordras för att ändamålet med avstyckningen skall tillgodose på lämpligt sätt, dels att större men uppkommer för jordbruket och skogsbruket än som är nödigt.

Behovet av att utanför område med detaljplan kunna bilda fastigheter, som är avsedda för bebyggelse eller därmed likartat ändamål, utan att de jordpolitiska kraven i alla avseenden upprätthålls gör sig gällande med samma styrka nu som vid tillkomsten år 1947 av nyssnämnda bestämmelser i JDL. Bestämmelser med motsvarande innehåll bör därför tas upp i fastighetsbildningslagen. Det bör sålunda föreskrivas att, om med fastighetsbildning avses att inom område som inte ingår i stadsplan eller byggnadsplan tillgodose behov av bostadslägenheter eller av plats för byggnad eller industriell, kommunikationsteknisk eller kulturell anläggning eller för annat därmed jämförligt ändamål och om åtgärden är till gagn även från allmän synpunkt, fastighetsbildningen får äga rum, trots att hinder annars skulle ha mött enligt de förut i kapitlet meddelade bestämmelserna. Samtidigt måste emellertid anges att kraven på fastighetslämplighet inte får efterges, såvitt gäller fastighet, som är avsedd att användas för ifrågavarande ändamål. De nuvarande tämligen vidlyftiga och svårlästa föreskrifterna i syfte att hindra alltför stora avvikelser från de jordpolitiska bestämmelserna torde kunna förenklas utan att någon nämnvärd ändring i sak inträder genom att formuleras så att fastighetsbildningen inte får ske, om syftet med densamma kan med mindre avsteg från nämnda bestämmelser vinnas på annat lämpligt sätt.

Förbehållet att lämplighetskraven inte får efterges beträffande fastighet, som är avsedd för det ändamål för vars tillgodoseande fastighetsbildningen äger rum, är nödvändigt, om lagrummet inte skall få en betydligt större räckvidd än som betingas av syftet med detsamma. Förbehållet har också en motsvarighet i gällande bestämmelser. Visserligen torde någon gång förekomma att det från allmän synpunkt är högst angeläget att fastighet bildas

för här ifrågavarande ändamål, även om fastigheten inte från början kan göras fullt lämplig. Trots detta synes en uppmjukning av förbehållet inte påkallad. Om fastighetsbildningen inte är tillåtlig redan på grund av vad som sägs i 9 §, synes den nämligen inte böra få komma till stånd, om det inte föreligger vissa garantier för att fastigheten framdeles kommer att bli fullt lämpad för sitt ändamål. Kan emellertid sådana garantier erhållas, t. ex. genom att kommunen omhänderhar fastigheten, torde 10 § här erbjuda tillräckliga möjligheter att avvika från lämplighetskraven.

Remissyttrandena. *Kommunal-tekniska föreningen* vitsordar att det kan förekomma fall som motiverar undantag från de allmänna lämplighetskraven och tillstyrker därför i princip undantagsbestämmelser. Den föreslagna utformningen av bestämmelserna kan däremot enligt föreningens mening diskuteras. Kommittén har själv övervägt tanken (se t. ex. motiven till 1 §, bet. s. 148) på ett »oskadlighetskrav» som villkor för att en ändring i fastighetsindelningen skulle få komma till stånd men inte velat skriva in ett sådant krav bland de allmänna lämplighetskraven utan som en komplettering till dessa föreslagit särskilda undantagsbestämmelser. — Lagtexten i 9 § synes emellertid enligt föreningens mening knappast utgöra tillräckligt stöd för att fastighetsbildning enligt »oskadlighetsprincipen» i princip skall kunna äga rum, eftersom paragrafen principiellt synes kräva att fastighetsindelningen i någon form förbättras. Visserligen har kommittén (bet. s. 196) — på ett sätt som inte rimmar helt med lagtexten — framhållit, att det i regel torde kunna förutsättas att regleringsåtgärd, som alla sakägare är ense om och som varken försämrar fastighetsindelningen eller motverkar uppkomsten av en mera ändamålsenlig indelning, kan anses i åtminstone något avseende innebära en förbättring av indelningen. Åtgärden skulle följaktligen vara tillåten. Kommitténs argumentering förefaller dock inte helt övertygande, bl. a. mot bakgrunden av vissa bestämmelser i 5 kap. Motiveringen får närmast anses vara ett accepterande av »den tillfällige ägarens önskemål», vilket ju eljest inte är något som skall beaktas. — Föreningen anser för sin del att »oskadlighetsprincipen» bör accepteras, men i så fall bör fastighetsbildning enligt denna princip kunna ske oberoende av fastighetsbildningsformen. Två markägare kan t. ex. vara överens om en viss gränsjämkning mellan sina fastigheter, men man kan inte direkt objektivt påvisa att en sådan gränsjämkning skulle förbättra sökandens fastighet. Om en sådan ändring ändå i och för sig med hänsyn till lagtextens formulering av lämplighetsvillkoren och den kompletterande motivskrivningen anses kunna genomföras, synes den väl kunna utföras som avstyckning och sammanläggning men inte som fastighetsreglering. Undantag från bestämmelsen i 5:5 första stycket är nämligen inte medgivet även om fastighetsägarna är överens, och den önskade ändringen i fastighetsindelningen skulle följaktligen inte kunna genomföras som fastighetsreglering. Här synes enligt

föreningen anledning till en lämpligare avvägning mellan de olika bestämmelserna föreligga.

10 § i kommittéförslaget erbjuder i förhållande till gällande lag ökade möjligheter att bilda olämpliga fastigheter, framhåller *överlantmätaren i Älvsborgs län*, som därför finner förslaget diskutabelt. Att låta fastighetsbildning grundas på bara ett antagande att olämpligheten inte blir bestående kan enligt *överlantmätaren* vara vanskligt. *Lantbruksnämnden i Älvsborgs läns södra område* är av annan mening och understryker behovet av samma bestämmelse. Även *lantbruksnämnden i Jönköpings län* är positiv och förordar t. o. m. en utvidgning av bestämmelsens räckvidd. Det kan nämligen enligt nämnden förekomma att försäljning av fastighetsdel måste ske på sådant sätt att man inte kan tala om »betydande fördel från allmän synpunkt».

Synpunkter på tillämpningen av 10 § i kommittéförslaget anförs av *lantmäteristyrelsen*, som även förordar viss jämkning av lagtexten.

Lagrummet är uppenbarligen avsett att erhålla en vidare tillämpning än motsvarande bestämmelse i 19 kap. 3 § 4 mom. JDL. Kommittén har avsiktligt undvikit att räkna upp de intressen, till vilkas förmån bestämmelsen är avsedd att gälla, detta för att möjliggöra en smidig anpassning efter gällande förhållanden. Emellertid synes exemplifiering — åtminstone i motiven — i ett fall som detta vara till viss nytta, eftersom innehållet eljest kan bli alltför dunkelt i tillämpningen. Styrelsen vill för sin del i lagrummet inlägga möjlighet till avkall, när det gäller rationalisering för jordbruks- och skogsbruksändamål, något som också vidrörts i betänkandet. Vidare synes lagrummet i fråga kunna omfatta vissa situationer, då kommun förvärvar delar av fastigheter för exploatering för exempelvis tätbebyggelse; ofta nog inträffar att så sker, innan egentlig planläggning äger rum. Styrelsen vill vidare erinra om att det i vissa fall kan finnas anledning för stat eller kommun att förvärva naturvårdsobjekt (jfr prop. 1964: 148 s. 119). I den mån sådant förvärv aktualiserar ändring i fastighetsindelningen synes undantagsbestämmelserna i paragrafen kunna träda i tillämpning om så erfordras.

Styrelsen vill understryka vad kommittén uttalat om att stadgandet bör tillämpas med försiktighet men är samtidigt tveksam om det är nödvändigt med den ytterst restriktiva utformningen av lagtexten. Under förutsättning att olägenheten inte blir bestående — vilket torde innebära att den elimineras inom i vart fall överskådlig tid — blir avkallet inte särdeles stort i jämförelse med vad som kan tillåtas enligt normalfallet. Med hänsyn härtill synes en riktigare avvägning erhållas om ordet »oundgängligen» slopas.

Samma ändring av lagtexten förordas av *naturvårdsnämnden*, som även yrkar att orden efter »vinnas» utgår. De i 6 och 7 §§ föreslagna bestämmelserna till skydd för jordbruk kan komma att hindra önskvärd fastighetsbildning för naturvårdsändamål, framhåller nämnden. Undantagsbestämmelsen i 10 § kan därför bli av stor betydelse för naturvårdsintresset under förutsättning att bestämmelsen uppmjukas på antytt sätt.

Fastighetsägareförbundet anser att bestämmelsen bör ändras så att av lagtexten framgår att lagrummet avser jordbruksförhållanden.

Byggnadsstyrelsen anser att de av kommittén föreslagna undantagsbestämmelserna i 11 § andra stycket för tillgodoseende av bebyggelse- och andra allmänna intressen innebär att kommunens inflytande på fastighetsbildningsfrågan åsidosätts. Sådan fastighetsbildning torde motsvara en stor del av den avstyckningsverksamhet som f. n. sker utanför planområden och som inte avser jord- eller skogsbruksändamål och torde vara av en inte obetydlig omfattning. För att avstyckning enligt dessa bestämmelser skall få ske behövs bl. a. att åtgärden är till gagn från allmän synpunkt. Bedömningen av allmänintresset ligger i förrättningsmännens hand. Det bör observeras att det här kan bli fråga om en betydande fastighetsbildningsverksamhet inom områden, där förhållandena är likartade med dem inom planområden och där — enligt bestämmelserna om förrättningsförfarandet och om fullföljden — byggnadsnämndens inflytande formellt inte har garanterats. Att avgöranden i för kommunen betydelsefulla lokaliseringsfrågor sker utan medverkan av de kommunala planeringsorganen bör enligt byggnadsstyrelsens uppfattning inte få komma i fråga.

Departementschefen. Kommitténs förslag till bestämmelser om undantag från lämplighetskraven och skyddsbestämmelserna för vissa näringar bygger på motsvarande bestämmelser för avstyckning enligt JDL. Förslaget har i huvudsak lämnats utan erinran av remissinstanserna. Även jag anser det ofrånkomligt med vissa möjligheter till undantag från lämplighetskrav och skyddsbestämmelser. Vid remissbehandlingen av kommittéförslaget har särskilt från lantbruksmyndigheternas sida framhållits att sådan successiv rationaliseringsverksamhet beträffande jordbruk och skogsbruk som f. n. bedrivs i stor utsträckning även för framtiden torde bli vanlig. Det är därför angeläget att FBL innehåller regler som möjliggör och underlättar dylik rationaliseringsverksamhet. Inom områden med stadsplan eller byggnadsplan föreligger behov av särskilda bestämmelser som gör det möjligt att steg för steg bringa fastighetsindelningen i överensstämmelse med planen. Jag anser emellertid att undantagsbestämmelserna bör utan ändring i sak kunna ges en mera generell avfattning än kommittén har föreslagit. Departementsförslaget upptar sålunda i detta avsnitt endast två paragrafer. 9 § innehåller bestämmelser om undantag från lämplighetskraven medan 10 § reglerar frågan om undantag från skyddsbestämmelserna för jordbruksnäringen m. m.

När det gäller utformningen av bestämmelserna om undantag från lämplighetsvillkoren är den centrala frågan om man bör ställa upp krav på förbättringseffekt som ett nettoresultat av åtgärden eller om man, som kommunal-tekniska föreningen hävdar, bör nöja sig med att denna totalt sett inte innebär försämring (»oskadlighetsprincipen»). Enligt min mening talar övervägande skäl för det först nämnda alternativet. Den i 9 § av departementsförslaget upptagna bestämmelsen innebär att förrättningsresultatet

skall bedömas i sin helhet. Förbättring i ett hänseende kan motsvaras av försämring i ett annat. Det synes inte påkallat att i lagtexten särskilt ange vari förbättringen skall bestå. Om det bildas någon fastighet som är varaktigt lämpad för sitt ändamål, utgör detta givetvis en förbättring. Men kravet på förbättring behöver inte sträckas så långt. Det räcker att över huvud en positiv nettoeffekt uppkommer, t. ex. att fastighetsindelningen bringas i bättre överensstämmelse med detaljplan än som tidigare varit fallet, eller att en jordbruksfastighet kommer att medge en mera lönsam drift än förut. Det torde ligga i sakens natur att — liksom f. n. är fallet — förbättringskravet i praktiken ställs högre vid nybildning av fastighet än när det gäller ombildning. Som kommittén har framhållit måste också det kravet ställas upp att en mera ändamålsenlig indelning inte motverkas. Man skall sålunda beakta att åtgärden inte försvårar genomförandet av ytterligare fastighetsbildningsåtgärder. Detta är betydelsefullt med hänsyn till bl. a. den konserverande verkan som partiella förbättringar lätt kan få på en olämplig fastighetsindelning. I detta sammanhang bör särskilt uppkomsten av olämplig restfastighet uppmärksammas. En sådan utgör undantagslöst en negativ faktor. Vilken vikt som skall tillmätas denna vid avvägningen av förrättningsresultatet kan inte generellt anges. Den omständighet som måste tilläggas störst betydelse vid prövningen är frågan om restfastigheten kan väntas få en ändamålsenlig användning i framtiden. Om restfastigheten innehas av lantbruksnämnden eller kommunen, har man i allmänhet inte anledning befara att den olägenhet som restfastigheten utgör skall bli bestående. Vid fördelning av lantbruksnämndens markreserv i samband med jordbruks- och skogsbruksreglering bör uppkomsten av en eller annan restfastighet i allmänhet inte utgöra hinder mot fastighetsbildningens genomförande. Möjligheten att få olägenheten undanröjd genom officialinitiativ är en omständighet som också kan tillmätas betydelse vid prövningen.

Om ingen förbättringseffekt alls kan påvisas, får fastighetsbildningen inte ske med stöd av 9 §. Det är således inte tillräckligt att oskadlighetskravet är uppfyllt. Detta gäller oavsett vilket fastighetsbildningsinstitut som väljs. Frågan om innebörden av 5: 5 i kommittéförslaget vill jag återkomma till i anslutning till motsvarande bestämmelse i departementsförslaget. Jag vill här bara påpeka att departementsförslaget innebär att en viss jämkning skett i förhållande till vad kommittén har föreslagit i 5: 18. De i förevarande paragraf upptagna bestämmelserna utgör emellertid undantagsregler som är tillämpliga bara när villkoren i 1 § inte är uppfyllda. Om de av åtgärden berörda fastigheterna är lämpliga, finns inte något principiellt krav att åtgärden skall innebära förbättring. Det möter sålunda inte hinder att när sakägarna är ense om saken genomföra en gränsjämkning mellan lämpliga fastigheter, även om någon förbättringseffekt inte kan påvisas.

Den i 9 § upptagna bestämmelsen kommer att medföra goda möjligheter att inom område med stadsplan eller byggnadsplan genomföra åtgärder som

innebär en förbättring av indelningen utan att leda till fullt lämpliga resultat. Inom ett planområde är förhållandena ofta sådana att en anpassning efter planen bäst vinnas steg för steg. Kravet på positiv effekt av fastighetsbildningen bör inte ställas högre inom sådant planområde än för andra fall. Det kan sålunda inte krävas att fastighetsbildningsåtgärden medför att en fastighet helt stämmer överens med planen utan det bör räcka att överensstämmelsen med planen ökar. Om fastighetsbildningen gör det lättare att i framtiden bilda fastighet som stämmer överens med planen, får åtgärden anses ha sådan förbättringseffekt som avses i lagrummet.

Enligt 19 kap. 4 § andra stycket JDL kan avstyckning äga rum utan hinder av de jordpolitiska restriktionerna, om marken inte ingår i stadsplan eller byggnadsplan och om det föreligger behov av bostadslägenheter eller plats för industriell, kommunikationsteknisk eller kulturell anläggning eller för annat därmed jämförligt ändamål och fastighets delning är till gagn från allmän synpunkt. Behovet av att utanför område med detaljplan kunna bilda fastigheter som är avsedda för bebyggelse eller därmed likartat ändamål, utan att de jordpolitiska kraven i alla avseenden upprätthålls, är minst lika framträdande nu som tidigare. Det är därför nödvändigt att FBL innehåller en bestämmelse som medger undantag från de skyddsbestämmelser som detta kapitel innehåller beträffande jordbruksnäringen och skogsbruket. Den nödvändiga bestämmelsen har tagits upp i 10 § och fått en mera allmän utformning än kommittén föreslagit.

Enligt min mening är det inte motiverat att genom bestämmelser i FBL prioritera jordbruk och skogsbruk framför andra näringar och samhällsintressen. Skyddet för dessa näringar bör därför inte gälla när en fastighetsbildningsåtgärd tillgodoser behov som är till nytta från allmän synpunkt. De behov som sålunda kan tillgodoses är givetvis i första hand sådana som anges i 19 kap. 4 § andra stycket JDL, men även andra ändamål bör kunna komma i fråga, t. ex. fritidsanläggning eller naturvårdsområde. Bestämmelsen syftar främst till att möjliggöra fastighetsbildning i enlighet med avgöranden rörande markanvändning som innefattas i översiktlig planläggning för ett område. Bedömningen av allmänintresset måste därför ske med beaktande av sådan planläggning. Med hänsyn till att fastighetsbildning med stöd av 10 § kan innefatta betydelsefulla lokaliseringsfrågor bör bl. a. de kommunala planeringsorganens och lantbruksnämndens önskemål vinna tillbörligt beaktande. Uttryckliga bestämmelser därom är emellertid inte påkallade.

Enligt byggnadslagstiftningen får område för jordbruks- och skogsbruksändamål inte tas med i stadsplan. Därav följer att de särskilda skyddsbestämmelserna för jordbruket och skogsbruket inte är tillämpliga beträffande mark som ingår i stadsplan. Annorlunda förhåller det sig beträffande områden med byggnadsplan. Enligt 13 § BL kan nämligen byggnadsplan

omfatta även område som är avsett för jordbruk och skogsbruk. Avstyckning inom sådant område är enligt nu gällande regler underkastad de restriktioner av jordpolitisk natur som utom planområden gäller beträffande rätten till avstyckning. Någon ändring i detta avseende avses inte genom departementsförslaget. Därav följer sålunda att bestämmelserna i 6 och 7 §§ äger tillämpning vid fastighetsbildning som berör mark inom byggnadsplan, om marken är avsedd för jordbruks- eller skogsbruksändamål. Om fastighetsbildning inom sådant område skall ske för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk, skall inte 10 § tillämpas, även om förutsättningarna i övrigt är uppfyllda. Eftersom åtgärden innebär avvikelse från planen, måste nämligen bestämmelserna i 2 § tillämpas. Detta innebär att antingen måste planen ändras eller länsstyrelsens medgivande till avvikelse från denna inhämtas. Jag anser det inte påkallat att genom uttrycklig föreskrift ange att paragrafen inte skall äga tillämpning beträffande mark som ingår i byggnadsplan.

Den ifrågavarande paragrafen har utformats på grundval av de överväganden jag nu redovisat.

Särskilda bestämmelser om fastighetsbildning över kommungräns m. m.

11 §.

I denna paragraf, som motsvarar 15 § i kommittéförslaget, regleras möjligheterna att genomföra fastighetsbildning som berör mark inom olika förvaltningsområden.

Kommittén. Kommittén erinrar om att gräns för förvaltningsområde f. n. oftast är beroende av fastighetsgräns och alltså automatiskt ändras när denna ändras. Kommittén utgår från att detta beroende kommer att behållas och i vissa fall utvidgas. Av jordpolitiska skäl och särskilt för jordbruksrationaliseringen är det önskvärt att fastighetsbildningsåtgärd som berör mark på ömse sidor om gräns för förvaltningsområde i allmänhet får äga rum. Vissa inskränkningar är emellertid påkallade för att olägenheter beträffande indelningen i förvaltningsområden skall undvikas. Förutom att tillåtligheten av sådan fastighetsbildning ofta måste göras beroende av att särskilt medgivande till åtgärden lämnas efter prövning i administrativ ordning bör sålunda speciella villkor uppställas i syfte att begränsa fastighetsbildningen till situationer när åtgärden är av synnerlig vikt för att ändamålsenlig fastighetsindelning skall erhållas eller när den kommunala indelningen förbättras, t. ex. genom att en omotiverad enklavbildning försvinner. I paragrafens första stycke har därför föreskrivits att fas-

tighetsbildning som medför ändring i den kommunala indelningen får äga rum bara i de nyss angivna båda fallen. Med den kommunala indelningen avser kommittén här liksom på andra ställen i förslaget indelningen i borgerliga primärkommuner.

Bestämmelserna om den administrativa prövning som ibland skall äga rum när fastighetsbildning påverkar indelningen inte bara i kommuner utan också i vissa andra förvaltningsområden bör tas upp i en särskild lag. Utöver dessa bestämmelser behövs en särskild föreskrift om när administrativ prövning skall äga rum och när fastighetsbildning över gräns för förvaltningsområde skall vara beroende av särskilt medgivande. Denna föreskrift får anses höra till fastighetsbildningslagstiftningen och har därför tagits upp i andra stycket av paragrafen.

För att fastighetsbildningsförfarandet inte skall tyngas i onödan är det enligt kommitténs mening angeläget att fastighetsbildning inte görs beroende av särskilt medgivande i alla de fall då den medför ändring av indelningen i förvaltningsområden. Kommittén erinrar om att det redan enligt gällande rätt är möjligt att i viss utsträckning genomföra ägoutbyte och laga skifte utan särskild prövning, fastän denna indelning ändras. Bara när åtgärden får till följd att bebyggd äga eller fastighets hela ägovälde flyttas över från ett förvaltningsområde till ett annat, skall på grund av bestämmelserna i 8 kap. 7 § och 13 kap. 23 § JDL fastighetsbildningsfrågan prövas i administrativ ordning. Kommittén har övervägt att behålla motsvarande reglering men funnit att en tillfredsställande avgränsning av de situationer när medgivande av administrativ myndighet bör krävas inte kan vinnas på detta sätt. Det i sammanhanget avgörande är inte om hel fastighet eller byggnad kommer att flyttas över från ett förvaltningsområde till ett annat utan i stället om indelningen i sådana områden försämras eller om andra olägenheter av betydelse, t. ex. genom ändringar i skatteunderlaget, uppstår för kommun eller motsvarande sammanslutning. Eftersom det inte är möjligt att i en lagregel noggrant och uttömmande ange de olika situationer där sådana förhållanden uppkommer, blir det nödvändigt att lita till en bedömning av om den i varje särskilt fall ifrågasatta åtgärden kan komma att medföra sådan inverkan på indelningen i förvaltningsområden att särskild prövning krävs. I första hand bör bedömningen ankomma på förrättningsmännen, och därför bör den regeln uppställas att fastighetsbildning inte får komma till stånd utan särskilt medgivande efter prövning i administrativ ordning, om det finns anledning till antagande att åtgärden medför olämplig indelning i förvaltningsområden. På grund av det speciella intresse som kommun, församling och municipalsamhälle kan ha i ärende av denna beskaffenhet bör de få en ovillkorlig rätt att påkalla prövning av fastighetsbildningsfrågan. Genom en särskild föreskrift som tas upp bland reglerna om förfarandet vid fastighetsbildning (4:41 i kommittéförslaget) är sørjt för att de kommuner, församlingar och municipal-

samhällen vilkas områden ändras genom fastighetsbildning underrättas om åtgärden och får tillfälle att begära att fastighetsbildningsfrågan hänskjuts till länsstyrelsen. Eftersom särskilda, i administrativ ordning utfärdade föreskrifter regelmässigt torde behövas när hel fastighet flyttas över till annat jurisdiktionsområde, bör fastighetsbildning som medför sådan överflyttning alltid förbindas med administrativ prövning.

Vid utformningen av andra stycket har kommittén beaktat att indelningen i jordregistersocknar inte längre skall få lägga några som helst hinder i vägen för genomförandet av fastighetsbildning. Med uttrycket förvaltningsområde avses inte socken, utan därmed åsyftas kommun och med kommun i fråga om beskattningsrätten och andra förhållanden jämförbara sammanlutningar med territoriell anknytning liksom också förvaltningsområden av högre ordning.

Kommittén betonar slutligen att förrättningsmännen vid sin bedömning huruvida fastighetsbildningsfråga skall dras inför administrativ myndighet bör beakta bara sådana förhållanden som blir en följd av den ifrågavarande fastighetsbildningen. Den omständigheten att indelningen i förvaltningsområden redan före åtgärden är mindre lämplig bör sålunda inte utgöra anledning att föranstalta om särskild prövning.

Remissyttrandena. Överlantmätaren i Gotlands län anser att första stycket i kommittéförslaget kan utgå. Med hänsyn till vad som anförts i sista stycket i kommitténs motiv synes enligt *lantmäteristyrelsen* ordet »olämplig» i första meningen i andra stycket kunna bytas ut mot »försämrad».

Departementschefen. Allmänna intressen av betydande styrka talar för att samstämmighet bör råda mellan rikets indelning i förvaltningsområden och fastighetsindelningen. F. n. råder också i stor utsträckning sådan samstämmighet. Det är angeläget att denna inte går förlorad till följd av fastighetsbildningsåtgärder. Av särskild vikt är det härvid att fastighetsindelningen stämmer överens med indelningen i borgerliga primärkommuner. Om sådan överensstämmelse kan åstadkommas, uppnår man också att fastighetsindelningen i regel inte kommer i strid med indelningen i förvaltningsområden av högre ordning, eftersom sistnämnda indelning i flertalet fall bygger på den kommunala.

Olika vägar synes kunna beträdas när det gäller att komma till rätta med ifrågavarande problem. En lösning är att man helt förbjuder fastighetsbildning som berör mark inom olika förvaltningsområden. Exempel på ett sådant förbud finns f. n. i 5 § SML. Enligt denna bestämmelse får sammanläggning inte ske av fastigheter som hör till skilda socknar. Detta förbud har emellertid visat sig medföra avsevärda olägenheter för rationaliseringsverksamheten inom jordbruket och skogsbruket. Det får anses upp-

enbart att man för framtiden inte kan ställa upp ett ovillkorligt förbud mot fastighetsbildning över gränser mellan skilda förvaltningsområden.

En annan tänkbar ordning är att man inte ställer upp några som helst inskränkningar i möjligheterna att genomföra sådan fastighetsbildning men i stället inför regler om att indelningen i förvaltningsområden genom beslut i administrativ väg skall ändras i anslutning till fastighetsbildningen så att sambandet mellan de olika indelningarna återställs. Också denna lösning är förenad med vissa olägenheter. Redan det förhållandet att också helt obetydliga ändringar i fastighetsindelningen skulle göra det nödvändigt att sätta i gång ett administrativt förfarande måste vara ägnat att väcka betänkligheter. Den mest vägande invändningen synes emellertid vara att olämplig indelning i förvaltningsområden ofta skulle uppkomma, om fastighetsbildningen genomfördes utan hänsyn till den befintliga indelningen.

Lösningen på problemet synes vara att man går en medelväg mellan de antydda ytterlighetsståndpunkterna. Man torde sålunda i princip böra medge fastighetsbildning som berör mark inom skilda förvaltningsområden men samtidigt föreskriva vissa restriktioner så att olägenheter beträffande indelningen i sådana områden undviks i möjligaste mån. Vidare bör reglerna utformas så, att administrativ prövning i samband med fastighetsbildningen skall ske bara när det föreligger ett påtagligt behov av det. En sådan ordning förutsätter att gränserna för förvaltningsområden är beroende av därmed sammanfallande fastighetsgränser på så sätt att de automatiskt ändras när fastighetsindelningen ändras. Som kommittén har framhållit råder f. n. i regel sådant beroendeförhållande. I fortsättningen bör detta alltid bli fallet.

Den sålunda förordade regleringen bör i systematiskt hänseende genomföras så, att i FBL tas upp bestämmelserna om begränsning i rätten att få till stånd fastighetsbildning över gräns för förvaltningsområde och om sådan fastighetsbildnings beroende av medgivande efter administrativ prövning. Övriga bestämmelser synes inte falla inom FBL:s ämnesområde utan torde böra ges i form av en särskild lag. Förslag till sådan lag har upprättats inom departementet och torde böra remitteras till lagrådet samtidigt med förslag till andra följdåtgärningar.

De av kommittén föreslagna bestämmelserna är väl förenliga med de principiella ställningstaganden som nu har gjorts. Jag kan också i allt väsentligt ansluta mig till den detaljutformning som reglerna har fått i kommittéförslaget. Den av kommittén föreslagna lagtexten utvisar enligt min mening tydligt att hänskjutande till administrativ myndighet på förrättningsmännens initiativ skall ske bara om det är just till följd av den aktuella fastighetsbildningsåtgärden som indelningen i förvaltningsområden blir olämplig. En jämkning enligt lantmäteristyrelsens förslag är därför obehövlig och skulle dessutom föra för långt, eftersom varje försämring — också en ganska betydelselös sådan — av indelningen i förvaltningsområden skulle göra en administrativ prövning ofrånkomlig.

Med hänsyn till att municipalsamhällena är under avveckling saknar bestämmelserna i andra stycket i kommittéförslaget om ändring av gräns för sådant samhälle motsvarighet i departementsförslaget.

Enligt det inom departementet upprättade förslaget till lag om ändring i kommunal och ecklesiastik indelning i samband med fastighetsbildning skall länsstyrelsen verkställa utredning i ärende rörande medgivande till fastighetsbildning och därefter antingen själv avgöra ärendet eller underställa det Kungl. Maj:ts prövning. Denna handläggningsordning förutsätter att fastighetsbildningsmyndigheten underrättar länsstyrelsen, när fastighetsbildning är beroende av sådant medgivande. Uttrycklig bestämmelse härom synes behöflig, och den har ansetts böra få sin plats i denna paragraf där den fått bilda tredje stycket.

Nyssnämnda lag föreskriver i vissa fall skyldighet för fastighetsbildningsmyndigheten att vid fastighetsbildning som rör mark inom flera kommuner bestämma att marken i fortsättningen skall höra till en av kommunerna. Föreskrift härom torde böra ges i fastighetsbildningsbeslutet. Sådant beslut skall dock inte kunna meddelas förrän den administrativa prövningen ägt rum, när sådan är behöflig (se nedan under 4: 41). Eftersom det för prövningsmyndigheten är av betydelse att ha kännedom om vilken verkan fastighetsbildningen kommer att få för indelningen i förvaltningsområden, måste fastighetsbildningsmyndigheten i sin anmälan till länsstyrelsen lämna besked om sitt ställningstagande i fråga om kommuntillhörigheten. Någon föreskrift härom synes emellertid inte behöflig i själva lagen.

4 KAP.

Fastighetsbildningsförrättning

ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Inledning

Detta kapitel innehåller regler för förrättningsförfarandet. Reglerna är gemensamma för alla slag av fastighetsbildningsförrättningar.

Kapitlet är liksom i kommittéförslaget indelat i fem avsnitt under särskilda rubriker och omfattar 42 paragrafer.

Första avsnittet har rubriken Fastighetsbildningsmyndigheten och upp tar i sju paragrafer bestämmelser om myndighetens sammansättning samt en forumregel.

Andra avsnittet omfattar 8—17 §§ och innehåller bestämmelser om förrättningens inledande och grunderna för handläggningen. Departementsförslaget följer i stort sett kommitténs förslag. En särskild paragraf som

innehåller bestämmelser om ombud vid förrättning har dock tillagts. Vidare har här tagits in en regel om kommunicering av ansökan.

Det tredje avsnittet i kapitlet handlar om kallelse och delgivning. I avsnittet tas också upp bestämmelser om underrättelse till byggnadsnämnden. Avsnittet omfattar 18—24 §§.

Därefter följer i fjärde avsnittet under rubriken Förrättningens fortsättande och avslutande nio paragrafer som innehåller bestämmelser om beslutsförfarandet, om gränser, karta m. m. Innehållet i departementsförslaget motsvarar i stort sett vad kommittén föreslagit i detta avsnitt.

I det femte avsnittet har under rubriken Särskilda bestämmelser sammanförts bestämmelser i skilda ämnen. 34 § innehåller regler om sakkunnig. I 35 §, som har tillkommit vid departementsbehandlingen, ges bestämmelser om tolk vid förrättning. Därefter följer bestämmelser om sysslomän (36 §), hantlangning (37 §), tillträde till byggnad m. m. (38 §), vilandeförklaring av förrättning (39 §), verkan av äganderättens övergång under förrättningen (40 §), ändring av administrativ gräns (41 §) och rättelse av fel (42 §).

Innan jag övergår till att behandla de särskilda avsnitten vill jag något beröra vissa frågor beträffande förrättningsförfarandet som tilldragit sig särskild uppmärksamhet vid remissbehandlingen.

Förfarandereglernas allmänna utformning

Kommittén. Bestämmelserna om förfarandet har utformats så att önskemålen om rationella arbetsformer i förrättningsarbetet tillgodoses i möjligaste mån. Kommittén har därvid beaktat de mångskiftande förhållanden som uppträder vid fastighetsbildning. Just genom att bestämmelserna skall avse så många vitt skilda situationer har kommittén ansett det nödvändigt att medge förrättningsmännen en omfattande frihet att låta handläggningen bli beroende av förhållandena i det enskilda fallet. Utan en sådan frihet skulle en vidlyftig och svåröverskådlig lagreglering bli nödvändig och ändå skulle man riskera att handläggningen inte alltid kunde i tillräcklig grad anpassas efter omständigheterna. Förslaget skiljer sig i denna del i väsentlig mån från gällande fastighetsbildningslagstiftning, som i regel innehåller tämligen detaljerade bestämmelser i olika procedurfrågor. Erfarenheten visar att sådana bestämmelser, som på grund av den ständigt fortgående utvecklingen snart blir otidsenliga, ofta försvåra en lämplig handläggning av fastighetsbildningsfrågorna. Förenklingsmöjligheter som utan risk för skadliga verkningar borde kunna utnyttjas i det enskilda fallet hindras lätt och nya metoder av skilda slag kan inte alltid komma till användning i den utsträckning som varit önskvärd. Kommittén har undvikit sådana olägenheter genom att begränsa bestämmelserna i procedurfrågor

till vad som funnits direkt nödvändigt med hänsyn till rättssäkerhetens krav.

Remissyttrandena. *Advokatsamfundet* framhåller att fastare normer för förrättningsförfarandet är påkallade. Även om ett förenklat förfarande i och för sig är önskvärt och i fråga om exempelvis enklare förrättningar inom planområden försvarbart, är avsaknaden av fastare normer, särskilt för mindre rutinerade förrättningsmän, betänkelig. En mera detaljerad reglering av förfarandet torde därför vara nödvändig, vilket inte hindrar att en förenkling kan tillåtas för vissa undantagsfall.

Departementschefen. Den gällande fastighetsbildningslagstiftningen utmärks av en djupgående detaljreglering i förfarandefrågor. Kommittén har påvisat de olägenheter, som är förenade med en sådan reglering och betonat angelägenheten av att göra förfarandet i fastighetsbildningsärenden snabbare, enklare och billigare. Enligt min mening innefattar förslaget i stort sett en lämplig avvägning mellan effektivitetskraven, å ena sidan, och hänsynen till allmänna och enskilda rättssäkerhetsintressen, å andra sidan. En fastare bindning av fastighetsbildningsmyndighetens handlande genom ytterligare detaljföreskrifter i FBL skulle otvivelaktigt motverka strävandena mot ökad effektivitet. Vissa kompletterande föreskrifter torde emellertid böra meddelas av Kungl. Maj:t. Dessutom torde lantmäteristyrelsen komma att på olika sätt ge förrättningsmännen anvisningar.

Bevisupptagning vid förrättning

Enligt kommittéförslaget är fastighetsbildningsmyndigheten oförhindrad att vid prövning av en tvistefråga ta hänsyn till uppgifter som lämnas av sakägare och andra samt till skriftliga bevis som tillhandahålls. Myndigheten saknar emellertid befogenhet att självmant eller på sakägares begäran kalla och på ed höra vittnen och att höra sakägare under sanningsförsäkran. Inte heller kan myndigheten ålägga sakägare personlig inställelse eller genom föreläggande skaffa fram skriftlig bevisning.

Remissyttrandena. De nyssnämnda skillnaderna i förhållande till domstolsprocessen påtalas av *Svea hovrätt, hovrätten över Skåne och Blekinge* samt *häradsövdingeföreningen*.

Svea hovrätt anser att skillnaderna i vissa fall är omotiverade. Vid fastighetsbestämning handlagda äganderättstvister, som avser fastighetsindelningens beskaffenhet, samt tvister om servituts bestånd eller omfång liksom i många fall tvister angående sträckningen av viss gräns skiljer sig enligt hovrättens mening inte på något avgörande sätt från civila tvister i allmänhet. Det processuella förfarandet för tvisternas avgörande bör därför inte på väsentliga punkter avvika från allmänna processrättsliga regler.

Detsamma är förhållandet med vissa frågor som handläggs inom fastighetsregleringens ram, t. ex. frågor om ändring eller upphävande av servitut och om inlösen. Med den av kommittén föreslagna instansordningen anser hovrätten det olämpligt att bevisupptagningen i stor utsträckning inte kan äga rum förrän i jorddomstolen.

Departementschefen. Den kritik som riktats mot förslaget i denna del bygger främst på det förhållandet att kommittén avsett att göra förrättningshandläggningen jämförbar med en domstolsinstans. Från en sådan utgångspunkt anser jag kritiken i viss mån berättigad. Som redan framgått har jag emellertid inte ansett mig kunna biträda kommitténs förslag i detta hänseende utan föreslår en annan utformning av domstolsorganisationen. Enligt departementsförslaget skall det för prövning av fastighetsbildningsmål finnas fastighetsdomstolar, vars domkretsar anknyts till länsindelningen. Från sådan domstol skall talan kunna fullföljas till hovrätten och högsta domstolen på samma sätt som i andra mål. Med denna ordning förlorar kritiken i styrka. Enligt min mening är det en godtagbar ordning att fullständig bevisning i tvistiga saker förebringas först inför domstolen. Visserligen är det ofördelaktigt att fastighetsbildningsmyndigheten någon gång måste grunda sitt avgörande på en utredning som inte är fullständig i alla hänseenden. Denna nackdel måste emellertid vägas mot de fördelar som vinnas genom att förrättningshandläggningen kan förenklas. Behovet av muntlig bevisning torde vara mycket begränsat vid fastighetsbildning. Förrättningen erbjuder särskilt goda möjligheter att få fram det för avgörandet nödvändiga materialet på annat sätt. Förrättningen gör det också möjligt att åstadkomma förlikning mellan sakägarna vid de förhandlingar som förs under förrättningslantmätarens ledning. Den omständigheten att fullständig bevisupptagning förutsätts ske vid domstolen utgör inte någon eftergift i fråga om kravet på sakägarna att tillhandahålla alla uppgifter och annan utredning som lämpligen kan förebringas hos fastighetsbildningsmyndigheten. När vittnesbevisning undantagsvis behövs, bör tyngdpunkten i handläggningen ligga i domstolen. Detta gäller t. ex. vid behandlingen av äganderättstvister eller komplicerade värderingsfrågor i samband med inlösen. Genom en sådan ordning kommer fastighetsbildningsärenden att i fråga om bevisning handläggas på i stort sett samma sätt som vanliga rättegångsmål. Bevisupptagning och bevisvärdering kan alltså liksom i andra mål i princip ske i två instanser.

På grund av vad sålunda anförts anser jag att det inte finns skäl att införa regler om vidgad bevisupptagning i förrättningsinstansen.

Ersättning av motpart för utredningskostnader

Gällande rätt. Varken JDL eller FBLs innehåller några regler om rätt för en sakägare att få gottgörelse av annan sakägare för sina utredningskost-

nader och andra utgifter i förrättningsinstansen. Till den del ärendet handläggs inför domstol kan sakägare emellertid få ersättning enligt reglerna i 18 kap. RB. I mål där myndighet för talan på det allmännas vägnar och det inte är fråga om tillvaratagande av statens eller annans enskilda rätt skall dock enligt 20 § lagen den 20 december 1946 (nr 804) om införande av nya rättegångsbalken (RP) bestämmelserna om allmänt åtal gälla.

Kommittén. Kommittén har inte föreslagit någon ändring i förhållande till gällande rätt. Problemet har över huvud taget inte närmare övervägts i betänkandet (jfr bet. s. 304 och 653).

Remissyttrandena. I samband med en kritik i vissa andra avseenden beträffande kommitténs förslag rörande förrättningsförfarandet tar *Svea hovrätt, hovrätten över Skåne och Blekinge* samt *häradsövdingeföreningen* upp spörsmålet om utdömande av kostnadsersättning mellan sakägare i förrättningsinstansen.

Svea hovrätt understryker den ändrade roll i processuellt hänseende som förrättningen får enligt förslaget och betonar de därmed förbundna ökade rättssäkerhetskraven på förrättningsförfarandet. Hovrätten framhåller som anmärkningsvärt att den som utsätts för inlösen inte har möjlighet att få ersättning för de kostnader som han ådrager sig för att utföra sin talan i samband med tvångsavhändelsen. Hovrätten pekar också på behovet av en ersättningsregel i sådana fall när förrättningen inställs.

Departementschefen. Frågan om utdömande av kostnadsersättning i förrättningsinstansen hänger nära samman med instansordningen. Utredningen i fastighetsbildningsärenden skall i princip ombesörjas av fastighetsbildningsmyndigheten. Detta utesluter givetvis inte att sakägare kan förorsakas vissa kostnader för att tillvarata sin rätt. Framför allt är det ombuds- och inställelsekostnader som kan komma i fråga. Kostnadsfrågan torde bli aktuell huvudsakligen i sådana ärenden där stridiga intressen förekommer. Dessa intressen kan vara av två slag, allmänna eller enskilda, och situationerna är ganska olika beroende på om enskilda intressen står mot allmänna eller mot varandra.

I sådana fall där enskilda intressen står mot allmänna kan det enligt min mening inte komma i fråga att i förrättningsinstansen bereda sakägare möjlighet att få ersättning för sina kostnader av det allmänna. De kostnader som här kan uppkomma är i allmänhet av begränsad omfattning och det är förutsatt att fastighetsbildningsmyndigheten såsom hittills skall bedriva en omfattande verksamhet för information och rådgivning. Läget blir ett annat om saken förs vidare till domstol och blir föremål för en formlig rättegång mellan företrädare för allmänintresset och den enskilde. Jag återkommer till detta i anslutning till 16 kap.

Situationer där enskilda intressen står mot varandra är ganska vanliga vid fastighetsbildning och förrättningsförfarandet avser i betydande mån att skilja mellan motstående enskilda intressen. Fastighetsbildningen är en angelägenhet som inte kan avgöras på annat sätt än genom myndighets eller domstols beslut och reglerna i FBL är i allmänhet indispositiva. Mot denna bakgrund är det naturligt att sakägarna i allmänhet själva får svara för sina kostnader i ärendet vid förrättningsinstansen. De dispositiva inslagen i förrättningsförfarandet skulle emellertid kunna motivera en undantagsregel som gjorde det möjligt att låta en sakägare få gottgörelse av en annan för sina personliga kostnader i samband med förrättningen. Jag tänker här främst på det fallet då en sakägare vållas onödiga kostnader genom annan sakägares vårdslöshet eller försummelse. Åtminstone i vissa fall av detta slag bör det dock vara möjligt att på indirekt väg åstadkomma en rättvis lösning, nämligen genom att myndigheten beaktar förhållandet vid fördelningen av förrättningskostnaderna.

En särställning intar inlösenfallen. Som jag närmare kommer att utveckla i anslutning till 8 kap. anser jag att en särskild regel om ersättning för kostnader i förrättningsinstansen inte är önskvärd främst av det skälet, att regeln skulle motverka den koncentration till domstolen av de enskilda sakägarnas bevisning, som jag anser bör eftersträvas.

På grund av dessa överväganden har jag inte funnit skäl att i FBL ta upp några särskilda regler om ersättning till sakägare för kostnader vid förrättning.

Fri rättshjälp åt enskilda

Gällande rätt m. m. Lagen om fri rättegång är inte tillämplig på handläggning av fastighetsbildningsärenden i förrättningsinstansen.

Vid 1959 års riksdag väcktes två motioner (I: 379 och II: 432) rörande den enskilde sakägarens möjligheter att i ärenden angående fastighetsbildning påverka ärendenas avgörande. I motionerna, som i första hand tog sikte på förfarandet vid avstyckning för bostadsbebyggelse på landsbygden, gjordes gällande att den som ansökte om fastighetsbildning bara hade små möjligheter att, om han önskade få till stånd en åtgärd som inte stod i överensstämmelse med planmyndigheternas bedömanden, hävda sina intressen gentemot det allmänna och efterlystes bestämmelser om rättegångsbiträde åt enskilda i jorddelningsmål. Motionärerna påpekade särskilt att den enskilde sakägaren saknade tillgång till sådan teknisk och ekonomisk expertis som för det allmänna del fanns tillgänglig i olika administrativa myndigheter.

Lagutskottet uttalade bl. a. följande vid sin behandling av motionerna (3 LU 1959: 14).

Någon oenighet kan ej gärna råda om att det både av psykologiska och sakliga skäl är angeläget, att den enskildes synpunkter blir klart och fullständigt framlagda inför den beslutande myndigheten. I den mån den enskilde sakägaren anser sig icke ensam kunna klara denna uppgift, föreligger alltid möjlighet att — låt vara på egen bekostnad — anlita ombud, biträde eller sakkunnig. Detta kan ske såväl på förrättningsstadiet som vid domstol. Till den del förfarandet försiggår inför domstol föreligger dessutom för den mindre bemedlade möjlighet att enligt lagen om fri rättegång få kostnaderna för rättegången och därmed även för ombud, biträde eller sakkunnig ersatta av allmänna medel. På grund av de allmänna rättshjälpsanstalternas verksamhet, som numera omfattar hela riket, finnes en än mer vidgad möjlighet att erhålla kostnadsfri rättshjälp. Anstaltens rättshjälp är sålunda ej begränsad till domstolsförfarande utan lämnas även på förrättningsstadiet. Anstaltens rättshjälp efter grunder som är betydligt mindre restriktiva än vad fallet f. n. är vid tillämpning av lagen om fri rättegång.

Även om situationen i detta avseende sålunda kan sägas vara åtskilligt gynnsammare än vad framgår av motionerna, anser utskottet det likväl böra övervägas, huruvida icke möjligheten att i särskilda fall erhålla fri rättshjälp i fastighetsbildningsärenden också på förrättningsstadiet bör inskrivas i lag. Härför talar ej blott principiella skäl utan också den omständigheten, att det biträde varav en enskild kan vara i behov lättast torde leda till resultat, då det lämnas under ärendets första skede, dvs. på förrättningsstadiet.

På hemställan av utskottet beslöt riksdagen att motionerna och utlåtandet skulle överlämnas till fastighetsbildningskommittén.

Kommittén. Utskottets uppfattning om önskvärdheten av en närmare reglerad rätt till fri rättshjälp i särskilda fall redan vid handläggningen på förrättningsstadiet av ärenden om fastighetsbildning delas av kommittén. En reform i denna riktning skulle enligt kommittén ligga helt i linje med strävandena att i den nya fastighetsbildningslagstiftningen tillerkänna förrättningsavgörandena en ökad betydelse och att i viss mån jämställa förrättningshandläggningen med ett domstolsförfarande. Kommittén är också för sin del beredd att i princip förorda en särskild lagstiftning om rättshjälp i fastighetsbildningsärenden. Flera svårlösta problem aktualiseras emellertid i detta sammanhang, och kommittén har inte funnit anledning att ta ställning till dessa och att framlägga ett förslag till sådan lagstiftning. Under alla förhållanden synes en närmare utredning i detta avseende böra anstå till dess klarhet vunnits om hur den nya lagstiftningen om rättegångshjälp som är att vänta kommer att bli utformad.

Remissyttrandena. Frågan om fri rättshjälp har tagits upp av *Svea hovrätt*, *häradsövdingeföreningen* och *advokatsamfundet*, som alla förordar att frågan löses i FBL.

Departementschefen. Revisionen av lagstiftningen om fri rättegång och därmed sammanhängande frågor är ännu inte slutförd. Inte heller frågan om

fri rättshjälp i förvaltningsärenden har lösts. Frågan om fri rättshjälp i fastighetsbildningsärenden har enligt min mening ett nära samband med frågan om fri rättshjälp i förvaltningsärenden och bör därför, eftersom den inte kan anses mer angelägen än motsvarande fråga i många andra fall, tas upp först i ett senare sammanhang. Utredning av frågan om fri rättshjälp i fastighetsbildningsärenden omfattas av det utredningsuppdrag som lämnats de sakkunniga som år 1968 tillkallats att utreda frågan om kostnader och rättshjälp i förvaltningsförfarandet.

SPECIALMOTIVERING

Fastighetsbildningsmyndigheten

Detta avsnitt omfattar sju paragrafer och innehåller regler om fastighetsbildningsmyndighetens sammansättning, val av gode män, jäv och forum.

Gällande rätt. Nuvarande regler om förrättningsmän är upptagna i 2 kap. 1 §, 19 kap. 5 § samt 20 kap. 6 § 1 mom. och 8 § JDL ävensom 5 kap. 2 § samt 6 kap. 2 och 12 §§ FBL. Enligt dessa lagrum kommer fastighetsbildning att i regel utan särskilt förordnande verkställas av en förrättningsman med tekniskt-ekonomisk och fastighetsrättslig högskoleutbildning. Vid förrättning enligt JDL tjänstgör distriktslantmätaren i det lantmåteridistrikt, där den mark som förrättningen avser helt eller delvis är belägen, som sådan förrättningsman. Genom att andra lantmätare än den ordinarie distriktslantmätaren i administrativ ordning tillerkänns behörighet att i viss omfattning utöva dennes befattning kan en lämplig arbetsfördelning ernås. Enligt FBL skall även laga skifte i stad förrättas av distriktslantmätaren, men i vissa fall får i stadens tjänst anställd mättningsman verkställa skifte. I stort sett samma regler gäller för handläggningen av fristående ägoutbyte och servitutsutbrytning i stad. Avstyckning däremot skall alltid verkställas av i stadens tjänst anställd mättningsman eller, om sådan inte finns, av annan person som förordnas av länsstyrelsen och som företrädesvis skall vara behörig till befattning som mättningsman och ha föreslagits av byggnadsnämnden.

Vid förrättning enligt såväl JDL som FBL kan lekmän, vilka utses av kommunens fullmäktige till visst antal för varje kommun, medverka som biträde åt lantmätaren. Enligt de nyss angivna lagrummen skall sålunda två gode män biträda vid förrättning i dess helhet eller vid handläggningen av viss fråga, om lantmätaren finner sådant behövt eller sakägare yrkar det. Biträde av gode män får dock inte påfordras beträffande göromål av uteslutande teknisk art. Efter en lagändring år 1951 är närvaro av gode män inte obligatorisk i något fall. Dessförinnan skulle gode män alltid vara närvarande vid handläggning av vissa uppräknade skiftesfrågor, såsom

fråga om tillstånd till skifte, gränsbestämning, värderingsfrågor m. m. I vissa fall kan antalet gode män efter medgivande av lantmäteristyrelsen ökas utöver två, varvid dock skall iakttas att flera än två gode män inte samtidigt biträder vid handläggningen av en och samma fråga.

Kommittén. Kommittén anser att några väsentliga ändringar beträffande förrättningsmannainstitutionen inte behövs i den nya lagen. Det nuvarande systemet med en lantmätare och jämte honom i vissa fall två gode män har såvitt kommittén kunnat finna fungerat tillfredsställande och torde även uppfylla de ökade krav som i framtiden kommer att ställas på förfarandet. Med hänsyn till den i viss mån domstolsmässiga karaktär som förrättningararna är avsedda att få skulle det kunna ifrågasättas om lantmäternas inte borde äga något bredare juridiska insikter än som bibringas dem under lantmäterit utbildningen sådan denna f. n. är anordnad med en huvudsakligen till fastighetsrätten begränsad undervisning i rättskunskap. Lantmäternas arbetsuppgifter består emellertid redan nu till väsentlig del i rätts-tillämpning och de synes väl skickade att fullgöra de åligganden som enligt förslaget kommer att anförtros åt dem såsom fackutbildade förrättningsmän. En viss utbyggnad av lantmäterit utbildningen i fråga om ämnet fastighetsekonomi är emellertid önskvärd med hänsyn till den allt större betydelse som värderingsproblemen får i samband med fastighetsbildning.

Kommittén uppehåller sig här efter vid kompetensfördelningen mellan lantmätaren och övrig personal inom lantmäteriet (bet. s. 222). Därvid avvisar kommittén för sin del tanken på att personal utan högre teoretisk utbildning skulle tillåtas att helt på eget ansvar handlägga förrättningar. Önskemålet om hushållning med den kvalificerade arbetskraften bör i stället tillgodoses på det sättet att främst tekniska göromål överlämnas åt personal med lägre utbildning.

I frågan om gränsdragningen mellan det statliga lantmäteriets och det kommunala mätningsväsendets kompetensområden erinrar kommittén (bet. s. 223) om att frågan angående kommuns rätt och skyldighet att med egna befattningshavare ombesörja fastighetsbildningsverksamheten skall utredas i särskild ordning. Kommittén utgår i sitt förslag från att en kommunal fastighetsbildningsmyndighet även i fortsättningen kommer att finnas men anser att det liksom hittills bör vara möjligt att från den kommunala verksamheten ta undan handläggningen av förrättningar beträffande mark som används för vissa angivna ändamål. I regel är det inte några svårigheter att avgöra om en fastighetsbildningsåtgärd skall ombesörjas av kommunal mätningsman eller av det statliga lantmäteriet. Förrättningsföremålets belägenhet inom eller utom området för den kommunala lantmäteriverksamheten skall vara utslagsgivande, men om kommunens rätt att ombesörja fastighetsbildning med egen personal är begränsad med hänsyn till den berörda markens ändamål, blir självfallet även detta förhållande av bety-

delse. I de fall då en åtgärd avser mark såväl inom som utanför området för den kommunala lantmäteriverksamheten uppställer sig frågan vilken förrättningslantmätare som bör ombesörja åtgärden. Det problem som här föreligger bör helst lösas efter vissa generella riktlinjer, men kommittén framhåller att detta inte är praktiskt möjligt. Fastighetsbildningslagen bör emellertid lämna anvisning på en bestämd förrättningsman, som åtminstone i första hand skall vara behörig att ta befattning med detta slag av förrättningar och till vilken en enskild sökande eller annan sakägare skall kunna vända sig. Distriktslantmätaren bör därför anges som förrättningslantmätare. Om man från kommunens sida är beredd att i dessa fall låta den kommunala förrättningsorganisationen överta förrättningsarbetet, bör det dock finnas möjlighet till det. Sådant medgivande bör meddelas av lantmäteristyrelsen, som såvitt möjligt också bör utfärda generella föreskrifter i ämnet.

Någon motsvarighet till de förrättningsmän som f. n. kan förordnas av länsstyrelsen enligt FBLS och som kan vara helt fria företagare bör enligt kommittén inte finnas i fortsättningen. Kommittén anser att förrättningslantmätare alltid bör vara anställd i statlig eller kommunal tjänst.

I fråga om gode människens medverkan vid fastighetsbildningsförrättning genomfördes år 1951 vissa lagändringar. Syftet var att vinna en förenkling av förrättningshandläggningen och en sänkning av förrättningskostnaderna. Ändringen synes ha haft enbart gynnsamma verkningar och det kan enligt kommittén inte nu, när det bl. a. gäller att söka åstadkomma ett om möjligt ännu enklare förfarande, bli tal om att återgå till en osmidig ordning med obligatorisk medverkan av gode män i vissa särskilt angivna situationer. Några allmänna riktlinjer för hur frågan om gode människens deltagande i förrättningsarbetet skall bedömas bör inte heller dras upp i lagen, utan det bör även i fortsättningen åvila lantmätaren att allt efter omständigheterna i det enskilda fallet bedöma, om ett lekmannainflytande är önskvärt. Kommittén anser sig emellertid böra upprepa vad som betonades år 1951 om vikten av att gode män deltar, så snart en förrättning gäller frågor av stort allmänt intresse eller då betydande enskilda intressen står mot varandra. Det torde även kunna förutsättas att lantmäterna, när kontroversiella frågor av betydelse väntas uppkomma, inte vill avstå från det stöd och den hjälp som gode männen kan lämna. Om kostnaderna för gode människens deltagande i förrättningsarbetet — enligt vad kommittén föreslagit i 2:6 — inte vidare kommer att drabba de enskilda sakägarna, kan det antas att lantmäterna skall visa en ökad benägenhet att tillkalla gode män.

Sakägarnas rätt att påkalla medverkan av gode män har ansetts vara av stor betydelse och bör enligt kommitténs mening behållas. Den nuvarande anordningen med ovillkorlig skyldighet för lantmätaren att så snart sakägare begär det tillkalla gode män kan emellertid otillbörligt utnyttjas i förhållningssyfte. Det är därför motiverat med en försiktig inskränkning.

Om sakägares begäran skulle föranleda oskäligt dröjsmål, bör lantmätaren kunna lämna hans framställning utan avseende. Sådant dröjsmål får anses föreligga, om uppskov med sammanträde skulle bli nödvändigt till följd av att sakägare, som haft god tid på sig att begära medverkan av gode män, framställer yrkande därom under eller omedelbart före sammanträdet utan att visa godtagbart skäl för att han dröjt med sin begäran.

I de lagrum som f. n. reglerar gode männens deltagande anges att de biträder lantmätaren, ett uttryckssätt som kan föranleda den felaktiga föreställningen att gode männen är underordnade lantmätaren. I den nya lagen bör gode männens ställning av självständiga förrättningsmän vid sidan av lantmätaren komma till tydligare uttryck men lantmätaren skall — liksom hittills — vara den som leder alla förhandlingar och överläggningar.

Gode männens deltagande i en förrättning bör liksom hittills kunna begränsas till enbart en eller ett par frågor under förrättningen. Den som begär gode män bör givetvis i första hand bestämma även omfattningen av deras verksamhet. Vissa göromål är emellertid av den beskaffenheten att gode männen inte i något fall bör ta befattning med dem. Hit kan först och främst räknas tekniska göromål, varmed i huvudsak avses mätnings-, beräknings- och karteringsarbeten samt fotogrammetriska arbeten. Gode män bör över huvud taget aldrig ta del i arbeten av teknisk art. Huruvida ett göromål är att anse såsom tekniskt synes lämpligen böra bedömas från fall till fall. Det torde ligga i sakens natur att gode män i allmänhet inte skall medverka, när det är fråga om åtgärder som avser att enbart förbereda ett fastighetsbildningsärende. I enstaka fall kan det emellertid vara önskvärt att gode män deltar också i förberedelserna. Så förhåller det sig åtminstone i fråga om tillkallande av sakkunnigt biträde. Beträffande vissa förberedande åtgärder, som på grund av särskilda föreskrifter i lagen skall verkställas under en förrättning, t. ex. bestämmande av tid och plats för sammanträde samt utfärdande av kallelser m. m., är det dock uppenbart att lantmätaren ensam skall svara för handläggningen.

Remissyttrandena. Kommitténs förslag om fastighetsbildningsmyndighetens sammansättning gillas allmänt av remissinstanserna.

Lantmätarnas kompetens att fullgöra de åligganden som följer av förslaget har inte i princip ifrågasatts. Däremot framhålls från flera håll behovet av förbättrad utbildning i framför allt juridiska och ekonomiska ämnen.

Svea hovrätt understryker kraftigt att det är angeläget att utbildningen i de juridiska ämnena vid tekniska högskolans avdelning för lantmäteri ges ökad betydelse. Tämmligen ingående undervisning bör meddelas beträffande fastighetsrättens historia, däri inbegripet den äldre kamerarätten, samt beträffande den allmänna civilprocessens grunder och vissa delar av familjerätten. Detta är nödvändigt, om förrättningsinstansen skall kunna få en mera domstolsmässig karaktär än f. n. Stora krav måste ställas på förrätt-

ningsmännen med hänsyn till arten av de rättsfrågor, som de skall ha att avgöra. Som exempel nämner hovrätten de uppgifter av rättsvårdande karaktär med krav på insikter i familjerätten samt i lagfarts- och inteckningsväsendet, som följer av den föreslagna avtalsfriheten vid fastighetsreglering och den därmed sammanhängande prövningen enligt 5:18 andra och tredje styckena.

Lantmäteristyrelsen framhåller att det kommer att ställas höga krav på lantmätaren i fråga om kunnighet, erfarenhet och förhandlingsvana. Enligt styrelsens uppfattning är förrättningsmännen väl skickade för nämnda uppgifter. Självfallet måste tillkomsten av en helt ny lagstiftning ställa befattningshavarna inför synnerligen hårda prov. De är dock såvitt styrelsen kunnat finna över lag beredda att ta det ökade arbete och det vidgade ansvar som detta steg för med sig. Det ligger i sakens natur att fortbildning är nödvändig för att förrättningsmännens och övriga befattningshavares kapacitet helt skall kunna tillvaratas. I samband därmed bör man även överväga en bredare juridisk och ekonomisk utbildning.

Även *stadsjuristen* och *stadsbyggnadskontoret i Stockholm* framhäver behovet av förbättrad utbildning av lantmätarna i juridiska ämnen.

Byggnadsstyrelsen samt *styrelserna för stadshypotekskassan* och *bostadskreditkassan* delar kommitténs åsikt att kraven på fastighetsbildarens kvalifikationer måste sättas högt. Till de av kommittén uttalade önskemålen om en förbättrad utbildning i juridiskt och ekonomiskt avseende vill byggnadsstyrelsen göra det påpekandet att insikter i fråga om planerings- och byggnadsteknik måste tillmätas stor vikt.

Med hänsyn till den stora betydelse som fastighetsbildningen har för kulturminnesvården, anser *riksantikvarieämbetet*, att den undervisning som de blivande lantmätarna och den lantmätarna underställda mätningstekniska personalen nu har i kulturminnesvård måste utökas.

Tekniska högskolan i Stockholm och *dess sektion för lantmåteri* framhåller att tillämpningen av lagen kommer att ställa stora anspråk på förrättningsmännens kunnighet. En förstärkt juridisk utbildning vid lantmåteriundervisningen synes därför ofrånkomlig. Högskolan anför.

I första hand bör denna tillgodoses genom inrättande av en eller flera fasta kvalificerade lärartjänster, något som även är påkallat med hänsyn till föreliggande stora forskningsbehov på området. Sektionen för lantmåteri avser att i sina petita återkomma till denna fråga. Önskvärt vore även att undervisningstiden i de juridiska ämnena utökades. Som kommittén framhållit, ställs emellertid även större krav på tekniska och ekonomiska insikter. Så länge lantmåteriutbildningen är fyraårig, kan därför svårigheter föreligga att mera väsentligt öka timantalet. Möjligen kan utrymme beredas genom en starkare differentiering av undervisningen.

En dylik differentiering får dock även bli beroende på graden av specialisering inom lantmåteriverksamheten och får därför delvis bestämmas med hänsyn till lantmåteriets framtida organisation. Sannolikt kommer ett genomförande av det nu framlagda förslaget och den ökning av omreglerings-

verksamheten detta kan leda till att aktualisera kravet på organisatoriska förändringar, måhända i riktning mot en ökad specialisering. Oavsett denna är det uppenbart att en allmän förstärkning av lantmäteriets resurser är en naturlig följd av förslagets genomförande.

Rörande stadsingenjörernas och motsvarande kommunala befattningshavares kvalifikationer för de nya uppgifter förslaget kommer att medföra för dem som förrättningsmän är *Svea hovrätt* tveksam. Komplicerade servitutsfrågor torde inte bli ovanliga inom detaljplanerat område liksom användning av fastighetsregleringsinstitutet inom planlagt område kommer att aktualisera värderingsfrågor i en helt annan utsträckning än f. n. De kommunala förrättningslantmätarna bör därför enligt hovrättens mening ovillkorligen ha den juridiska och fastighetsekonomiska utbildning som tekniska högskolans lantmäteriafdelning meddelar. Hovrätten förutsätter att kompetensfrågan med avseende på stadsingenjörerna och motsvarande befattningshavare kommer att närmare övervägas i samband med utarbetandet av den lag om kommuns handhavande av lantmåteriverksamheten m. m., som enligt vad kommittén förutsatt skall framläggas.

Godemansinstitutionen kritiserar inte av någon remissinstans.

Skogsindustriernas samarbetsutskott understryker det stora värdet av att vid förrättningar av större betydelse gode män regelmässigt medverkar. I annat fall skulle förrättningslantmätaren i kanske alltför hög grad få ensam handlägga frågor, där stora ekonomiska värden står på spel.

Också *lantmåteristyrelsen* betonar gode männens betydelse vid förrättningsarbetet. Enligt styrelsens uppfattning kan det inte anses rimligt att kostnaderna för gode männen betalas direkt av de enskilda. Det måste anses ligga i det allmännas intresse att frågan om tillkallande av gode män inte görs beroende av den enskildes ekonomiska överväganden. I denna del liksom i flertalet andra hänseenden bör gode män jämnställas med nämndemän.

Nedre justitierevisionen ifrågasätter, om inte gode män bör medverka i betydligt större utsträckning än kommittén har föreslagit. Regeln borde lämpligen utformas i analogi med nuvarande regler om nämnds medverkan i tvistemål.

Departementschefen. Den föreslagna ordningen att all fastighetsbildning skall ske genom förrättning innebär inte någon ändring av gällande rätt utom när det gäller sammanläggningsärenden. Förrättningsavgörandena kommer emellertid att få ökad betydelse framför allt med hänsyn till att fastställelseprövningen avskaffas. Visserligen avviker departementsförslaget i ett viktigt hänseende från kommitténs förslag genom att den av kommittén föreslagna reduktionen av antalet domstolsinstanser i mål om fastighetsbildning inte genomförs. Detta medför att förutsättningarna för att jämställa förrättningshandläggningen med ett rättegångsförfarande i nå-

gon mån ändras. Emellertid är det enligt min mening ändå av vikt att förrättningsförfarandet utformas på ett sådant sätt att varken rättssäkerheten äventyras eller det allmännas intresse av att främja en ändamålsenlig fastighetsindelning eftersätts. Frågan om förrättningsinstansens sammansättning kommer därvid i förgrunden.

Som jag förut nämnt används i departementsförslaget en annan terminologi än den av kommittén föreslagna för beteckning av den myndighet som skall handlägga förrättning. I departementsförslaget används genomgående beteckningen fastighetsbildningsmyndigheten istället för förrättningsmännen eller lantmätaren. Detta hänger samman med att förslaget inte innehåller några bestämmelser som har samband med huvudmannskapet för fastighetsbildningsväsendet eller med den interna kompetensfördelningen mellan olika befattningshavare. Ett skäl härtill är att frågan hur huvudmannskapet skall utformas ännu inte är löst. Frågan utreds f. n. av sakkunniga, som år 1965 tillkallades för att utreda organisationen av fastighetsbildnings- och mätningsväsendet. Även bortsett härifrån är det enligt min mening lämpligt att FBL:s regler för förrättningsförfarandet utformas oberoende av hur denna organisationsfråga kommer att lösas. Frågan om den inbördes kompetensfördelningen mellan lantmätare och annan personal inom lantmäteriet är av sådan beskaffenhet att den bör lösas i särskild ordning. Med hänsyn härtill har de av kommittén i dessa avseenden föreslagna bestämmelserna inte tagits med i departementsförslaget.

I detta sammanhang bör frågan om utförandet av de tekniska arbetena något uppmärksammas. Inom lantmäteriet utförs sådana arbeten i regel inte av förrättningslantmätaren utan av särskild teknisk personal. Även inom ramen för den nya fastighetsbildningslagstiftningen bör beredningen av det tekniska arbetet överlåtas på särskild teknisk personal, som har härför lämpad utbildning. Ansvaret för det tekniska arbetet måste dock alltid ytterst ankomma på fastighetsbildningsmyndigheten. Oavsett hur huvudmannskapet för fastighetsbildningsväsendet kommer att anordnas, torde en viss samverkan mellan stat och kommun i fråga om fastighetsbildningsverksamheten bli nödvändig. En sådan samverkan blir särskilt angelägen beträffande de tekniska arbetena. I den mån staten skall svara för verksamheten är den givetvis skyldig att hålla teknisk personal i full utsträckning. Detta bör emellertid inte hindra att om det tekniska och beredande arbetet utförts av kommunalt anställd personal, som har behövlig kompetens för uppgiften, arbetet bör godtas av den statliga fastighetsbildningsmyndigheten.

Jag delar kommitténs uppfattning att några väsentliga ändringar beträffande fastighetsbildningsmyndighetens sammansättning inte behövs i den nya lagen. Systemet med en lantmätare och två gode män bör alltså behållas. Lantmätarnas förutsättningar att klara av de mångskiftande uppgifter, som enligt förslaget kommer att åvila dem, har inte satts i fråga av vare sig

kommittén eller remissinstanserna. Behov av en förbättrad utbildning för lantmätarna i juridiska och ekonomiska ämnen har emellertid ansetts föreliggande. För egen del vill jag framhålla att den starkt judiciella karaktären hos många förrättningsavgöranden ställer höga krav på insikter i flera juridiska ämnen. En förbättrad utbildning i juridiska ämnen är därför inte bara ett önskemål utan en förutsättning för att den nya lagen skall kunna tillämpas på avsett sätt. Vad beträffar utbildningen av lantmätare vid tekniska högskolan har numera tillkommit en professur i fastighetsstrukturens ekonomi, och i juridiska ämnen förbereds en utvidgning av kurserna och en förstärkning av lärarkåren. För de redan yrkesverksamma lantmätarna behövs en viss efterutbildning. Det torde få ankomma på lantmäteristyrelsen att anordna kursverksamhet för dessa befattningshavare. Styrelsen har en betydande erfarenhet av sådan verksamhet och intresset bland lantmätarna för denna form av utbildning har varit mycket stort.

Enligt min mening skulle det vara önskvärt att lantmätarna som ett led i sin utbildning kunde — på motsvarande sätt som tingsnotarier — beredas tillfälle att fördjupa sina kunskaper i juridiska ämnen genom tjänstgöring inom domstolsväsendet. En sådan ordning skulle vara av värde också med hänsyn till rekryteringen till de ordinarie lantmätartjänsterna vid fastighetsdomstolarna. Jag avser därför att närmare undersöka om det är möjligt att genomföra en sådan utbildningsordning för lantmätarna att de i mån av plats bereds tillfälle att tjänstgöra någon tid vid fastighetsdomstol. Tjänstgöringen bör förläggas till ett relativt tidigt stadium av karriären och inte vara längre än att de flesta som önskar det kan få tillfälle till den ifrågavarande tjänstgöringen.

Kommittén har i betänkandet behandlat frågan om kompetenskrav för förrättningslantmätare och därvid särskilt berört spörsmålen om stadsingenjörernas behörighet som förrättningslantmätare och om förordnande av fria företagare som förrättningslantmätare. Dessa frågor är av sådan beskaffenhet att de bör regleras i samband med organisationen av lantmäteri- och mätningväsendet och jag anser inte nödvändigt att i detta sammanhang gå närmare in på hur de skall lösas. Jag vill emellertid framhålla att enligt min mening måste förrättningslantmätaren vara anställd i allmän tjänst.

Vad beträffar frågan om lekmannainflytandet vid fastighetsbildningsförrättningar stämmer kommittéförslaget i allt väsentligt överens med de bestämmelser som f. n. gäller. Förslaget har godtagits av flertalet remissinstanser. Jag ansluter mig till kommitténs förslag men vill särskilt understryka vikten av att gode män får medverka när det uppkommer kontroversiella frågor, oavsett om enskilda intressen står mot varandra eller mot det allmänna.

Kommittén har i detta sammanhang också berört forumfrågan såvitt gäller gränsdragningen mellan statligt och kommunalt fastighetsbildnings-

väsande. Med hänsyn till att frågan om huvudmannaskapet inte reglerats har forumregeln i departementsförslaget utformats på sådant sätt att regeln är oberoende av organisationsformen. Jag återkommer härtill närmare i samband med specialmotiveringen.

I 5 § av kommittéförslaget har tagits upp en bestämmelse om att förrättningsman skall avlägga ed. Jag anser det inte motiverat att ålägga förrättningsmännen skyldighet att avlägga sådan ed. Bestämmelsen har därför inte tagits med i departementsförslaget.

1 §.

I denna paragraf upptas allmänna regler om fastighetsbildningsmyndigheten.

Kommittén. I överensstämmelse med sina allmänna överväganden har kommittén föreslagit att förrättning skall handläggas av en lantmätare samt angett när gode män skall medverka. I likhet med vad som f. n. gäller enligt 2 kap. 1 § JDL föreslår kommittén att antalet gode män skall kunna ökas utöver två. Den nuvarande ordningen att låta utökningen bero av särskilt medgivande från lantmäteristyrelsen har inte behållits. Tillräckliga garantier mot missbruk finns genom föreskrifterna att förrättningen skall vara av större omfattning och att handläggningen kan påskyndas.

Remissyttrandena. En formell ändring förordas av *kommunal-tekniska föreningen*. Enligt föreningens mening bör uttrycket »lantmätare» (inte endast i denna paragraf utan överallt där det förekommer i lagtexten) utbytas mot »förrättningslantmätare». Föreningen framhåller att fastighetsbildningsverksamheten i städer och stadsliknande samhällen redan nu är av samma storleksordning som motsvarande verksamhet på landsbygden och att den fortgående urbaniseringen kommer att leda till en förskjutning mot ytterligare ökad andel för »stadsverksamheten». Begreppet »lantmätare» är tämligen främmande för stadsmättningsverksamheten men föreningen anser sig dock — ehuru en inte obetydlig del av de inom städerna nu verksamma förrättningsmännen inte har lantmäterit utbildning — kunna acceptera uttrycket »förrättningslantmätare».

Fastighetskontoret i Göteborg ifrågasätter om inte förrättningsmännen skulle kunna tillerkännas möjlighet att vid sådana förrättningar, där speciellt svåra värderingsfrågor kan uppkomma, adjungera en sakkunnig. Allmänhetens tilltro till de vid förrättningen gjorda värderingarna skulle troligen i hög grad öka om en på området kunnig och speciellt utbildad person deltagit i värderingsbeslutet.

Departementschefen. Bestämmelserna i denna paragraf har utformats i överensstämmelse med de överväganden som redovisats under kapitelrubri-

ken. Förrättningsinstansens sammansättning har i sak reglerats enligt kommitténs förslag, men lagtexten har jämkats med hänsyn till att begreppet fastighetsbildningsmyndighet införts.

I stället för termen lantmätare har i departementsförslaget använts förrättningslantmätare. Kompetenskraven för förrättningslantmätaren anges inte i lagen. Frågan bör regleras genom bestämmelser som meddelas av Kungl. Maj:t.

När det gäller medverkan av särskild sakkunnig i värderingsfrågor vill jag erinra om att kommittén har föreslagit en regel som innebär att myndigheten skall ha möjlighet att för prövning av fråga som kräver särskild fackkunskap anlita biträde av sakkunnig. Givetvis är det möjligt att på detta sätt anlita sakkunnig i värderingsfrågor. Jag anser att denna ordning är att föredra framför ett system med sakkunnig som adjungerad ledamot av fastighetsbildningsmyndigheten. Kommitténs förslag har tagits upp i departementsförslaget.

Kommittén har i sitt förslag tagit upp vissa delegationsbestämmelser. Föreskrifter av detta slag rör detaljer i fastighetsbildningsmyndighetens organisation och verksamhet, som bör regleras genom bestämmelser som meddelas av Kungl. Maj:t. De föreslagna bestämmelserna har därför inte tagits upp i departementsförslaget.

2 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vilka som är behöriga att ta emot uppdrag som god man samt hur gode männen utses. Paragrafen motsvarar 3 § i kommittéförslaget.

Kommittén. Skiljaktigheterna i förhållande till gällande rätt i de frågor som regleras i denna paragraf är att vissa gode män inte längre behöver vara kunniga i lanthushållning men i stället skall ha erfarenhet i fråga om tätortsförhållanden. Denna nyhet har föranletts av tätortsfrågornas alltmera framträdande betydelse i fastighetsbildningssammanhang. Den omständigheten att gode män med särskilda förutsättningar att bedöma sådana frågor f. n. inte kan utses har varit en påtaglig brist och medfört att lantmätarna i alltför stor utsträckning kommit att ensamma handlägga förrättningar, som rört mark med tätbebyggelse. Det har syntts kommittén tveksamt huruvida gode män med denna nya kvalifikation skall finnas inom alla kommuner och således även i trakter med mera utpräglad landsbygdskaraktär. Kommittén har dock med tanke på att kommunerna numera undantagslöst torde innehålla åtminstone någon tätort ansett sig böra föreskriva, att minst två gode män inom varje kommun skall ha denna särskilda sakkunskap. Det är emellertid tydligt att kraven på erfarenhet i fråga om tätortsförhållanden måste anpassas efter omfattningen och beskaftenheten i övrigt av den bebyggelse som förekommer inom vederbö-

rande kommun. När stadsbebyggelse föreligger, bör således strängare fordringar upprätthållas än inom kommuner med bara mindre tätortsbildningar.

Vad angår kravet att gode männen skall vara kunniga i lantushållning betonar kommittén vikten av att gode männen i trakter med skogsförekomst av någon betydelse har kännedom om den gren av lantushållningen som skogsbruket utgör.

Med hänsyn till att det uppställda villkoret att den som utses till god man skall vara valbar till nämndeman numera innefattar en fordran på hemvist inom den kommun för vilken vederbörande utses, har den hittillsvarande föreskriften att god man skall vara bosatt inom kommunen utgått i kommittéförslaget.

F. n. gäller att nyval skall äga rum när god man upphört att vara valbar. Härav synes följa att uppdraget förfaller, om valbarhetsvillkoren inte längre är uppfyllda. Detta bör komma till direkt uttryck i lagtexten. Den som valts till god man bör vidare äga rätt att utan åberopande av särskilt skäl efter framställning till kommunens fullmäktige bli befriad från uppdraget, men särskild föreskrift i detta avseende torde enligt kommittén inte behövas.

Vid tillkomsten av JDL ansågs en begränsning av antalet gode män inom varje kommun önskvärd och av denna anledning föreskrevs att högst sex gode män skulle finnas, om inte länsstyrelsen lämnat tillstånd till högre antal. Kommittén delar uppfattningen att alltför många gode män inte bör utses. Om lekmannainslaget bland förrättningsmännen skall komma till sin rätt, bör de som representerar detta inslag få tjänstgöra så ofta att de vinner tillräcklig erfarenhet av förrättningsarbetet. Eftersom det enligt kommitténs förslag skall finnas två olika grupper av gode män, är det emellertid mindre lämpligt att nu föreskriva något maximiantal. Antalet gode män av varje kategori bör i stället bestämmas efter en prövning av behovet i det enskilda fallet, men sammanlagt bör minst fyra gode män finnas i varje kommun och av dem skall åtminstone två ha erfarenhet i fråga om tätortsförhållanden. Kommittén har inte velat i lagen lämna bindande föreskrifter om vem som skall bestämma antalet. För vissa kommuner, som själva handhar huvuddelen av lantmäteriverksamheten inom sitt område, bör uppgiften kunna anförtros åt ett kommunalt organ. I andra fall torde det vanligen bli lämpligt att låta befattningshavare vid det statliga lantmäteriet utöva beslutanderätten eller åtminstone avge förslag till antalet gode män. Kungl. Maj:t bör få reglera denna fråga och tillika meddela föreskrifter om de åtgärder, som skall vidtas när god man skall väljas, och om publicering av valresultatet m. m.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* fäster mycket stor vikt vid den föreslagna nyheten, att vissa gode män skall ha erfarenhet i fråga om tätortsförhållanden och påpekar att regeln har viss likhet med vad som

gäller för expropriationstekniker enligt 16 § ExL. Styrelsen delar inte kommitténs tvekan såvitt angår kommuner med mera utpräglad landsbygdskaraktär. I regel finns inom varje kommun — eller kommer i vart fall att finnas — åtminstone någon utpräglad tätort (centralorten). Samtidigt måste framhållas att tätortskaraktären som sådan kan vara ganska skiftande inom olika kommuner. Därför är det värdefullt att varje kommun får tillfälle att låta sig representeras av personer, som har kännedom om dess speciella tätortsförhållanden. Beträffande den kategori gode män, som skall äga särskild kännedom om landsbygdens förhållanden, understryker styrelsen vikten av att man i tillräcklig omfattning utser gode män som är väl insatta i frågor som rör skogsbruket och dess problem.

Departementschefen. Paragrafen har i departementsförslaget underkastats vissa jämkningar.

De speciella kompetenskraven för god man har uttryckts så att god man skall ha erfarenhet i fråga om tätortsförhållanden eller vara kunnig i jordbruks- eller skogsbruksfrågor. I allmänhet torde det finnas behov av såväl gode män med erfarenhet av tätortsförhållanden som sådana med kunnighet i lantbruksfrågor. Jag anser emellertid att det inte bör fastslås i lagen vilket minsta antal av det förstnämnda slaget som skall finnas. Fördelningen mellan de olika kategorierna bör kunna bestämmas fritt med hänsyn till kommunens särskilda struktur.

I paragrafens sista stycke anges att länsstyrelsen skall bestämma det antal gode män som skall utses inom varje kommun. Länsstyrelsen har redan nu en viss befattning med valet av gode män enligt JDL. Det synes lämpligt att länsstyrelsen även för framtiden får avgöra dessa spörsmål för att en önskvärd enhetlighet mellan olika kommuner skall uppnås. Det bör också ankomma på länsstyrelsen att bestämma hur många av gode männen som skall ha erfarenhet av tätortsförhållanden resp. vara kunniga i lantbruksfrågor. Närmare föreskrifter i sistnämnda hänseende liksom i övrigt beträffande val av gode män bör meddelas av Kungl. Maj:t.

Beträffande innehållet i övrigt i denna paragraf bör påpekas att i departementsförslaget har tagits in en bestämmelse om skyldighet att ta emot uppdrag som god man.

3 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om kallelse av gode män till förrättning samt om förordnande av ersättare för god man som uteblivit. Paragrafen motsvarar 4 § första och andra styckena i kommittéförslaget.

Kommittén. Kommittén erinrar om att, när gode män f. n. skall medverka vid förrättning, lantmätaren skall enligt 3 kap. 3 § JDL utfärda kallelsebrev till dem sist fjorton dagar i förväg. Det ankommer således på lantmäta-

ren att bestämma vilka som skall tjänstgöra och han är därvid oförhindrad att anlita även gode män, som utsetts för kommun utom lantmåteridistriktet. På grund av särskild föreskrift bör han dock i första hand kalla dem som bor närmast förrättningsstället.

Även i fortsättningen bör det enligt kommittén tillkomma lantmätaren att avgöra vilka gode män som skall delta som förrättningsmän. Med hänsyn till föreskriften om särskilda gode män med erfarenhet i fråga om tätortsförhållanden bör den regeln gälla att de tillkallade skall företräda erforderlig sakkunskap. I övrigt bör lantmätaren vid tillkallandet av gode män beakta kostnadssynpunkter. De gode män vilkas inställelse drar lägsta kostnaden bör därför helst kallas. Eftersom avlägset boende på grund härav bara sällan kommer att anlitas, fordras inte någon särskild regel om att gode män bör äga ortskänedom. Någon bestämd tidsfrist för kallelsen bör inte föreskrivas och inte heller bör krav på skriftlig form upprätthållas, även om det i allmänhet får anses lämpligt att skriftliga kallelser utfärdas.

Kommittén förutsätter att byte av gode män inte sker under en förrättning utom när den som börjat tjänstgöra får laga förfall eller annat hinder mot hans fortsatta tjänstgöring uppkommer. Det är således inte tillåtet för lantmätaren att under förrättningens gång godtyckligt låta avlösa god man, som redan medverkat i en del av handläggningen.

Om god man som enligt 3 kap. 3 § JDL fått kallelsebrev finner sig jäv eller laga förfall hindrad att tjänstgöra, skall han ofördröjligen sända brevet till närmast boende god man. Denne skall då i stället infinna sig. Ett sådant förfarande, som förutsätter att alla gode män har samma kvalifikationer, kan inte längre behållas. I stället bör gälla att den som inte kan tjänstgöra underrättar lantmätaren om hindret. Kommittén har inte ansett det nödvändigt att ta upp en föreskrift om detta i lagen. Gode männen skall nämligen enligt kommitténs förslag vara underkastade ämbetsansvar och därav följer att de riskerar ansvarspåföljd och ersättningskyldighet, om de utan att ha anmält förhinder underlåter att inställa sig. Kommittén förordar emellertid att särskilda bestämmelser utfärdas, enligt vilka gode männen skall erinras om vad som åligger dem, när de blivit kallade till förrättning.

För att ett förrättningssammanträde inte skall behöva inställas av den anledningen att god man vid sammanträdet finnes inte kunna tjänstgöra, har efter mönster från 4 kap. 10 § RB (se även 21 kap. 7 § JDL) i 4 § andra stycket av kommittéförslaget tagits upp en regel, som gör det möjligt för lantmätaren att till tjänstgöring som god man kalla annan än den som blivit vald i vederbörlig ordning. Denna möjlighet bör emellertid enligt kommittén vara strängt begränsad och bör få tillämpas bara när lantmätaren gjort allt vad på honom ankommer för att få en i laga ordning utsedd god man att tjänstgöra men detta misslyckats på grund av förhållande över vilket lantmätaren inte kan anses råda. Det bör därför fordras antingen

att god man som kallats finnes jävig eller att han uteblir från sammanträde till vilket han i god tid kallats. Vidare måste krävas att annan vald god man inte utan tidsutdräkt kunnat infinna sig. Av de uppställda villkoren följer bl. a. att den, som i nu föreslagen ordning blivit anmodad att tjänstgöra vid ett sammanträde, i regel inte kan fortsätta att fungera som förrättningsman vid följande sammanträden under förrättningen.

Förslaget om att den som kallats att tjänstgöra som god man skall i fråga om fullgörandet av detta uppdrag vara underkastad ämbetsansvar tas upp i 4 § tredje stycket i kommittéförslaget. Förslaget innebär enligt kommittén en nyhet. Enligt gällande rätt torde gode männen i motsats till lantmätaren inte tillhöra kretsen av dem för vilka ämbetsansvar gäller. Fastän gode männen har att ta del i beslut som företer åtskilliga likheter med domstolsavgöranden, kan de f. n. inte anses som domare och det är heller inte möjligt att hänföra dem till annan sådan kategori av befattningshavare som i ansvarshänseende är likställd med ämbetsmän. Visserligen får det enligt kommittén anses att gode männen förrättar tjänsteärende, när de tar del i handläggning av förrättning, men de har inte fått särskilt förordnande. De av lantmäternas utfärdade kallelsebrev kan inte, särskilt i betraktande av vad som gäller om ämbetsansvaret för jurymän som på liknande sätt kallas till tjänstgöring, betraktas som förordnande i strafflagens mening. Det är vidare uppenbart, att man vid tillkomsten av JDL utgick från att 25 kap. strafflagen inte skulle gälla beträffande gode män (se NJA II 1926 s. 385).

Med hänsyn till den ändrade betydelse som förrättningsavgörandena får enligt kommittéförslaget och till gode männens ställning av förrättningsmän, som t. o. m. mot lantmätarens mening kan genomdriva förrättningsavgöranden, synes det kommittén ofrånkomligt att brottsbalkens regler om fullständigt ämbetsansvar skall tillämpas på inte bara lantmätaren utan även gode männen. Kommittén har övervägt möjligheten att vinna den önskade utvidgningen genom ändring av 20 kap. 12 § första stycket brottsbalken (BrB) men funnit sig böra avstå från att reglera frågan på detta sätt. Det främsta skälet till detta är att kommittén inte är beredd förorda att gode män vid alla slags förrättningar — alltså även de som medverkar vid syneförrättningar enligt VL eller förrättningar enligt exempelvis lagen den 2 juni 1933 (nr 269) om ägofred, gruvlagen den 3 juni 1938 (nr 314) och EVL — skall i ansvarshänseende inta samma ställning. Eftersom en begränsning till gode män, som deltar i förrättning enligt fastighetsbildningslagen är nödvändig i detta sammanhang, har det syntts kommittén mest lämpligt att den behövliga bestämmelsen om ämbetsansvaret får sin plats i denna lag.

Beträffande gode männens ämbetsskydd påpekas att de redan nu åtnjuter sådant skydd på grund av bestämmelsen i 17 kap. 3 § BrB.

Remissyttrandena. *Häradshövdingeföreningen* anser att det inte framgår klart av den föreslagna lagtexten huruvida en god man, som kallats till förrättning, utsätter sig för straffpåföljd genom att utebli utan anmält och styrkt laga förfall eller om ämbetsansvaret endast avser hans åtgärder under förrättningen. Det senare synes mest rimligt enligt föreningens mening.

Lantmäteristyrelsen påpekar att en tillämpning av regeln i andra stycket förutsätter att god man blivit kallad i god tid till förrättningssammanträde. Någon motsvarighet härtill gäller inte i avseende på inkallandet av exempelvis nämndeman (4 kap. 10 § RB) eller ägodelningsnämndeman (21 kap. 7 § JDL). Avsikten med bestämmelsen är, som kommittén också framhållit, att sammanträdet inte skall behöva inställas av den anledningen att god man är hindrad tjänstgöra. Under sådana förhållanden synes det mindre lämpligt att tillämpningen görs direkt beroende av förfaringssättet vid kallet av god man. Styrelsen föreslår därför att uttrycket »till vilket han i god tid kallats» utesluts.

Departementschefen. I enlighet med vad kommittén har föreslagit föreskrivs i denna paragraf att det åligger förrättningslantmätaren att kalla gode männen till förrättningen, när de skall medverka. Vissa anvisningar om vilka gode män som företrädesvis bör utses lämnas också i paragrafen. Det synes lämpligast att de personer utses som med hänsyn till förrättningens art är bäst skickade. Därvid träder kraven på ortskänedom och sakkunskap beträffande förrättningsändamålet i förgrunden. Däremot delar jag inte kommitténs uppfattning om att det behövs en särskild föreskrift om att de bör kallas vilkas inställelse drar den lägsta kostnaden. Redan kravet på ortskänedom medför att kostnadsfaktorn indirekt blir i behövlig mån beaktad. I allmänhet bör gode männen vara valda för den kommun där förrättningen äger rum och i vart fall måste de vara valda för kommun som hör till fastighetsbildningsmyndighetens verksamhetsområde.

I andra stycket meddelas bestämmelser om tillkallande av tillfällig ersättare för god man som uteblivit eller av jäv hindras att tjänstgöra. Bestämmelserna har i departementsförslaget utformats med beaktande av lantmäteristyrelsens anmärkning, att tillkallande av tillfällig ersättare inte skall vara direkt beroende av förfaringssättet vid kallelse av god man. Att sådan kallelse skall ha skett följer redan av bestämmelsen i paragrafens första stycke.

I kommittéförslaget har som ett tredje stycke tagits upp en bestämmelse om ämbetsansvar för god man. Enligt min mening har god man såsom ledamot av fastighetsbildningsmyndigheten fullt ämbetsansvar på grund av bestämmelserna i 20 kap. 12 § BrB. Det är därför inte nödvändigt att ta in en särskild föreskrift därom i FBL.

Med anledning av vad häradshövdingeföreningen anfört i sitt remissytt-
14 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

rande vill jag framhålla att det får anses åligga gode mannen som en tjänsteplikt att inställa sig vid förrättning, när han kallats. Därav följer att gode mannen riskerar ansvarspåföljd och ersättningskyldighet, om han utan giltigt förfall underlåter att inställa sig.

4 §.

Paragrafen, som saknar motsvarighet i kommittéförslaget, upptar en bestämmelse om hinder för förrättningsmän som står i visst släktskaps- eller svågerlagsförhållande till varandra att tjänstgöra samtidigt vid förrättning.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* ifrågasätter om inte också bestämmelserna i 4 kap. 12 § RB om hinder för domare på grund av släktskap eller liknande anledning att tjänstgöra samtidigt bör gälla beträffande förrättningsman. En ev. olägenhet av släktskapsförhållande eller liknande kan bli än mera påtaglig i de sammanhang som här avses än när det gäller en domstol.

Departementschefen. Jag delar lantmäteristyrelsens uppfattning att vissa släktskaps- och liknande förhållanden mellan förrättningsmän bör utgöra hinder för att de samtidigt tjänstgör vid förrättningshandläggning. En uttrycklig bestämmelse därom har därför tagits in i departementsförslaget genom hänvisning till 4 kap. 12 § RB. Jag vill påpeka att bestämmelsen givetvis inte utgör något hinder för att personer, som står i det angivna förhållandet till varandra, väljs till gode män inom samma fastighetsbildningsmyndighets verksamhetsområde. De får bara inte samtidigt tjänstgöra vid en och samma förrättningshandläggning.

5 §.

Paragrafen motsvarar 6 § i kommitténs förslag och innehåller bestämmelser om jäv mot förrättningsman.

Kommittén. Beträffande förrättningsmannajäven har kommittén ansett det mest lämpligt med en hänvisning till bestämmelserna om domarjäv i 4 kap. 13 § RB. Utan särskild föreskrift torde gälla att förrättningsman inte skall anses jävig i ärende av allmän betydelse bara på den grunden att han som samhällsmedlem har del i saken.

Departementschefen. Departementsförslaget avviker bara i språkligt hänseende från kommitténs förslag.

6 §.

Paragrafens tre första stycken, som i stort sett motsvarar 7 § i kommittéförslaget, innehåller bestämmelser om förfarandet när jävsfråga uppkom-

mer. Sista stycket motsvarar bestämmelsen i 17:14 tredje stycket i kommitténs förslag.

Kommittén. De av kommittén i 7 § föreslagna bestämmelserna överensstämmer så nära som möjligt med den reglering som motsvarande frågor fått i RB när det gäller domare. En skillnad som har viss betydelse är att förrättningsman ensam eller, om ytterligare förrättningsmän finns, tillsammans med dem skall meddela beslut i jävsfråga som gäller honom själv. I 4 kap. 15 § sista stycket RB föreskrivs däremot att domare i princip inte skall delta i prövning av fråga om jäv mot honom. En sådan regel skulle enligt kommitténs mening medföra onödiga komplikationer för förrättningsförfarandet.

På grund av innehållet i övrigt i denna paragraf skall förrättningsman, om det kan antas att han är jävig, själv beakta detta och anmäla förhållandet. God man bör självfallet så snart som möjligt underrätta lantmätaren här om så att annan förrättningsman i tid kan inkallas. Vill sakägare anföra jäv, skall han, i huvudsaklig överensstämmelse med vad som f. n. gäller enligt JDL och RB, snarast framställa sin anmärkning vid påföljd att hans rätt att anföra jäv förfaller. Jävsinvändning behöver dock inte göras förrän sakägaren första gången för talan vid förrättningen. När en jävsfråga uppkommit och så länge den är svävande, dvs. till dess lagakraftägande beslut i frågan föreligger, är förrättningsmannen i princip hindrad att ta befattning med förrättningen. Den inskränkningen gäller emellertid att han, förutom att han skall ta del i jävsfrågans avgörande, äger vidta åtgärd, som inte utan synnerlig olägenhet kan uppskjutas och som inte innefattar avgörande av en för förrättningen betydelsefull fråga. Att förrättningsman, sedan han förklarats jävig, omedelbart skall upphöra att vidare befatta sig med förrättningen är uppenbart. Han bör dock få vidta brådskande åtgärd. Som framgår av de föreslagna reglerna om rättegången i mål om fastighetsbildning får talan inte föras mot beslut, varigenom förrättningsman förklarats jävig.

Kommittén påpekar att beslut, varigenom jävsanmärkning gillas, enligt 3 kap. 9 § JDL inte får leda till att åtgärd eller beslut som tillkommit innan invändningen gjordes rubbas eller upphävs. Enligt kommitténs mening är det inte nödvändigt att i detta sammanhang ta upp en motsvarande föreskrift. Om förrättningsman befinnes jävig, är det uppenbart att giltigheten av åtgärd eller beslut, vari han deltagit, inte påverkas annat än efter förordnande av överinstans. I stället bör man överväga att i det avsnitt av lagen som behandlar rättegången i jorddomstol införa en regel som i viss utsträckning begränsar domstolens möjligheter att undanröja beslut och åtgärder på den grund att någon av förrättningsmännen varit jävig.

Enligt 17:14 tredje stycket i kommittéförslaget får den omständigheten att god man finnes vara jävig inte föranleda att beslut eller åtgärd, som

tillkommit innan invändning om jävet framställdes, rubbas eller upphävs. Kommittén framhåller att enligt 3 kap. 9 § JDL gäller motsvarande princip även beträffande förrättningslantmätaren. Kommittén anser emellertid principens tillämpning beträffande denne vara i alltför hög grad stridande mot allmänna processrättsliga grundsatser.

Remissyttrandena. *Distriktslantmätaren i Ludvika distrikt* tar upp frågan om innebörden av uttrycket »föra talan». Han framhåller att uttrycket används i RB, där det inte torde bereda någon svårighet att förstå dess innebörd. Vid en förrättning är det emellertid ganska vanligt att sakägare inte yttrar sig fastän de är närvarande vid sammanträde. Vanligen beror detta på att sakägaren delar de synpunkter eller biträder de yrkanden som framförs av andra sakägare eller av förrättningslantmätaren. Den innebörd av uttrycket, som skulle stämma bäst överens med den uppfattning som råder bland lantmäternas, torde vara att sakägare antingen infunnit sig till sammanträde eller i samband med annan handläggning av ärende framställt särskilt yrkande.

Lantmäteristyrelsen anser att förslaget fått en utformning, som är fullt tillfredsställande från rättssäkerhetssynpunkt och som därjämte i jävsfallen möjliggör en lämplig tillfällig anordning i fråga om förrättningsåtgärder av mera expeditionell karaktär.

Departementschefen. Departementsförslaget innebär att kommitténs förslag har underkastats enbart redaktionella ändringar.

Som framhållits i ett remissyttrande kan viss tvekan råda om innebörden av uttrycket föra talan. Detta uttryck används utom i förevarande paragraf också i 4:32 och 14:5. Att uttrycket omfattar sakägare som är aktivt verksam vid förrättningen genom att framställa eget yrkande eller bestrida annan sakägares yrkande är självklart. Av praktiska skäl är det emellertid nödvändigt att ge uttrycket den vidsträcktare innebörden i förrättningssammanhang att det också omfattar sakägare som deltar i förrättningen enbart genom att inställa sig vid förrättningssammanträde men underlåter att där uttryckligen ge sin mening till känna.

I sista stycket av paragrafen tas upp en motsvarighet till regeln i 17:14 tredje stycket av kommittéförslaget. Regeln har i departementsförslaget utformats i överensstämmelse med vad som f. n. gäller enligt 3 kap. 9 § JDL. Kommittén har ansett att det skulle i alltför hög grad strida mot allmänna processrättsliga grundsatser att låta regeln gälla även i det fall att förrättningslantmätaren varit jävig. Jag delar emellertid inte kommitténs betänkligheter utan anser att, liksom hittills varit fallet, förrättningsmännen bör vara jämställda i förevarande hänseende. Regeln har i departementsförslaget fått den utformningen att den gäller såväl då jävsinvändning

gjorts av sakägare som när förrättningsman självantagit upp frågan om jäv.

7 §.

Paragrafen innehåller forumregler. I kommittéförslaget behandlas detta ämne i 2 §.

Kommittén. Förslaget till forumregler har utformats på grundval av de överväganden som redovisats under rubriken till förevarande avsnitt av kapitlet.

Kommittén understryker vikten av att den förrättningslantmätare, som påbörjat en förrättning, också får fullfölja den. Någon regel som inskränker möjligheten att byta lantmätare under en förrättning föreslås dock inte.

Departementschefen. Som jag tidigare har framhållit bör forumbestämmelserna i FBL utformas på sådant sätt att de i princip inte är avhängiga av hur frågan om huvudmannaskapet för fastighetsbildningsväsendet löses för framtiden. Det är också önskvärt att bestämmelserna inte direkt anknyts till de rådande organisationsformerna inom lantmäteriväsendet.

Lantmäteriets förrättningsorganisation omfattar f. n. dels distriktsenheter, en för varje lantmäteridistrikt, och dels specialenheter. Indelningen i distrikt bestäms av Kungl. Maj:t, medan specialenheterna inrättas av lantmäteristyrelsen i mån av behov och tillgång på medel. Enligt 20 § i lantmäteriinstruktionen skall specialenhet inrättas främst för fastighetsreglering som fordras för jordbrukets och skogsbrukets yttre rationalisering eller för större vägbyggnadsföretag.

Gränsdragningen mellan det statliga lantmäteriet, å ena, och det kommunala mättningsväsendet, å andra sidan, är f. n. anordnad efter skilda principer. Avstyckning och tomtmätning enligt FBLS handläggs sålunda av kommunal mättningsman eller av särskild förrättningsman som förordnas av länsstyrelsen. Laga skifte på stadsjord förrättas däremot av distriktslantmätaren i det distrikt där jorden är belägen eller av kommunal mättningsman, om han bemyndigats till det av Kungl. Maj:t. Vidare kan i detta sammanhang erinras om bestämmelserna i lagen den 11 december 1964 (nr 783) med vissa bestämmelser angående fastighetsbildning efter ändring i kommunal indelning m. m. enligt vilka JDL alltjämt skall tillämpas beträffande område som genom ändring i kommunal indelning överförs till stad.

Lantmäteriet och mättningsväsendet företer alltså en splittrad bild från organisatorisk synpunkt. Den framtida organisationen har ännu inte fastlagts men man måste räkna med att den kommer att få vissa grundläggande drag gemensamma med den nuvarande ordningen. Jag utgår sålunda från att det även framdeles kommer att finnas en regional indelning, till vilken fastighetsbildningsmyndigheternas verksamhet kan knytas. Fas-

tighetsbildningsmyndigheternas verksamhetsområden bör fastställas av Kungl. Maj:t. Särskild bestämmelse därom behöver inte tas upp i FBL.

Forumbestämmelserna i FBL måste med hänsyn till det anförda utformas med utgångspunkt från den regionala indelningen. Från rättssäkerhetssynpunkt är det angeläget att reglerna är enkla och entydiga. Bestämmelserna i denna paragraf bygger på 2 § första stycket i kommittéförslaget. Som huvudregel gäller sålunda att förrättning skall handläggas av fastighetsbildningsmyndigheten i den ort, där den mark är belägen som förrättningen avser. Sökanden kan sålunda alltid vända sig till den regionala myndighet, inom vars verksamhetsområde den berörda marken är belägen. Förrättningen kan ibland beröra mark, som är belägen inom två eller flera sådana områden. Det synes inte lämpligt att för sådana fall ge bestämda föreskrifter om exklusiv behörighet för någon av myndigheterna att handlägga förrättningen. I stället har i andra punkten av paragrafen föreskrivits att förrättningen skall handläggas av endera myndigheten.

Förrättningens inledande och grunderna för handläggningen

8 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om formerna för ansökan om fastighetsbildning och om ansökningens innehåll.

Kommittén. Ansökan om fastighetsbildning bör enligt kommittén vara skriftlig. Ett muntligt yrkande, som framställs i samband med handläggningen av redan pågående förrättning, skall dock enligt kommitténs förslag kunna godtas, om den väckta frågan finnes böra prövas vid samma förrättning.

Att kommittén som huvudregel velat fordra skriftlighet sammanhänger med ansökningens viktiga funktion att bestämma omfattningen av de åtgärder som skall vidtas. Man kan här göra en jämförelse med kravet på skriftlig stämningsansökan i tvistemål. Kommittén erinrar också om att enligt gällande rätt ansökan om förrättningsåtgärd skall vara skriftlig och att man vid de förenklingar i förrättningsförfarandet som genomfördes år 1951 inte ifrågasatte annat än att den skriftliga formen skulle behållas.

Enligt förslaget bör undantag göras för det fall att ansökningen framställs under pågående förrättning. Detta undantag är förestavat av praktiska skäl och torde inte behöva uppkalla några betänkligheter, särskilt som ansökningens innehåll omedelbart torde böra tas upp i förrättningsprotokollet. En under förrättningen gjord ansökan torde i viss mån kunna jämföras med de nya yrkanden innebärande ändring av talan i tvistemål som käranden muntligen får framställa inför rätta.

Ansökan om fastighetsbildning skall enligt förslaget alltid göras hos för-

rättningslantmätaren. Den f. n. enligt FBLS tillämpade ordningen att ansökningen görs hos byggnadsnämnden behålls alltså inte. Kommittén förutsätter att Kungl. Maj:t kommer att meddela bestämmelser om att skriftlig ansökan, som inkommit till lantmätare som inte är behörig skall vidarebefordras till den som äger ta befattning därmed.

Beträffande ansökningens innehåll måste enligt kommittén först och främst fordras att den önskade åtgärden anges. Särskilt stränga krav på en precisering torde emellertid inte böra upprätthållas, och det synes uppenbart att förrättningsmännen vid en tolkning av ansökningen skall ta stor hänsyn till det bakomliggande syftet. I tveksamma fall bör sökanden givetvis få tillfälle att förtydliga sin begäran. Vidare framhåller kommittén att förrättningsmännen inte skall vara bundna av vad sökanden kan ha uppgett om sättet för att genomföra den sökta åtgärden. De bör i denna del äga frihet att välja det lämpligaste förfaringssättet. Om sökanden exempelvis begärt att ett område skall avstyckas från en fastighet och i sammanhang därmed sammanläggas med annan fastighet, skall det sålunda vara möjligt för förrättningsmännen att i stället åstadkomma den önskade ändringen i fastighetsindelningen genom fastighetsreglering.

Redan av kravet på att den begärda fastighetsbildningsåtgärden skall anges följer enligt kommitténs mening att sökanden måste uppge för vilken fastighet han för talan. Kommittén har emellertid ansett det önskvärt att i lagen klart utsägs att ansökningen skall lämna besked på denna punkt. För att lantmätarens utredningsarbete skall underlättas, bör sökanden vidare lämna så fullständiga uppgifter som möjligt om vilka andra fastigheter som saken kan angå och om ägarnas namn och adresser. Sökanden kan uppenbarligen inte vara skyldig att prestera en fullständig äganderättsutredning, men det synes rimligt att han lämnar de uppgifter som är kända i orten. Även servitutshavare, vilkas rätt kan vara beroende av den begärda åtgärden, bör på motsvarande sätt uppges.

Att skriftlig ansökan skall vara egenhändigt undertecknad av sökanden eller hans ombud är självklart och bör i likhet med vad som enligt RB gäller om stämningsansökan uttryckligen slås fast i lagen. Med hänsyn till de betydande rättsverkningar som fastighetsbildning kan ge upphov till anser kommittén att fullmakt för ombud alltid bör företes. Kommittén har alltså inte ansett sig kunna låta skyldigheten att uppvisa fullmakt vara beroende av en prövning i det särskilda fallet i överensstämmelse med vad som gäller vid handläggning av domstolsärenden.

Remissyttrandena. Enligt *byggnadsstyrelsens* uppfattning bör — liksom hittills gällt enligt FBLS och i överensstämmelse med byggnadsnämndens centrala ställning — ansökan om fastighetsbildning ställas till byggnadsnämnden om fastigheten ligger i kommun, som själv har hand om fastighetsbildningsverksamheten.

Samma mening framförs av *länsarkitekterna i Stockholms, Uppsala, Örebro, Västmanlands och Norrbottens län, stadsförbundet, kommunförbundet och föreningen för samhällsplanering.*

Bostadsstyrelsen samt *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* anser att byggnadsnämnden omgående bör underrättas om att ansökan inkommit till förrättningsmannen för att kommunen skall få tillfälle att i god tid ta ställning i fastighetsbildningsfrågor. Alternativt kan ansökan inges till byggnadsnämnden, som efter företagen utredning överlämnar ärendet till vederbörande förrättningsman för åtgärd.

Även *Svea hovrätt* ifrågasätter om inte ansökan bör inges till byggnadsnämnden men anför en annan motivering.

Hos vilken lantmätare ansökan om fastighetsbildning skall göras får i varje särskilt fall utrönas med ledning av forumbestämmelserna. Dessa ger emellertid inte direkt anvisning på vilken befattningshavare som är behörig att handlägga visst ärende. Härför erfordras tillika att sökanden vet, om lantmäteriverksamheten inom det område fastighetsbildningen avser handhas av staten eller av kommunen samt, där det senare är fallet, om kommunen ansvarar för den åtgärd varom fråga är. Med hänsyn till att enligt förslaget till jordabalk förvärv av visst område av och, i särskilda fall, andel i fastighet för sin giltighet skall vara beroende av att ansökan om laga delning görs inom viss tid, synes, till förhindrande av rättsförlust genom att ansökan om fastighetsbildning inges till fel befattningshavare och inte i rätt tid hinner tillställas behörig sådan, det kravet med fog kunna uppställas att fastighetsbildningslagen ger anvisning på den befattningshavare, hos vilken i varje särskilt fall ansökan rätteligen kan ske. Tänkbart vore exempelvis att tillåta att ansökan alltid finge inges till byggnadsnämnden i den kommun där marken är belägen.

Att alltid fordra skriftlig fullmakt när förrättning söks genom ombud förefaller knappast nödvändigt, framhåller *lantmäteristyrelsen* och *kommunal-tekniska föreningen*. Lantmäteristyrelsen anser det tillräckligt om fullmakt företes i fall när lantmätaren anser att det är behövt. Denne bör då kunna begära att fullmakt skall ha inkommit inom viss tid, vid äventyr att ansökningen avvisas.

Departementschefen. Beträffande formen för ansökan har departementsförslaget utformats i enlighet med kommitténs förslag.

Den av kommittén föreslagna bestämmelsen om företeende av fullmakt har inte tagits upp i paragrafen med hänsyn till att alla bestämmelser angående ombud samlats i en särskild paragraf.

I departementsförslaget har tagits in en särskild bestämmelse om att sökanden redan i samband med ansökningen skall inge de skriftliga handlingar som är av betydelse i saken och som han innehar. Särskilt angeläget är det att köpehandling företes i samband med ansökningen med hänsyn till att sådan handlings innehåll är av stor betydelse för förrättingens handläggning.

Beträffande frågan till vilken myndighet en ansökan skall inges har kommittéförslaget kritiserats av flera remissinstanser, som hävdade att ansökan bör ställas till byggnadsnämnden i kommun som själv har hand om fastighetsbildningsverksamheten. Denna fråga hänger delvis samman med hur huvudmannskapet för fastighetsbildningsväsendet kommer att anordnas. Oavsett vilken lösning som kommer att väljas i det hänseendet, anser jag emellertid att en annan lösning än den kommittén föreslagit inte kan komma i fråga. FBL förutsätter en klar gränsdragning mellan å ena sidan fastighetsbildningsmyndigheten och å andra sidan byggnadsnämnden och det skulle strida mot grunderna för denna att låta byggnadsnämnden ta emot ansökningar i fastighetsbildningsärenden. Praktiska skäl talar också mot att ansökan inges till annan myndighet än den som har att handlägga saken. Jag utgår från att fastighetsbildningsmyndigheten får en sådan organisation att det inte skall bereda allmänheten någon svårighet att vända sig till rätt myndighet. Med hänsyn till den utformning forumreglerna fått i departementsförslaget kan jag inte dela de av Svea hovrätt uttalade farhågorna i sådant hänseende.

Att byggnadsnämnden har ett berättigat intresse av att på ett tidigt stadium av förrättningen få vetskap om en fastighetsbildningsansökan är obestridligt. Detta informationsspörsmål kan emellertid lösas på annat sätt än genom att ansökan inges till byggnadsnämnden. Jag återkommer till denna fråga i ett senare sammanhang.

Beträffande innehållet i ansökan avviker departementsförslaget från vad kommittén har föreslagit bara i det hänseendet att sökanden åläggs skyldighet att i ansökan uppge eventuella nyttjanderättshavare i den mån deras rätt kan vara beroende av den sökta åtgärden. Särskilt arrendatorer får i viss utsträckning ställning som sakägare vid fastighetsreglering och det synes angeläget att fastighetsbildningsmyndigheten på ett tidigt stadium av förrättningen får kännedom om att det finns sådana rättighetshavare.

9 §.

Paragrafen, som motsvarar 9 § första stycket första punkten i kommittéförslaget, ger fastighetsbildningsmyndigheten rätt att förelägga sökanden att avhjälpa brist i ansökningen.

Kommittén. Kommittén har funnit det önskvärt att lantmätaren erhåller möjlighet att få till stånd ett fullständigt av en bristfällig ansökning. Lantmätaren bör därför vara berättigad att, om sökanden inte fullgjort vad han enligt 8 § haft att iaktta, förelägga honom att avhjälpa bristen. Någon ovillkorlig skyldighet för lantmätaren att meddela föreläggande har inte uppställts. Vanligen torde en ofullständighet enklast kunna avhjälpas genom ett underhandspåpekande, men i vissa situationer kan ett föreläggande vara på sin plats.

Departementschefen. För en snabb och säker handläggning av förrättningen är det av vikt att det av ansökan framgår vilken åtgärd sökanden begär. Bestämmelserna i föregående paragraf har utformats för att tillgodose detta krav. Om det föreligger brister i ansökan, bör sökanden beredas tillfälle att komplettera denna. Olika sätt kan användas för att åstadkomma detta. Muntlig anmodan per telefon eller i samband med att sökanden personligen besöker myndigheten är ibland ett ändamålsenligt sätt att få en behövlig komplettering till stånd. Ofta är emellertid en skriftlig hänvändelse till sökanden att föredra, särskilt när bevis om att anmodan skett inte kan undvaras.

Bestämmelsen om rätt för fastighetsbildningsmyndigheten att förelägga sökanden att avhjälpa brist i ansökan stämmer överens med kommitténs förslag. Utfärdas sådant föreläggande, skall det delges med sökanden.

Om sökanden underlåter att rätta sig efter föreläggandet, bör ansökan kunna avvisas av fastighetsbildningsmyndigheten. Bestämmelsen därom har emellertid i departementsförslaget sammanförts med övriga regler om avvisning och tagits upp i 10 §. I föreläggandet bör sökanden erinras om den risk han löper genom att inte ställa sig föreläggandet till efterrättelse.

10 §.

Denna paragraf, som motsvarar 9 § första stycket andra punkten samt andra och tredje styckena i kommittéförslaget, innehåller regler om avvisning av ansökan.

Kommittén. Om sökanden inte efterkommer föreläggande att avhjälpa brist i ansökan skall fastighetsbildningsmyndigheten ha rätt att avvisa denna. Avvisning bör dock inte vara obligatorisk utan ske bara om en komplettering är oundgänglig och den inte lämpligen kan ske på annat sätt än genom sökandens försorg.

Innan fråga om fastighetsbildning tas upp vid förrättning, bör myndigheten inte bara ha tillsett att ansökan är fullständig. En undersökning bör även ha gjorts av frågan om det finns förutsättningar för att en materiell prövning skall få ske. Som exempel kan nämnas frågan om sökandens behörighet. De förutsättningar som här avses är närmast jämförliga med dem som domstol skall beakta vid prövning huruvida rättegångshinder föreligger. I analogi med vad RB innehåller angående behandlingen av stämningsansökan i detta hänseende har kommittén föreslagit att ansökan om fastighetsbildning skall avvisas så snart den inkommit, om det finnes uppenbart att det föreligger hinder mot prövning av den väckta frågan. Självfallet kan motsvarande spörsmål uppkomma under ett senare stadium, sedan förrättningen väl påbörjats.

Departementschefen. Enligt bestämmelserna i denna paragraf kan ansökan avvisas i två olika fall. Det första fallet har samband med föregående paragraf och avser sålunda den situation då sökanden underlåter att efterkomma ett föreläggande om komplettering av ansökan. Enligt min mening bör en ansökan få avvisas bara om en behandling i sak på grundval av ansökan inte låter sig göra eller i vart fall inte skulle tjäna något förnuftigt ändamål. I andra fall bör saken tas upp till behandling och prövning. Det fullständiga utredningsmaterialet från sökandens sida, som kan finnas behövt under handläggningen, har myndigheten att söka få till stånd vid sammanträdet med sakägarna. Jag föreslår därför en sådan utformning av bestämmelsen att talan får avvisas om ansökan har så väsentliga brister att den inte kan ligga till grund för förrättningen.

Som kommittén har framhållit är avvisning i det nu nämnda fallet inte obligatoriskt. Även om fastighetsbildningsmyndigheten i föreläggandet angett att ansökan kan avvisas, bör möjligheten att underlåta en sådan åtgärd stå öppen. Vid bedömningen av frågan bör särskilt beaktas vilken verkan avvisningen kan få för sökanden. Tidpunkten för ansökan kan vara förbunden med särskild rättsverkan såsom då enligt jordabalken köp är beroende av att ansökan om laga delning görs inom sex månader från köpehandlingens dag. I sådant fall är det angeläget att avvisning på grund av brister i ansökan om möjligt undviks.

På samma sätt som domstol har fastighetsbildningsmyndigheten att pröva att vissa formella förutsättningar för ärendets handläggning är för handen, t. ex. att ansökan gjorts av sakägare eller att den gjorts hos behörig myndighet. Det åligger myndigheten att ex officio pröva om dessa förutsättningar är uppfyllda. Finner myndigheten sig förhindrad att pröva en ansökan i sak, kan den skilja ärendet från sig genom att avvisa ansökningen. Detta har kommit till uttryck genom en regel i andra stycket. Jag vill dock framhålla att avvisningsbeslut i allmänhet inte behöver meddelas, om ansökan gjorts hos fel myndighet. Den som tar emot en sådan ansökan bör i första hand hjälpa sökanden till rätta så att den kommer till den behöriga myndigheten. Därvid bör man dock alltid handla i samförstånd med sökanden.

Fråga om avvisning kan tas upp på vilket stadium av förrättningen som helst. Det är emellertid angeläget att, om hinder föreligger mot prövning av ansökan, detta uppmärksammas så tidigt som möjligt, så att onödiga handläggningar undviks. Om det inte från början är klart att det föreligger en brist i de formella förutsättningarna, men det finns anledning anta att så är förhållandet, bör frågan skyndsamt utredas. Därvid kan det ibland bli nödvändigt att inhämta uppgifter från sökanden. En bestämmelse i denna fråga har tagits upp i tredje stycket av departementsförslaget.

Beslut om avvisning av ansökan är — som framgår av vad jag närmare kommer att beröra under 14 § — att anse som meddelat under förrättning.

Även utan särskild föreskrift därom gäller därför de bestämmelser som föreskrivits om förrättningsbeslut.

11 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser som ålägger fastighetsbildningsmyndigheten att utreda vilka som är sakägare. Paragrafen motsvarar 12 § första stycket i kommitténs förslag.

Kommittén. Förrättningen är sällan en angelägenhet, som endast berör en part, sökanden. Såsom förutsatts redan i 11 § av kommittéförslaget påverkar förrättningsavgörandena ofta rättsläget även för andra, vilka därför också ansetts böra beredas tillfälle att föra talan vid förrättningen. Det är av stort intresse att förrättningsmännen äger fullständig kännedom om vilka rättsägare som på detta sätt skall betraktas som sakägare. Kommittén anser därför att det kan övervägas att i lagen dels närmare bestämma sakägarebegreppet, dels meddela regler om de åtgärder som förrättningsmännen skall vidta för att i det enskilda fallet få klarhet om förekomsten av olika sakägare.

Vad först beträffar frågan om begreppet sakägare framhåller kommittén, att gällande lagstiftning inte innehåller någon definition därav. Med ledning av allmänna rättsgrundsatser och speciella bestämmelser i JDL har det emellertid i allmänhet inte vållat större svårigheter att avgöra i vilken utsträckning rättsägarna haft talerätt vid jorddelningsförrättning. I sitt år 1944 framlagda betänkande med förslag till vissa ändringar i jorddelningslagstiftningen förordade fastighetsbildningssakkunniga att i avstyckningskapitlet skulle införas en bestämmelse, varigenom sakägarebegreppet vid avstyckningsförrättning skulle begränsas till att avse, förutom sökanden, varje annan person som ägde jord, tillhörande den eller de fastigheter från vilka avstyckningen skulle ske, dock ej om avstyckningen uppenbarligen inte berörde hans rätt (se SOU 1944:46 s. 194). Den föreslagna bestämmelsen kritiserades emellertid under remissbehandlingen av betänkandet. Bl. a. anmärktes att den uppställda definitionen syntes för snäv och att det måste vara lämpligast att lämna frågan om vem som skulle anses som sakägare oreglerad.

Kommittén har funnit det förenat med åtskilliga vanskligheter att närmare fixera sakägarebegreppet. Särskilt med hänsyn till de svåröverskådliga verkningar som en allmän bestämmelse om talerätten vid fastighetsbildning skulle få har kommittén inte funnit det tillrådligt att meddela en sådan bestämmelse. Visserligen kan det låta sig göra att beträffande vissa slag av fastighetsbildningsåtgärder uttryckligen ange vilka som är taleberättigade, men en dylik reglering skulle i huvudsak kunna avse enbart förhållanden som knappast behöver närmare klarläggas.

När kommittén sålunda avstår från att i lagen ta upp en fullständig de-

inition av termen sakägare, utgår kommittén från att de principer som hittills tillämpats vid tolkningen av detta uttryck även i fortsättningen skall gälla i den mån inte särskilda bestämmelser i den nya lagstiftningen motiverar ett ändrat betraktelsesätt i något avseende. Helt allmänt kan sägas, att först och främst ägarna av de fastigheter som berörs av fastighetsbildningen samt vissa med dem jämställda besittningshavare bör hänföras till kretsen av sakägare. Särskild ägare av viss mark inom sådan fastighet torde i regel också böra tillerkännas samma ställning, i varje fall om fastighetsbildningen omfattar marken i fråga. Att ägare av servitutsberättigad fastighet skall få föra talan, när hans rätt som servitutshavare är beroende av fastighetsbildningen, följer av det sagda. Också i fall, då den härskande i ett servitutsförhållande inte utgörs av fastighet, torde det emellertid vara berättigat att i motsvarande utsträckning anse servitutshavaren som sakägare. Nyttjanderättshavare bör däremot enligt kommittén inte behandlas som sakägare utom i vissa situationer, som särskilt reglerats (se 5: 33). Inte heller innehavare av penninginteckningar eller motsvarande rättsägare intar sådan ställning att självständig talerätt tillkommer dem. Deras intressen sammanfaller i allmänhet med fastighetsägarens, och i den mån så inte är förhållandet kan deras rätt i tillbörlig omfattning tillvaratas genom förrättningsmännens officialprövning.

Frågan om de åtgärder, som skall vidtas vid en förrättning för att känedom skall vinnas om befintliga sakägare, regleras f. n. i 3 kap. 10 § andra stycket JDL. Enligt denna bestämmelse är lantmätaren skyldig att med ledning av företedda handlingar, utdrag av jordregister och mantalslängd samt eljest tillgängliga upplysningar utreda och i protokollet anteckna vilka som är delägare vid laga skifte och den andel som var och en av dem innehar i skifteslaget. Denna föreskrift, som i tillämpliga delar skall gälla också vid andra förrättningar än skifte, har i olika sammanhang tillagts stor betydelse. Särskilt har vikten av att förrättningsakten innehåller fullständiga uppgifter om sakägarna understrukits. Kommittén anser att en motsvarighet till denna föreskrift behövs i den nya lagen. I den nu aktuella paragrafen har därför föreslagits en bestämmelse, som ålägger lantmätaren att utreda vilka som är sakägare och att göra nödiga anteckningar därom.

Skyldigheten att verkställa utredning om vilka som är sakägare kan emellertid enligt kommitténs mening inte göras ovillkorlig. I sådana fall, då hinder mot fastighetsbildningen visas föreligga, bör utredningsarbetet kunna inställas. Även annars torde särskild utredning många gånger kunna undvaras, när förhållandena är enkla och lättöverskådliga. Så torde det exempelvis i stor utsträckning förhålla sig vid avstyckning. När det är fråga om genomförandet av fastighetsreglering, torde å andra sidan ganska betungande utredningar ofta vara nödvändiga för att klarhet skall vinnas om alla sakägare. Detta gäller särskilt, när regleringen omfattar för flera fastigheter gemensam mark med många delägare eller oklara andelsför-

hållanden. Om det i sådant fall kan bedömas att regleringen endast i obetydlig grad kommer att påverka de enskilda delägarnas ställning, är det motiverat att avstå från kravet på en fullständig äganderättsutredning. Kommittén erinrar i detta sammanhang om innehållet i 1952 års lag om sammanföring av samfälld vägmark med angränsande fastighet m. m. Sammanföringsinstitutet enligt denna lag är uppbyggt så att man på ett enkelt sätt utan vidlyftiga utredningar skall kunna komma till rätta med de problem som onyttiga samfälligheter med obetydligt värde ger upphov till. Enligt kommitténs förslag är det nya fastighetsregleringsinstitutet avsett att ersätta sammanföringen. Med hänsyn till att det finns ett starkt behov av att också i fortsättningen kunna tillämpa ett förenklat förfarande i de hittillsvarande sammanföringsfallen och även i andra därmed jämförbara situationer, måste det finnas vissa möjligheter för förrättningsmännen att avstå från äganderättsutredning. Kommittén har ansett att det inte är möjligt att genom en uttömmande uppräknings ange, när krav på sådan särskild utredning skall kunna efterges. I stället måste det överlämnas åt förrättningsmännen att avgöra frågan med hänsyn tagen till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt.

Den föreslagna skyldigheten för lantmätaren att göra behövliga anteckningar om sakägarna måste enligt kommittén ses mot bakgrunden av vad som föreslås angående protokoll och aktbildning. Ofta torde det vara fördelaktigt att upprätta en särskild förteckning över sakägarna, men det bör stå lantmätaren fritt att göra anteckningarna på annat sätt, t. ex. i protokollet. Anteckningarna bör beträffande varje sakägare ange det förhållande på vilket hans ställning som sakägare grundar sig. Sålunda bör framgå vilka som i egenskap av ägare företräder de olika av fastighetsbildningen berörda fastigheterna. Om det i något fall är tveksamt vem som är rätt ägare, bör alla som kan komma i fråga anmärkas.

Kommittén har inte velat föreskriva under vilket stadium av förrättningshandläggningen som sakägareutredningen skall äga rum. I regel torde behövliga undersökningar böra göras redan under början av förrättningen, men självfallet kan det under förrättningsens gång ofta bli nödvändigt med vissa kompletteringar. Inte heller bör närmare regleras vilka upplysningskällor som lantmätaren skall anlita. Att företedda handlingar och i övrigt vid förrättningen tillgängliga upplysningar skall utnyttjas är så uppenbart att föreskrift därom kan undvaras. En föreskrift om att utredningen skall ske med ledning av fastighetsregistret är också onödig, eftersom någon utredning över huvud taget inte torde kunna äga rum utan tillgång till dess uppgifter om fastighetsförhållandena. Huruvida lantmätaren för att få upplysningar om fastighetsägarna skall — i likhet med vad som f. n. gäller — behöva ta del av mantalslängden kan visserligen synas mera tveksamt, men kommittén har inte funnit det lämpligt att ålägga honom en allmän skyldighet att anlita längden som upplysningskälla.

För att lantmätarens arbete skall underlättas och han inte skall behöva tveka om hur långt utredningarna skall drivas bör det vara möjligt för honom att i princip godta de upplysningar om äganderättsförhållandena som kan fås från fastighetsboken. Den som senast fått lagfart på fastigheten bör därför anses som ägare. Kommittén är väl medveten om att en sådan regel kan uppkalla vissa betänkligheter men förordar ändå den med hänsyn till de stora praktiska fördelar som står att vinna. Genom att begränsa räckvidden av bestämmelsen så att den skall gälla, bara om fastigheten inte visas tillhöra annan, torde ev. olägenheter i huvudsak motverkas. Till undvikande av varje missförstånd vill kommittén särskilt påpeka, att den föreslagna regeln inte ålägger lantmätaren någon skyldighet att införskaffa uppgifter om de aktuella lagfartsförhållandena utan bara innebär att han, om han har tillgång till sådana uppgifter, kan underlåta att bedriva ytterligare efterforskningar.

Remissyttrandena. Med hänsyn till den stora betydelse från rättssäkerhetsynpunkt som måste tillmätas en noggrann utredning om vilka som är sakägare ställer sig *Svea hovrätt* i någon mån tveksam till förslaget i förevarande del. Betydelsen av sådan utredning kommer att bli ännu större än f. n. genom att överlantmätarens granskning föreslås upphöra (jfr prop. 1950:177 s. 73 och 1951:159 s. 52). Med tanke särskilt på de av kommittén nämnda fall, då fastighetsreglering omfattar för flera fastigheter gemensam mark med många delägare eller oklara andelsförhållanden samt regleringen endast i obetydlig grad kommer att påverka de enskilda delägarnas ställning, vilket ofta torde vara förhållandet i de fall som särreglerats i annat sammanhang (se 6:9), bör enligt hovrätten likväl ett ovillkorligt krav på fullständig äganderättsutredning inte upprätthållas. Av denna anledning lämnar hovrätten paragrafens första punkt utan erinran.

Att kommittén inte närmare fixerat sakägarebegreppet är en stor brist, anser *advokatsamfundet*, som vidare framhåller att det kan vara vanskligt att helt låta denna fråga avgöras av förrättningsmannen utan stöd av lag. Som exempel på lagstiftning där frågan tagits upp hänvisar samfundet till 14 kap. 4 § VL. Samfundet framhåller även angelägenheten av att den enskilde får tillfälle att utföra sin talan i varje fråga som kan beröra hans rätt.

Skogsindustriernas samarbetsutskott beklagar att kommittén inte ansett sig kunna fixera sakägarebegreppet i lagtexten. Begreppet måste nu utkristalliseras i rättstillämpningen. I och för sig är detta dock inte en alltför stor olägenhet. Man har ju tidigare med framgång brottats med problemet och kommittén har också gett ganska goda fingervisningar till ledning för praxis. I två avseenden saknas dock auktoritativa uttalanden, nämligen i fråga om den ställning innehavare av gruvrätt intar och i fråga om bygg-

nadsnämndens ställning. Ett klarläggande i dessa avseenden skulle vara tacknämligt, anser utskottet.

En komplettering av lagförslaget så att även innehavare av gruvrätt ges ställning av sakägare bör företas, yttrar *näringslivets byggnadsdelegation, industriförbundet* och *SAF*. Innehavare av gruvrätt torde gentemot den besvärade fastigheten ha en lika stark ställning som innehavare av servitut. Vid fastighetsbildning inom gruvut mål har tidigare uppkommit olägenheter såväl för fastighetsägaren som för gruvinnehavaren. Dessa olägenheter kan till stor del undanröjas om gruvinnehavaren vid förrättnings sammanträdet får framlägga sina synpunkter på hur gruvdriften kan komma att inverka på den tilltänkta ändringen i fastighetsindelningen.

Fastighetsägareförbundet påpekar att servitutshavare i lagförslaget behandlats såsom sakägare, medan tomträttshavare däremot inte skulle underrättas om förrättning. Tomträttshavare har i byggnadsstadgan jämställts med markägare, t. ex. i ärenden rörande planläggning, tomtindelning, införande av utomplansbestämmelser och byggande (75 § BS). Tomträttshavare bör därför enligt förbundets mening även här likställas med sakägare vid förrättningen.

I några yttranden behandlas den av kommittén föreslagna bestämmelsen om lagfartens betydelse för vem som skall anses som sakägare.

Länsstyrelsen i Östergötlands län anser att bestämmelsen bör göras mera detaljerad. Länsstyrelsen påpekar att den föreslagna regeln inte ålägger lantmätaren att införskaffa uppgifter om de aktuella lagfartsförhållandena utan bara innebär att han, om han har tillgång till sådana uppgifter, kan underlåta att bedriva ytterligare efterforskningar. En person, som sökt lagfart på sin fastighet, riskerar alltså att inte bli kallad till förrättning fastän han berörs av den. Det är möjligt, att en dylik brist av praktiska skäl är ofrånkomlig men förhållandet synes i så fall böra komma till tydligare uttryck i lagtexten. Länsstyrelsen vill i detta sammanhang framhålla svårigheterna att vid tidpunkten för kallelseförfarandet ha tillgång till en helt aktuell fastighetsägareförteckning. Bestämmelser angående vem som vid ett kallelseförfarande enligt lagen skall anses som fastighetsägare synes komma att påverka praxis även utanför lagens eget område, t. ex. enligt BS.

Svea hovrätt anser sig inte kunna tillstyrka förslaget i denna del. Hovrätten yttrar.

Tillförlitligheten i sakägareutredningarna skulle med detta förslag riskera att i betänklig grad minska, i synnerhet vid fastighetsbildning inom områden där fastigheter ofta går i försäljning. Någon garanti för att en förutvarande fastighetsägare, som innehar lagfart och med vilken delgivning av kallelse till förrättning sker, vidarebefordrar kallelsen till den aktuella ägaren föreligger inte. Beträffande exempelvis förrättning, som företas under vinterhalvåret inom område med fritidsbebyggelse, kommer förslaget sannolikt att medföra en ökning av risken för att förrättningen genomförs

utan att sakägare får kännedom därom. Det är därför, inte minst mot bakgrund av att förrättningsavgörandena skall vinna laga kraft om de inte överklagas, angeläget att kravet på noggrannhet vid sakägarutredningens genomförande inte alltför mycket uppmjukas. Nuvarande skyldighet att vid äganderättsutredningens upprättande utnyttja såväl mantalslängd som eljest tillgängliga upplysningar, exempelvis fastighetsbokens innehåll, synes böra bibehållas. Den nu föreslagna regeln om lagfartens betydelse kan vidare möjligen uppfattas som en regel angående vem talerätten för viss fastighet tillkommer under förrättningen. Detta är dock uppenbarligen inte åsyftat och meningen är alltså inte att utsäga, att vid en pretendentvist rörande viss fastighet den lagfarne ägaren alltid skall äga föra talan för fastigheten, om inte annan pretendent kan bevisa sig vara rätt ägare. Av 4: 15 och motivuttalandena i anslutning till 4: 39 framgår att, vid ovisshet om vem som är sakägare, samtliga som kan komma i fråga skall kallas till sammanträde samt att förrättningsmännen endast om pretendenterna har olika uppfattning i visst avseende och enderas mening måste bli utslagsgivande skall ta ställning i äganderättsfrågan, ett ställningstagande som blott är av prejudiciell natur och således ej vinner rättskraft. Om orden »vid förrättningen» i 4: 12 första stycket andra punkten i förslaget utgår kan måhända risken för missuppfattning undvikas.

Departementschefen. Utan tvekan vore det önskvärt om man i den nya lagen kunde närmare precisera innebörden av sakägarebegreppet. Med hänsyn till de mycket skiftande förhållanden som kan föreligga vid fastighetsbildningsförrättning anser jag emellertid i likhet med kommittén att det inte är möjligt att i lagtexten ge en närmare bestämning av begreppet. En sådan bestämning saknas också i gällande rätt och jag har fått det intrycket att detta inte vållat några större olägenheter. Enligt min mening bör det inte bli svårare att i praktiken tolka sakägarebegreppet på grundval av den nya lagen än vad som hittills varit fallet. Snarare tror jag att systematiken i den nya lagen kommer att underlätta tolkningen av sakägarebegreppet i de enskilda fallen. Departementsförslaget har därför utformats i enlighet med kommitténs förslag.

Kommittén har gjort vissa uttalanden till stöd för tolkningen av sakägarebegreppet. Till dessa uttalanden kan jag ansluta mig. Jag vill emellertid göra några förtydliganden i vissa avseenden. Kommittén nämner till en början att ägarna av de fastigheter som berörs av fastighetsbildningen bör hänföras till kretsen av sakägare. När det gäller avstyckning, klyvning eller sammanläggning torde det i allmänhet inte bereda någon svårighet att konstatera om en fastighet berörs av fastighetsbildningen. Men i fråga om fastighetsreglering kompliceras bedömningen ofta av att ombildningen av fastigheter kan utgöra ett komplex av olika åtgärder, som på skilda sätt kan beröra fastigheterna. Som sakägare måste därvid betraktas ägarna till samtliga fastigheter som direkt eller såsom delägare i samfällighet berörs av någon regleringsåtgärd. Regleringens omfattning skall ju bestämmas enligt de i 5: 6 angivna grunderna. Kretsen av regleringsfastigheter är så-
15 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

lunda inte från början given såsom fallet f. n. är vid laga skifte, där skifteslaget är bestämmande för delaktigheten. Det är därför möjligt att sakägarekretsen kan ändras under regleringens gång. Den centrala åtgärden vid fastighetsreglering är marköverföringen och givetvis blir varje ägare till fastigheter som berörs av sådan åtgärd sakägare. Berörs samfällighet av åtgärden gäller detsamma om delägare i samfälligheten. Uppkommer fråga om utförande av gemensamt arbete enligt bestämmelserna i 9 kap., kan sakägarekretsen komma att vidgas till att omfatta även ägare till fastigheter, som inte berörs av regleringen på annat sätt än just i fråga om utförandet av sådant arbete. Vid fastighetsreglering har man sålunda att räkna med en tämligen vid krets av sakägare som på varierande sätt kan beröras av regleringen. Formellt görs i lagen inte någon åtskillnad mellan de olika slagen av sakägare. Deras rätt att bli kallade till sammanträde och där föra talan är sålunda enhetligt utformad.

Kommittén har också berört rättighetshavares ställning vid förrättning och bl. a. framhållit att nyttjanderättshavare skall behandlas som sakägare bara i vissa situationer, som särskilt reglerats. Enligt departementsförslaget har nyttjanderättshavare tillerkänts ställning som sakägare vid fastighetsreglering, om denna är av någon betydelse för honom. Denna bestämmelse medför att nyttjanderättshavare blir sakägare i större utsträckning än kommittén föreslagit. Jag hänvisar i denna fråga till vad som anförs vid 5:35. Att nyttjanderättshavare kan ha ställning som sakägare även vid inlösen i samband med fastighetsreglering följer av bestämmelserna i 8:6.

Huruvida tomträttshavare skall ha ställning som sakägare vid förrättning bedöms enligt samma regler som gäller för nyttjanderättshavare. De i departementsförslaget upptagna bestämmelserna om ändring av tomt-rättsavtal såsom förutsättning för avstyckning eller klyvning medför inte att tomträttshavaren blir att anse som sakägare vid förrättningen.

Vad beträffar den i några remissyttranden berörda frågan om gruvrättshavares ställning vid fastighetsbildningsförrättning vill jag bara framhålla att gruvrätten i allmänhet torde lämnas oberörd av ändringar i fastighetsindelningen. Gruvrättshavaren kan därför bara i undantagsfall tänkas ha något intresse att bevaka vid förrättningen. Att generellt ge gruvrättshavaren ställning som sakägare bör därför inte komma i fråga. Av särskilda bestämmelser följer emellertid att gruvrättshavare ibland är att anse som sakägare. Den förut nämnda bestämmelsen i 5:35 gäller sålunda även i fråga om gruvrättshavare. Vidare bör påpekas att enligt 14 kap. 2 § i jordabalksförslaget servitut kan upplåtas till förmån för gruvegendom. Därav följer att när förrättningen avser åtgärd beträffande sådan servitutsupplåtelse ägaren av gruvegendomen får ställning som sakägare vid förrättningen.

Som kommittén framhållit bör innehavare av penninginteckningar eller motsvarande rättsägare inte ha sådan ställning vid förrättningen att de får

självständig talerätt. Detta gäller sålunda också i fråga om sådan fastighetsägare, vars medgivande enligt bestämmelserna i 5:16 i vissa fall krävs för att nedsättning av likvidersättning inte skall behöva ske.

Vissa myndigheter har enligt särskilda bestämmelser tillagts befogenheter varigenom de i viss mån jämställs med sakägare utan att myndigheterna likväl får ställning som sådana. Detta gäller främst i fråga om byggnadsnämnd. Nämnden skall således alltid underrättas om sammanträde och i vissa fall skall ansökan kommuniceras med nämnden. I fråga om fastighetsreglering har byggnadsnämnden enligt bestämmelserna i 5:3 tillagts initiativrätt. Sådan rätt tillkommer också vissa länsmyndigheter samt expropriant eller därmed likställd.

I denna paragraf tas upp bestämmelser varigenom fastighetsbildningsmyndigheten åläggs att utreda vilka som är sakägare vid förrättningen. Givetvis är det angeläget att sökanden bidrar till utredningen i den mån det kan anses skäligt att han hjälper till med att skaffa uppgifter eller sådana ändå är tillgängliga för honom (se 8 §). Sakägareutredningen måste verkställas i inledningsskedet av förrättningen för att kunna läggas till grund för den fortsatta handläggningen. Det är emellertid angeläget att förteckningen över sakägare ständigt hålls aktuell och att ändringar som inträffar under förrättningens gång vederbörligen antecknas och iakttas av fastighetsbildningsmyndigheten. I lagen bör inte närmare anges vilka upplysningskällor som myndigheten skall använda för att inhämta behövliga uppgifter. I första hand blir det emellertid fastighetsregister och fastighetsböcker som kan komma till användning. Den omläggning av dessa, som f. n. planeras, kommer att medföra betydande fördelar från utredningssynpunkt. En annan upplysningskälla, som bör kunna användas, är fastighetslängden. Någon skyldighet för fastighetsbildningsmyndigheten att utnyttja denna bör emellertid inte föreskrivas. Jag vill i detta sammanhang erinra om att mantalslängd, som enligt bestämmelse i 3 kap. 10 § JDL skall utnyttjas vid sakägareutredning, inte vidare förs utan har ersatts av fastighetslängden.

I överensstämmelse med kommitténs förslag har i andra punkten av paragrafen föreslagits att den som har lagfart på fastigheten skall anses som ägare till fastigheten, om det inte visas att fastigheten tillhör någon annan. Som jag förut framhållit är fastighetsbildningsmyndigheten skyldig att ex officio iakttä att lagfartsuppgifterna är aktuella. Kommittén har gjort ett uttalande av till synes motsatt innebörd. Visserligen medför det en viss belastning från handläggningssynpunkt för myndigheten att hålla sig à jour med ändringar i ägareförhållandena. Med hänsyn till de vidgade befogenheter som tillagts fastighetsbildningsmyndigheten, särskilt i fråga om fastighetsreglering, är det emellertid ett betydande rättssäkerhetsintresse att talerätten vid förrättningen utövas av rätt person. Jag anser därför att det måste åligga myndigheten att ex officio kontrollera att den som utövar

talerätten är legitimerad som sakägare. Såsom kommittén föreslagit bör det inte krävas av myndigheten att den självmant undersöker om några andra ändringar i ägareförhållandena inträtt än som framgår av lagfartspalten i fastighetsboken.

Som Svea hovrätt påpekat innefattar den föreslagna regeln inte någon presumtion för lagfartsinnehavarens rätt att föra talan för fastigheten om det föreligger en pretendenttvist. Av 18 § framgår att, om det är ovisst vem av två eller flera som är sakägare, samtliga skall kallas till sammanträde. Fastighetsbildningsmyndigheten behöver inte ta ställning till tvisten i annat fall än när pretendenterna har olika mening i en fråga som är av sådan beskaffenhet att sakägarens ståndpunktstagande behövs.

12 §.

Paragrafen motsvarar 12 § andra stycket i kommitténs förslag och innehåller bestämmelser om anmälan till rätten för förordnande av god man.

Kommittén. Kommittén föreslår att i fastighetsbildningslagen tas upp en bestämmelse av samma innehåll som finns i 3 kap. 1 § tredje stycket JDL. Enligt denna åligger det lantmätaren att göra sådan anmälan till rätten för förordnande av god man som avses i 18 kap. 4 § föräldrabalken (FB). Den omformulering som skett betingas främst av att fullständig utredning om sakägarna inte alltid skall behöva äga rum.

Remissyttrandena. Svea hovrätt föreslår med hänvisning till vad hovrätten anfört i anslutning till 1:5 att fastighetsbildningsmyndigheten skall vara skyldig göra anmälan till rätten även i den situation som åsyftas i 18 kap. 4 § första stycket femte punkten föräldrabalken.

Departementschefen. Enligt departementsförslaget skall anmälan till rätten ske inte bara när det gäller bevakning av bortovarandes rätt utan i samtliga fall som avses i 18 kap. 4 § föräldrabalken. Ändringen i förhållande till kommittéförslaget föranleds av den ståndpunkt jag har intagit till 1:5 i kommitténs förslag.

13 §.

Paragrafen, som saknar motsvarighet i kommittéförslaget, innehåller bestämmelser angående ombud vid förrättning.

Departementschefen. Kommittéförslaget utgår från att ombud skall kunna anlitas vid förrättning. I 8 § sista punkten av förslaget anges sålunda i anslutning till reglerna om ansökan att fullmakt skall företes när ombud anlitas. I övrigt har frågor som sammanhänger med ombud lämnats oreglerade.

Med hänsyn till att förrättningsförfarandet — även med den utformning det får enligt departementsförslaget — i åtskilliga avseenden kommer att ha drag som är gemensamma med ett domstolsförfarande, anser jag att det från principiell synpunkt är angeläget att mera i detalj reglera de spörsmål som hänger samman med anlitan av ombud vid förrättning. Av särskild betydelse är enligt min mening att föreskrifter finns om vem som skall kunna vara ombud, om avvisning av olämpligt ombud samt om fullmakt för ombud.

Från lagteknisk synpunkt synes den lösningen ligga närmast till hands att bestämmelserna i 12 kap. RB i största utsträckning görs tillämpliga på förrättningsförfarandet. Dessa bestämmelser gäller genom en generell hänvisning för rättegången i fastighetsbildningsmål. En anknytning av förrättningsbestämmelserna angående ombud till reglerna i RB är därför befogad särskilt med hänsyn till att enhetliga bestämmelser bör gälla i största möjliga utsträckning för samtliga de instanser i vilka ett fastighetsbildningsärende kan bli prövat.

De i 12 kap. 2 § RB föreskrivna allmänna lämplighetskraven för ombud synes böra gälla oförändrade för förrättningsförfarandet.

Förutom dessa krav uppställer RB i 12 kap. 3 och 4 §§ vissa speciella obehörighetsgrunder. Sålunda föreskrivs i 12 kap. 3 § RB att lagfaren domare i eller rättsbildad befattningshavare vid allmän domstol eller allmän åklagare eller utmätningsman inte får vara ombud såvida inte Konungen för visst mål ger tillstånd till det. Inte heller får nämndeman föra talan för annan vid den domstol som han tillhör. I 12 kap. 4 § RB ges regler om jäv för ombud. Dessa är att ombudet står i sådant förhållande till ledamot i rätten, som avses i 4 kap. 12 § RB, eller tagit befattning med saken som domare, befattningshavare vid domstol eller ombud för motpart.

Liksom fallet är i fråga om rättegång torde även för förrättningsförfarandets del böra ställas upp vissa krav som garanti för ombuds oavhängiga ställning och till förebyggande av jävssituationer. Den generella regeln i 12 kap. 3 § RB om domares m. fl. befattningshavares obehörighet som ombud vid domstol är betingad av den lagfarne domarens ställning inom domstolsväsendet. Tillräcklig anledning att utsträcka regelns tillämpning till förrättningsförfarandet och utpeka just dessa befattningshavare som obehöriga att över huvud vara ombud vid fastighetsbildningsförrättning föreligger inte. I så måtto bör emellertid de till grund för 12 kap. 3 § RB liggande intressena vinna beaktande också för förrättningsförfarandet att en regel bör ges om att förrättningslantmätare och gode män inte får vara ombud vid den fastighetsbildningsmyndighet som de tillhör. Det skulle otvivelaktigt kunna inverka menligt på myndighetens anseende för objektivitet, om den som ingår i myndigheten där tilläts uppträda som ombud inför myndigheten.

Också tanken bakom regeln i 12 kap. 4 § RB om jäv för den vilken såsom domare eller befattningshavare vid domstol tagit befattning med saken tidi-

gare bör beaktas i förrättningsförfarandet. Det ter sig otvivelaktigt stötande att den, som tidigare tagit befattning med en fastighetsbildningsfråga i tjänsten, uppträder som ombud i saken inför myndigheten. Självfallet bör liksom i rättegång inte heller den, som tidigare varit ombud för en sakägare, tillåtas uppträda som ombud för en annan sakägare som har motstridiga intressen.

Av lagtekniska skäl synes lämpligt att samtliga obehörighetsgrunder särskilt anges i FBL. I likhet med vad som gäller för domstolsförfarandet bör därför även för förrättningsförfarandet meddelas bestämmelser om jäv på grund av släktskap. Dessa jäv bör anges genom en hänvisning till 4 kap. 12 § RB. För att förebygga att en sådan situation uppkommer som skulle framtvunga ändringar i myndighetens sammansättning är det rimligt att det liksom i RB föreskrivs att den som står i visst släktskapsförhållande till den som har att delta i förrättningshandläggningen är obehörig att uppträda som ombud. Jag vill emellertid framhålla att, om jävsförhållandet gäller en god man, förrättningslantmätaren bör undvika att kalla en sådan god man till tjänstgöring, när han känner till jävsförhållandet och hinder inte möter att kalla någon annan.

I sista stycket har tagits upp en allmän hänvisning till de bestämmelser i RB, som skall äga motsvarande tillämpning vid fastighetsbildningsförrättning. Vad som föreskrivs i RB om rätten skall i stället gälla fastighetsbildningsmyndigheten.

En fråga som det finns anledning att ta upp i detta sammanhang är när fullmakt skall förete. Som jag förut nämnt har kommittén föreslagit den bestämmelsen att fullmakt skall förete i samband med ansökan. Lantmäteristyrelsen och kommunal-tekniska föreningen har kritiserat förslaget och ansett bestämmelsen onödigt långtgående. Lantmäteristyrelsen anser att det är tillräckligt om fullmakt förete när myndigheten finner det behövt.

Kommitténs förslag bygger på bestämmelsen i 12 kap. 9 § RB, vilken enligt departementsförslaget gjorts direkt tillämplig. Detta lagrum innehåller emellertid ytterligare regler, som gör förfarandet mera nyanserat. Myndigheten skall sålunda alltid ge ombudet anstånd för att styrka sin behörighet. Under tiden kan handläggningen av förrättningen i viss utsträckning fortsätta. Fastighetsbildningsbeslut får emellertid inte meddelas.

14 §.

Paragrafen, som motsvarar 11 § i kommitténs förslag innehåller bestämmelser om sammanträde med sakägarna vid fastighetsbildningsförrättning.

Gällande rätt. Förrättningar för fastighetsbildning och gränsbestämning handläggs dels vid sammanträde med sakägarna och dels genom andra åtgärder på tjänsterummet och på den mark som berörs. Föreskrifter som uttryckligen påbjuder sammanträde saknas i allmänhet i gällande rätt. Direk-

ta föreskrifter av sådan innebörd finns dock beträffande ägoutbyte och gränsbestämning. Fråga om ägoutbyte skall sålunda behandlas på sammanträde med delägarna på ömse sidor (8 kap. 1 § sista stycket JDL; föreskriften är tillämplig även vid ägoutbyte enligt FBL). För gränsbestämning skall sammanträde hållas med rågrannarna på ömse sidor (7 kap. 1 § JDL). Beträffande tomtmätning och gränsbestämning enligt 2 kap. FBL finns föreskrift att förrättningen i vad den avser gränsbestämning skall avslutas vid sammanträde med sakägarna (2 kap. 10 §).

I övrigt finns beträffande de flesta fastighetsbildningsförrättningar bestämmelser som förutsätter att sammanträde hålls. Regleringen är inte enhetlig för olika slag av fastighetsbildning. Av särskild betydelse är de regler som gäller för laga skifte enligt JDL (1—18 kap.). Dessa är nämligen genom olika hänvisningar tillämpliga vid åtskilliga andra fastighetsbildningsåtgärder, fastän i varierande utsträckning.

Genom en år 1968 genomförd ändring i JDL infördes en möjlighet att handlägga avstyckning utan sammanträde. Bestämmelserna därom är upptagna i 19 kap. 8 § JDL. Förutsättningarna för att sammanträde skall få slopas är att stridiga intressen inte förekommer i ärendet. Lagändringen bygger på fastighetsbildningskommitténs förslag och motiverades av önskemål om en rationellare förrättningshandläggning (se prop. 1967:167 s. 89—92).

Kommittén. Denna paragraf är av grundläggande betydelse för utformningen av förrättningsinstitutet. Den terminologi som kommittén använder avviker i viss mån från den som hittills brukats inom jorddelningslagstiftningen. Kommittén har emellertid ansett att en ändring behövs för att man skall nå bättre överensstämmelse med vissa regler i RB.

Kommittén framhåller att enligt RB avses med handläggning av mål varje åtgärd som från domstolens sida företas med avseende på målet, oavsett om åtgärden äger rum i närvaro av parterna eller inte. Denna vidsträckta betydelse av begreppet handläggning bör gälla även beträffande förrättningar. Till handläggning av förrättning skall sålunda räknas alla åtgärder av förrättningsmännen och deras biträden från det förrättningen börjat till dess den blivit avslutad eller inställd och detta vare sig åtgärderna företas på tjänsterummet eller ute på marken, vid sammanträde med sakägarna eller utan samband därmed.

Med uttrycket förhandling förstås i RB den särskilda form av handläggning, då part eller annan äger att vara tillstädes inför rätta och utöva processuell verksamhet. Med hänsyn till att sammanträde är en inom jorddelningsrätten hävdvunnen term bör den enligt kommitténs mening inte utmönstras. Uttrycket sammanträde behålls alltså, men det har getts ett innehåll, som nära motsvarar begreppet förhandling i RB.

I första stycket har kommittén uppställt den huvudregeln att handlägg-

ning av förrättning skall äga rum vid sammanträde med sakägarna. Härifrån har emellertid åtskilliga undantag föreslagits. Åtgärder, som endast är av förberedande art, hör av naturliga skäl kunna företas utan samband med sammanträde. Tekniska åtgärder lämpar sig i allmänhet inte heller för behandling på sammanträde och kommittén har ansett sig böra medge ett generellt undantag även beträffande dem. Den möjlighet som redan nu föreligger att förklara förrättning avslutad i annan ordning än vid sammanträde har vidare behållits i förslaget och har i förenklingssyfte utvidgats så att förrättningsbeslut över huvud taget skall kunna meddelas utan sammanträde. Genom särskilda regler har sörts för att sakägare och andra, som får fullfölja talan mot ett sålunda avgivet beslut, får kännedom därom. Att förrättningsmännens överläggningar till beslut inte skall äga rum i sakägarnas närvaro ligger enligt kommittén i sakens egen natur och behöver inte särskilt nämnas.

Den föreslagna principen om förrättningshandläggningen innebär inte bara att samtliga förrättningsåtgärder skall, i den mån undantag inte medgetts, verkställas vid sammanträde. Därav följer också att förrättning inte får slutföras utan att gemensamma överläggningar med sakägarna hållits. Också i detta avseende fordras emellertid vissa modifikationer. Kommitténs förslag att sammanläggningsärenden skall tas upp vid förrättning förutsätter sålunda att ett förenkladt förfarande helt utan sammanträde skall kunna äga rum för behandling av dessa ärenden, men även andra fastighetsbildningsfrågor av enklare beskaffenhet torde enligt kommittén utan olägenhet kunna företas till avgörande på motsvarande sätt. Om samtliga sakägare är överens om genomförandet av en begärd åtgärd och denna visar sig inte stå i strid mot allmänt intresse, är det onödigt att kräva att ett särskilt sammanträde, som bara kommer att få formell karaktär, skall sättas ut. Förrättningsmännens handläggning i dessa fall består huvudsakligen av, förutom vissa tekniska göromål, en jord- och planpolitisk prövning. Denna torde ofta och särskilt när förrättningsmännen har god lokalkännedom kunna utföras på tjänsterummet utan att kravet på tillbörlig omsorg eftersätts. Om förrättningsmännen vid en på sådant sätt företagen bedömning finner att hinder mot fastighetsbildningen inte möter, bör förrättningen omedelbart kunna slutföras. Kommittén har med anledning härav föreslagit en bestämmelse, enligt vilken förrättning får handläggas helt utan sammanträde, om det inte förekommer stridiga intressen i saken. Regeln är sålunda avsedd att vinna tillämpning, när delade meningar om fastighetsbildningens genomförande inte föreligger mellan sakägarna och åtgärden dessutom befunnits inte strida mot allmänt intresse. På vad sätt förrättningsmännen skall förvissa sig om att sakägarna inte är oense har kommittén inte ansett böra närmare regleras. De handlingar sökanden ingett torde ofta utvisa, om samtliga sakägare biträder ansökningen.

Möjligheten att helt underlåta hålla sammanträde bör kunna utnyttjas

vid alla slag av fastighetsbildningsförrättningar, men bestämmelsen torde få sin största betydelse vid sammanläggningar och avstyckningsförrättningar, särskilt inom detaljplanerade områden. Visserligen torde en avstyckningsförrättning, även om sammanträde skall äga rum, många gånger inte kräva någon större arbetsinsats från lantmätarens sida. Med hänsyn till det högst betydande antal förrättningar av detta slag som förekommer lär dock den föreslagna regeln medföra väsentliga fördelar. Enligt kommitténs uppfattning bör den verksamt kunna bidra till en behövlig förenkling av förrättningsarbetet och därmed även till en snabbare och för såväl sakägarna som det allmänna billigare förrättningsprocedur.

Enligt 10 § äger lantmätaren i vissa fall, innan förrättning börjats och alltså utan sammanträde, avvisa ansökan om fastighetsbildning. Det synes kommittén önskvärt att han som förrättningsman även skall kunna efter saklig prövning och utan att sammanträde hålls avslå en ansökan, om det är uppenbart att den begärda åtgärden inte kan tillåtas. En bestämmelse härom har tagits upp tillsammans med övriga bestämmelser om undantag från regeln att förrättning skall handläggas vid sammanträde.

Några närmare regler om förhandlingsordningen vid sammanträde anser kommittén inte kunna uppställas på grund av de alltför skiftande förhållandena. Att sakägarna alltid skall få tillfälle att framställa sina olika yrkanden samt yttra sig över vad andra närvarande anfört och vad som i övrigt förekommit är emellertid tydligt, liksom också att de skall få förebringa bevis och annan utredning som är av sådan beskaffenhet att den kan tas upp vid förrättningen. I andra stycket av paragrafen har en bestämmelse med denna innebörd meddelats. Eftersom det inte sällan torde bli nödvändigt med en uppdelning på olika sammanträden av de frågor som hör till en förrättning, anser kommittén att sakägarnas rätt att vid sammanträde vara verksamma i utredande syfte såtillvida bör begränsas att endast vad som är av betydelse för de vid sammanträdet avhandlade ämnena får förebringas. Med sakägare bör i detta hänseende likställas andra, som på grund av särskilda bestämmelser skall underrättas om förrättningen.

I tredje stycket föreslås en regel som motsvarar den år 1953 i jorddelningslagstiftningen införda regeln att sammanträde skall hållas där jorden är belägen, om inte lantmätaren finner att det utan olägenhet kan hållas på annan plats. Denna regel ger tillräckligt vida möjligheter att bestämma en sammanträdesplats som är lämplig med hänsyn till omständigheterna i det särskilda fallet.

Remissyttrandena. Kommittéförslaget har lämnats utan erinran i flertalet remissyttranden.

Vad angår den av kommittén använda terminologin har *överlantmätaren i Gävleborgs län* påpekat att begreppet handläggning är oklart. Överlantmätaren anser att det är önskvärt att i lagtexten införs en bestämmelse

om när en förrättning skall anses ha börjat. Frågan har betydelse med hänsyn till bestämmelserna om protokoll, besvärshänvisning, kostnader m. m.

Beträffande den av kommittén föreslagna möjligheten att underlåta att hålla sammanträde med sakägarna om stridiga intressen inte föreligger i saken görs invändningar av bl. a. *industrieförbundet*. Förbundet påpekar att ansökan ofta är otillräcklig och nästan aldrig kan läggas till grund för en fastighetsbildningsåtgärd. Förrättningshandläggning utan sammanträde med sakägare måste därför alltid innebära risker för missförstånd och därav följande rättsförluster för den enskilde.

Fastighetsägareförbundet anför liknande synpunkter men godtar att sammanträde inte behöver hållas när förrättningen avser enklare former av sammanläggning. *Stadsingenjören i Nacka* framhåller att det kan vara tveksamt om förrättningslantmätaren i tid kan konstatera om det föreligger stridiga intressen.

Lantmäteristyrelsen och *kommunal-tekniska föreningen* betonar vikten av att byggnadsnämndens synpunkter blir beaktade i ärende som handläggs utan sammanträde. Lantmäteristyrelsen anser att möjligheten att avvara sammanträde bör tas tillvara i all den utsträckning det är möjligt utan att kravet på tillbörlig omsorg eller sakägarnas behov av förhandling eftersätts.

Departementschefen. Kommittén anger inledningsvis att den med begreppet handläggning avser alla åtgärder av förrättningsmännen och deras biträden från det förrättningen börjat till dess den blivit avslutad eller inställd. Det är skäl att i detta sammanhang beröra även begreppet förrättning. Detta är den sammanfattande beteckningen på all den handläggning av ett ärende som sker hos fastighetsbildningsmyndigheten. Kommittén har uttalat att någon närmare föreskrift om när förrättningen skall anses ha börjat inte behövs, men synes förutsätta att så sker i och med att fastighetsbildningsmyndigheten tar upp den väckta frågan till prövning. Som framhållits i ett remissyttrande medför ett sådant betraktelsesätt en viss oklarhet. Liksom kommittén anser jag att en särskild bestämmelse om när förrättningen skall anses ha börjat inte behöver meddelas. Enligt min mening måste man emellertid anlägga det betraktelsesättet att förrättningen anses inledd så snart ansökan kommit in till myndigheten. Därav följer att även sådan handläggning, som avser prövning av ansökan från formell synpunkt enligt bestämmelserna i 9 och 10 §§, skall anses ingå i förrättningen. Någon särskild föreskrift om att ansökningen skall tas upp till prövning vid förrättning, om ansökningen inte avvisas (10 § i kommittéförslaget), behövs således inte.

Beträffande formerna för förrättningshandläggningen bygger kommitté-

förslaget väsentligen på de principer som f. n. gäller. Huvudregeln är enligt förslaget att förrättning skall handläggas vid sammanträde med sakägarna. Viktiga undantag medges dock. I vissa fall skall sålunda förrättning kunna handläggas utan sammanträde. Vidare tillåts att åtgärder av förberedande art eller teknisk beskaffenhet får företas utom sammanträde.

För egen del ställer jag mig tveksam till den av kommittén föreslagna utformningen av reglerna om förrättningshandläggningen, som innebär att denna i princip skall ske vid sammanträde, men att undantag medges i fråga om bl. a. åtgärder av förberedande art och tekniska göromål. I förfarandet ingår ju en mängd handläggningsmoment, som inte är av den beskaffenheten att de kan eller bör företas i närvaro av sakägarna. Dessa åtgärder torde i allmänhet kunna hänföras under de beteckningar som kommittén har angett, nämligen förberedande eller tekniska. Sådana allmänna beteckningar kan emellertid vid den praktiska tillämpningen lätt vålla tveksamhet och leda till en viss ojämnhet i praxis.

Enligt min mening skulle det stämma bättre överens med det faktiska förfarandet att utforma bestämmelsen på det sättet att sammanträde med sakägarna skall ingå som ett moment i handläggningen. Sammanträdena utgör visserligen tyngdpunkten i förrättningsförfarandet, men deras uppgift bör begränsas till att tillgodose de ändamål för vilka de särskilt lämpar sig. All annan handläggning bör få ske utom sammanträde. Sammanträdet uppgift bör vara tvåfaldig. Först och främst skall sakägarna därvid få information rörande ansökningen om fastighetsbildning och om de åtgärder som fastighetsbildningsmyndigheten vidtagit eller planerar. Vidare skall sakägarna beredas tillfälle att yttra sig och att förebringa den utredning som är av betydelse i saken. Jag erinrar om att enligt 25 § rådplägnings skall ske med sakägarna när fastighetsplanen utarbetas och andra förrättningsgöromål verkställs. Sammanträdet utgör ofta en lämplig form för sådan rådplägnings. I likhet med kommittén anser jag att det inte är möjligt att uppställa mera detaljerade regler om förhandlingsordningen med hänsyn till att förhållandena vid olika förrättningar är mycket skiftande. Antalet sammanträden kan inte heller regleras i lagen. Ofta är det lämpligt och t. o. m. nödvändigt att göra en uppdelning av frågorna på olika sammanträden. Likaledes bör det vara möjligt att hålla särskilt sammanträde med en grupp av sakägare för behandling av en fråga som bara berör just dessa sakägare.

Vad beträffar informationen till sakägarna vill jag närmare beröra några spörsmål. För förrättningsförfarandet har inte föreskrivits något som motsvarar stämningförfarandet vid domstolshandläggningen. Den orientering angående ansökningen som skall lämnas vid sammanträde fyller därför en viktig funktion. Av 25 § framgår att fastighetsbildningsmyndigheten skall samråda med andra myndigheter, vilkas verksamhet berörs av fastighetsbildningen. Givetvis är det ofta av stor betydelse att vad som framkommer vid sådant samråd — vare sig det sker muntligen eller skriftligen — kommer

till sakägarnas kännedom. Detta gäller särskilt när vad som framkommit vid samrådet går sakägaren emot och kan föranleda åtgärder eller utredning från sakägarens sida. Någon särskild föreskrift om kommunikering med sakägarna i sådan angelägenhet anser jag dock inte påkallad. Av föreskrifterna rörande sammanträde följer nämligen att fastighetsbildningsmyndigheten skall vid sammanträde underrätta sakägarna om bl. a. de samrådsåtgärder som myndigheten har vidtagit i ärendet.

Som förut nämnts har kommittén föreslagit att förrättning i vissa fall skall kunna handläggas helt utan sammanträde. De förutsättningar som måste föreligga är att stridiga intressen inte förekommer i saken eller att det finnes uppenbart att fastighetsbildningen inte kan tillåtas. Som motiv för reformen har främst anförts att sammanläggningsärenden skall handläggas vid förrättning, men också för andra slag av förrättningar av enkel beskaffenhet har ett förenklat förrättningsförfarande ansetts påkallat. Genom en år 1968 genomförd ändring i 19 kap. JDL har en motsvarande lindring av sammanträdestvånget redan genomförts beträffande avstyckningsförrättning (prop. 1967: 167; SFS 1968: 73). Förutsättningen för att sammanträde skall få slopas har därvid angetts vara att stridiga intressen inte förekommer i ärendet. Bestämmelserna har tagits upp i 19 kap. 8 §.

Jag delar kommitténs uppfattning att en begränsning av sammanträdestvånget är nödvändig för att möjliggöra ett snabbt och enkelt handläggningsförfarande i ett stort antal förrättningar av okomplicerad beskaffenhet. I likhet med kommittén anser jag också att möjligheten att avvara sammanträde bör stå öppen vid alla slag av fastighetsbildningsförrättningar.

Kommittén har föreslagit att förrättning skall kunna handläggas helt utan sammanträde, om det inte förekommer stridiga intressen i saken. Därmed avses enligt kommittén inte bara olika sakägarintressen utan också förhållandet mellan sakägareintressena å ena sidan och allmänna intressen å andra sidan. Detta betyder att förrättningar där tillstånd till den begärda fastighetsbildningen vägras i allmänhet inte bör äga rum utan sammanträde. Eftersom uttrycket stridiga intressen närmast för tanken till intresse-motsättningar mellan sakägare har bestämmelsen omformulerats i departementsförslaget. Där anges således att sammanträde inte behöver hållas om stridiga intressen mellan sakägare inte förekommer i ärendet och hinder mot den sökta fastighetsbildningen inte föreligger.

Ibland kan det vara så uppenbart att fastighetsbildningen inte kan tillåtas att ett sammanträde inte skulle tjäna något förnuftigt ändamål. För sådana fall bör det också vara tillåtet att avgöra saken utan att sammanträde hållits. I överensstämmelse med kommitténs förslag har därför i paragrafen tagits upp en bestämmelse om att sammanträde inte behöver hållas, när det är uppenbart att fastighetsbildningen inte kan tillåtas.

Enligt vad jag förut har uttalat skall prövning av ansökan enligt 9 och

10 §§ anses ingå i förrättningshandläggningen. Huvudregeln om sammanträde skulle därför innebära att sammanträde måste hållas innan avvisningsbeslut meddelas. I allmänhet finns det emellertid inte något skäl att hålla sammanträde för att avgöra sådana frågor. I departementsförslaget har därför tagits upp den bestämmelsen att sammanträde inte behövs för att avvisa ansökan.

Huruvida stridiga intressen föreligger kan ofta inte bedömas bara på grundval av ansökningen. I departementsförslaget har tagits upp vissa bestämmelser rörande handläggningen, vilka kan vara av betydelse i detta sammanhang. Sålunda har i 15 § föreskrivits skyldighet för fastighetsbildningsmyndigheten att kommunicera ansökningen med sådan sakägare som inte biträtt denna och att underrätta byggnadsnämnden innan ärendet avgörs. Bestämmelsen om att sammanträde inte är nödvändigt i vissa fall innebär givetvis inte att det skulle föreligga något hinder för fastighetsbildningsmyndigheten att hålla sammanträde i sådana fall, då stridiga intressen inte föreligger. Om det skulle föreligga minsta anledning till tveksamhet därom, bör sammanträde i allmänhet sättas ut.

Som jag förut har framhållit anser jag inte behövt att i lagen närmare ange vilka handläggningsåtgärder som får företas utom sammanträde. Handläggningsåtgärder som är av förberedande eller teknisk beskaffenhet bör kunna vidtas i denna ordning. Till förberedande åtgärder kan hänföras bl. a. samråd med andra myndigheter, vilket givetvis inte utesluter att sådant samråd ibland kan äga rum vid sammanträde. Det kan sålunda i vissa fall vara lämpligt att exempelvis kalla en representant för lantbruksnämnden till ett sammanträde.

Myndighetens överläggning till beslut bör givetvis äga rum utan att sakägarna är närvarande. Ofta är det lämpligt att överläggningen sker i anslutning till sammanträde. Beslutet kan meddelas antingen vid sammanträdet eller på annat sätt. I 17 och 29 §§ upptas närmare bestämmelser om underrättelser till sakägarna och andra klagoberättigade i sådana fall då beslut meddelas på annat sätt än vid sammanträde.

15 §.

Paragrafen, som saknar motsvarighet i kommittéförslaget, innehåller bestämmelser om kommunikering av ansökning om fastighetsbildning och om underrättelse till byggnadsnämnden i sådana fall då förrättning skall ske utan sammanträde.

Departementschefen. En viktig grundsats för domstolars och administrativa myndigheters handläggning är att part skall beredas tillfälle att yttra sig före ett ärendes avgörande. Flera bestämmelser i RB ger uttryck för kommunikationsgrundsatsen, och i åtskilliga specialförfattningar finns uttryckliga föreskrifter om att den som berörs av saken skall höras innan

beslut i ärendet meddelas. Att kommunikationsgrundsatsen måste gälla även för förrättningsförfarandet är ofrånkomligt. Enligt min mening är denna grundsats så betydelsefull att den bör fastslås i lagen. Av bestämmelserna i 14 § följer att sammanträde med sakägarna i allmänhet skall hållas. Genom föreskriften att samtliga sakägare skall kallas till sammanträde är det sört för att dessa får kännedom om ansökningen och bereds tillfälle att föra sin talan vid sammanträdet. För sådant fall finns inte behov av något särskilt kommunikationsförfarande. När förrättningen skall handläggas utan sammanträde, behövs emellertid en särskild föreskrift om kommunikation av förrättningsansökningen med sådana sakägare som inte biträtt ansökan. Föreskriften tas upp i denna paragraf. Enligt denna skall ansökningen delges nämnda sakägare med ett föreläggande att inom utsatt tid yttra sig över ansökningen. På grundval av sådant yttrande kan fastighetsbildningsmyndigheten avgöra om sammanträde kan underlåtas. Det får antas att om stridiga intressen föreligger i saken detta kommer till uttryck i yttrandet. Om sakägare, som delgetts ansökan, inte låter höra av sig, kan myndigheten i allmänhet utgå från att sakägaren inte har något att erinra mot bifall till ansökan.

Av vad jag förut anfört framgår att vid remissbehandlingen från flera håll framhållits angelägenheten av att byggnadsnämnden hålls underrättad om fastighetsbildningsärenden. Sådan underrättelse skall tjäna syftet att byggnadsnämnden skall kunna bevaka sina intressen vid förrättningen. Detta gäller givetvis också när förrättningen skall handläggas helt utan sammanträde. I departementsförslaget tas därför upp en föreskrift om skyldighet att före avslutandet av sådan förrättning underrätta byggnadsnämnden om förrättningen, när denna avser mark inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser. Givetvis bör underrättelse sändas i god tid.

16 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om protokoll och aktbildning. I kommittéförslaget finns motsvarande bestämmelser i 13 §.

Gällande rätt. I 3 kap. 6 § JDL föreskrivs beträffande laga skifte att lantmätaren skall föra protokoll över allt som förekommer vid sammanträde under förrättningen. I protokollet skall noga upptas framställda yrkanden och anförda skäl samt grunderna för förrättningsmännens beslut. Protokollet skall avfattas i sammanhängande paragrafföljd för hela förrättningen. Protokoll för sammanträde skall erhålla sin slutliga avfattning innan sammanträdet avslutas. Vidare gäller att lantmätaren skall underteckna protokollet och på detta anteckna dagen då det är uppsatt. Dessa föreskrifter skall tillämpas även vid annan fastighetsbildning än laga skifte. Angående protokollets innehåll finns därjämte vissa särbestämmelser.

Kommittén. Kommittén har eftersträvat en förenkling av protokollföringen. Enligt kommitténs mening är denna alltför omfattande och onödigt tyngande för lantmätnarna. Tanken att helt avstå från protokoll i vissa enklare förrättningar avvisas med hänsyn till att en sådan ordning varken medför några egentliga arbetslättnader eller är fullt lämplig. Den önskvärda förenklingen kan i stället bäst vinnas genom ändrade regler om protokollets utformning.

Kommittén har föreslagit en bestämmelse om aktbildning. Med den föreslagna avfattningen av denna bestämmelse kommer begreppet förrättningsakt att få en annan innebörd än det hittills haft. Förändringen har kommittén ansett påkallad med hänsyn till önskemålen att erhålla överensstämmelse med vad som gäller på andra områden, särskilt inom domstolsväsendet. Den omständigheten att handling enligt den föreslagna bestämmelsen skall ingå i akten innebär inte att den för all framtid kommer att bibehållas där. Viss utrensning skall kunna äga rum i samband med att akten arkiveras sedan beslutet vunnit laga kraft. Vidare skall enskilda ha rätt att i vissa fall få tillbaka av dem ingivna handlingar, som införlivats med akten. Kommittén påpekar även att förrättningskartan skall anses tillhöra akten, vilket emellertid inte utesluter särskild förvaring av kartan.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* anser att kommittéförslaget är tillfredsställande men ifrågasätter om inte närmare bestämmelser bör meddelas i administrativ väg. Styrelsen understryker vikten av att möjligheterna till förenkling tas tillvara.

Svea hovrätt och *domstolskommittén* framhåller vikten av skärpta krav på protokollföringens utformning.

Departementschefen. Liksom hittills varit fallet bör även vid förrättning enligt FBL protokoll föras vid varje förrättning. I departementsförslaget upptas en bestämmelse om detta. I övrigt har emellertid detaljföreskrifter om protokollföringen utelämnats. Sådana föreskrifter är av den beskaffenheten att de lämpligen bör meddelas av Kungl. Maj:t.

I paragrafens andra stycke tas upp en bestämmelse om aktbildning. Även beträffande aktbildning bör närmare föreskrifter meddelas av Kungl. Maj:t.

17 §.

Denna paragraf, som motsvarar 14 § i kommitténs förslag, innehåller bestämmelser om omröstning, avfattning av beslut samt underrättelse om beslut.

Kommittén. Om olika meningar yppas bland förrättningsmännen, skall enligt gällande rätt deras beslut avfattas i enlighet med flertalets mening. Om var och en av de tre förrättningsmännen har sin mening, är lantmäta-

rens uppfattning utslagsgivande. Någon ändring av dessa regler bör enligt kommitténs mening inte ske. Om meningsskiljaktigheten gäller en fråga om pengar eller en kvantitativ beräkning över huvud taget och alla tre har sin särskilda mening, torde dock lantmätaren inte alltid böra diktera beslutet. I enlighet med den princip som ligger till grund för 16 kap. 4 § RB bör den som röstar för en större myckenhet anses biträda den mening som uttalar sig för ett lägre belopp. En sammanläggning av rösterna bör därför i dessa fall ske så, att den mening som avser det näst högsta beloppet blir bestämmande för beslutet.

Vad beträffar utformningen av besluten anser kommittén det önskvärt att förrättningsmännen redovisar skälen för sina ställningstaganden. Uppenbarligen skulle det emellertid föra för långt att alltid kräva en särskilt avfattad motivering. Kommittén har därför föreslagit, att beslut skall i den mån det prövas erforderligt ange de skäl varpå det grundas. Vidare skall, då fullföljd genom besvär är tillåten, beslutet innehålla fullföljds-hänvisning.

För att sakägare och andra besvärberättigade, av vilka byggnadsnämnden särskilt kan nämnas, skall få kännedom om meddelade beslut har lantmätaren ålagts att vid sammanträde läsa upp de beslut som meddelas därvid och att beträffande övriga beslut omedelbart avsända behövliga underrättelser. Denna underrättelseskyldighet skall dock inte gälla beslut, som meddelas i samband med förrättningsens avslutande enligt vad som sägs i 29 §. Om sådana beslut skall besked på förhand ha lämnats.

Remissyttrandena. De föreslagna omröstningsreglerna möter erinran bara i fråga om utformningen av bestämmelsen rörande omröstning angående kvantitet. *Lantmäteristyrelsen* anser att den föreslagna formuleringen kan ge upphov till missförstånd och förordar en utformning i mera direkt anslutning till motiven sålunda att den mening, som avser den näst största myckenheten bör lända till efterrättelse. *Fastighetsägareförbundet* och *distriktslantmätaren i Ludvika distrikt* anför liknande synpunkter.

Beträffande kommitténs förslag i fråga om motivering av beslut anføres kritiska synpunkter i några yttranden. *Svea hovrätt* understryker sålunda vikten av att alla förrättningsbeslut, som innefattar ett sakligt avgörande, blir tillfredsställande motiverade. RB:s regler om motivering av domstols dom och beslut bör enligt hovrätten kunna tjäna till ledning. *Lantmäteristyrelsen* anser att huvudregeln bör vara att beslut skall motiveras. Endast i den mån det är obehövt bör motivering få utelämnas. Styrelsen hänvisar också till vad som gäller för domskäl enligt 17 kap. 7 § RB. *Domstolskommittén* erinrar om att domstols avgörande genom dom alltid skall innehålla domskälen med uppgift om vad som är bevisat i målet. Detta krav är befogat av många anledningar. Även här är rättssäkerhetssynpunkter avgörande. Om det nämnda kravet eftersätts, kan parterna orsakas be-

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

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

Lantmäteristyrelsen anför vissa erinringar mot förslaget och yttrar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kallelse och delgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18 §.

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

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

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

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

Lantmäteristyrelsen sammanfattar sina synpunkter på följande sätt.

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

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

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

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

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

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

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

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

19 §.

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

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

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

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

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

20 §.

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

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

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

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

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

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

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

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

21 §.

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

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

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

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

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

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

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

22 §.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23 §.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

24 §.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Förrättningens fortsättande och slutförande

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

25 §.

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

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

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

Den summariska redovisning angående olika arbetsuppgifter vid fastig-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Begreppet fastighetsplan berörs av några remissinstanser. *Lantmäteri-*

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

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

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

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

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

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

Betydelsen av samråd i olika situationer framhålls av flera remissinstanser.

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

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

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

Med hänsyn till samordningsfrågans vikt synes närmare tillämpnings-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

26 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om tillståndsbeslut.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

27 §.

Denna paragraf innehåller bestämmelser om utstakning och utmärkning av gräns.

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

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

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

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

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

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

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

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

Det rent tekniska förfarandet vid utstakningen och vid utmärkningen,

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

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* tillstyrker kommittéförslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

28 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om karta och beskrivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Åtskilliga remissinstanser ställer sig emellertid kritiska till förslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

29 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om avslutande av förrättning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30 §.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

31 §.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

32 §.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

33 §.

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

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

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

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

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

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

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

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

Särskilda bestämmelser

34 §.

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

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

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

35 §.

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

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

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

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

36 §.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

37 §.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragrafen har i departementsförslaget underkastats vissa jämkningar i

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

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

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

38 §.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

39 §.

Paragrafen innehåller regler om vilandeförklaring av förrättning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

40 §.

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

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

41 §.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

42 §.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TREDJE AVDELNINGEN

Fastighetsreglering

ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Inledning

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

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

Fastighetsregleringens allmänna utformning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vad beträffar frågan om benämningen av omregleringsinstitutet anser

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

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

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

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

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

Den av kommittén föreslagna uppbyggnaden av de allmänna reglerings-

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

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

5 KAP.

Allmänna bestämmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

Grunderna för fastighetsreglering

1 §.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 §.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 §.

Denna paragraf innehåller regler om rätten att påkalla fastighetsreglering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Att byggnadsnämnd skall få påkalla fastighetsreglering beträffande om-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 §.

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

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

Bestämmelserna i JDL angående detta båtnadsvillkor innebär såvitt gäl-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 §

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 §.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 §.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8 §.

Paragrafen innehåller de grundläggande bestämmelserna om regleringsfastigheternas sammansättning och dimensionering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommittén har sökt uppställa allmänt hållna bestämmelser, som är så

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Värdering och ersättning mellan sakägare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

vid expropriationsvärdering med hänsyn till olikheter i värderingssituationen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om fastställande av graderingsvärde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10 §.

Paragrafen innehåller huvudbestämmelserna om den allmänna likviden vid fastighetsreglering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Andra punkten i andra stycket avviker i departementsförslaget delvis från kommitténs förslag. Det sakliga innehållet är dock väsentligen detsamma. I överensstämmelse med kommitténs förslag föreskrivs sålunda att vid likvidvärderingen skall tas hänsyn till egendomens användning för det ändamål som lämpligen kan komma i fråga och föranleder det högsta värdet. Vidare anges att värderingen skall avse de förhållanden som råder vid tillträdet. Den sistnämnda bestämmelsen har allmän giltighet. Det synes därför onödigt att i lagtexten särskilt ange att likvidvärderingen i motsats till graderingsvärderingen skall gälla det vid tillträdet befintliga skogsbeståndet.

Efter dessa allmänna uttalanden angående likvidvärderingen vill jag något beröra vissa speciella problem med anknytning till gradering och likvidvärdering av mark inom tätbebyggelseområden.

Som förut har framhållits består skillnaden mellan graderingsvärde och likvidvärde främst däri, att man vid bestämmande av graderingsvärdet får se bort från tillfälliga förhållanden. Vid jordbruksförhållanden graderas t. ex. skogsmarken som om den vore bevuxen med sådan skog, som i betraktande av den föreliggande godhetsgraden hos marken är av genomsnittsbekaffenhet enligt förhållandena i orten. Man bortser således från det faktiska skogsbeståndets beskaffenhet. På samma sätt får vid gradering av åkerjorden bortses från de tillfälliga hävdeförhållandena. De tillfälliga förhållandena kommer emellertid att bli beaktade vid likvidvärderingen.

Vid värdering av mark som är avsedd för tätbebyggelse kan vissa faktorer urskiljas som konstituerar olikheter mellan graderingsvärde och likvidvärde. Detta gäller till en början i fråga om vissa mervärden som ett område kan ha utöver dess lämplighet för tätbebyggelse. Kommittén har

som exempel härpå anfört överflödiga skogsbestånd samt grus- och matjordsförekomster.

Kommittén har fäst uppmärksamheten också på vissa andra faktorer som kan föranleda skiljaktigheter i värderingshänseende, nämligen sådana förhållanden som förorsakar kostnader för att marken skall kunna tas i anspråk för bebyggelse. De kostnader det här gäller är främst grundförstärkningskostnader, gatubyggnadskostnader, gatumarkersättning, anslutningsavgifter samt rivnings- och evakueringskostnader. Sådana kostnader kan föranleda tillfälliga avvikelser från tätbebyggelsevärdet på exploateringsfärdig mark och skall beaktas vid likvidvärderingen. Om de skall beaktas också vid graderingen blir beroende av hur graderingsnivån valts. Många gånger torde det, bl. a. för att undvika dubbelarbete, vara lämpligt att liksom vid likvidvärderingen utgå från det aktuella värdet. Motsatsen kan emellertid också komma i fråga. När förutsättningarna för tätbebyggelse är mycket olika inom regleringsområdet, synes det exempelvis vara lämpligast att graderingen avser fullt exploateringsfärdig och från byggnadskostnadssynpunkt ordinär mark. I de fall då huvuddelen av marken på ett likartat sätt avviker från ett sådant tillstånd, synes återigen inte några hinder möta att fastighetsbildningsmyndigheten graderar marken i det aktuella tillståndet.

Tätbebyggelsevärdena inom ett område beror i första hand av hur detaljplanen för området är utformad. Det är därför naturligt att betrakta saken så, att marken tagit åt sig huvuddelen av det av detaljplanen betingade tätbebyggelsevärdet redan i och med planläggningen. Denna utgörs ju inom stadsplanlagt område i allmänhet av en självständig åtgärd, tomtindelningen. Har tomtindelning ägt rum, utgör den efterföljande fastighetsregleringen bara ett rättsligt genomförande av tomtindelningen, som knappast påverkar värdet av de enskilda fastigheterna. Eftersom värdet på marken sålunda huvudsakligen konstitueras genom planens utformning, kommer likvidvärdet vid reglering av tomtindelad mark i allmänhet att nära ansluta till värdet på marken efter regleringen.

Ibland kommer den slutliga detaljplaneringen att ske inom fastighetsregleringens ram. Detta är fallet då tomtindelning inte ägt rum inom stadsplanlagt område samt när det är fråga om område med byggnadsplan. Visserligen förhåller det sig så, att det är stadsplanen som konstituerar markvärdet, eftersom stadsplanen anger bebyggelserätten. Sedan planen fastställts torde värdenivån i största utsträckning ansluta sig till den optimala tomtindelning som planförfattaren förutsatt. Vissa värdebestämmande faktorer kan emellertid påverkas av regleringen och bli beroende av hur denna genomförs. Kommunal-tekniska föreningen har i sitt yttrande berört detta spörsmål och framhållit att vinst kan uppkomma till följd av att en ökad grad av ändamålsenlighet ernås genom att de nya fastigheterna öppnar möjlighet till bättre planlösningar för bebyg-

gelsen. Jag delar föreningens uppfattning att en sådan vinst bör fördelas mellan avträdaren och tillträdaren på ett sådant sätt att också avträdaren får en skälig del av denna vinst. Såsom jag förut har framhållit är avträdaren vid fastighetsreglering principiellt berättigad till del i regleringsvinsten. Huvuddelen av vinsten inom bebyggelseområden kommer i allmänhet att beaktas redan vid likvidvärderingen. Att förlägga någon större del av vinstfördelningen till kostnadsfördelningen vid reglering inom bebyggelseområden kan knappast komma i fråga, eftersom kostnadsbeloppen i regel är så obetydliga att de inte ger utrymme för en rättvis vinstfördelning.

Innebörden av sista stycket andra meningen i paragrafen är att man vid likvidvärderingen alltid skall ta hänsyn till det ändamål vartill fastigheten lämpligen används och som därigenom föranleder det högsta värdet.

11 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om jämkning av likvider.

Kommittén. Med hänsyn till den ekonomiska mekanism som kommittén funnit böra väljas har den allmänna likvidvärderingen enligt 10 § utformats som en ägovärdering, där varje äga åsätts ett värde som är lika för avträdare och tillträdare av marken. Också värderingen av byggnad avses följa samma princip. Denna metod kan i allmänhet ge en önskvärd fördelning av regleringsvinsten, men i vissa fall, särskilt vid s.k. sned skiftesläggning, kan mindre tillfredsställande resultat någon gång uppkomma. Genom att vid sidan av den allmänna regleringslikviden inrätta en särskild likvid, som skulle användas vid sned skiftesläggning och i liknande situationer, skulle man kunna undvika dessa olägenheter. Tanken på en sådan likvid har kommittén dock avvisat. Samtidigt har det emellertid stått fullt klart att fastighetsägarna måste få betryggande garantier mot förlust genom en sned skiftesläggning eller eljest till följd av det sätt varpå regleringen genomförs. Av denna anledning men också av andra skäl behöver man i vissa begränsade fall kunna jämka det resultat som den allmänna regleringslikviden enligt 10 § leder till.

Bestämmelserna i första stycket första punkten avser det fall att en ekonomisk uppgörelse enbart på grundval av 10 § skulle medföra formlig förlust för någon sakägare i hans egenskap av ägare till viss fastighet. Sådan förlust kan komma till uttryck på olika sätt, nämligen dels genom att fastigheten undergår värdeminskning utan att ägaren ens efter särskilt yrkande kan få ersättning därför enligt annat lagrum, dels genom att ägaren, i det fall att fastigheten blir förstärkt och därigenom stiger i värde, får utge ersättning för tillskottsajorden eller annan likvid med belopp, som överstiger den faktiska värdestegringen. Förluster av dessa slag kan uppkomma inte bara som en följd av sned skiftesläggning utan också i andra fall, där fastighet genom en reglering eller genom därmed sammanhängande arbeten lider

men i något hänseende, som inte kan beaktas vid bestämmandet av övriga likvider. Som exempel kan nämnas att fastigheten genom regleringen får sådan ändrad storlek och utformning att därtill hörande byggnad blir överflödigt och fastigheten till följd därav undergår en värdeminskning. Att märka är att skada av personlig art inte skall beaktas i detta sammanhang. Frågan i vad mån sådan skada skall gottgöras regleras i 12 §.

Den särskilda anordning som föreslås för att förlust av nu angiven beskaffenhet skall undvikas innebär att resultatet av den ekonomiska uppgörelsen enligt 10 § jämkas i behövlig omfattning eller, som det uttryckts i lagtexten, på det sätt som behövs till förhindrande av förlusten och i övrigt finnes skäligt. Det ersättningsbelopp som enligt 10 § tillgodoräknas fastighetsägaren skall följaktligen höjas just så mycket att förlusten blir täckt. Samtidigt måste emellertid belopp som påförts andra fastighetsägare med anledning av vad de mottagit vid regleringen i motsvarande mån höjas så att summan av de ersättningar som de olika sakägarna har att fordra helt stämmer överens med summan av vad som skall utges. Enligt den förordade lösningen skall sistnämnda höjning verkställas på grundval av en skälighetsbedömning. Det lämpligaste resultatet härvid torde nås, om den eller de fastigheter som haft nytta av att regleringen genomförts på det sätt som förorsakat jämkningen påförs den höjning som åsyftats med jämkningen. Om det inte visar sig möjligt att urskilja någon särskild nytta i detta avseende, bör betalningsskyldigheten fördelas efter den allmänna nyttan av regleringen på samma sätt som skyldigheten att gälda regleringskostnaderna skall fördelas, i fall där en separat fördelning av dem inte äger rum. I den speciella situation som avses i 14 § kan även annan än sakägare tänkas bli ålagd den ökade ersättningsskyldigheten.

Kommittén framhåller att en direkt motsvarighet till den här förordade jämkningsmöjligheten saknas i gällande rätt men att JDL som villkor för skifte och ägoutbyte föreskriver att förfång inte får uppkomma, vilket ju innebär att fastighet inte får undergå värdeminskning annat än i vissa bestämda avseenden där ersättning utgår. Detta förfångsvillkor ersätts alltså nu med en regel, varigenom den som skulle lida förfång tillförsäkras ekonomisk gottgörelse. Enligt kommitténs mening finns det anledning räkna med att förutsättningarna för regelns tillämpning kommer att vara för handen bara i enstaka situationer. Trots detta kan emellertid förrättningsmännen komma att känna sig nödsakade att tämligen ofta företa utredningar och beräkningar för att bedöma om en jämkning skall äga rum. Det kunde därför övervägas att som villkor för en jämkning kräva att förlusten är av mera påtaglig beskaffenhet eller åtminstone att yrkande om jämkning framställts. Kommittén har dock inte funnit det tillrädligt med några inskränkande villkor av det slag som antytts och anser sig f. ö. kunna förutsätta att den föreslagna anordningen även utan sådana villkor inte skall behöva tynga förrättningsförfarandet.

I det följande av första stycket behandlas en helt annan situation än den som är för handen, när det gäller att förebygga en förlust med anledning av regleringen. Här avses det fall att fastighetsregleringen till följd av det sätt varpå värderingen enligt 10 § utförs skulle leda till att viss fastighetsägare blir otillbörligt gynnad. Även detta fall torde bli sällsynt, och kanske skulle det kunna lämnas oreglerat, eftersom det här inte är fråga om att hindra direkt skadliga verkningar utan bara att medverka till en mer skälig vinstfördelning. Behov av en jämkning i sådant syfte uppkommer, när likvidvärdet för en äga eller en byggnad som frångår en fastighet på grund av värderingstekniska skäl kommer att sättas betydligt högre än det värde ägan eller byggnaden faktiskt haft för fastigheten i fråga. Om en jämkning av likvidresultatet här inte skulle vara möjlig, skulle fastighetsägaren för den egendom han avträder få tillgodoräkna sig en ersättning som visserligen inte översteg egendomens värde för regleringsfastigheterna i allmänhet men som inte skulle stå i rimlig proportion till den begränsade möjligheten han haft att utnyttja egendomen på ett lönsamt sätt. Den åsyftade situationen torde i huvudsak föreligga i sådana fall, där en fastighet berörs av regleringen bara på det sättet att ett mindre ägoskifte, som är beläget på så betydande avstånd från fastighetens brukningscentrum att det knappast kan med fördel brukas därifrån, ingår i regleringsområdet samt fastigheten vid regleringen avstår ägan utan att erhålla markvederlag för den. Motsvarande situation kan tänkas uppkomma vid överföring av byggnad.

På grund av vad som nu har anförts har som huvudförutsättning för tillämpning av ifrågavarande jämningsregel i andra punkten av första stycket angetts att det enligt 10 § beräknade värdet för område eller byggnad, som genom överföring frångår fastighet, skall i väsentlig mån överstiga den värdeminskning överföringen innebär för fastigheten. Eftersom det ligger i sakens natur att jämningsmöjligheten dessutom måste vara beroende av förhållandena i det enskilda fallet och att förrättningsmännen här liksom i övrigt vid ställningstaganden av betydelse för vinstfördelningen måste få tämligen fria händer att laga efter lägligheten, har i övrigt som villkor för att den ekonomiska uppgörelsen enligt 10 § på denna grund skall få justeras bara föreskrivits att det med hänsyn till omständigheterna prövas skäligt. Även frågan om hur jämkningen skall genomföras måste överlämnas åt förrättningsmännens bedömande. Självklart är att det ersättningsbelopp som tillgodoräknas ifrågavarande fastighet skall minskas, men när det gäller att avgöra vilka andra fastigheter som skall erhålla motsvarande befrielse från skyldigheten att utge likvider kan närmare riktlinjer inte anges.

I andra stycket av paragrafen regleras en form av jämkning som betingas av att en s. k. markreserv står till förfogande vid regleringen och att kostnaden för dennas anskaffande inte helt motsvarar likvidvärdet därför. Som förut påpekats torde större fastighetsregleringar vanligen inte komma till

stånd utan att en sådan reserv redan finns eller kan skapas. Olika sätt kan tänkas för reservens tillskapande. Med tillämpning av de möjligheter att minska fastigheter som 8 § medger kan viss tillskottsjord erhållas. I den mån en reserv bildas på detta sätt uppkommer inga problem. Ett och samma värde kommer nämligen då att läggas till grund för beräkning av såväl vad avträdaren blir berättigad till som vad tillträdaren har att utge. Vanligen torde emellertid endast högst begränsade markreserver kunna tillskapas på nu angiven väg. Däremot torde det inte bli ovanligt att en tillräcklig reserv kan erhållas på det sättet att markägare frivilligt ställer mark till förfogande genom att enligt 18 § medge avsteg från förbudet i 8 § mot väsentlig minskning av fastighet. Markägaren kan därvid betinga sig viss bestämd ersättning för vad han sålunda avstår. Motsvarande förfarande torde kunna tillämpas också beträffande mark, som anskaffats av statlig myndighet eller kommunalt organ för att vissa fastigheter skall förstärkas eller tillföras ersättning in natura för mark som tagits i anspråk för vägändamål eller annat liknande behov. Slutligen kan tillgång till förstärkningsjord erhållas genom inlösen i samband med regleringen. Oberoende av om reserven bildats genom frivilliga uppgörelser eller genom tvångsförvärv enligt vad sist sagts kan självfallet den situationen lätt inträffa att markens anskaffningskostnad, varmed förstås sakägarnas utgifter för att marken ställs till förfogande som förbättringsreserv, avviker från det enligt 10 § beräknade värdet. För att summan av debetposterna vid den ekonomiska uppgörelsen i samband med regleringen skall nå upp till samma belopp som kreditposterna, måste här viss justering göras. Såvitt gäller den i reserven ingående jorden skall de senare posterna oavsett likvidvärdet sättas lika med anskaffningskostnaden. Följaktligen måste även de ersättningsbelopp som påförs vissa av fastighetsägarna höjas eller, om anskaffningen av reserven kunnat ske till belopp som understigit likvidvärdet, i motsvarande mån nedsättas. De bestämmelser som nu föreslås innebär därför att sådan jämkning som avses i första stycket av paragrafen skall ske också där det påkallas av att kostnaden för markreservens anskaffande inte motsvarar det vid likvidvärderingen beräknade värdet. Eftersom bestämmelserna bör gälla inte bara mark utan också byggnader, om sådana blir disponibla för rationaliseringsändamål, talas i lagtexten om egendom som vid regleringen används för förstärkning av däri ingående fastigheter.

Det har inte funnits möjligt eller lämpligt att i lagen närmare ange hur det underskott resp. överskott som kan uppkomma i anledning av att en regleringsreserv står till förfogande skall fördelas. I flertalet fall torde det mest skäligen resultatet uppkomma, om en brist påförs de fastigheter som vinner förstärkning i proportion till den storleksförbättring som kommer dem till del. Möjligheten att tillämpa en annan fördelningsgrund måste emellertid hållas öppen. Det kan sålunda finnas anledning att göra åtskillnad mellan fastigheter allt efter som de vinner förstärkning i byggnader,

i inägojord eller i skog och att även skilja mellan dem som får förstärkning i skogsmark och dem, som får sitt skogsbestånd utökat. Vidare kan det visa sig önskvärt att låta också andra fastigheter, vilka utan att undergå förbättring av beskaffenhet som nu har angetts vinner fördelar genom förekomsten av en markreserv, få bidra till kostnaden för dess tillskapande.

För den händelse anskaffningskostnaden kunnat hållas så låg att visst överskott uppkommer och det gäller att avgöra vilka fastigheter som skall komma i åtnjutande därav, torde motsvarande betraktelsesätt kunna anläggas som när det är fråga om fördelning av en brist. Särskild orsak att avvika från en schematisk fördelning av överskottet efter storleken av den förstärkning fastigheterna undergått kan föreligga i de fall, då mark av någon anledning ställts till förfogande till särskilt lågt pris, understigande den värdenivå som tillämpats vid likvidvärderingen. Förmånen av att erhålla förstärkning efter denna prisnivå kan stundom med hänsyn till gällande jordpolitiska riktlinjer anses böra begränsas till fastigheter av visst slag, samtidigt som det kan vara nödvändigt eller lämpligt att låta också andra fastigheter undergå viss storleksförbättring.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anser att formuleringen av lagtexten i första stycket första punkten bör ändras så att den stämmer bättre överens med vad kommittén anfört i sin motivering. Hovrätten anför.

Den jämkning, om vilken talas i första stycket, skall enligt lagtexten ske »på det sätt, som erfordras till förhindrande av dylik förlust och i övrigt finnes skäligt». I motiven yttras, att det ersättningsbelopp som enligt 10 § tillgodoräknas fastighetsägaren skall höjas just så mycket att förlusten blir täckt. Lagtextens formulering överensstämmer inte med detta motivuttalande. Såvitt hovrätten kan finna innefattar dock motivuttalandet en riktig ståndpunkt. Jämkningsen till förmån för den som eljest skulle lida förlust skall således inte ske med högre belopp än att förlusten täcks. Lagtextens ord »och i övrigt finnes skäligt» torde hänföra sig endast till fördelningen av detta belopp mellan övriga sakägare.

Distriktslantmätaren i Ludvika distrikt anser att bestämmelsen i första stycket andra punkten bör utgå. Vid värdering enligt gällande rätt bortser man från vilket värde en äga har för den fastighet, som innehaft ägan före skiftet. Enligt distriktslantmätarens mening finns det inte någon godtagbar anledning att frånkänna ägaren till områden och byggnader, som används för jordbruksändamål och som före regleringen har ett för ägaren lågt avkastningsvärde, rätt till det förväntningsvärde, som de på grund av sin allmänna belägenhet äger. Han bör i likhet med vad som anses godtagbart, när det gäller bebyggelsemark, tillgodoräknas det latent värde som aktualiseras genom fastighetsregleringen. Att detta sällan kan bli lika med det maximala avkastningsvärdet hänger samman med att man vid en fastighetsreglering beträffande betydande områden måste räkna med möjligheten

att hänföra dem till olika enheter. Vid graderingen måste man således bestämma ett värde, som ligger inom vad som får anses rimligt med hänsyn till de enheter, vari områdena efter regleringen kan komma att ingå. Med hänsyn till den före regleringen föreliggande ovissheten beträffande enheternas utformning efter regleringen synes det latenta värdet hos visst område inte skäligen kunna anses överstiga graderingsvärdet. En av orsakerna till att man, när det gäller jordbruksfastigheter, gärna synes vilja räkna med avkastningsvärdena med hänsyn till den före en reglering rådande fastighetsindelningen torde vara, att man vill ha möjlighet att räkna fram den värdehöjande effekten av regleringen. Därvid får man ett gynnammare resultat, om man utgår från nämnda avkastningsvärde. Enligt distriktslantmätarens mening ligger den värdehöjande effekten främst däri att regleringen aktualiserar och frigör de latent värdena hos de berörda områdena.

Lantmäteristyrelsen ifrågasätter om inte också anläggning bör nämnas i lagtexten i andra punkten av första stycket vid sidan av område och byggnad. Styrelsen åberopar som skäl härför kommitténs uttalanden i anslutning till 10 §.

Jämkningsregeln i andra stycket bör enligt *Svea hovrätts* mening uttryckligen begränsas till att avse bara det fallet då förstärkningsjord anskaffas genom inlösen.

Hovrätten vitsordar, att bestämmelsen har sitt berättigande, såvitt gäller jord som anskaffas genom inlösen. Anskaffningskostnaden kommer i dessa fall säkerligen inte sällan att överstiga egendomens likvidvärde och en jämkning måste ske därest den som tillträder de inlösta ägorna inte ensam eller inte alls skall påföras det överskjutande beloppet. Det bör påpekas att förslaget bygger på att en fastighetsägare mot sin vilja skall kunna åläggas att mottaga förstärkningsjord, låt vara med den begränsning som följer av 8 § andra punkten. Principerna för avgörandet av vilken eller vilka fastigheter som detta belopp skall påföras diskuteras av kommittén och hovrätten har inte anledning att göra någon erinran mot vad därutinnan anföras. Om däremot lantbruksnämnden eller enskild sakägare förklarar sig beredd att ställa en markreserv till förfogande mot viss ersättning, som överstiger markens likvidvärde, kan förrättningsmännen inte beakta ett sådant erbjudande, om inte någon annan sakägare förklarar sig villig att mottaga förstärkningsjorden efter detta högre värde. Det saknas i lagförslaget stöd för en behörighet för förrättningsmännen att självständigt besluta härom. All mark som vid regleringen överförs från en fastighet till en annan skall ju, försåvitt inte inlösen beslutas, värderas enligt principerna i 10 §, och från detta stadgande kan avsteg ske allenast genom överenskommelse enligt 18 § första stycket. Har sakägare förklarat sig villig att mottaga förstärkningsjorden efter det värde jordens ägare begär föreligger en sådan överenskommelse. Därmed synes emellertid något behov av den särskilda jämkningsregel 11 § andra stycket innehåller inte uppkomma för fall av detta slag. Huruvida medgivandet, att förstärkningsjorden övertages till ett värde som överstiger likvidvärdet, göres av ägaren till den fastighet, som direkt skall mottaga de särskilda ägor markreserven består av, eller ägaren

till en fastighet som endast medelbart kommer i åtnjutande av förstärkningen, eller slutligen av annan sakägare som är intresserad av att markreserven står till förfogande, kan visserligen inverka på hur likviden kommer att gestalta sig rent bokföringsmässigt men förändrar inte det faktum att sådan överenskommelse om avsteg från 10 § föreligger, som synes utsluta tillämpning av en särskild jämningsregel enligt 11 § andra stycket. Då hovrätten befarar, att det senare stadgandet mot bakgrund av uttalandena i motiven kommer att utgöra grund för uppfattningen, att förrättningsmännen är behöriga att självständigt eller så att säga å regleringslagets vägnar förhandla och träffa uppgörelse om anskaffning av en markreserv mot ersättning som överstiger likvidvärdet, föreslår hovrätten att stadgandet uttryckligen begränsas att avse det fall då förstärkningsjord anskaffas genom inlösen. Om förrättningsmännen anses böra äga den antydda behörigheten torde krävas ett särskilt stadgande härom i lagen.

Departementschefen. Den i första stycket första punkten upptagna jämningsbestämmelsen har till syfte att hindra att förlust uppkommer för en fastighetsägare vid tillämpning av 10 §. Sådan förlust kan uppkomma på olika sätt. Det kan t. ex. förhålla sig så, att fastighetens värde minskas utan att ägaren har möjlighet att få gottgörelse enligt andra regler. Exempel härpå är att en byggnad blir överflödig genom regleringen. Förlust kan också uppstå genom att likviden överstiger den värdehöjning på fastigheten som inträtt till följd av marköverföring eller annan åtgärd. Enligt bestämmelserna i första punkten skall sådana förluster täckas genom jämkning av likviden. Kommitténs förslag har i sak lämnats utan erinran av remissinstanserna utom så till vida att Svea hovrätt förordat den ändringen av lagtexten att jämkningen inte skall ske med högre belopp än som behövs för att täcka förlusten. Jag finner hovrättens anmärkning befogad och departementsförslaget har utformats enligt hovrättens förslag.

Bestämmelsen i första stycket andra punkten syftar, såsom kommittén uttalat, till att motverka att en viss fastighetsägare blir otillbörligt gynnad vid värdering enligt 10 §. Kommittén har uttalat en viss tveksamhet om behovet av en sådan regel eftersom denna inte syftar till att förhindra direkt skadliga verkningar utan bara att medverka till en mer skälig vinstfördelning. I ett remissyttrande har föreslagits att regeln skall utgå ur lagtexten eftersom den kan befaras leda till att avträdaren inte kan tillgodoräknas ett skäligt förväntningsvärde.

Den omständigheten att värderingen vid fastighetsreglering skall ske som ägovärdering kan i vissa situationer leda till otillfredsställande resultat, om inte möjlighet till jämkning erbjuds. Visserligen bör regelsystemet främst syfta till att hindra att förluster uppkommer genom regleringen, men det är enligt min mening angeläget att systemet i görlig mån utformas så att en i positiv mening så rättvis vinstfördelning som möjligt kan verkställas. Den av kommittén nu föreslagna bestämmelsen tjänar detta syfte och bör därför tas in i lagen. De vid remissbehandlingen framförda farhågorna om att regeln skulle motverka att avträdaren får tillgodoräkna sig för-

väntningsvärde synes mig inte vara befogade. Om likvidvärderingen, såsom ibland kan tänkas ske, leder till ett resultat som i väsentlig mån överstiger ett realistiskt förväntningsvärde, bör jämkning kunna ske för att åstadkomma en rimlig vinstfördelning.

I departementsförslaget har med beaktande av lantmäteristyrelsens anmärkning gjorts sådant tillägg i lagtexten till första stycket andra punkten att även likvidvärdet för anläggning kan jämkas.

Bestämmelsen i andra stycket av paragrafen avser det fallet att en markreserv fördelas vid regleringen. Som kommittén har framhållit kan en markreserv skapas på olika sätt. I den mån tillskottsjord erhålls inom ramen för reglerna i 8 § är värderingsfrågan enkel så till vida som marken skall åsättas samma värde för avträdare och tillträdare. En större markreserv måste emellertid bildas på annat sätt, nämligen antingen genom att inlösen sker eller genom att ägaren frivilligt ställer ett större område till förfogande. Sistnämnda grupp av fall innefattar såväl fall då enskild markägare medger minskning av fastighet utöver vad som medges enligt 8 § som då t. ex. lantbruksnämnden ställer mark till förfogande. I princip är det här fråga om identiska situationer, eftersom i båda fallen fastighetens ägare måste medge att fastighetens värde minskas utöver den gräns som har angetts i 8 §. Förvärvet av markreserv är givetvis en viktig förhandlingsfråga, som sakägarna skall ha möjlighet att öva inflytande på. Prisfrågan måste därvid få stor betydelse. Kommittén har i sitt betänkande inte närmare berört därmed sammanhängande problem. Svea hovrätts yttrande ger mig emellertid anledning att något närmare gå in på prisfrågans behandling vid fastighetsreglering.

I realiteten innebär en storleksförändring i samband med reglering en överlåtelse av mark. Ibland är förhållandena därvid enkla och företer stor likhet med en vanlig markförsäljning. Det kan i sådana fall utan vidare stå klart att ett markområde genom regleringen skall överföras till en bestämd fastighet. Om regleringen inte kompliceras av annan marköverföring, blir prisfrågan en angelägenhet bara för de två berörda fastigheterna. Betingar sig avträdaren därvid ett högre pris för marken än likvidvärdet beräknat enligt 10 § andra stycket, behövs enligt 18 § samtycke av ägaren till den fastighet som skall motta marken för att överföringen skall kunna äga rum.

Det är emellertid inte detta okomplicerade fall som regleras i denna paragraf. I stället är det fråga om den situation som föreligger när förstärkningsjord skall fördelas mellan olika fastigheter. När förstärkningsjorden anskaffas är det i regel inte möjligt att i detalj bedöma hur denna skall slutligen fördelas mellan olika fastigheter. Anskaffandet av förstärkningsjorden och fördelningen av denna sker i allmänhet på olika stadier av förvärdningen. Anskaffandet måste i regel vara avslutat innan slutgiltig fastighetsplan upprättas. Det är med hänsyn härtill inte alltid möjligt att

anordna regelrätta förhandlingar mellan sakägarna om villkoren för anskaffande av marken. De sakägare som slutligen skall ta emot förstärkningsjorden kan sålunda inte tillförsäkras ett sådant direkt inflytande på frågan om priset för förstärkningsjorden som vid vanligt köp. Visserligen är det ofta möjligt att i stora drag urskilja vilka fastigheter som skall få ta emot åtminstone mera betydande förstärkningsbelopp och de bör då vid förhandlingar få tillfälle att ta ställning till prisfrågan. Om sakägarna mera allmänt motsätter sig det begärda priset, bör fastighetsbildningsmyndigheten i allmänhet avstå från att ta marken i anspråk för förstärkning. Ett formellt krav på sakägarnas samtycke till varje avvikelse från likvidvärdet vid anskaffandet av förstärkningsjorden skulle emellertid tynga förrättningshandläggningen. Därtill kommer att när förstärkning anskaffas genom inlösen det är svårt att förutse hur stor anskaffningskostnaden slutligen kommer att bli.

Det sagda leder till att man måste räkna med att det behövs en regel som ger fastighetsbildningsmyndigheten rätt att mellan sakägarna fördela den skillnad som kan uppstå mellan anskaffningskostnaden och likvidvärdet på förstärkningsjorden. Ett sådant behov gör sig gällande inte bara när anskaffningskostnaden överstiger likvidvärdet utan också när motsatsen föreligger, dvs. anskaffningskostnaden är lägre än likvidvärdet. I sistnämnda fall blir det fråga om att fördela en vinst mellan sakägarna.

I likhet med kommittén anser jag att fördelningen mellan sakägarna av de berörda skillnaderna mellan anskaffningskostnad och likvidvärde tekniskt bör genomföras genom jämkning av likvidvärdet. En bestämmelse därom har sålunda tagits upp i andra stycket av denna paragraf. Jag anser emellertid att det behövs ett visst skydd för sakägarna mot att tvingas betala alltför högt pris för förstärkningsjorden. Den begränsning som här är nödvändig torde lämpligen kunna utformas i överensstämmelse med motsvarande regel i 8 § till förhindrande av obegränsad ökning av graderingsvärdet. Bestämmelsen har därför fått det innehållet att avvikelse från likvidvärdet inte får medföra avsevärd olägenhet för sakägare.

I det föregående har endast berörts fall när förstärkningen utgjorts av mark. Som kommittén har framhållit kan en förstärkning emellertid också omfatta byggnader och andra anläggningar. Av lagtextens formulering följer att bestämmelserna är tillämpliga också i sådant fall.

12 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om ersättning för personlig skada.

Kommittén. Enligt gällande fastighetsbildningslagstiftning saknas möjlighet att bereda sakägare gottgörelse för personlig skada med anledning av omreglering oavsett om skadan skulle uppkomma genom att hans fastig-

27 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

het undergår minskning genom ägokravsjämkning i enlighet med vad som gäller därom eller till följd av de ändringar fastigheten i övrigt underkastas. Uppkomsten av personligt men utgör inte heller hinder mot laga skifte eller ägoutbyte. Visserligen får sådan åtgärd inte äga rum, om den skulle leda till förfång för delägare, men med förfång avses inte skada av personlig art utan bara sådan värdeminskning på fastighet som inte skall särskilt kompenseras. Starka skäl talar onekligen för den ståndpunkt gällande rätt sålunda intar. Genom tämligen noggranna regler om hur skiftesläggningen skall verkställas och omregleringarna i övrigt skall genomföras har risken för uppkomst av mera betydande personliga skador i allt väsentligt eliminerats. I praktiken har något behov av att kunna beakta dylika skador inte heller framträtt. Härtill kommer att särskilda regler om att man vid skiften och ägoutbyten skulle ha att ta hänsyn till i vad mån personligt intrång förorsakades skulle vålla stora svårigheter och ytterligare tynga förrättningsverksamheten.

Den omständigheten att skadeverkningar av ifrågavarande beskaffenhet hittills kunnat lämnas obeaktade i regleringssammanhang innebär inte att man också för framtiden kan avstå från att meddela bestämmelser i syfte att förebygga sådana verkningar. Samtidigt är dock att märka att, även om regleringsverksamheten kommer att bedrivas efter andra linjer än tidigare och förfarandet i betydande mån förenklas, vissa grundläggande principer är avsedda att behållas i stort sett orubbade. Av främsta betydelse i detta sammanhang är t. ex. att möjligheten att utan ägarens medgivande låta en fastighet undergå storleksminskning inte i någon nämnvärd omfattning vidgas genom förslaget. De hittillsvarande fixa gränserna för tillåtna minusjämkningar avskaffas visserligen och bestämmelserna därom ersätts med en mera allmänt hållen regel om att fastighets graderingsvärde inte får undergå väsentlig minskning, men ändringen är huvudsakligen av formell beskaffenhet och inte avsedd att göra mera omfattande storleksförskjutningar möjliga. Varken denna ändring eller den omläggning av regleringsverksamheten som i övrigt skall komma till stånd torde medföra att behovet av särskilda regler med anledning av ev. personliga skador kommer att i allmänhet göra sig gällande med större styrka än tidigare. Kommittén har därför ansett sig kunna avstå från att föreslå generella bestämmelser i ämnet och har funnit denna uppfattning så mycket mera välgrundad som en närmare reglering av frågan skulle tvinga fram ett mera omständligt och tyngande förfarande, vilket skulle vara till större nackdel för sakägarna. Att personlig skada i vissa speciella situationer skall kunna uppmärksammas och gottgöras har dock synts uppenbart. Vid inlösen, som i realiteten innebär ett expropriationsförfarande, bör sålunda dylik skada ersättas på samma sätt som vid expropriation. Frågan härom behandlas i 8 kap. Vidare har det funnits påkallat att man i vissa fall, när en fastighetsreglering innebär att ett ingripande sker beträffande befintlig bebyggelse, kan beakta

skador av detta slag och bereda de skadelidande ersättning. De särskilda regler som betingas härav har tagits upp i denna paragraf.

Hittillsvarande bebyggelsereglerande åtgärder vid omregleringar gäller bara utflyttning, varför problemet med intrång med anledning av att någon tvingas att avstå byggnad inte aktualiserats. Enligt kommittéförslaget skall det emellertid nu bli möjligt att på helt annat sätt än tidigare företa åtgärder som påverkar bebyggelsen. Vissa inskränkningar kommer visserligen att gälla beträffande överföring av byggnader från en fastighet till en annan, men om sådan åtgärd i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning och väsentlig olägenhet inte uppkommer för sakägare, skall överföringen företas utan medgivande av den förutvarande ägaren. Har byggnaden bara obetydligt värde, behöver enbart kravet på frånvaro av väsentlig olägenhet vara uppfyllt. Även om byggnadens ägare genom detta villkor skyddas mot mera betydande skador, kan dock skyldigheten för honom att avträda byggnaden medföra ett kännbart intrång i exempelvis en affärsrörelse och för detta intrång bör han kunna få gottgörelse vid sidan av den ersättning för själva byggnaden och för skada på fastigheten som tillkommer honom enligt 10 och 11 §§. Detta bör gälla oavsett om byggnaden och den mark där byggnaden är uppförd tillhör samme person eller byggnaden stått på ofri grund. Överföringen innebär ju under alla förhållanden att byggnaden övergår i tillträdarens ägo och risken för skadeverkningar är lika stor i båda fallen. För att ersättningsfrågan emellertid inte skall behöva komplicera förfarandet i varje situation, när byggnad på annat sätt än genom frivillig uppgörelse byter ägare vid en fastighetsreglering, har det syntts kommittén angeläget att som villkor för att här ifrågavarande likvid skall utgå uppställa det kravet att synnerliga skäl föreligger.

Det är inte bara en regleringsåtgärd varigenom en byggnad överförs till ny ägare som kan förorsaka avträdaren ett kännbart men som bör kunna ersättas. Även vissa vid fastighetsreglering företagna servitutsåtgärder, kanske främst bildande av servitut, kan vålla motsvarande skador. En upplåtelse av servitutsrättighet enligt 7:1 kan sålunda förutsätta att ägaren till den härskande fastigheten tar i anspråk visst utrymme i byggnad på den tjänande fastigheten, exempelvis för att över fastigheten kunna anordna en utfart till gata, och förutom den ersättning för själva servitutsupplåtelsen — innefattande jämväl gottgörelse för intrång på fastigheten — som tillkommer den tjänande fastighetens ägare bör denne kunna kompenseras för övrigt intrång på samma sätt som om äganderätten till byggnaden frångått honom och under motsvarande villkor. Motsvarande problem uppkommer också när byggnad avstås för rivning på sätt kommittén har förordat i redogörelsen för bebyggelsefrågor vid fastighetsreglering. Dessa frågor regleras emellertid inte i denna paragraf utan kommer att behandlas i 23 §.

Enligt det anförda är det bara ägaren av byggnad som kan bli berättigad

till ersättning för personlig skada. Det är dock tydligt att även innehavare av särskild rätt till fastighet kan skadas på samma sätt och i lika hög grad som ägaren. Detta inträffar när rättigheten innefattar befogenhet att utnyttja byggnad på fastigheten. Också sådan rättighetshavare bör därför i detta hänseende behandlas lika med ägaren. En lösning i enlighet härmed torde bli av särskilt intresse för nyttjanderättshavare och innebär ett avsteg från den eljest vid fastighetsreglering tillämpade, sedan gammalt gällande principen att sådana rättigheter inte beaktas vid omregleringar. Med hänsyn till att ersättningsrätten blir begränsad till sådana särskilda rättigheter som är knutna till byggnad och att den kommer att gälla endast i vissa speciella situationer, när byggnad överförs eller berörs av servitutsåtgärd, torde några nämnvärda svårigheter inte uppkomma för förrättningsmännen att i det särskilda fallet skaffa sig kännedom om vilka rättighetshavare som på den grund att de kan bli berättigade till ersättning är att behandla som sakägare enligt 33 §.

Bestämmelserna i första stycket av denna paragraf har utformats i enlighet med de nu redovisade övervägandena. I andra stycket av kommittéförslaget (tredje stycket i departementsförslaget) behandlas därefter ett särskilt problem som uppkommer när ersättning utgår till rättighetshavare, vare sig denne såsom ägare av byggnad på ofri grund tvingas att genom överföring avstå denna byggnad eller rättigheten varit knuten till en byggnad, som utgjort fastighetstillbehör, och den helt eller delvis upphör genom överföring eller servitutsåtgärd. Rättigheten har ju inneburit en belastning på fastigheten och torde ofta ha medfört en minskning av fastighetens värde. Dess likvidvärde bestäms emellertid utan hänsyn till denna minskning, varför en överkompensation skulle inträda, om fastighetsägaren skulle vid sidan av rättighetshavaren få tillgodoräkna sig full ersättning. I likhet med vad som sker vid expropriation bör därför det på själva fastigheten belöpande ersättningsbeloppet minskas med den ersättning som skall tillkomma rättighetshavaren, dock högst med den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit. Eftersom en sådan nedsättning av vad fastighetsägaren skall få tillgodoräkna sig skulle kunna leda till att fordringsrätt, som äger företräde framför den särskilda rättigheten, blir äventyrad, skall nedsättningen inte få ske undantagslöst. Viss oskadlighetsprövning behövs, och bara om resultatet av denna utvisar att minskningen av det för fastigheten beräknade ersättningsbeloppet inte kan skada innehavare av fordringar med bättre rätt, får minskningen äga rum. Ger prövningen vid handen att sådant förfång uppkommer, skall i stället den för innehavaren av den särskilda rättigheten beräknade ersättningen utgå med motsvarande lägre belopp. Denna anordning är avsedd att leda till samma resultat som det speciella förfarande som enligt 30 § och 57 § andra stycket ExL skall iaktas vid bestämmande och fördelning av expropriationsersättning. På grund av de särskilda förhållanden som råder vid fas-

tighetsreglering och som innebär att fastigheten i fråga måhända inte blir berättigad till någon ersättning alls utan i stället blir ålagd ersättnings-skyldighet, kan den enligt ExL tillämpade metoden inte komma till användning. En oskadlighetsprövning genom förrättningsmännen blir i stället ofrånkomlig. Sådan prövning kommer att behöva fullgöras av dem även i andra sammanhang och behöver inte inge några betänkligheter.

Vad beträffar skyldigheten att utge den likvid som det här är fråga om har i tredje stycket (fjärde stycket i departementsförslaget) föreskrivits att skyldigheten skall fördelas mellan sakägarna efter vad som finnes skäligt med hänsyn till deras nytta av att regleringen genomförs på sådant sätt att dylik likvid skall utgå. Ofta torde det inte möta några svårigheter att fastställa vilken eller vilka fastigheter som har nytta av att reglering genomförs på angett sätt. Om det inte visar sig möjligt att urskilja någon särskild nytta i detta avseende, kommer ersättnings-skyldigheten enligt vad som avsetts med bestämmelsen att fördelas efter den allmänna nyttan av regleringen på samma sätt som regleringskostnaderna i fall där en separat fördelning av dem inte skall ske.

Kommittén påpekar att enligt 18 § undantag från bestämmelserna i denna paragraf får ske, om samtycke föreligger från de sakägare vilkas rätt är beroende därav. Detta innebär bl. a. att ersättning för personlig skada kan komma att utgå också i andra situationer än dem som behandlats här.

Remissyttrandena. Flera remissinstanser framhåller att möjligheten att ersätta personlig skada vid fastighetsreglering bör utvidgas utöver vad kommittén har föreslagit. Sålunda anser *lantmätareföreningen* det vara en brist att personlig skada inte kan ersättas vid fastighetsreglering i samma omfattning som vid inlösen. *Näringslivets byggnadsdelegation*, *industriförbundet* och *SAF* anser att den av kommittén föreslagna bestämmelsen är stötande och strider mot allmänna rättsgrunder samt uttalar att huvudprincipen bör vara att även personlig skada skall ersättas i skälig omfattning. *Stadsdomareföreningen* och *bankinspektionen* anser att bestämmelsen är onödigt restriktiv och förordar att ersättning skall utgå utan särskilda begränsningar.

Kommunal-tekniska föreningen framhåller att om man inför ökade möjligheter att besluta om ersättning för personlig skada skulle användningen av fastighetsregleringsinstitutet öka också i fråga om mera komplicerade tätortsförhållanden. Föreningen anser att möjlighet här bör finnas att ersätta personlig skada som uppkommer för ägare av grannfastighet.

Svea hovrätt ifrågasätter om det möjligen kan vara befogat att i paragrafens första stycke ta in ett uttryckligt förbehåll om att bestämmelsen över huvud taget inte skall gälla för det fall att rivning av byggnad beslutats.

Vad som föreskrivits om byggnad bör enligt *lantmäteristyrelsen* gälla

också i fråga om anläggning av större betydelse, exempelvis cistern och bensinpump. Styrelsen erinrar vidare i anslutning till andra stycket om att ordet »nedsättas» och »nedsättning» har två helt olika betydelser när de hänförs till ersättningsbelopp. Styrelsen vill för sin del föreslå att orden utbyts mot »minskas» och »minskning».

Departementschefen. Som kommittén har framhållit saknas i den gällande fastighetsbildningslagstiftningen regler som ger möjlighet att generellt ersätta sakägare för personlig skada vid omregleringar. Något behov av att kunna beakta personliga skador har enligt kommitténs uppfattning inte framträtt i praktiken och det system för omreglering som nu föreslås medför inte att behovet av särskilda regler med anledning av ev. personliga skador kommer att i allmänhet göra sig gällande med större styrka än tidigare. Vad som har anförts från remissinstanserna rubbar enligt min mening inte denna bedömning. Jag delar alltså kommitténs uppfattning att reglerna om ersättning för personlig skada bör begränsas till i huvudsak sådana situationer där ingripande sker beträffande befintlig bebyggelse. Som jag kommer att närmare utveckla i det följande anser jag dock att en utvidgning av ersättningsreglerna är nödvändig beträffande arrende.

Jag vill särskilt framhålla att jag anser att de föreslagna reglerna ger tillräckliga möjligheter att använda fastighetsreglering även i komplicerade fall inom tätorter, eftersom de ersättningsfall som kan komma upp där huvudsakligen gäller just ingripanden beträffande byggnader. De föreslagna bestämmelserna inrymmer möjligheter att i stor omfattning hålla såväl byggnadens ägare som rättighetshavare skadelösa. Att utvidga bestämmelsernas tillämpningsområde till att omfatta också krav på ersättning för personlig skada från ägare till sådan fastighet som angränsar regleringsområdet bör inte komma i fråga. Om ägare av fastighet som inte ingår i regleringen lider skada, är han oförhindrad att i vanlig civil väg fordra ersättning härför, t. ex. med åberopande av allmänna grannelagsrättsliga principer. Enligt min mening bör förrättningen inte belastas med frågor av detta slag.

Departementsförslaget avviker i första stycket från de av kommittén föreslagna reglerna i två hänseenden. Kommittén har föreslagit att rätt till ersättning skall föreligga bara om det finns synnerliga skäl till det. Inskränkningen har motiverats med att ersättningsfrågor inte bör få komplicera förfarandet i varje situation. Enligt min mening kan önskemålet om ett förenklat förfarande emellertid inte få utgöra ett tillräckligt skäl för en sådan begränsning av ersättningsrätten. Kravet på synnerliga skäl har därför inte tagits upp i departementsförslaget.

Som lantmäteristyrelsen har påpekat kan även den som äger eller nyttjar en anläggning tillfogas personlig skada i samband med överföring. Detta är desto mer påtagligt som anläggning enligt 7 § inte skyddas mot överfö-

ring i samma utsträckning som byggnad. I departementsförslaget tas därför upp den regeln att vad som föreskrivits om byggnad skall gälla också beträffande anläggning.

I andra stycket av departementsförslaget har införts en regel som saknar motsvarighet i kommittéförslaget. Regeln gäller ersättning till arrendator som lider skada genom regleringen. Fastighetsreglering kan på skilda sätt få kännbara verkningar för arrendatorn. Av 33 § följer att arrendet upphör att gälla i den mark som genom regleringen frångår värdfastigheten. Även i den mån arrendet fortsätter att gälla i värdfastigheten kan värdet av arrenderätten förringas genom att exempelvis fastighetens läge förändras eller arealen minskas. Genom reglerna i 34 och 35 §§ är visserligen sörjt för att skadliga verkningar för arrendatorn om möjligt skall kunna undvikas. Men dessa regler utgör inte någon fullständig garanti för att sådana inte trots allt inträder. I 8 kap. av förslaget till JB torde — delvis efter mönster av gällande regler i 2 kap. NJL — komma att tas in bestämmelser om rätt för arrendatorn att säga upp avtalet eller att kräva nedsättning av arrendet i vissa fall. Dessa befogenheter kan emellertid inte ge arrendatorn ett fullgott skydd mot förlust med anledning av en fastighetsreglering. Enligt min mening bör därför en särskild ersättningsregel tas upp i FBL och den skada som uppkommer genom fastighetsregleringen bör regleras i samband med förrättningen. Främsta skälet för detta är att det ingalunda är givet att sådan skada skall ersättas av värdfastighetens ägare. I stället bör skadestånd läggas på ägarna av de fastigheter som har nytta av att regleringen genomförs på sådant sätt att skadan uppkommer. Den prövning som förutsätts härför utförs lämpligast vid förrättningen. Även praktiska skäl och kostnadshänsyn kan anföras för en sådan ordning. Skadestandsregeln har i departementsförslaget utformats efter samråd med arrendelagsutredningen och i nära anslutning till den regel om nedsättning av arrendet och om uppsägning av avtalet som utredningen avser att föreslå i JB.

Tredje stycket i departementsförslaget motsvarar andra stycket i kommittéförslaget. De här upptagna bestämmelserna tar sikte på det fallet att ersättning enligt första eller andra stycket utgår till en rättighetshavare. Det likvidvärde som tillgodoräknas ägaren av den fastighet som belastats av rättigheten skall enligt dessa bestämmelser minskas med ett belopp som motsvarar den värdeminskning som rättigheten kan ha inneburit för fastigheten. Enligt andra punkten skall därvid beaktas att panthavare med bättre rätt i fastigheten inte lider förfång. Oskadlighetsprövning skall sålunda ske. Visar denna att förfång uppkommer skall, i stället ersättning till rättighetshavaren minskas med motsvarande belopp.

Paragrafens sista stycke motsvarar tredje stycket i kommittéförslaget. Här regleras hur skyldigheten att betala ersättning enligt denna paragraf skall fördelas mellan sakägarna. Fördelningen skall ske efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta var och en har av att regleringen genom-

förs på sådant sätt att ersättning skall utgå. Beträffande förhållandet mellan reglerna i tredje och fjärde styckena vill jag påpeka att, om minskning sker av fastighetens likvid enligt tredje stycket, fördelningen enligt fjärde stycket skall avse skillnaden mellan vad som skall utgå till rättighetshavaren och det belopp varmed fastighetens likvidvärde minskats.

13 §.

I denna paragraf regleras kostnadsfördelningen.

Kommittén. Fördelningen av regleringskostnaderna spelar en viktig roll, då det gäller att tillgodose sakägarnas krav på ekonomisk rättvisa. Med hänsyn härtill har kommittén ansett önskvärt att ta upp de behövliga bestämmelserna härom i nära anslutning till övriga bestämmelser om den ekonomiska uppställningen mellan sakägarna.

De kostnader som här behandlas utgörs av förutom förrättningskostnaderna alla utgifter för arbeten, anläggningar och liknande åtgärder, som utförs vid regleringen och alltså ingår som ett led i regleringsverksamheten. Dessutom måste fördelningen uppenbarligen omfatta kostnaderna för andra sådana åtgärder och arbeten som utan att utföras vid själva regleringen dock förutsatts vid den allmänna likvidvärderingen. Om dessa kostnader inte inbegrips, rycks grunden för likvidberäkningen delvis undan och den åsyftade vinstfördelningen kan inte ernås.

Kommittén anser nödvändigt att enhetliga bestämmelser gäller för fördelningen av de gemensamma regleringskostnaderna. Nyttoprincipen eller som den också kan kallas båtnadsprincipen bör därvid vinna tillämpning. Med fastighets nytta bör i detta sammanhang förstås den värdehöjning som fastigheten undergår genom regleringen, minskad med enskilda fullföljds-kostnader, omställningskostnader och anpassningsförluster. Vid nyttoberäkningen måste emellertid hänsyn tas även till likvider mellan fastighetsägarna. För att fastighets nytta skall erhållas måste därför dess värdehöjning minskas med den likvid som ägaren har att utge. Om ägaren i stället får ta emot sådan ersättning, skall beloppet läggas till värdehöjningen (bet. s. 325).

En fastighetsreglering består vanligen av en omfördelning av ägorna samt av ett större eller mindre antal därmed kombinerade åtgärder, som är mer eller mindre intimt förbundna med varandra. I den mån båtnad av och kostnad för olika åtgärder kan särskiljas kan det självfallet visa sig att en viss åtgärd är mera lönsam än en annan. Berör dessa båda åtgärder huvudsakligen olika fastigheter, får man uppenbarligen en mera rättvis vinstfördelning, om kostnaden för vardera åtgärden fördelas för sig än om kostnadsbeloppen sammanräknas och fördelas efter en enhetlig grund. En separat kostnadsfördelning blir av särskild betydelse, så snart en förbättringsåtgärd berör en sådan faktor som blivit beaktad vid likvidvärderingen. De särskilda kostnaderna för åtgärden bör då om möjligt betalas av just den som genom det

sätt, varpå värderingen skett, drar fördel av åtgärden och inte belasta även andra fastighetsägare. Om åtgärden däremot inte påverkar någon vid värderingen beaktad faktor, föreligger inte samma anledning att verkställa en separat kostnadsfördelning. En sådan kan emellertid vara fördelaktig av det skälet att möjligheterna att tillämpa vissa schablonmetoder och att i övrigt åstadkomma förenklingar därigenom kan underlättas. Har samtidigt likvidvärderingen skett med hänsyn till arronderingsfaktorerna, kan det kanske bli möjligt att helt undvara en båtnadsberäkning.

Ett förfarande med separat kostnadsfördelning i största möjliga utsträckning torde bli särskilt användbart vid fastighetsreglering i skogsmark. Där kan i regel kostnaderna för verkställda vägbyggnader utan svårighet urskiljas och fördelas för sig. I vissa fall bör man kunna förfara på samma sätt med en annan betydande kostnadspost, nämligen den som avser själva skogsvärderingen. Återstående kostnader torde ofta utan olägenhet kunna fördelas efter någon schablonmetod, t. ex. efter värdet av den mark som går i byte. När det är fråga om fastighetsreglering av inägojord bör även en separat fördelning kunna ske, speciellt i fråga om sådana åtgärder som torrläggning och stenröjning. I vissa fall kan det emellertid vara förenat med svårigheter att i båtnadshänseende skilja olika åtgärder beträffande inägojorden från varandra. Det kan vidare någon gång inträffa att en separat kostnadsfördelning skulle komplicera beräknings- och redovisningsarbetena, och den bör då givetvis undvikas, om inte rättvisesynpunkterna likväl motiverar dess användning.

På grund av vad nu har anförts om kostnadsfördelningen synes den nya lagstiftningen böra ställa upp som en huvudprincip, att samtliga av en fastighetsreglering föranledda gemensamma kostnader skall fördelas mellan sakägarna efter den nytta var och en av dem kan anses erhålla genom regleringen. Därjämte bör den undantagsregeln gälla att kostnad för särskild åtgärd får, om det lämpligen kan ske, fördelas för sig. Den särskilda nyttan av åtgärden blir då fördelningsgrund, men denna nytta behöver inte beräknas genom en formlig kalkyl utan bör kunna erhållas som resultat av en schematisk uppskattning. Om det förhåller sig så att åtgärden kunnat utföras utan samband med regleringen och om annan fördelningsgrund i så fall skulle ha tillämpats, bör emellertid denna grund tillämpas även vid den separata fördelningen inom regleringens ram. Den omständigheten att t. ex. en väganläggning, som kunnat genomföras fristående, blir inordnad i en fastighetsreglering bör nämligen inte få leda till att bestämmelserna rörande kostnadsfördelningen i lagen om enskilda vägar sätts ur kraft.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* anser att båtnadsfördelning är principiellt riktig men framhåller att båtnaden ibland är svår att precisera. Schematisering och förenklade metoder bör kunna tillåtas. Det synes sålunda inte uteslutet att i vissa fall graderingsvärde eller annat dylikt begrepp,

med tillräcklig noggrannhet kan användas som uttryck för båtnadens relativa fördelning mellan de särskilda fastigheterna. Metoden med fördelning efter graderingsvärden bör dock enligt styrelsens mening inte komma till uttryck i lagtexten. *Överlantmätaren i Örebro län* framför liknande synpunkter. *Lantmätareföreningen* framhåller att det i det praktiska handlandet är till stor fördel att båtnadsvärderingen kan göras mycket enkel.

Beträffande båtnadsberäkningen inom tätbebyggelseområden har *stadsjuristen i Stockholm* erinringar mot kommitténs uttalanden.

Beträffande tätbebyggelseområden anges i kommittéförslaget, att det torde vara svårt att påvisa en direkt båtnad av fastighetsbildningen. Regleringsområdets totala värde påstås ofta vara i stort sett detsamma före och efter regleringen, vilket främst sammanhänger med att marken redan före regleringen tagit åt sig huvuddelen av tätbebyggelsevärdet. Denna tes är inte invändningsfri. Om man nämligen genom sammanläggning av flera små tomter inom ett kvarter åstadkommer en enda fastighet, lär tomtvärdet ofta bli mycket högre än det, som summan av de enskilda tomterna representerar. Genom gemensamhetsanordningar kan också en avsevärd värdeökning uppkomma. Påståendet att de båtnadsposter, som främst ifrågakommer vid tätbebyggelseområden, är inbesparade kostnader för lagfarter m. m. samt räntevinster, som uppkommer genom att marken till följd av regleringen kan bli nyttjad för tätbebyggelse tidigare än som eljest varit möjligt, torde sålunda vara felaktigt.

Svea hovrätt påpekar att kostnader för gemensamt arbete inte kan hänföras under begreppet förrättningskostnader enligt 2:6. De där upptagna fördelningsreglerna för det fall att förrättningen inställs gäller därför inte kostnad för gemensamt arbete. Hovrätten anser att frågan bör lösas genom en lagregel.

Departementschefen. Kommitténs förslag till regel för fördelning av regleringskostnaderna bygger på nyttoprincipen och innebär att varje fastighet som ingår i regleringen skall ta del i kostnaderna efter den nytta (båtnad) som regleringen medför för fastigheten. Båtnadsberäkningen vid jordbruks- och skogsbruksregleringar har behandlats ingående av kommittén som därvid pekat på de osäkerhetsmoment som är förenade med beräkningen. Kommittén har emellertid uttalat att båtnaden inte sällan torde kunna beräknas på ett relativt enkelt sätt utan något formligt beräkningsarbete. Såvitt angår jordbruks- och skogsbruksregleringar har kommitténs uttalanden inte mött någon erinran vid remissbehandlingen. I fråga om regleringar inom tätbebyggelseområden är enligt kommitténs mening båtnaden relativt begränsad och lätt att beräkna. Denna mening har kritiserats vid remissbehandlingen.

Kommitténs uttalanden om båtnadsberäkningen inom tätbebyggelseområden synes ha avsett sådant fall där fastighetsreglering medför en på grund av gällande byggnadsbestämmelser i stort sett given ändring av fastighetsindelningarna. Som jag har anfört i anslutning till 10 § anser man att förvän-

tan om den nya fastighetsindelningen normalt påverkar värdena så, att dessa redan före regleringen nära ansluter sig till värdena enligt den nya indelningen. Vid försäljning av en fastighet före regleringen skulle den alltså betinga ett pris som i stort sett motsvarar dess värde efter regleringen. Att förhållandena i praktiken ter sig på det sättet torde vara uppenbart. Detta leder till att fastigheternas faktiska värdeändring genom regleringen är mycket liten i dessa fall och att likvidvärdet torde kunna bestämmas till lägst det förväntningsvärde som föreligger före regleringen, även om ett värde beräknat med hänsyn till att regleringen inte skulle komma till stånd skulle vara betydligt lägre.

Med en fastighets värdestegring genom en reglering torde normalt böra avses skillnaden mellan fastighetens värde om reglering kommer till stånd och om så inte är fallet. Möjligheterna att genomföra en båtnadsskattning efter denna princip är emellertid begränsade i de fall då en reglering måste komma till stånd, t. ex. för att stadsplanens intentioner skall kunna realiseras. I dessa fall kan man knappast tala om ett alternativ som kan tjäna syftet som jämförelseobjekt. Teoretiskt kan man tänka sig som alternativ att regleringen inte kommer till stånd men detta kan i praktiken leda till en oskälig kostnadsfördelning. Normalt torde alternativet »icke reglering» böra utformas som den bästa lösning som kan åstadkommas vid befintlig fastighetsindelning. Om värderingen sker på detta sätt, kommer båtnaden ofta att bli betydande. Vid fastighetsregleringar där slutresultatet inte är så uppenbart att det kan påverka värdena redan före regleringen i någon högre grad kommer fastighetsvärdenas ändring under själva regleringen att stämma bättre överens med de båtnadsbelopp som beräknas som skillnaden i värde mellan det fall att regleringen inte kommer till stånd och då så inte är fallet. Detta torde främst gälla i de fall då en plan över lämplig tomtindelning inte gjorts upp före fastighetsregleringen och i de fall då bildande av servitut m. m. kan aktualiseras.

Av det anförda torde framgå att nyttoberäkningen ibland måste vara för- enad med vissa svårigheter. Vid regleringar som gäller just tätbebyggelse- områden torde de av kommittén förordade förenklade beräkningsmetoderna ofta kunna komma till användning. Det är då tänkbart att utgå från t. ex. fastigheternas areal eller likvidvärde som grund för kostnadsfördelningen. Dessa beräkningsmetoder ger emellertid inte ett direkt uttryck åt den nytta som fastigheterna har av regleringen, eftersom effekten av regleringen inte med nödvändighet behöver stå i bestämd relation till arealen eller likvidvärdet.

Mot bakgrunden av det anförda anser jag att bestämmelsen om kostnads- fördelningen bör utformas på ett sådant sätt att den inrymmer också andra fördelningsmetoder än nyttoberäkning. Med hänsyn till att bestämmelsen avser mycket skiftande situationer kan dessa metoder inte närmare anges i lagen. Jag anser det vara till fyllest att bestämmelsen får det innehållet att

kostnadsfördelningen sker efter vad som är skäligt. Det bör emellertid klart framhållas att därvid främst skall beaktas den nytta som varje sakägare kan anses erhålla av regleringen.

Kostnadsreglerna i denna paragraf har utformats på grundval av de nu redovisade övervägandena. Reglerna i första stycket avser i första hand sådana kostnader som angetts i 2:6. De i nämnda lagrum upptagna bestämmelserna om fördelning av kostnader när förrättning inställs och om överenskommelse om fördelning av förrättningskostnaderna är tillämpliga även vid fastighetsreglering.

Vid fastighetsreglering kan det också bli fråga om fördelning av kostnader för vissa arbeten, anläggningar och liknande åtgärder. I fråga om sådana kostnader är emellertid bestämmelserna i 2:6 inte tillämpliga. Jag anser inte att det finns något behov av en särskild bestämmelse för fördelning av sådana kostnader för det fall att förrättningen inställs. Den fördelningsregel som föreslås i nu förevarande paragraf är väl lämpad för fördelning av nämnda kostnader även när förrättning inställs. Fastighetsbildningsmyndigheten är givetvis oförhindrad att vid prövningen efter skälighet beakta grunderna för 2:6.

I paragrafens andra stycke tas upp bestämmelser om separat kostnadsfördelning. Departementsförslaget stämmer i denna fråga överens med kommitténs förslag men vissa redaktionella jämkningar har gjorts.

14 §.

I paragrafen regleras skyldigheten för expropriant eller liknande att svara för regleringskostnaderna.

Kommittén. En fastighetsreglering kan vara till stor fördel för den, som föranstaltat om expropriation eller liknande tvångsförvärv. Denne kan sålunda vinna befrielse från skyldighet att utge ersättning för skada eller annan olägenhet, som genom regleringen avhjälpas, minskas eller förebyggs. Utan närmare motivering synes det klart, att sådan fördel bör medföra förpliktelse för honom att ta del i betalningsansvaret för regleringskostnaderna, oavsett om han begagnat sig av rätten att ta initiativ till regleringen eller inte. Med avseende på betalningen av dessa kostnader bör han alltså likställas med sakägarna, och på samma sätt som dessa bör han bli betalningsskyldig i förhållande till sin nytta av regleringen. I enlighet härmed bör han — om regleringen inte medför annan nytta än den som består i att intrång med anledning av expropriationen eller motsvarande förfarande undanröjs eller hindras — svara för samtliga regleringskostnader. Ofta torde emellertid genom regleringen samtidigt vinnas andra fördelar, som inte är beroende av expropriationsåtgärden, och då bör en fördelning äga rum. En för-

utsättning för tillämpning av den föreslagna anordningen måste självfallet vara att nyttan av regleringen för den som påkallat expropriationsåtgärden kan fastställas med nödvändig säkerhet. Expropriationsåtgärden måste följaktligen ha fortskridit så långt att en återgång inte riskeras.

Vad som nu sagts om regleringskostnaderna och skyldigheten för annan än sakägare att svara för kostnaderna torde böra tillämpas också beträffande ersättning enligt 12 §. I de fall, då fastighetsreglering företas i samband med ett ingripande av expropriationskaraktär, kan detta binda planläggningen på sådant sätt att det inte lämpligen går att undvika skada som avses i nämnda lagrum. Det är då skäligt att den, på vars föranstaltande ingripandet verkställs, får svara för den särskilda ersättning, som skall utgå för skadan, allt efter den nytta han får av regleringen. Om jämkning enligt 11 § sker för att hindra att fastighetsägaren lider förlust genom regleringen, bör det likaså vara möjligt att låta initiativtagaren till expropriationsåtgärden stå för den av jämkningen föranledda höjningen av den allmänna regleringslikviden. Att härutöver ålägga honom skyldighet att ta del i utgivandet av likvider, som beslutas vid regleringsförrättningen, är inte tillrådligt eller påkallat. I den mån sakägare inte kan genom regleringen få full kompensations för skada, som åsamkas honom direkt genom tvångsingripandet, bör han kunna göra anspråk på expropriationsersättning eller motsvarande gottgörelse.

På grundval av här redovisade överväganden har kommittén utformat föreskrifterna i denna paragraf. Med tillämpning av dessa bör givetvis ingen åläggas betalningsskyldighet utan att han dessförinnan haft tillfälle att vid förrättningen anföra vad han i denna del anser nödigt. Särskild föreskrift härom har tagits in i ett andra stycke.

Departementschefen. Enligt 3 § kan den för vars räkning mark tas in anspråk genom expropriation eller liknande tvångsförvärv påkalla fastighetsreglering. Förutsättningen härför är att olägenhet av expropriationen eller åtgärden kan undanröjas, minskas eller förebyggas genom regleringen.

Också fastighetsreglering som påkallats i annan ordning t. ex. genom officialinitiativ av överlantmätaren, kan medföra att olägenhet av expropriation m. m. kan undanröjas, minskas eller förebyggas. Även i dessa fall bör givetvis den som vinner en sådan fördel få ta del i kostnaderna för regleringen.

I anslutning till 3 § har framhållits att expropriant och liknande företagare inte har ställning av sakägare. Genom reglerna i förevarande paragraf likställs de emellertid med sakägare i fråga om skyldigheten att ta del i kostnaderna för regleringen. Detta gäller oavsett vem som påkallat regleringen.

Kommitténs förslag har lämnats utan erinran av remissinstanserna. Departementsförslaget har utformats med beaktande av de jämkningar som vidtagits beträffande 3 § andra stycket.

15 §.

I paragrafen regleras vidräkningsförfarandet. Dessutom meddelas bestämmelser om förfallodag, avbetalning och ränta.

Kommittén. I denna paragraf föreslår kommittén i huvudsaklig överensstämmelse med 14 kap. 14 § JDL, att vidräkning skall upprättas som utvisar vad var och en av fastighetsägarna har att ta emot och ge ut i ersättningar. Vidräkningen skall i princip omfatta alla de likvider som förekommer vid fastighetsregleringen. Härav följer att den kan verkställas först efter det att förrättningsmännen tagit ställning i de olika ersättningsfrågorna, dvs. allra tidigast i samband med att ersättningsbesluten meddelas. I vidräkningsinstrumentet skall för varje fastighet anges det belopp, som efter verkställd avräkning återstår att uppbära eller erlægga. Även om flera fastigheter hör till samme ägare och vissa förenklingar skulle kunna vinnas genom att betrakta dennes samlade fastighetsinnehav som en enhet, måste vidräkningen, liksom även de bakomliggande ersättningsbesluten, knyta an till de särskilda fastigheterna enligt den officiella fastighetsindelningen, detta beroende dels på den förmånsrätt som den ersättningsberättigade kommer att åtnjuta, dels på den i 16 § för vissa fall föreskrivna fördelningen av ersättningsbelopp mellan inteckningshavare. Eftersom även annan än fastighetsägare någon gång kan beröras av likvidbeslut, bör vidräkningen emellertid inte avse enbart förhållandet i likvidhänseende mellan de olika fastigheterna, utan den måste gälla också alla dem, som är berättigade till ersättning eller förpliktade att ge ut sådan.

Uppenbart är att en särskild vidräkning bör kunna undvaras i enkla fall, t. ex. när en enda form av ersättning förekommer vid regleringen. Något uttryckligt undantag från skyldigheten att upprätta vidräkning för sådana fall har kommittén inte ansett behövligt. I fall av detta slag bör nämligen i själva ersättningsbeslutet utan svårighet kunna föras in alla de uppgifter som skall framgå av ett vidräkningsinstrument. Om så har skett bör beslutet anses innefatta en vidräkning.

För sakägarna skulle det självfallet vara fördelaktigt, om den ekonomiska uppgörelse som vidräkningsförfarandet innebär kunde omfatta också regleringskostnaderna enligt 13 §. Det är dock svårt att här åstadkomma en gemensam behandling av likvider och kostnader. Vid den tidpunkt då förrättningen avslutas och vidräkningen måste vara verkställd, torde förrättningsmännen, även om de arbeten som avses i 13 § i allmänhet blivit slutförda, vanligen inte ha kännedom om kostnadsbeloppen. Vidare måste uppmärksammas, att de vid förrättningen meddelade ersättningsbesluten skall kunna verkställas på samma sätt som domstols lagakraftåtgående dom, sedan förrättningen avslutats och vunnit laga kraft. Därvid får vidräkningsinstrumentet tjänstgöra som exekutionsurkund. Om vidräkningen även skall omfatta regleringskostnaderna i allmänhet, kan det inte komma i fråga att till-

lägga vidräkningshandlingarna en sådan uppgift, eftersom förrättningsmännen inte har prövat andra kostnadsbelopp än dem som avser förrättningskostnaderna och en prövning från deras sida måste vara en förutsättning för att exigibilitet skall tillåtas. Tanken på ett allmänt vidräkningsförfarande, omfattande såväl likvider som kostnader, har främst av dessa skäl måst uppges. Kommittén framhåller emellertid att det anförda inte bör få hindra att vissa kostnader i speciella fall skall kunna inbegripas i vidräkningen. Har förrättningsmännen meddelat ett formligt beslut angående förrättningskostnad, som därvid blivit till beloppet fixerad, eller har ett slutligt avgörande annars kommit till stånd beträffande viss kostnadspost, t. ex. genom att sakägarna godkänt det för ett visst arbete debiterade beloppet, bör vad sakägarna på grund därav har att utge enligt den tillämpliga kostnadsfördelningsnormen kunna beaktas av förrättningsmännen, när vidräkningen verkställs. Kommittén har därför föreslagit, att vidräkningen må, om och i den mån det lämpligen kan ske, omfatta i 13 § avsedd kostnad under förutsättning att kostnadsbeloppet fastställts av förrättningsmännen eller blivit genom godkännande eller eljest slutligt bestämt.

I enlighet med hittillsvarande bestämmelser skall också i fortsättningen förfallodag sättas ut för de belopp som efter den verkställda avräkningen skall erläggas.

F. n. kan avbetalning av vad som skall erläggas enligt avräkningen tillåtas, och det är tydligt att denna möjlighet till successiv betalning bör behållas. Den enda nyhet i detta avseende som kommittén föreslår är en regel av innebörd att avbetalningen skall ske årligen med minst en femtedel av beloppet. Härigenom hindras att fastigheterna under en lång följd av år belastas med oguldna likvidbelopp, vilket skulle kunna vålla olägenheter av skilda slag. Kommittén utgår vidare från att man, när avbetalning medges, bara mera undantagsvis skall behöva utnyttja hela femårsperioden. De flesta avbetalningarna torde utan olägenhet kunna begränsas till kortare tid.

Frågan om den ersättningsberättigades rätt till ränta på ännu inte förfallet likvidbelopp diskuterades redan vid tillkomsten av JDL. Man ansåg dock att det inte fanns tillräcklig anledning att införa en sådan rätt (prop. 1926: 38 s. 389, NJA II 1926 s. 677). Denna slutsats måste ses mot bakgrunden av bl. a. tillträdesreglerna i JDL. Dessa regler innebär att tillträde vid laga skifte och ägoutbyte inte kan ske förrän efter förrättningsens avslutande, såvida inte delägarna ingår överenskommelse med annat innehåll. Förfalldagen för likviderna kan därför alltid, när inte särskild överenskommelse träffats, förläggas till tillträdesdagen eller annars på lämpligt sätt anpassas efter denna. Enligt den nya lagen skall emellertid förrättningsmännen kunna besluta om tillträde redan före förrättningsens avslutande, om det bakomliggande fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Eftersom vidräkningen till följd härav kan komma att verkställas tämligen lång tid efter tillträdet och en förfallodag i anslutning till detta då inte kan be-

stämmas, kommer frågan om möjligheten att tillgodose den ersättningsberättigades ränteanspråk i ett nytt läge. Också i övrigt kan det i avbetalningsfallen vara i hög grad motiverat med ränta på belopp, som ännu inte förfallit till betalning. Tvingas någon att avträda mark, som helt eller delvis skall likvideras i pengar, och kan ersättningen inte tillhandahållas honom redan i samband med avträddandet, kan det alltså finnas skäl att låta honom komma i åtnjutande av räntegottgörelse.

Att på grund av vad nu sagts införa en allmän regel om att ränta skall utgå på belopp, som skall betalas enligt den verkställda avräkningen, kan emellertid inte komma i fråga. Förhållandena kan vara i hög grad varierande, och i vissa fall skulle en skyldighet för den betalningspliktige att betala ränta för förfluten tid kunna framstå som högst oskälig. Med hänsyn till svårigheten att genom en allmängiltig bestämmelse slå fast den tidpunkt, från vilken räntan skall beräknas, har kommittén funnit att det bör överlämnas åt förrättningsmännen att efter prövning av omständigheterna i det enskilda fallet avgöra om ränta skall utgå och i så fall från vilken dag. Förrättningsmännen skall härvid beakta, att ett fullt rimligt och skäligt resultat uppkommer för såväl den betalningsberättigade som den betalningsskyldige, och bör se till att vidräkningen verkställs på sådant sätt att detta blir möjligt. Tillträdesdagen torde vanligen utgöra den lämpligaste tidpunkten, när den är gemensam för båda kontrahenterna.

Även räntesatsen bör bestämmas av förrättningsmännen. Att på sätt som skett i ExL och vissa andra författningar, som tillåter att mark tas i anspråk innan ersättning därför ännu erlagts, genom en lagregel fixera räntans storlek synes inte lämpligt. Situationen ter sig inte sällan helt annorlunda vid fastighetsreglering, och den ränta som här kan komma i fråga bör fastställas med beaktande av omständigheterna i det särskilda fallet. Vid avbetalning eller annars då förhållandena är tämligen likartade med dem som är för handen vid vanlig kreditgivning bör den räntesats som skulle varit tillämplig för sakägarnas del, om lån av motsvarande beskaffenhet tagits upp i allmän kreditinrättning, vara vägledande. Detta innebär också att en rörlig ränta bör föreskrivas, om det inte är fråga om bara en kortare tidrymd. I andra fall åter kan det finnas skäl att bestämma räntan med hänsyn till de berörda sakägarnas möjligheter till ekonomiskt utbyte av ifrågavarande egendom. Om de företagna regleringsåtgärderna är av expropriationsliknande karaktär, kan det slutligen synas mest skäligt att i överensstämmelse med stadgandet i 55 § ExL låta räntan utgå efter sex procent om året.

Den föreslagna regleringen av räntefrågan kan möjligen uppkalla vissa betänkligheter med hänsyn till den diskretionära prövningsrätt som i detta avseende måste tilläggas förrättningsmännen. Kommittén påpekar emellertid att dessa redan när det gäller att fastställa själva ersättningsbeloppen har vidsträckta möjligheter att förfara efter omständigheterna för att ett skäligt resultat skall uppnås samt att de i konsekvens härmed bör äga att

tämligen fritt besluta om den tilläggsförpliktelse som skyldigheten att betala ränta innebär.

I det föregående har nämnts, att ersättningsbeslut skall kunna, sedan förrättningen avslutats och vunnit laga kraft, verkställas på samma sätt som domstols lagakraftätagande dom och att vidräkningsinstrumentet därvid torde få tjänstgöra som exekutionsurkund. I detta sammanhang uppkommer frågan huruvida en särskild föreskrift härom fordras. F. n. föreligger otvivelaktigt utan stöd av någon lagregel exigibilitet i vad gäller penninglikvider enligt JDL. Detta beror uppenbarligen på att skifte och ägoutbyte tidigare alltid skulle fastställas av domstol eller ägodelningsdomare. När fastställelseprövningen år 1953 för flertalet fall överflyttades till överlantmätaren, synes den omständigheten att överprövning av judiciell myndighet upphörde inte ha inverkat på möjligheterna till utsökning. Inte heller synes överlantmätarens prövning kunna tilläggas någon betydelse för bedömning av frågan om exigibilitet. Det kan också nämnas, att ersättning, som beslutas vid förrättning enligt 1952 års lag om sammanföring av samfällid vägmark med angränsande fastighet m. m., torde på samma sätt som likvid enligt JDL kunna utsökas, sedan förrättningen vunnit laga kraft, och detta oberoende av att sådan förrättning aldrig varit föremål för fastställelseprövning av vare sig judicell eller administrativ myndighet. Enligt kommitténs mening får det anförda anses ge vid handen, att någon uttrycklig bestämmelse om exigibilitet inte behövs för den nya lagens del.

Enligt 26 § i kommittéförslaget kan undantag från föreskriften i denna paragraf om att samtliga likvider skall ingå i vidräkning medges beträffande flyttningsersättning.

Remissyttrandena. Flera remissinstanser har förordat att räntereglerna ges ett mera preciserat innehåll än kommittén har föreslagit.

Länsstyrelsen i Östergötlands län anser att en bestämmelse om verkställbarhet av ersättningsbeslut bör tas in i lagtexten.

Departementschefen. Det av kommittén föreslagna vidräkningsförfarandet, varom bestämmelser meddelas i första stycket, har lämnats utan erinran av remissinstanserna. Departementsförslaget stämmer i sakligt hänseende överens med kommitténs förslag. I stället för benämningen vidräkning används i departementsförslaget termen avräkning.

Paragrafens andra och tredje stycken innehåller regler om förfallodag, avbetalning och ränta. I förhållande till kommittéförslaget har enbart vissa redaktionella ändringar vidtagits. De betänkligheter som uttalats från en del remissinstanser när det gäller räntereglernas utformning har alltså inte föranlett mig att avvika från kommitténs förslag. Kommitténs ingående be-lysning av de problem som är förbundna med räntefrågan visar tydligt att det knappast låter sig göra att binda förrättningsmännens prövning genom

stramare regler. Men jag vill betona att räntefrågan givetvis bör tas upp vid förhandling med sakägarna så, att dessa får tillfälle att anföra sina synpunkter. På detta sätt torde det i regel bli möjligt att få till stånd en överenskommelse mellan sakägarna.

Vad angår verkställbarheten av ersättningsbeslut delar jag den uppfattning som kommittén har uttalat. Någon särskild regel om att beslutet kan läggas till grund för exekution tas alltså inte upp i FBL.

16 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om nedsättning av ersättningsbelopp hos myndighet.

Kommittén. Genom en reglering kan fastighet undergå sådan värdeminskning att den inte längre utgör full säkerhet för fordran, som den svarar för. Problemet att i sådant fall trygga fordringshavarnas rätt uppmärksammades vid tillkomsten av JDL, och under förarbetena till lagen upprättades olika förslag, genom vilka borgenärerna skulle beredas förmånsrätt till de likvidbelopp som utgår till fastighetens ägare. Främst på grund av svårigheterna att finna en praktiskt lämplig lösning avstod man emellertid från att reglera frågan (prop. 1926: 38 s. 391, NJA II 1926 s. 685). I samband med senare partiella reformer angående ökade möjligheter till ägokravsjämkning aktualiserades frågan på nytt. Därvid upptogs i 8 kap. 2 § sista stycket och 13 kap. 2 § sista stycket JDL bestämmelser om att likvid för minskad tilldelning vid tvångsägoutbyte och vid laga skifte skall erläggas och fördelas på samma sätt som expropriationsersättning, om den ersättningsberättigade fastigheten på grund av inteckning eller eljest häftar för fordran eller annan rättighet. Undantag härifrån gäller dock, om innehavarna av samtliga sådana fordringar och rättigheter lämnar medgivande till det eller det är uppenbart att fastighetsbildningen inte kan skada rättighetshavaren.

Även om vissa anmärkningar kan riktas mot nyssnämnda bestämmelser i JDL, är enligt kommitténs mening den bakomliggande tanken fullt riktig och godtagbar också med hänsyn till framtida förhållanden. Sålunda bör inteckningshavare och därmed likställda rättsägare inte få hindra önskvärda ändringar i fastighetsindelningen, fastän deras ställning till följd av sådana ändringar kan försämrats. Kompensation bör emellertid beredas dem genom att utgående ersättningar används till betalning av fastigheterna åvilande skulder. Med hänsyn till de föreslagna möjligheterna att genom fastighetsreglering åstadkomma ganska betydande ändringar i olika avseenden är det uppenbarligen ofrånkomligt med ett skydd av detta slag till förmån för dessa rättsägare. Självfallet uppkommer även nu svårigheter, när det gäller att anordna ett förfarande med nedsättning och fördelning av likvid-

belopp, men dessa synes främst bero på att ovisshet råder om vilken eller vilka myndigheter som lämpligen bör ha hand om uppbörden av likvidbeloppen. Kommittén har inte till uppgift att behandla de organisationsfrågor som kan inverka på ett ställningstagande i detta avseende men har sökt komma till rätta med svårigheterna genom att utforma sitt förslag i hithörande delar på sådant sätt att en anpassning lätt skall kunna ske efter blivande organisationsändringar.

Nedsättning till förmån för andra än fastighetsägaren bör i princip ske beträffande alla slag av penningersättningar vid fastighetsreglering. Den omständigheten att fastigheten efter verkställd avräkning är berättigad till ett likvidbelopp måste, oavsett vilken eller vilka likvider som tillerkänts fastighetsägaren, innebära att fastigheten minskat i värde. Ett förbehåll bör dock göras, nämligen i fråga om ersättning för personlig skada med anledning av att egendom genom inlösen frånhands ägaren eller att denne annars tvingas avträda byggnad. I den mån likvidbeloppet motsvarar sådan ersättning bör nedsättningsskyldighet av naturliga skäl inte föreligga. Att även flyttningsersättning i vissa fall bör behandlas på särskilt sätt framgår av 26 §. Som förutsättning för att nedsättning och fördelning av likvidbelopp skall äga rum bör ytterligare det kravet ställas upp att fastigheten på grund av inteckning eller eljest häftar för fordran eller rätt till avkomst eller annan förmån. Enligt nuvarande nedsättningsregler i JDL skall också annan särskild rättighet, exempelvis nyttjanderätt, beaktas i detta sammanhang. Någon motsvarighet härtill synes emellertid inte böra tas upp i den nya lagen, eftersom fördelningen inte kan ske så att innehavaren av dylik rättighet får uppbära någon del av det nedsatta beloppet. Skydd för honom måste i stället anordnas på annat sätt, om det är önskvärt.

Eftersom nedsättning och fördelning alltid blir en ganska omständlig procedur och de fordringshavare, mellan vilka fördelningen skall ske, vanligen torde önska ta emot betalning i denna form bara om deras säkerhet verkligen sätts i fara genom regleringen, bör det finnas möjlighet för dem att avstå från fördelning av likvidbelopp utan att de på grund därav skall träffas av några menliga följder beträffande rätten till betalning ur fastigheten. I likhet med vad som f. n. gäller bör alltså ett medgivande från deras sida föranleda att nedsättning underlåts och att fastighetens belastning kvarstår oförändrad. Måhända skulle det här finnas skäl att kräva medgivande även från innehavare av nyttjanderätt eller annan sådan rättighet som inte medför rätt till betalning ur fastigheten, dock bara under förutsättning att fastigheten tillika häftar för fordran med bättre rätt. För dylik rättighetshavare kan det nämligen från teoretisk synpunkt vara av vikt att framförliggande fordringar får betalning ur utfallande likvidbelopp, eftersom risken för att rättigheten skall behöva uppoffras vid en exekutiv försäljning därigenom kan minskas något. Om innehavarna av dessa fordringar inte själva anser sig böra fordra betalning — och det är bara detta

fall som är av intresse i sammanhanget — har man emellertid all anledning räkna med att det för rättighetshavarens del kommer att i praktiken vara skäligen betydelselöst om likvidbeloppet fördelas eller inte. Eftersom det vidare är angeläget med enklast möjliga förfarande, har det syntts tillräckligt att innehavarna av samtliga fordringar och sådana förmåner som är förbundna med rätt till betalning ur fastigheten samtycker till att fördelning inte äger rum. Kommittén har inte funnit anledning att begränsa möjligheterna för innehavare av in-teckning i viss fastighet att avstå från fördelning av likvidbelopp i det fall att in-teckningen belastar också annan fastighet. Någon sådan begränsning gäller inte f. n. och bör av praktiska skäl inte införas om inte ett påtagligt behov därav gör sig gällande.

Enligt nuvarande regler kan likvid för minskad tilldelning utbetalas direkt till fastighetsägaren, förutom efter medgivande från in-teckningshavarna, också om det finnes uppenbart att åtgärden inte länder dem till skada. Denna möjlighet till s. k. oskadlighetsprövning från förrättningsmännens sida fyller en praktiskt viktig funktion och bör behållas. Förrättningshandläggningen underlättas härigenom väsentligt, men dessutom vinnns fördelar för in-teckningshavarna. Dessa torde nämligen ofta ha svårt att själva ta ställning till frågan om behovet av en fördelning. I regel måste de, om de inte vill riskera förluster och inte heller i onödan ta emot förtidsbetalning, företa närmare undersökningar och inhämta upplysningar om den fastighetsbildning som skall genomföras, men tack vare den på förrättningsmännens ansvar verkställda prövningen befrias de härifrån. Det är emellertid tydligt att förrättningsmännen å sin sida måste iaktta stor varsamhet så att in-teckningshavarnas ställning inte äventyras. Enligt vad som uttalades vid tillkomsten av nuvarande regler i 8 kap. 2 § sista stycket JDL skulle det föreskrivna villkoret om att ett ägoutbyte uppenbarligen inte kunde lända in-teckningshavare till skada inte anses uppfyllt, om det förelåg den ringaste tveksamhet därom hos den prövande myndigheten (prop. 1951: 159 s. 93, NJA II 1952 s. 124).

Att märka i detta sammanhang är emellertid att nuvarande fastighetsbildningslagstiftning i en annan situation föreskriver en liknande prövning till skydd för in-teckningshavare och motsvarande rättsägare, varvid kravet på frånvaro av menliga verkningar formulerats på ett sätt som möjliggör en något friare tillämpning, dock utan att ifrågavarande rättsägare utsätts för någon egentlig riskökning. Efter en år 1947 genomförd ändring av SML skall sålunda enligt 8 § första stycket och 14 § tredje stycket sammanläggning i vissa fall vara beroende av huruvida åtgärden väsentligen är utan betydelse för rättsägare varom nu är fråga. Rörande skälen till lagändringen hänvisar kommittén till vad lagrådet och departementschefen uttalade i ärendet (prop. 1947: 232 s. 297 och 306, NJA II 1948 s. 54 och 65). Kommittén har i sitt betänkande med förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m. m. (SOU 1963: 23) funnit den genom 1947 års lagändring införda formu-

leringen böra godtas i vissa motsvarande situationer i fråga om inrättande av gemensamhetsanläggningar. Samma ståndpunkt har kommittén ansett sig böra inta vid utarbetande av förevarande lagförslag. Oskadlighetsprövning kommer enligt förslaget att kunna äga rum inte bara med stöd av denna paragraf utan även enligt 18 § andra stycket, 7:8 andra stycket samt 12:6 och 12:11 andra stycket.

Finner förrättningsmännen att fördelning av likvidbelopp skall verkställas, skall de uttryckligen förordna att beloppet jämte den ränta därå som kan utgå inte skall erläggas till fastighetsägaren utan i stället betalas in till viss angiven myndighet, som Kungl. Maj:t bestämt. Visserligen bör själva fördelningen ske hos länsstyrelsen på samma sätt som andra liknande fördelningar, men det har inte syntts lämpligt att anförtro länsstyrelsen uppgiften att utöva tillsyn över att ifrågavarande likvidbetalningar fullgörs och att vid behov företa åtgärder för beloppens uttagande hos de betalningsskyldiga. F. n. bedriver lantmäteristyrelsens kameralsektion sådan verksamhet i fråga om förrättningskostnader som skall betalas enligt lantmäteritaxans föreskrifter. Dess uppgifter i detta hänseende kommer att åtminstone tills vidare kvarstå. Det synes därför kommittén mest ändamålsenligt att sektionen samtidigt får ta hand om bestyret med de likvidbelopp som skall fördelas.

Den myndighet som skall ombesörja uppbörden av de för fördelning avsedda likvidbeloppen bör lämpligen bereda vederbörande fastighetsägare tillfälle visa att han träffat uppgörelse med inteckningshavarna om att han skall få lyfta de inbetalade medlen. Även om inteckningshavarna inte under själva förrättningen ansett sig kunna avstå från att låta medlen användas till betalning av fastighetens skulder, kan det mycket väl tänkas att de, sedan regleringen väl blivit slutförd och de bättre kan överblicka resultatet, finner det med sin fördel mest förenligt att någon fördelning inte kommer till stånd. Om fastighetsägaren på detta stadium kan styrka att han fått inteckningshavarnas medgivande, bör myndigheten som uppburit medlen genast överlämna dem till ägaren, men i annat fall skall medlen tillställas vederbörande länsstyrelse. Beträffande den därpå följande fördelningen och verkan därav bör vad som gäller om expropriationsersättning vinna motsvarande tillämpning. Det bör emellertid uppmärksammas att för fastighetsägare fastställd expropriationsersättning i princip endast fördelas mellan honom och innehavare av fordringsinteckningar. Innehavare av rätt till avkomst eller annan förmån njuter inte till någon del betalning ur den fastighetsägaren tillkommande ersättningen, eftersom särskild ersättning bestäms för sådan rättighetshavare. När fastighetsreglering äger rum, fastställs emellertid inte någon sådan särskild ersättning utom vid inlösen. Genom en särbestämmelse måste därför sörjas för att rättighetshavare av detta slag kommer att på samma sätt som innehavare av fordringsinteckningar få del av det för fastighetsägaren bestämda och för fördelning avsedda ersättnings-

beloppet. Sålunda bör föreskrivas att innehavare av rätt till avkomst eller annan förmån skall njuta betalning enligt samma grunder som gäller enligt utsökningslagen (UL), om egendom säljs utmätningsvis utan förbehåll om sådan rättighets bestånd. En sådan bestämmelse finns i 149 § UL.

De lagstadganden som föranleds av vad ovan sagts har tagits upp i första stycket av 16 §. När det anges som en förutsättning för reglernas tillämplighet att fastighet genom regleringen undergår värdeminskning, inbegrips självklart det fall att fastigheten genom regleringen helt utplånas. Kommittén påpekar särskilt att det bara är fastighetsägare tillkommande ersättningsbelopp som skall behandlas enligt reglerna i första stycket. På grund av särskild föreskrift i 8:6 kommer dock i vissa fall vid inlösen även för rättighetshavare fastställd ersättning att kunna behandlas på samma sätt.

Vid sidan av de i första stycket föreslagna bestämmelserna behövs uppenbarligen tämligen ingående tillämpningsföreskrifter. Särskilt förfarandet hos den myndighet som skall ha hand om uppbörden torde behöva närmare regleras i sådan ordning.

Genom nuvarande vidräkningsförfarande fastställs inte bara de olika belopp som skall utges. Beträffande varje betalningspliktig bestäms också till vilken eller vilka han skall erlägga vad han är skyldig. Oftast fungerar detta betalningssystem tillfredsställande, men ibland, särskilt vid mera omfattande regleringar, framträder ett starkt behov av ett organ för förmedling av betalningstransaktionerna. Redan f. n. tillämpas ett begränsat clearingförfarande beträffande sådana förrättningskostnader som ersättning till gode män, sakkunnigt biträde och syssloman. Enligt lantmäteritaxan får nämligen sådana kostnadsbelopp utbetalas av statsmedel, och det åligger då den eller de betalningsskyldiga att återbetala vad som sålunda förskjutits. Kommittén har den uppfattningen att det skulle vara till stor fördel, om man hade möjlighet att vid vissa regleringar förfara på motsvarande sätt i fråga om likviderna och sådana kostnader som omfattas av vidräkningen. Med hänsyn till den förmånsrätt som torde komma att föreskrivas synes statsverket inte behöva riskera några förluster av betydelse genom att på detta sätt träda in som förmedlare av betalningarna. Givetvis uppkommer vissa administrationskostnader samt ränteförlust, om utbetalningar skall äga rum innan några medel hunnit inflyta, men ersättning härför kan utan svårighet beredas statsverket, om det anses önskvärt, genom tillägg till de förrättningsavgifter som författningsenligt skall utgå.

På grund av vad som nu sagts har kommittén i sitt förslag tagit upp en föreskrift av innebörd att förrättningsmännen även i andra fall än då fördelning av likvidbelopp mellan in-teckningshavarna skall äga rum får förordna att in- och utbetalningar av belopp, som skall betalas i anledning av regleringen, skall verkställas genom myndighets förmedling enligt vad särskilt är stadgat. När sådant förordnande meddelats, skall självfallet i vidräkningen inte behöva anges till förmån för vilka som de olika inbetalning-

arna sker. De särskilda föreskrifter som fordras angående clearingförfarandet torde kunna utfärdas i administrativ väg. Det förutsätts bl. a. att närmare riktlinjer på detta sätt skall meddelas om i vilka fall förfarandet skall få användas.

För att undvika varje tveksamhet har kommittén i sista stycket av paragrafen uttryckligen föreskrivit, att myndighet, som på grund av det tidigare innehållet i paragrafen skall ta emot betalning, har att vidta erforderliga åtgärder för medlens uttagande hos den betalningsskyldige.

Remissyttrandena. *Stadshypotekskassan* och *bostadskreditkassan* framhåller att av 8:6 andra stycket i kommittéförslaget framgår, att bestämmelserna i 5:16 om nedsättning av fastighetsägare tillkommande ersättningsbelopp avses vara tillämpliga även när det är frågan om inlösen helt eller delvis av fastighet. I 5:16 talas emellertid endast om »fastighet, som genom regleringen undergår värdeminskning». Uttrycket synes därför böra kompletteras så att det framgår att bestämmelserna avser även inlösenfallet.

Svea hovrätt avstyrker den i förhållande till gällande rätt ändrade formuleringen enligt vilken intecknad rättighet av annat slag än fordran och rätt till avkomst eller annan förmån över huvud taget inte behöver uppmärksammas vid tillämpning av 16 §. Hovrätten medger att de skäl som kommittén har anfört måhända är bärande i de flesta fall men framhåller att skyddet för rättighetshavarna blir synnerligen illusoriskt för de fall då fastighetsägaren vid regleringstillfället själv är innehavare av inteckning eller innehar ett avsevärt ägarhypotek. Enligt hovrättens mening bör gällande bestämmelser inte överges.

De av kommittén föreslagna reglerna om undantag från nedsättningsskyldigheten möter erinringar från några remissinstanser. *Svea hovrätt* anser sålunda att förslaget är otillfredsställande såvitt angår gemensamma inteckningar. Hovrätten erinrar om kommitténs uttalande, att den inte funnit anledning att begränsa möjligheterna för innehavare av inteckning i viss fastighet att avstå från fördelning av likvidbelopp i det fall att inteckningen belastar även annan fastighet, och att någon sådan begränsning inte gäller och av praktiska skäl inte bör införas med mindre ett påtagligt behov därav gör sig gällande. I denna fråga är hovrätten av annan uppfattning och anser att fastighetskreditens intresse kräver en översyn av gällande bestämmelser. Innehavare av särinteckning i fastighet, som inte ingår i regleringen men är gemensamt intecknad med sådan fastighet, kan få sin säkerhet starkt försämrad, om sistnämnda fastighet genom regleringen undergår värdeminskning eller kanske fullständigt utplånas utan att likviden går till betalning av den gemensamma inteckningen. Det bör observeras att sådana särinteckningar inte heller behöver uppmärksammas vid den oskadlighetsprovning som sker enligt 18 § andra stycket. Förrättningsmännen kommer alltså att vara okunniga om förekomsten av sådana inteckningar. Förslaget

är i dessa hänseenden inte tillfredsställande. Särskilt vid regleringar inom tätorter torde sådana situationer som här avses i viss utsträckning kunna uppkomma.

Flera remissinstanser betonar önskvärdheten av en förstärkning av skyddet för inteckningshavarna vid oskadlighetsprövningen. *Hypoteksombudsmannaföreningen* framhåller sålunda att nedsättning bör få underlåtas bara om det finnes uppenbart att åtgärden inte skadar inteckningshavarna. Föreningen motsätter sig kommitténs förslag till uppmjukning av detta krav. Inteckningshavarnas ställning får i första hand ses mot bakgrund av att dessa i förslaget inte fått ställning som sakägare och följaktligen saknar möjlighet att anföra besvär över förrättningsmannens beslut i fråga om ev. företagen oskadlighetsprövning. Förrättningsmannen åliggande officialprövning även av inteckningshavarnas intressen är avsedd att utgöra garanti för att några men för inteckningshavarna ej skall uppstå. Även om föreningen med sin erfarenhet har stort förtroende för den omdömesgillhet som lantmäteriets företrädare visar i frågor av detta slag, är förslaget principiellt inte helt invändningsfritt från inteckningshavarsynpunkt. Förrättningsmannens beslut är enligt förslaget i viktiga hänseenden att likställa med domstols dom och kan således för inteckninghavare liksom för sakägare vara av lika ingripande betydelse som ett sådant avgörande. Det måste därför ställas synnerligen stränga krav på förrättningsmannens bedömning av om en fastighetsreglering kan tänkas menligt inverka på inteckningshavarnas ställning. Inte sällan torde en inteckningshavare i det enskilda fallet kunna ha en annan uppfattning än förrättningsmannen. Det måste nämligen fastslås att varje värdeminskning kan vara av betydelse från säkerhetssynpunkt. Detta blir givetvis särskilt fallet när det är fråga om toppbelåning, exempelvis vid högt liggande inteckningslån med statlig garanti. Det synes inte heller kunna tas för givet att långgivarens bedömning av ett fastighetsobjekt från ren creditsynpunkt alltid stämmer överens med förrättningsmannens ekonomiska värdering. Otvivelaktigt kan fall uppkomma där det ter sig svårt för att inte säga omöjligt för en förrättningsman att avgöra om en riskgränssituation från belåningssynpunkt föreligger. För en långgivare är det därför uppenbarligen i hög grad angeläget att kravet på frånvaro av menliga verkningar inte sätts så lågt att hans ställning kan komma att äventyras. Risker för felaktiga bedömningar blir naturligtvis större ju lägre kravet ställs.

Liknande synpunkter framförs också av bl. a. *Svea hovrätt, bankinspektionen* och *sparbanksföreningen*.

Hovrätten för Nedre Norrland anser att det inte tillräckligt klart sagts ut i lagtexten att som huvudregel skall gälla att fördelningen av inbetalda medel skall ske genom länsstyrelsens försorg.

Svea hovrätt anser att den av kommittén föreslagna regeln om betalning till innehavare av rätt till avkomst eller annan förmån inte är helt ändamåls-

enlig. Om en fastighetsreglering berör en fastighet, som besväras av sådan rättighet, torde det i allmänhet förhålla sig så, att rättigheten i och för sig inte påverkas av regleringen. Det synes då vara onödigt att, så snart någon in-teckningshavare begär det, ålägga rättighetshavaren att ta emot betalning ur likvidbeloppet med verkan att rättigheten upphör. Om rättighetshavaren inte vill ta emot betalning, bör likvidbeloppet kunna gå till fördelning mellan innehavare av in-teckningar med sämre rätt.

Det av kommittén föreslagna upphörds- och clearingförfarandet är praktiskt och ändamålsenligt anser *lantmäteristyrelsen*. Förfarandet bör enligt styrelsens mening ordnas genom en central myndighet, så att specialiserad personal kan sköta uppgifterna. Eftersom dessa är nära förbundna med lantmäteriets arbetsområde bör styrelsens kameralsektion — som redan har erfarenhet på området — vara mest skickad att handha ifrågavarande uppdrag. Styrelsen, som anser det vara av stor vikt att fastighetsbildningsärendena i alla delar fullgörs på snabbaste och smidigaste sätt, är sålunda för sin del beredd att genom sin kameralsektion åta sig hithörande uppgifter.

Clearingförfarandet tillstyrks även av *överlantmäternas i Uppsala och Norrbottens län* samt *chefen för lantmäteriets specialenhet nr 1 i Göteborgs och Bohus län*.

Länsstyrelsen i Östergötlands län anser att om likvidförfarandet inte skall ske genom myndighets försorg i samtliga fall bör en ersättningsberättigad alltid kunna vända sig till myndighet för uttagandet av ersättningsbelopp. Om ersättning inte kan tas ut bör han enligt länsstyrelsens mening som regel få ersättning för sin förlust av allmänna medel.

Departementschefen. Kommittén har i förslaget till denna paragraf tagit upp regler till skydd för innehavare av begränsad sakrätt i fastighet som minskar i värde genom fastighetsreglering. Reglerna ansluter i materiellt hänseende i allt väsentligt till det system som i gällande lagstiftning föreskrivits för bl. a. ägoutbyte utom i det avseendet att skyldigheten att säkerställa att ersättningsbeloppen tillgodoförs in-teckningshavare och liknande rättsägare väsentligt utvidgas genom de nya reglerna. I paragrafen meddelas först en generell föreskrift för fastighetsbildningsmyndigheten att förordna om nedsättning av ersättningsbelopp som tillkommer fastighetsägaren för fördelning mellan innehavare av begränsade sakrätter. Denna föreskrift får enligt de följande reglerna i paragrafen sättas åsido, om samtliga innehavare av begränsade sakrätter medger det eller om förrättningsmännen prövar regleringen vara väsentligen utan betydelse för rättighetshavarna.

Den ordning för rättighetshavarnas skydd som kommittén sålunda föreslagit har i sina huvuddrag lämnats utan erinran av remissinstanserna. Bortsett från de detaljändringar, som framgår av det följande har departementsförslaget utformats i enlighet med kommitténs förslag.

Enligt kommittéförslaget skall nedsättning äga rum, om fastighet under-

går värdeminskning. Härmed åsyftas även det fall att inlösen skett. Detta bör för tydlighetens skull framgå av lagtexten. I departementsförslaget har därför lagtexten kompletterats i detta hänseende.

Som förutsättning för att nedsättning och fördelning av likvidbelopp skall ske har kommittén ställt upp bl. a. det kravet att fastigheten på grund av inteckning eller eljest svarar för fordran eller rätt till avkomst eller annan förmån. Som kommittén har framhållit avviker förslaget i detta avseende från nedsättningsreglerna i JDL, enligt vilka också annan särskild rättighet såsom nyttjanderätt skall beaktas i detta sammanhang. Kommitténs förslag har i denna del inte mött någon erinran vid remissbehandlingen. Jag delar kommitténs uppfattning att nedsättning bör komma i fråga bara i sådana fall då någon rättighetshavare kan få uppbära del av det nedsatta beloppet. Formuleringen av lagtexten har i departementsförslaget anpassats efter motsvarande bestämmelser i annan lagstiftning, t. ex. 3 kap. 6 § i förslaget till JB och 36 § lagen om vissa gemensambetsanläggningar.

Som kommittén har framhållit blir nedsättning och fördelning en omständlig procedur och det är därför angeläget att begränsa denna till fall när rättighetshavarnas intresse gör den påkallad. Undantag från nedsättnings- och fördelningskyldigheten tillåts enligt kommittéförslaget i första hand i det fallet när innehavarna av samtliga fordringar och förmåner avstår från tillämpning av nedsättningsförfarandet. Har fastighetsbildningsmyndigheten förordnat om nedsättning, kan utbetalning ske direkt till fastighetsägaren, om det hos myndighet visas att de nyssnämnda rättsägarna medgett att medlen utbetalas till honom.

Medgivande till utbetalning av ersättning direkt till fastighetsägaren skall enligt kommitténs förslag lämnas av innehavarna av samtliga fordringar och förmåner, för vilka fastigheten svarar. Enligt kommitténs mening är det tillräckligt att — förutom fordringshavarna — innehavare av sådan förmån som är förbunden med rätt till betalning ur fastigheten samtycker till att fördelning inte äger rum. Svea hovrätt har anfört erinringar mot förslaget i denna del och framhållit att också inskriven nyttjanderätt bör skyddas i detta sammanhang. Jag delar hovrättens uppfattning och anser inte att önskemålet att förenkla förfarandet väger så tungt att det skydd nyttjanderättshavarna nu har bör avskaffas. I departementsförslaget har därför uppställts krav på medgivande av innehavarna av samtliga fordringar och andra *rättigheter*, för vilka fastigheten svarar, för att utbetalning direkt till fastighetsägaren skall få ske.

Kommittén har berört frågan om innehavare av inteckning i viss fastighet skall kunna avstå från fördelning av likvidbelopp i det fall att inteckningen belastar också annan fastighet. Någon begränsning gäller inte f. n. i det avseendet och enligt kommitténs mening bör av praktiska skäl någon ändring inte göras, om det inte finns ett påtagligt behov. Problemet har vid re-

missbehandlingen uppmärksammats av Svea hovrätt, som därvid gjort gällande att kommittéförslaget inte är tillfredsställande. Hovrätten har berört de problem som uppkommer när en fastighet som besväras av en gemensam inteckning minskar i värde genom fastighetsreglering. Såsom hovrätten påpekat kan innehavaren av särin-teckning i fastighet som är gemensamt in-tecknad med den aktuella regleringsfastigheten få sin säkerhet försämrad om regleringsfastigheten undergår värdeminskning utan att likviden går till betalning av den gemensamma in-teckningen. Det sagda gäller såväl då den särin-tecknade fastigheten ingår i regleringen som då den inte berörs därav. En förutsättning för att denna ogynnsamma effekt skall inträda är att särin-teckningen gäller med lika rätt som eller sämre rätt än den gemensamma in-teckningen. Om de fastigheter som besväras av gemensam in-teckning är i olika ägares hand, måste i detta sammanhang också beaktas det förhållandet att, om regleringsfastigheten minskar i värde, detta leder till att den andra fastighetens ansvar för den gemensamma in-teckningen ökar. Ägaren av den andra fastigheten kan således ha ett intresse av att utbetalning sker till innehavaren av den gemensamma in-teckningen.

Med hänsyn till att storleksförändringar enligt förslaget skall kunna ske i avsevärt större omfattning än de nuvarande ägoutbytesreglerna medger torde det vara ofrånkomligt att utforma regelsystemet på ett annat sätt än kommittén har föreslagit. Jag vill här påpeka att i 6 kap. 14 § i förslaget till JB tagits upp regler som gäller in-teckningshavares möjlighet att avstå från sin rätt till betalning vid fördelning av medel genom myndighets försorg. Om reglerna genomförs, kommer de att gälla också i fråga om medel som nedsatts enligt denna paragraf. Reglerna innebär att om rättsägare före fördelningen avstått från sin rätt till betalning fördelningen inte inverkar på in-teckningen. I fråga om gemensam in-teckning gäller emellertid detta bara om samtycke till avståendet lämnats av såväl ägare till övriga av in-teckningen besvärade fastigheter som innehavare av panträtt eller annan rättighet som är inskriven, om rättigheten gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än in-teckningen. Föreligger inte sådana medgivanden i behövlig utsträckning, är in-teckningshavaren oundgängligen skyldig att ta emot betalning. De nämnda reglerna om sakägar-medgivanden stämmer överens med vad som enligt 22 kap. 11 § i förslaget till JB föreskrivits för relaxation.

Att en fordringshavare avstår från tillämpning av bestämmelsen om ned-sättningsskyldigheten har principiellt samma innebörd som att han avstår från rätten till betalning. Jag anser därför att reglerna i förevarande paragraf bör utformas i överensstämmelse med de nyss nämnda föreskrifterna i förslaget till JB såvitt gäller gemensam in-teckning. Lagtekniskt synes en anknytning till relaxationsbestämmelsen i JB mest lämplig. I departements-förslaget har sålunda upptagits den bestämmelsen att, om fastigheten besvä-

ras av gemensam inteckning, fordras för att utbetalning direkt till fastighetsägaren skall få ske de medgivanden som i 22 kap. 11 § i förslaget till JB föreskrivits för relaxation.

Kommittén har i sitt förslag tagit upp en regel som innebär att den myndighet som enligt förrättningsmännens beslut uppburit likvidmedlen får betala ut dessa direkt till fastighetsägaren, om denne hos myndigheten visar att inteckningshavarna och andra rättsägare inte vidare motsätter sig utbetalningen. Med hänsyn till att den prövning som måste föregå en sådan utbetalning kan vara av mycket kvalificerad beskaffenhet, anser jag att prövningen bör ankomma på fördelningsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen. Utbetalningen i den här avsedda situationen bör således inte få ske förrän ärendet överlämnats till länsstyrelsen. Som jag förut har nämnt gäller enligt förslaget till JB en allmän regel om att inteckningshavare kan avstå från sin rätt till betalning före fördelningen. Om samtliga rättsägare avstår från denna rätt, får utbetalning ske till fastighetsägaren. Eftersom frågan om utbetalning direkt till fastighetsägaren sålunda fått en generell lösning i förslaget till JB, behövs inte några särskilda regler i ämnet i FBL.

Nedsättning och fördelning av likvidersättning skall enligt kommittéförslaget kunna underlätas också efter s. k. oskadlighetsprövning av fastighetsbildningsmyndigheten. Reglerna härom avviker inte från de bestämmelser som nu gäller för ägoutbyte i annan mån än att kravet på frånvaro av menliga verkningar för inteckningshavare och motsvarande rättsägare formulerats på annat sätt. Därigenom blir en något friare tillämpning möjlig. Enligt kommitténs mening behöver någon egentlig riskökning för rättsägarna inte befaras. Åtskilliga remissinstanser har emellertid kritiserat kommittéförslaget i denna del och förordat att den formulering som finns i JDL behålls.

Den nu aktuella formuleringsfrågan berördes, som kommittén har påpekat, ingående vid de ändringar som år 1947 genomfördes i SML. Lagrådet ansåg därvid att kravet på frånvaro av menliga verkningar för de berörda rättsägarna borde uttryckas i enlighet med formuleringen i 8 kap. 4 § JDL. Dåvarande departementschefen godtog emellertid inte lagrådets förslag, utan vidhöll att kravet borde uttryckas så, att sammanläggningen är väsentligen utan betydelse för inteckningshavare och andra rättighetshavare. Departementschefen framhöll att en sådan lydelse redan godkänts i flera analoga sammanhang och ifrågasatte om inte 8 kap. 4 § JDL borde jämkas till överensstämmelse med vad som sålunda föreslagits. Tillräckliga skäl att då ta upp denna fråga ansågs emellertid inte föreligga.

Kommitténs nu framlagda förslag står som framgår av det sagda i överensstämmelse med de överväganden som departementschefen gjorde i samband med 1947 års ändringar i SML och som resulterade i den lydelse som SML nu har i den här aktuella delen (8 § första stycket och 14 § tredje stycket). Den av kommittén föreslagna lydelsen har därefter tagits upp också i

andra liknande sammanhang, såsom lagen om gemensamhetsanläggningar och förslaget till JB. Jag anser inte att situationen för inteckningshavare och andra rättsägare vid oskadlighetsprövning enligt detta och andra lagrum i FBL företer sådana särdrag att det är motiverat att här ställa upp starkare krav än som gäller i andra liknande sammanhang. Departementsförslaget har därför utformats i enlighet med kommitténs förslag.

Vid remissbehandlingen har en remissinstans tolkat kommittéförslaget så, att om regleringen är av betydelse för vissa rättighetshavare godkännande krävs även från sådan innehavare av rättighet för vilken regleringen är väsentligen utan betydelse. Detta ger mig anledning framhålla att systemet givetvis inte är avsett att fungera på det sättet, att man har att välja mellan antingen medgivanden från samtliga rättighetshavare eller oskadlighetsprövning beträffande samtliga rättighetshavare. Ett blandat förfarande måste vara möjligt och synes mig i hög grad lämpligt. I praktiken torde förfarandet i allmänhet bli det, att fastighetsbildningsmyndigheten företar oskadlighetsprövning i fråga om så många rättigheter som möjligt och anskaffar medgivanden bara i fråga om de rättigheter, för vilka regleringen inte prövas vara utan väsentlig betydelse.

Vid prövning av frågor enligt paragrafens första stycke måste fastighetsbildningsmyndigheten ha tillgång till aktuella uppgifter om inskrivna rättigheter. Prövningen skall avse förhållandena när beslutet meddelas. Det ankommer på fastighetsbildningsmyndigheten att på lämpligt sätt inhämta uppgifter ur fastighetsböckerna. Därvid bör medverkan från inskrivningsmyndigheten kunna påräknas i den mån så behövs och det är lämpligt. För att få kännedom om vem som innehar pantbrev blir fastighetsbildningsmyndigheten hänvisad till att skaffa upplysning genom sakägarna i den mån uppgift om innehavet inte framgår av fastighetsboken. Den som innehar pantbrev är legitimerad att lämna sådant medgivande som här avses. Någon närmare utredning om förekomsten av ev. ägarhypotek torde i allmänhet inte behöva företas av fastighetsbildningsmyndigheten.

Liksom fallet i princip är enligt gällande rätt kan fastighet inte anses svara eller häfta för rättighet som upplåtits genom vanligt avtal och inte åtnjuter skydd genom inskrivning.

Kommittén har föreslagit att nedsättning enligt denna paragraf skall ske hos myndighet som Kungl. Maj:t bestämt. Den myndighet som här närmast avses är lantmäteristyrelsen. Sedan medlen uppburits av denna myndighet skall de överlämnas till vederbörande länsstyrelse, som har att verkställa fördelningen mellan rättsägarna. Den sålunda föreslagna ordningen har inte mött någon erinran från remissinstanserna. Även jag anser förslaget ändamålsenligt. Som hovrätten för Nedre Norrland påpekat bör den redaktionella utformningen av paragrafen ändras så, att det tydligare framgår att fördelningen av medlen skall ombesörjas av länsstyrelsen. För fördelningen skall i enlighet med kommittéförslaget reglerna om expropriationsersättning äga

motsvarande tillämpning. Med hänsyn till att institutet avkomsträtt enligt förslaget till JB kommer att avskaffas, har den av kommittén föreslagna regeln om betalning till innehavare av sådan rätt inte tagits med i departementsförslaget. Frågan hur befintliga avkomsträtter skall skyddas bör regleras i samband med övergångsbestämmelserna till lagen.

Kommitténs förslag till ett allmänt clearingförfarande genom myndighets förmedling har tagits upp i departementsförslaget utan ändringar i sak.

I paragrafens sista stycke återfinns den av kommittén föreslagna regel som ålägger myndigheten att kräva ut medlen hos den betalningsskyldige. Denna regel utesluter inte att en ersättningsberättigad själv kan vidta åtgärder för att ta ut sin fordran. Vid smärre förrättningar kan det ofta visa sig onödigt tyngande att låta likvidförfarandet ske genom myndighetens försorg. En remissinstans har uttalat att, om ersättning inte kan tas ut av den betalningspliktige, den som är berättigad till betalningen bör få ersättning för sin förlust av allmänna medel. Detta förslag är jag för min del inte beredd att biträda. Den betalningsberättigades trygghet mot förluster bör i stället tryggas genom bestämmelser om förmånsrätt. Denna fråga kommer att tas upp i samband med följdlagstiftningen till FBL.

17 §.

I denna paragraf regleras förfarandet vid utbetalning av likvid som tillkommer delägare i samfällighet.

Kommittén. I förrättningstekniskt hänseende är en ordning som innebär att likvid, som tillkommer delägarna i samfällighet, tillhandahålls för deras gemensamma räkning mest praktisk. Men detta förfaringsätt bör tillåtas bara under vissa bestämda förutsättningar. Sålunda fordras först och främst att för samfälligheten finns känd styrelse eller förvaltare med befogenhet att uppbära likvidbeloppet. Detta innebär emellertid inte någon allvarlig inskränkning i möjligheterna att använda detta enklare förfaringsätt. Beträffande alla större samfällighetsbildningar, där antalet delägare gör det angeläget att man undviker en uppdelning av ersättningsbelopp på de olika delägarna, torde det nämligen som regel finnas någon form av förvaltning, som får föra talan för den samfällda marken och som därmed också får anses berättigad att ta emot och kvittera ersättningar. Som ytterligare villkor för att detta förfaringsätt skall få tillämpas måste fordras att likviden gäller åtgärd, som inte medför att delaktigheten i samfälligheten rubbas. Ändring av samfällighetens område och instiftande av servitut, som belastar området, är exempel på dylika åtgärder. Om däremot ny delägare tagits upp i samfälligheten och likviden avser ersättning till övriga delägare för den minskning i delaktigheten som sålunda uppkommit för dem, bör likvidmedlen uppenbarligen inte få tillställas samfällighetsförvaltningen, utan de skall

betalas ut direkt till de ersättningsberättigade. Slutligen måste det kravet ställas upp att det inte av hänsyn till inteckningshavarna i någon av de delägande fastigheterna visar sig nödvändigt att den på fastigheten belöpande delen av likvidmedlen fördelas mellan inteckningshavarna. Om medlen i annat fall skall betalas in genom förmedling av myndighet, bör det däremot inte utgöra hinder mot att låta styrelse eller förvaltare uppbära medlen.

Om förrättningsmännen i vidräkningshandlingarna föreskrivit att visst ersättningsbelopp skall tillställas styrelse eller förvaltare för samfällighet, bör den som sålunda har att uppbära beloppet även ha rätt att vidta åtgärder för indrivning. Kommittén anser att en uttrycklig bestämmelse härom behövs. Enskild delägare i samfälligheten torde därmed inte vara berövad möjlighet att, om styrelsen eller förvaltaren underlåter att utnyttja sin indrivningsrätt, själv kräva ut den andel av ersättningsbeloppet som tillkommer honom.

Denna paragraf avser endast det fall att delägarna i samfälligheten är mottagare av ersättning. För den motsatta situationen — när delägarna skall ge ut ersättning för åtgärd som berört samfälligheten — är det inte möjligt att direkt ålägga själva samfälligheten och ännu mindre dess förvaltningsorgan att fullgöra betalningen. Om det emellertid upplyses att gemensamma medel för utbetalning finns tillgängliga, synes det meningslöst att förrättningsmännen noga räknar ut och i vidräkningshandlingarna anger det belopp som var och en av delägarna har att utge. De bör i stället kunna ta upp hela ersättningsbeloppet samt anmärka, att varje delägare skall betala så stor del av beloppet som svarar mot hans andel i samfälligheten.

Departementschefen. Kommitténs förslag har lämnats utan erinran vid remissbehandlingen och departementsförslaget har med vissa jämkningar i redaktionellt hänseende utformats helt enligt kommittéförslaget.

Överenskommelser mellan sakägare m. m.

18 §.

I första stycket av paragrafen anges vilka av de föregående reglerna i kapitlet, som får sättas åsido med sakägarnas samtycke. Andra stycket innehåller regler till skydd för rättsägare, som inte själva kan bevaka sin rätt vid förrättningen. I tredje stycket tas upp en formföreskrift för marköverföring i vissa fall.

Kommittén. Kommittén anser att en vidsträckt dispositionsfrihet för sakägarna bör tillåtas vid fastighetsreglering. Därigenom kan förrättningsförfarandet i hög grad förenklas, och vidare är den omständigheten att de enskildas individuella önskemål kan tillgodoses ägnad att mera aktivt engagera dem i regleringsarbetet, vilket i sin tur främjar ett gott resultat. Själv-

fallet kan sådana bestämmelser som tillkommit i det allmännas intresse inte få efterges, men i den mån de särskilda villkoren för fastighetsreglering bara har till ändamål att skydda de enskilda mot oskäligen ingrepp bör det stå sakägarna fritt att avstå från en tillämpning av dem. Viss varsamhet måste dock iakttas av hänsyn till sådana rättsägare som inte får föra talan vid förrättningen och alltså därvid inte själva kan bevaka sin rätt. Dessutom måste uppmärksammas att syftet med annan särskild lagstiftning inte motverkas.

I första stycket av denna paragraf anges vilka föregående regler i kapitlet som sålunda får sättas åsido. Vad först angår de allmänna regleringsvillkoren i 4 och 5 §§ är det tydligt att bestämmelserna om båtnadsvillkoret och förbudet mot fastighetsreglering uteslutande i storleksförbättrande syfte utan olägenhet kan ges dispositiv karaktär. Genom överenskommelse mellan ägarna av de fastigheter som berörs skall alltså reglerna i 4 § första och andra styckena kunna sättas ur kraft, dock med de inskränkningar som framgår av det följande. Som tidigare påpekats har däremot bestämmelsen i 4 § sista stycket om partiell reglering inte bara till ändamål att skydda enskild sakägare. Den är också av betydelse från allmän synpunkt och bör därför alltid upprätthållas. Också de i 5 § upptagna allmänna regleringsvillkoren är av sådan beskaffenhet att någon dispositionsfrihet enligt kommitténs mening inte lär komma i fråga. På samma sätt förhåller det sig med bestämmelserna i 6 § första stycket.

I fråga om den i 6 § andra stycket fastslagna riktlinjen angående sättet för regleringens genomförande liksom också villkoren i 7 och 8 §§ angående de särskilda fastigheternas utformning samt bestämmelserna i 10—12 §§ om ersättningar saknas anledning från kända sakägarna rätt att medge avvikelser. Med samtycke av de sakägare, vilkas rätt är beroende därav, bör sålunda avsteg från dessa bestämmelser kunna ske. På samma sätt bör avsteg kunna ske från 13 och 14 §§, men härför måste fordras medgivande av alla, som därigenom kan betungas, oavsett huruvida de är sakägare i vanlig mening eller inte. Eftersom dessa båda paragrafer bl. a. avser betalning av förrättningskostnaderna samt frågan om möjligheterna att träffa överenskommelse rörande sådana kostnader blivit på visst sätt reglerad i 2:6, anser kommittén att en uttrycklig föreskrift bör ges om att vad 2:6 innehåller i denna del skall gälla även i fall som här avses.

Den tämligen begränsade beslutanderätt som enligt gällande lagstiftning tillkommer sakägarna vid fastighetsbildningsförrättning förutsätter att åtminstone de vid sammanträde närvarande sakägarna är ense. För vissa fall, då fråga är om mera betydelsefulla avgöranden, fordras dessutom att överenskommelsen upprättats skriftligen, undertecknats av sakägarna och bestrykts av gode männen eller förrättningslantmätaren. Om en på sådant sätt träffad överenskommelse, eller förening som den kallas, biträts av företrädare för fastighet, som står under allmän myndighets vård och inseende,

skall lantmätaren ofödröjligen överlämna handlingen till länsstyrelsen för inhämtande av vederbörande myndighets godkännande. Utan sådant är för-
eningen icke gällande.

Kommittén föreslår inte någon motsvarighet till vad som nu sagts om för-
ening. För att överenskommelse eller samtycke, som avges enligt denna pa-
ragraf, skall få bindande verkan och beaktas av förrättningsmännen bör så-
lunda särskild form inte krävas utom för ett visst fall som kommittén senare
tar upp. Om överenskommelse eller samtycke inte avfattats skriftligen, bör
dess innehåll emellertid tas upp i protokollet eller annan handling, som
biläggs förrättningsakten. Det torde inte behöva särskilt påpekas, att stor
omsorg därvid måste ägnas åt avfattningen så att oklarhet om innebörden
inte framdeles uppkommer. Det är vidare att rekommendera att förrätt-
ningsmännen till tryggande av bevisningen låter dem som avgett viljeför-
klaringen bestyrka uppteckningen. Något krav på obligatoriskt godkännande
i efterhand av allmän myndighet i vad gäller fastighet, som står under dess
inseende, har inte heller ställts upp. Den, som vid en förrättning företräder
sådan fastighet, bör kunna med bindande verkan företa alla de rättshand-
lingar och andra åtgärder som inryms i den fullmakt som meddelats honom.
Begränsar denna hans möjlighet att ingå överenskommelse eller avge sam-
tycke som här avses, bör det i princip ankomma på honom att införskaffa
erforderligt medgivande. För att förrättningsmännen skall kunna bedöma
giltigheten av dylik förklaring måste de följaktligen gå in på prövning av
behörighetsfrågan, men detta gäller ju inte bara då fastighet av publik natur
berörs utan måste alltid ske så snart sakägare företräds av ombud. I vad
mån en fullmakt medför behörighet för ombudet att på huvudmannens väg-
nar träffa överenskommelse eller avge samtycke får bedömas enligt allmän-
na rättsgrundsatser. Bestämmelserna i RB om rättegångsombuds behörighet
torde därvid tjäna till viss ledning men kan inte anses i full utsträckning
tillämpliga, bl. a. därför att möjligheterna att på förhand bedöma vilka olika
frågor som kan komma upp till bedömande ofta är betydligt mer begränsade
vid förrättning för fastighetsreglering än vid handläggning av mål inför
domstol.

Andra stycket i paragrafen innehåller en regel till skydd för de olika rätts-
ägare som inte har möjlighet att vid förrättningen själva bevaka sina intres-
sen. Utformningen har skett med 8 kap. 4 § andra stycket JDL som förebild,
men i enlighet med vad som har anförts i anslutning till 16 § första stycket
har kravet på frånvaro av menliga verkningar för ifrågavarande rättsägare
för det fall att medgivande från deras sida inte föreligger angetts något an-
norlunda. De sakrätter som avses i den här aktuella bestämmelsen utgörs
av inte bara in-tecknade rättigheter utan också andra, för vilka fastighet
häftar, bl. a. sådana som gäller med bästa rätt eller grundas på 11 kap. 2 §
i den nu gällande jordabalken. Det kan framhållas att exempelvis oin-teck-
nade nyttjanderätter eller avkomsträtter, som inte åtnjuter skydd enligt
29 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

nyssnämnda lagrum, ansetts inte vara av sådan beskaffenhet att fastighet kan sägas häfta därför (jfr lagrådets yttrande i samband med en år 1951 företagen ändring i 8 kap. 4 § JDL; prop. 1951: 159 s. 178, NJA II 1952 s. 129). Vissa synpunkter kan visserligen anses tala för att alla rättigheter av nyttjanderättstyp — framför allt sådana arrende- och hyresrätter vilka efter nyttjanderättshavarens tillträde på grund av särskilda regler äger bestånd mot ny ägare av fastigheten — omfattas av de föreslagna bestämmelserna. Kommittén har emellertid funnit övervägande skäl tala för att inte göra något avsteg från vad som hittills gällt vid ägoutbyte. Den vidsträckta avtalsfrihet som alltsedan 1951 års lagändring förelegat vid denna form av fastighetsbildning har såvitt kommittén kunnat finna inte utnyttjats på sådant sätt att en ändring i detta hänseende är motiverad. Härtill kommer att det skulle vara förenat med betydande svårigheter, om förrättningsmännen mera allmänt skulle behöva anskaffa upplysningar om ointecknade nyttjanderätter och undersöka huruvida innehavarna av dem lämnar medgivande till den åtgärd som det är fråga om.

Den omständigheten att sakägarnas dispositionsfrihet kan begagnas i direkt syfte att åstadkomma en ensidig överföring av fast egendom från en ägare till en annan ger upphov till vissa speciella problem. Först och främst uppställer sig frågan huruvida transaktioner, som till sin natur är att hänföra till köp, verkligen skall få genomföras med hjälp av fastighetsreglering. Härvid kan konstateras att sådana åtgärder redan i viss utsträckning är tillåtna. Det byte av jord mot pengar som f. n. kan ske vid ägoutbyte och skifte är, även om fastighets uppskattningsinnehåll på denna väg kan minskas med högst tio eller i vissa fall tjugofem procent, i realiteten att jämställa med överlåtelse. Dessa åtgärder kan emellertid erbjuda en mycket praktisk lösning, när det gäller att åstadkomma en rationalisering av fastighetsförhållandena, och då några allvarliga olägenheter med dem inte förmärkts, kan det inte vara tal om att nu hindra dem.

Enligt kommitténs mening kan inte ens ett bibehållande av de nuvarande begränsningarna av möjligheterna att genom fastighetsreglering företa köpliknande åtgärder på övertygande sätt motiveras. Det enda skäl som anförts till stöd för att sakägarna inte bör tillerkännas full avtalsfrihet på detta område har varit att de särskilda regler som kringgärdar fastighetsköpet kan kringgås. Som framgår av vad som nyss sagts om möjligheterna till frivillig minskning av fastighets uppskattningsinnehåll, tillåts emellertid redan nu ett inte alldeles obetydligt åsidosättande av dessa regler utan att man haft anledning att reagera däremot. Av mera väsentlig betydelse är emellertid att man inte utan vidare kan utgå från att det vanliga fastighetsköpet är den enda lämpliga formen för ett överflyttande mot penningersättning av äganderätt till fast egendom. Kommittén håller för sin del bestämt före, att en överföring inom fastighetsregleringens ram i vissa situationer kan från såväl enskild som allmän synpunkt vara en väl så fördelaktig transaktion som ett

regelrätt köp, vilket i här ifrågavarande fall vanligen måste följas av avstyckning och sammanläggning samt olika lagfarts- och inteckningsåtgärder. I många fall torde överföring genom fastighetsreglering möjliggöra väsentliga förenklingar. Särskilt kan framhållas den betydelse detta förfarande får om fastighetsindelningen skall anpassas efter plan, som fastställts enligt byggnadslagstiftningen. De syften man avsett att vinna med de nuvarande köpreglerna är värda allt beaktande, men dessa syften torde mycket väl kunna tillgodoses även om åtgärderna genomförs vid fastighetsreglering. Möjligen kan statens fiskaliska intresse att uppbära lagfartsstämpel anses böra kräva att sakägarna i allmänhet bör verkställa transaktionen såsom ett regelrätt köp. Häremot måste emellertid invändas, att detta intresse inte bör få lägga hinder i vägen för den i andra avseenden mest lämpliga handläggningsformen. Dessutom torde det även med hänsyn till bortfallet av lagfartsstämpeln vanligen ställa sig avgjort förmånligare i ekonomiskt hänseende för statsverket att en önskvärd rationaliseringsåtgärd genomförs på ett enkelt sätt genom frivilliga uppgörelser vid fastighetsreglering än med anlitande av köp och ett därpå följande tämligen omständligt förfarande, som kan kräva en omfattande arbetsinsats från olika myndigheters sida.

På grund av vad som nu sagts anser kommittén, att fastighet i princip bör med ägarens samtycke kunna genom fastighetsreglering ändras på sådant sätt att dess graderingsvärde undergår även en väsentlig minskning. Fastigheten bör till och med kunna helt utplånas. En förutsättning måste givetvis alliid vara att ev. inteckningshavare lämnar sitt medgivande, när deras rätt sätts i fara. Emellertid fordras härutöver vissa bestämmelser för att den nödvändiga överensstämmelsen med reglerna om fastighetsköpet skall vinnas. Dessa bestämmelser har tagits upp i tredje stycket av denna paragraf. De innebär till en början, att de vid köp av fast egendom gällande formkraven skall upprätthållas beträffande de viljeförklaringar, som ligger till grund för de nu aktuella fastighetsregleringsåtgärderna. Härigenom vinnas samma garantier som vid köp för att äganderättsförhållandena blir klara och otvetydiga samt att föryttring av fast egendom inte sker utan moget övervägande. Vidare föreskrivs att gällande villkor för avhändande av fast egendom skall äga tillämpning. Detta medför att man vid dessa transaktioner fullt ut skall tillämpa alla sådana villkor som äkta makes samtycke enligt 6 kap. 4 § giftermålsbalken (GB) och rättens tillstånd enligt 15 kap. 16 § FB samt iaktta andra inskränkningar, på grund av testamenteriskt förordnande eller eljest, i ägarens rätt att avyttra sin egendom.

Remissyttrandena. Den avtalsfrihet som kommittén har föreslagit i denna paragraf, tillstyrks i princip av flertalet remissinstanser. *Lantmästaristyrelsen* framhåller att det föreslagna systemet medverkar till snabbhet, smidighet och lägre kostnader för förfarandet. Flertalet *överlantmätare* betonar värdet av avtalsfriheten. *Överlantmätaren i Gotlands län* betecknar paragra-

fen som den mest revolutionerande i hela lagförslaget och framhåller att den ger möjlighet till långt gående förenklingar och till rationell fastighetsbildning.

Några *överlantmätare* och *lantbruksnämnder* framhåller att flertalet fastighetsregleringar kommer att äga rum under full enighet mellan sakägarna, varför detta fall bort konstrueras som huvudregel och inte som undantag. *Överlantmätaren i Älvsborgs län* ifrågasätter om inte den långtgående avtalsfrihet, som för åtskilliga fall erbjudits sakägarna, kommer att innebära ett alltför stort avsteg från den önskvärda stadgan i fastighetsbildningsproceduren. *Överlantmätaren* syftar inte bara på ökat risktagande i fråga om fastighetskrediten utan över huvud på osäkerheten om hur en viss fastighet slutligen till storlek och värde kommer att gestalta sig sedan den väl blivit intagen i en fastighetsreglering. Att intressenterna, när de är överens, medgetts rätt att minska fastighetens värde i strid med regeln i 5: 8 är en diskutabel sak, och en gräns i fråga om värdeavvikelsen är enligt *överlantmätarens* mening nödvändig.

Sparbanksföreningen anser att det vore önskvärt att oskadlighetsprövningen alltid kunde ske genom medgivanden från inteckningshavarna.

Överlantmätaren i Örebro län erinrar om att regleringar, som innebär enbart marköverlåtelse och därmed ändringar av fastigheters värde, kan ske utan inteckningshavares medgivande, om förrättningsmännen finner åtgärden vara väsentligen utan betydelse för panträttshavarna. Eftersom avsikten inte är att inskränka nuvarande möjlighet i berörda hänseende (maximalt 25 %) omspannar uttrycket »väsentligen utan betydelse» tydligen en tämligen vid marginal. *Överlantmätaren* hyser betänklighet mot den svävande formuleringen.

Överlantmätaren i Kristianstads län uttalar tveksamhet om lämpligheten av att göra 5: 8 dispositiv. Därigenom öppnas enligt *överlantmätarens* mening möjlighet att åstadkomma en olämplig fastighetsindelning inom t. ex. planområden.

Överlantmätaren i Jämtlands län ifrågasätter, om inte — till befrämjande av stadga och säkerhet i förrättningsförfarandet — överenskommelse bör upprättas skriftligen och undertecknas av vederbörande sakägare.

Reglerna i andra stycket äger sådan självständig och principiell betydelse att de bör brytas ut till en särskild paragraf, lämpligen tillsammans med tredje stycket, anser *Svea hovrätt*. Hovrätten framhåller att andra stycket är avsett att slå fast ett generellt krav på oskadlighetsprövning, när regleringsåtgärd grundar sig på överenskommelse eller samtycke. Det skall alltså inte, såsom den föreslagna placeringen och utformningen av bestämmelserna ger sken av, gälla bara vid överenskommelse eller samtycke som i första stycket avses (se exempelvis 23 § tredje stycket och 6: 4).

Beträffande tredje stycket understryker *Svea hovrätt* att förrättningsmännen i frågor av detta slag måste handla med största noggrannhet, efter-

som prövningen sker för bevakande av intressen som kan tillkomma personer som inte är representerade vid förrättningen. Hovrätten framhåller också att prövningen till stor del innefattar en nyhet för förättningsmännen och kräver större insikter på civilrättens område än förrättningsmännen i allmänhet f. n. torde äga.

Lantbruksnämnden i Älvsborgs läns södra område beklagar att i förslaget inte anges huruvida den i tredje stycket angivna viljeytringen utgör ett laga fång.

Departementschefen. Kommitténs förslag till regler om dispositionsfrihet för sakägarna vid fastighetsreglering har fått ett övervägande gynnsamt mottagande av remissinstanserna. För egen del anser jag att kommittéförslaget i huvudsak är väl avvägt och lämpligt att läggas till grund för lagstiftningen i ämnet. Otvivelaktigt förhåller det sig så, som påpekats vid remissbehandlingen, att flertalet regleringar kommer att genomföras under full enighet mellan sakägarna. Mot den bakgrunden kunde det vara naturligt att utforma regelsystemet med frivilligfallen som huvudregel och tvångssituationer som undantag. Av lagtekniska skäl anser jag emellertid att den av kommittén föreslagna ordningen är att föredra.

Paragrafens första stycke överensstämmer i departementsförslaget i sakligt hänseende med kommitténs förslag utom i ett avseende. Som jag har anfört vid 5 § bör sakägarna kunna medge avsteg från den bestämmelse som upptagits i första stycket av nämnda paragraf. Detta har beaktats vid utformningen av förevarande paragraf.

Kommittén har funnit att några formföreskrifter rörande överenskommelse och samtycke, som anges enligt denna paragraf, inte bör tas upp utom för visst fall. Jag biträder kommitténs överväganden i denna fråga. Som kommittén framhållit bör överenskommelse och samtycke emellertid tas upp i protokollet eller annan handling som biläggs akten. Uttrycklig föreskrift därom bör tas in i de närmare bestämmelser om protokoll som förutsätts komma att meddelas av Kungl. Maj:t. Genom en sådan ordning får anses tillfredsställande sörjt för att nödig ordning och stadga i förfarandet iakttas. Givetvis kan det ofta vara lämpligt att sakägarna till trygghet av bevisningen får skriva under överenskommelsen. Ett formellt krav på sådan underskrift bör emellertid inte ställas upp.

I paragrafens andra stycke tas upp regler om oskadlighetsprövning. Förslaget stämmer överens med kommitténs förslag. Reglerna anknyter direkt till de i första stycket upptagna bestämmelserna om dispositionsfrihet för sakägarna. Jag anser det därför inte lämpligt att, såsom Svea hovrätt föreslagit, bryta ut reglerna till en särskild paragraf. Om särskilda åtgärder får genomföras efter överenskommelse mellan sakägarna bara med den begränsning, som tas upp i andra stycket, anges detta i departementsförslaget i de särskilda lagrummen (se t. ex. 5: 24 och 28).

I fråga om utformningen av reglerna om oskadlighetsprövning kan jag hänvisa till vad jag har uttalat vid 16 §.

Kommittén har ingående behandlat frågan om reglerna i 8 § bör vara dispositiva, dvs. om fastighet skall med ägarens samtycke kunna ändras på sådant sätt att dess värde undergår även väsentlig minskning. Kommittén har funnit att så bör vara fallet. Vid remissbehandlingen har kommitténs ståndpunkt i stort sett lämnats utan erinran. I samband med vissa ändringar som år 1968 vidtagits i JDL har jag tagit ställning till de frågor som är förbundna med sakägarnas dispositionsfrihet i fråga om storleksförändringar (se prop. 1967: 167). De problem som här möter är i stort sett desamma enligt den nya lagen. Invändningarna mot dispositionsfriheten torde minska i styrka med hänsyn till att skyddet för rättighetshavarnas intressen i skilda avseenden är bättre tillgodosett i förslaget till FBL än som varit möjligt enligt JDL. Jag har därför inte tvekat att ansluta mig till kommitténs förslag, men jag vill understryka vikten av att den s. k. oskadlighetsprövningen företas med stor omsorg. Det är från rättssäkerhetssynpunkt angeläget att in-teckningshavarnas medgivanden till åtgärden inhämtas så snart det kan befaras att deras rätt på minsta sätt kommer i fara. Jag anser det dock inte påkallat att ställa upp ett ovillkorligt krav på att sådant medgivande alltid skall lämnas. Ett sådant krav skulle många gånger onödigt tynga förfarandet och erfarenheterna från tillämpningen av nu gällande regler om oskadlighetsprövning talar inte för att en skärpning av bestämmelserna i detta hänseende skulle vara nödvändig.

En särskild fråga när det gäller andra stycket är huruvida det bör tillämpas på nyttjanderättshavare. Kommittén har uttalat att endast inskrivna nyttjanderätter bör beaktas och jag kan ansluta mig till denna uppfattning. Ett ovillkorligt krav på medgivande av varje nyttjanderättshavare skulle medföra de av kommittén anförda praktiska svårigheterna men dessutom risker för att en lämplig fastighetsindelning skulle komma att motverkas. Att arrendator som tillträtt arrendet enligt skriftligt avtal gavs samma skydd som innehavare av inskriven nyttjanderätt vid de ändringar som år 1968 vidtogs i JDL hängde samman med den svaga ställning som nyttjanderättshavare i övrigt har enligt JDL. I departementsförslaget har emellertid arrendators ställning vid fastighetsreglering stärkts väsentligt. Genom 35 § har sålunda nyttjanderättshavare tillerkänts ställning som sakägare vid förrättningen, om regleringen är av betydelse för honom. Avsikten med denna bestämmelse är att nyttjanderättshavare, och då främst arrendator, skall ha möjlighet att komma till tals vid förrättningen på ett så tidigt stadium att han kan påverka planläggningen. Otvivelaktigt kan man räkna med att det då ibland inträffar att fastighetsägaren och hans arrendator har olika önskemål om hur regleringen bör genomföras. I den mån intresse motsättningarna har betydelse för frågan om en storleksförändring av fastigheten skall få genomföras med stöd av överenskommelse, talar en-

ligt min mening övervägande skäl för att arrendatorns önskemål bör få vika för fastighetsägarens. Arrendatorn bör sålunda inte kunna hindra att åtgärden genomförs genom att vägra lämna sitt medgivande. Arrendatorns intresse tillgodoses i nödvändig utsträckning genom bestämmelserna i 34 § och genom de regler som på olika sätt skyddar honom mot ekonomisk skada.

I fråga om innebörden av uttrycket att fastighet svarar för rättighet hänvisar jag till vad som anförts vid 16 §.

Med anledning av vad en överlantmätare uttalat om att dispositionsfriheten i fråga om reglerna i 8 § kan leda till olämplig fastighetsbildning inom planområden vill jag framhålla att dispositionsfriheten givetvis inte gäller de allmänna villkoren för fastighetsbildningen. Reglerna i 18 § avser enbart intresseavvägningen mellan olika enskilda intressen. Ett förtydligande i detta hänseende har gjorts i departementsförslaget. I den mån det allmännas intressen av fastighetsbildningen berörs föreligger sålunda inte dispositionsfrihet för sakägarna.

I paragrafens tredje stycke tas upp regler om formkrav för samtycke till minskning av fastighets graderingsvärde utöver vad som medges enligt 8 §. I departementsförslaget anges att samtycke skall vara skriftligen upprättat för att kunna läggas till grund för regleringen. Kommittéförslaget föreskrev att fastighetsägarens underskrift dessutom skulle vara styrkt av vittnen. Eftersom vittneskravet i fråga om köp av fast egendom inte upprätthållits i förslaget till JB, har jag ansett att ett sådant krav inte heller bör föreskrivas i detta sammanhang. Utöver vad jag nu har nämnt har tredje stycket i departementsförslaget, bortsett från vissa redaktionella jämkningar, utformats i enlighet med kommitténs förslag.

När fråga uppkommer om tillåtligheten av minskning i fastighets graderingsvärde, skall prövningen ske med hänsyn till de förhållanden som gäller vid den tidpunkt då medgivandet lämnas. Viss tid måste alltid förflyta från det medgivandet lämnats till dess de fulla rättsverkningarna av beslutet om ändring i fastighetsindelningen inträder genom att ändringen införs i fastighetsregistret. Om fastigheten under denna tid byter ägare, rubbas inte giltigheten av förre ägarens medgivande. Enligt 4:40 är nämligen den nye ägaren bunden av vad den förre ägaren medgett. Att en ny ägare till fastigheten sålunda blir bunden av en tidigare ägares medgivande lär i regel inte behöva leda till några olägenheter. Enligt min mening finns inte anledning att införa sådana föreskrifter som hindrar lagfarts- och inteckningsåtgärder beträffande fastigheten sedan medgivande till minskning lämnats. Med hänsyn till att en avsevärd tid ibland kan förflyta från det att medgivandet lämnas tills registrering sker kan det emellertid vara önskvärt med någon form av publicitet beträffande medgivandet. Såväl den som avser att förvärva fastigheten som den som skall ha inteckning i denna har ett påtagligt intresse av att få kännedom om att vissa ändringar förestår beträffan-

de fastighetens graderingsvärde. En sådan publicitet kan lämnas genom att anteckning om medgivandet till minskningen av graderingsvärdet antecknas i fastighetsregistret eller fastighetsboken. Eftersom en eventuell anteckning inte bör få några rättsverkningar, är det inte nödvändigt att ta upp några regler i denna fråga i FBL. I samband med följdlagstiftningen bör emellertid närmare övervägas om en anteckning av angivet slag behövs och om så anses vara fallet, huruvida anteckningen skall införas i fastighetsboken eller i fastighetsregistret. De föreskrifter som kan bli nödvändiga synes därvid kunna meddelas av Kungl. Maj:t.

I fråga om innebörden av regeln att samma villkor som för avhändelse gäller vid minskning av fastighets graderingsvärde enligt tredje stycket hänvisar jag till vad jag uttalade vid ändringarna i JDL år 1968.

19 §.

Denna paragraf saknar motsvarighet i kommittéförslaget. Genom paragrafen likställs tomträtt med fastighet vid tillämpning av 16 § och 18 § andra stycket.

Departementschefen. Som jag har anfört i inledningen till tredje avdelningen har jag funnit det påkallat att i departementsförslaget ta upp en bestämmelse till skydd för den som innehar fordran eller annan rättighet med säkerhet i tomträtt. Liksom fallet är beträffande den som har inteckning i fast egendom kommer den som har inteckning i tomträtt inte att få ställning som sakägare vid förrättningen. Skyddet för inteckning i tomträtt bör tillgodoses genom att reglerna i 16 § och 18 § andra stycket får motsvarande tillämpning.

Säkerheten utgörs i detta fall väsentligen av byggnad eller annan anläggning som tillhör tomträttshavaren. Om det vid fastighetsreglering vidtas åtgärd som innebär att säkerheten minskar i värde, skall den ersättning som utgår som likvid nedsättas för fördelning mellan inteckningshavarna enligt reglerna i 16 §.

Vid genomförande av fastighetsreglering med tillämpning av reglerna om avtalsfrihet i 18 § skall rättighet i tomträtt åtnjuta samma skydd enligt paragrafens andra stycke som rättighet i fast egendom. I fråga om panträtt är intresset här knutet till åtgärder beträffande byggnader och andra anläggningar, som utgör kreditunderlag. Åtgärder som innebär minskning av tomträttsfastighetens område torde emellertid inte påverka kreditunderlaget för tomträtten på sådant sätt, att det finns anledning för fastighetsbildningsmyndigheten att uppmärksamma förhållandet vid fastighetsregleringen. Är minskningen av tomträttens värde avsevärd, har tomträttshavaren möjlighet att enligt 13 kap. 12 § i förslaget till JB påkalla jämkning i tomträttsavgäldens belopp. Fastighetsbildningsmyndigheten har emellertid inte möjlighet att ta upp en sådan jämkningsfråga vid förrättningen. Där-

emot har myndigheten att pröva frågan om regleringen medför personlig skada för tomträttshavaren. Tomträttshavare är nämligen sakägare vid fastighetsregleringen enligt vad därom i 35 § föreskrivits beträffande nyttjanderättshavare. Enligt 16 § skall dock nedsättning av ersättning för personlig skada inte äga rum.

20 §.

I denna paragraf — som motsvarar 19 § i kommittéförslaget — behandlas frågan om förhållandet mellan marköverföring och jordförvärvslagen eller andra lagar om inskränkning i rätten att förvärva fast egendom.

Gällande rätt. Jordförvärvslagen och andra lagar som innehåller inskränkningar i fråga om rätten att förvärva fast egendom äger inte tillämpning på marköverföring. Detta torde ha sin förklaring i att möjligheterna till marköverföring innebärande ändring av fastighets storlek ända tills helt nyligen varit ganska hårt begränsade. Frågan kom emellertid i annat läge genom de ändringar i JDL som föreslogs i prop. 1967:167 och som innebar att procentgränsen för delägarnas rätt att träffa överenskommelse om ägokravsjämkning som medför minskning av fastighet vid ägoutbyte eller laga skifte slopades. Den föreslagna lagstiftningen har trätt i kraft den 1 april 1968 (SFS 1968:73).

Förhållandet till lagstiftningen om inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom är vid tillämpning av de nya bestämmelserna om frivillig ägokravsjämkning utformat på huvudsakligen följande sätt.

Om fastighets uppskattningsinnehåll ökas väsentligt skall i lag eller annan författning föreskrivna inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom äga motsvarande tillämpning. Därvid skall, om tillstånd eller annan prövning av myndighet skulle fordras vid förvärv av egendom som svarar mot ökningen, frågan om tillstånd till ökningen underställas myndigheten. Underställning med hänsyn till bestämmelserna i jordförvärvslagen behövs dock endast om fastighet som ökas är avsedd för jordbruk eller skogsbruk och anledning finns till antagande att ökningen kan med större fördel föras till annan fastighet eller att tillstånd kan vägras enligt 4 § jordförvärvslagen.

Beträffande den lagstiftning som här är av intresse torde i detta sammanhang kunna hänvisas till den nämnda propositionen (s. 99, 139 och 151).

Kommittén. Möjligheterna att öka fastighets uppskattningsinnehåll utan att hindras av förvärvsförbuden torde enligt kommitténs mening knappast ha missbrukats. Det är emellertid inte tillfredsställande att förbuden kan kringgås. En spärr behövs därför mot sådana storleksändringar som strider mot de intentioner som ligger bakom de särskilda förbuden.

Den begränsning som sålunda behövs torde endast böra avse åtgärder, för vilka krävs sakägarnas frivilliga medverkan. Om fastighet utan till-

lämpning av dispositionsfrihetsreglerna i 18 § utökas med stöd av de allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering, föreligger inte någon avsikt att kringgå den särskilda lagstiftningen om inskränkningar i rätten till förvärv av fast egendom. I nämnda lagstiftning är f. ö. den principen genomförd att förvärv, som sker genom expropriation eller eljest utan medverkan av fångesmannen, inte är underkastade förvärvsprövning.

Begränsningen av sakägarnas dispositionsfrihet bör bara gälla sådan storleksökning som återverkar på graderingsvärdet. En förstärkning som hänför sig till likvidvärdet och inte samtidigt verkar höjande på det mera långsiktiga graderingsvärdet är inte av så varaktig beskaffenhet att den bör jämföras med vanligt fastighetsförvärv. Inte heller varje obetydlig ökning av graderingsvärdet bör beaktas i detta sammanhang. En mindre ökning är oftast betingad av planläggningstekniska eller förrätningstekniska skäl och bör obehindrat få komma till stånd. Bara om ökningen av graderingsvärdet är att anse som väsentlig, finns det anledning att inskrida.

Eftersom vid fastighetsreglering företagna transaktioner, som innebär ensidig överföring av fast egendom, står de ordinära förvärven nära, skulle det kunna synas naturligt, om de inrymdes under bestämmelserna i den särskilda lagstiftningen med krav på förvärvstillstånd i vissa fall. Det är emellertid inte möjligt att konstruera dessa frivilliga utökningar av fastighets storlek som laga fång i jordabalkens mening, och nuvarande förvärvslagstiftning kan därför inte tillämpas på dem. Om sakägarnas möjligheter att på detta sätt genomföra storleksökningar skall begränsas i enlighet med det anförda, måste därför en särskild ordning anvisas för prövning av sakägarnas dispositioner.

Vad beträffar frågan hur denna prövning lämpligen bör anordnas erinrar kommittén om jordförvärvslagets bestämmelser. Dessa innebär att fråga om förvärvstillstånd vid tillskottsforvärv visserligen i princip skall underställas lantbruksnämndens prövning men under vissa förutsättningar kan underlåtas. Det har överlämnats åt förrättningsmännen att bedöma om de angivna förutsättningarna är för handen.

Den nämnda anordningen, som synes ha löst samordningen i detta hänseende mellan JDL och jordförvärvslagen på ett i stort sett praktiskt och smidigt sätt kan inte direkt omsättas på ensidig överflyttning av fast egendom i samband med fastighetsreglering. En godtagbar samordning torde emellertid här kunna vinnas på ett likartat sätt, nämligen genom att låta överflyttningar, som enligt förrättningsmännens bedömning är förenliga med förvärvslagstiftningens syften, utan vidare fullföljas men samtidigt ålägga förrättningsmännen att i alla tveksamma fall samråda med den myndighet, som haft att avgöra förvärvsfrågan om ett regelrätt köp förelegat. Närmare bestämmelser om i vilken utsträckning sådant samråd skall ske bör meddelas av Kungl. Maj:t.

Den föreslagna lösningen gäller i första hand jordförvärvslagen men kan

tillämpas även i fråga om andra lagar med inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom. Här är emellertid att märka att förvärvstillstånd enligt dessa lagar i stor utsträckning skall meddelas av Kungl. Maj:t. När så är förhållandet, bör förrättningsmännen hänvisas att samråda med vederbörande länsstyrelse eller annan länsmyndighet, vars verksamhetsområde berörs. Genom föreskrifterna rörande samrådsförfarandet torde böra närmare regleras inte bara när samråd skall äga rum utan också till vilken myndighet förrättningsmännen har att för olika fall vända sig. På samma sätt bör även behövliga bestämmelser meddelas om myndigheternas handläggning av samrådsärendena, bl. a. om skyldighet för dem att i vissa fall underställa Kungl. Maj:t fråga om storleksökning av fastighet innan sådan ökning tillstyrks.

Departementschefen. I samband med de år 1968 genomförda ändringarna i JDL infördes bestämmelser som innebär att inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom, som föreskrivits i lag eller författning, skall äga motsvarande tillämpning på marköverföring vid omreglerande förrättning om marköverföringen med stöd av överenskommelse eller samtycke innebär storleksförändring av viss omfattning mellan berörda fastigheter. De skäl som anfördes för nämnda bestämmelser äger samma giltighet vid marköverföring av motsvarande slag i samband med fastighetsreglering. FBL bör därför innehålla bestämmelser av motsvarande innehåll.

Bestämmelserna har i departementsförslaget utformats i nära anslutning till den lydelse som 8 kap. 4 a § JDL numera har.

Vad beträffar frågan om i vilken utsträckning förvärvslagstiftningen skall vara tillämplig på storleksökning genom fastighetsreglering har bestämmelsen utformats så, att förvärvslagstiftningen skall beaktas bara om ökningen är väsentlig. Vid bedömning av frågan huruvida ökningen skall anses som väsentlig kan ledning hämtas av vad som anförts i anslutning till 8 § för det fall då fastighet undergår minskning. En förutsättning för att förvärvslagstiftningen skall vara tillämplig är vidare att ägaren av den fastighet som ökas samtycker till åtgärden. Det sagda innebär att paragrafen är tillämplig i samtliga fall då storleksökningen genomförs med tillämpning av bestämmelserna i 18 §. Men ytterligare en del fall går in under förevarande paragraf. Om ökningen väl kan betecknas som väsentlig men likväl inte har sådan omfattning att den medför avsevärd olägenhet för ägaren, skall förvärvslagstiftningen äga tillämpning.

I princip skall frågan om tillstånd till ökningen underställas den myndighet som enligt de särskilda författningarna har att lämna tillstånd till förvärv av fast egendom. Närmare föreskrifter om formerna för underställning bör dock inte meddelas i FBL utan meddelas av Kungl. Maj:t.

De fall där förvärvstillstånd torde vara vanligast gäller tillämpningen av jordförvärvslagen. Liksom f. n. är fallet enligt 8 kap. 4 a § JDL bör sär-

skilda bestämmelser gälla för sådan tillståndsprövning. De föreslagna bestämmelserna innebär att underställning skall äga rum i samma utsträckning som vid avstyckning. Av lagtexten framgår när sådan underställning skall ske. Om tillstånd till marköverföring vägras vid underställning uppkommer inte sådan lösningsplikt för staten som enligt 10 § jordförvärvslagen kan inträda när köp blir ogillt genom vägrat förvärvstillstånd. Vill ägaren till den fastighet som avstår marken ha frågan om förvärvstillstånd prövad på sådant sätt att lösningsplikt för staten kan uppkomma om tillstånd vägras, står möjligheten öppen att gå vägen över köp i stället för marköverföring eller att, sedan tillstånd till marköverföring vägrats, låta upprätta köp och få förvärvsfrågan prövad på grundval av köpet.

Inskränkningar i rätten att nyttja egendom som ingår i fastighetsreglering

21 §.

I denna paragraf, som motsvarar 20 § i kommittéförslaget, meddelas regler om inskränkning i markägarens rätt att under pågående fastighetsreglering utnyttja fastighetens naturtillgångar.

Kommittén. I gällande lagstiftning har meddelats vissa bestämmelser om inskränkningar vid laga skifte i delägarnas rätt att under pågående förrättning nyttja sin mark. Ändamålet med bestämmelserna är i främsta rummet att säkerställa riktigheten av de olika uppskattningarna till grund för tilldelning och likvider, men de avser också att hindra sådana åtgärder från enskild sakägares sida som skulle kunna föregripa skiftesläggningen eller annars vara till skada. Inskränkningen inträder vanligen automatiskt under olika skeden av förrättningen. Föreskrifterna gäller nyttjandet av skog och torvmosse samt bortförande av matjord och vanhävd av jord.

Kommittén anser att också i den nya lagstiftningen behövs vissa begränsningar av sakägarnas rätt att under en omreglering disponera över sin mark. Sålunda bör enligt kommitténs mening lagen ge möjligheter att hindra åtgärder som kan ge upphov till oriktiga ersättningsbeslut eller försvåra regleringen, exempelvis genom att på olämpligt sätt binda fastighetsplanen. Intresset koncentrerar sig härvid främst på sakägarnas rätt att under pågående reglering avverka skog. En viss kontroll häröver är nödvändig, eftersom en avverkning i hög grad kan påverka planläggningen och, om den okontrollerad äger rum mellan likvidvärdering och tillträde, lätt kan äventyra värderingsresultatet. I likhet med gällande rätt bör den nya lagen begränsa möjligheten till bortförande av matjord. Någon motsvarighet till det gällande förbudet mot vanhävd anser sig kommittén inte böra föreslå. Med hänsyn till torvmossarnas minskade betydelse har kommittén inte heller funnit nödvändigt att föreslå någon bestämmelse om deras användning.

Kommittén avvisar tanken att låta de föreslagna begränsningarna inträda

automatiskt. De måste enligt kommitténs mening göras beroende av ett i varje särskilt fall meddelat förordnande, som bl. a. anger räckvidden av begränsningen. Avgörandet bör tillkomma förrättningsmännen. Kommittén förutsätter att förrättningsmännen därvid tillmäter sakägarnas uppfattning den största betydelse.

Med anledning av vad sålunda anförts föreslår kommittén en regel som innebär att förrättningsmännen kan förordna att avverkning av skog eller bortförande av matjord inte får ske. Eftersom ett absolut förbud av detta slag ofta skulle innebära ett onödigt strängt ingripande och det vanligen torde vara tillräckligt med viss insyn i och kontroll över sakägarnas åtgöranden bör förrättningsmännen genom sitt förordnande även kunna föreskriva att avverkning eller bortförande av matjord skall få företas bara under närmare angivna villkor. Särskilt beträffande avverkningarna torde det bli av betydelse för förrättningsmännen att kunna avstå från ett generellt förbud men i stället ha möjlighet att som villkor uppställa t. ex. att viss förhandsanmälan görs eller att avverkningen sker efter viss i särskild ordning verkställd utstämpling.

I enlighet med vad kommittén anført om syftet med inskränkningarna i sakägarnas rätt att förfoga över sin egendom har i andra stycket angetts att förordnande rörande sådan inskränkning får meddelas bara om det kan befaras att utan detsamma regleringen skulle försvåras eller oriktiga ersättningsbelopp skulle bli fastställda. Vidare har föreslagits att ingen får genom sådant förordnande fråntas rätt att på mark, som ingår i fastighets enskilda ägovälde, avverka skog till husbehov eller under längre tid företa annan form av avverkning som är förenlig med god skogsvård. Detta särskilda förbehåll har ansetts behövt som skydd för den, som för sitt uppehälle kan vara beroende av tillgång till skogsförnödenheter eller inkomster från skogen. Behov av liknande skydd gör sig inte gällande med samma styrka beträffande samfälld mark, och förbehållet torde inte utan olägenhet kunna avse även sådan mark.

Remissyttrandena. *Överlantmätaren i Jämtlands län* framhåller att gemensamhetsskogar torde bli vanliga i framtiden, varför förbehåll för avverkning för husbehov inte bör begränsas till mark som ingår i fastighets enskilda ägovälde.

Departementschefen. I likhet med kommittén anser jag att det är nödvändigt att tillägga fastighetsbildningsmyndigheten befogenhet att inskränka markägares möjligheter att utnyttja fastighets naturtillgångar under pågående fastighetsreglering. Detta gäller främst i fråga om skogsavverkning och bortförande av matjord. Men också andra former av utnyttjande kan försvåra regleringens genomförande på sådant sätt att det finns skäl att hindra det. Jag anser det därför befogat att i någon mån vidga paragrafens tillämpning utöver vad kommittén har föreslagit. Det bör sålunda vara möj-

ligt att ge föreskrifter också beträffande grus- och sandtäkt. I departementsförslaget har första stycket ändrats i enlighet härmed.

I andra stycket anges förutsättningarna för att förordnande enligt första stycket skall kunna meddelas. Särskilt om det gäller skogsavverkning, kan ett sådant förordnande på ett kännbart sätt påverka en enskild markägares ekonomi. Det är därför angeläget att förordnande inte meddelas utom när det föreligger starka skäl för det samt att inskränkningarna inte görs mera omfattande än som är nödvändigt. Ofta torde förbudet kunna begränsas på lämpligt sätt, exempelvis till mark som går i byte. I departementsförslaget har föreslagits den skärpningen av förutsättningarna för förordnande att sådant får meddelas bara om det kan befaras att regleringen eljest skulle väsentligt försvåras eller att oriktiga ersättningsbelopp fastställas.

Genom denna skärpning av förutsättningarna för förordnande framhävs ytterligare vad kommittén har uttalat om möjligheten att anpassa utformningen av förordnandet efter behovet i det särskilda fallet. Jag vill särskilt framhålla det angelägna i att fastighetsbildningsmyndigheten inte inskränker markägarens rätt att förfoga över fastigheten mera än som är nödvändigt. I regel torde ett generellt förbud kunna undvikas om myndigheten får möjlighet att godkänna och kontrollera markägarnas åtgärder.

I likhet med kommittén anser jag att avverkning av skog till husbehov inte skall få hindras genom förbud av fastighetsbildningsmyndigheten. Inte heller bör någon under längre tid vara hindrad att företa annan form av avverkning som är förenlig med god skogsvård. Detta följer emellertid enligt min mening redan av de allmänna principer som angetts för myndighetens befogenhet att inskränka markägarnas rätt att utnyttja fastigheten under regleringen. I lagtexten har därför inte tagits upp något särskilt förbehåll i dessa avseenden.

Genom den sålunda vidtagna ändringen bortfaller den begränsning av förbehållet för skogsavverkning för husbehov till enskild mark, som kommittén har föreslagit. Husbehovsavverkning på samfällad mark lär väl i framtiden bli en undantagsföreteelse. I den mån sådan avverkning blir aktuell får det ankomma på fastighetsbildningsmyndigheten att i det enskilda fallet avgöra om avverkningen medför sådan olägenhet att det finns skäl att ge föreskrifter därom under fastighetsreglering.

Kommitténs förslag har i övrigt underkastats bara vissa redaktionella ändringar. Dessa föranleder endast det påpekandet att — som framgår av rubriken till förevarande avsnitt — förordnande som här avses givetvis kan meddelas bara i fråga om område som ingår i fastighetsregleringen.

22 §.

Denna paragraf, som motsvarar 22 § i kommittéförslaget, innehåller regler om byggnadsförbud i samband med fastighetsreglering.

Kommittén. Enligt kommitténs mening behövs en särskild begränsning av sakägarnas möjligheter att under pågående omreglering verkställa vissa byggnadsåtgärder. Någon sådan begränsning finns inte f. n. men har länge efterlysts. Den framtvingas nu genom den planläggningsregel som föreslås i 7 § första stycket och som innebär att viktiga rättsverkningar vid fastighetsreglering knyts till innehavet av byggnad. I förevarande paragraf har kommittén därför föreslagit att förrättningsmännen, om det finnes påkallat, får förordna att byggnad inte får uppföras inom regleringsområdet utan deras medgivande. Eftersom en mera omfattande upprustning av en redan befintlig byggnad i vissa fall kan, på samma sätt som nybyggnad, inverka menligt på planläggningsarbetet, har bestämmelsen utsträckts att omfatta också iståndsättande av byggnad. För att sakägarna inte skall vållas kännbara olägenheter genom förordnanden av detta slag har emellertid samtidigt föreskrivits, att framställning om medgivande till åtgärd som här avses inte får lämnas utan bifall om det inte på sannolika skäl kan antas att åtgärden skulle väsentligt försvåra regleringen eller, när det är fråga om nybyggnad, sökanden kan hänvisas att uppföra byggnaden på annan plats, som är lika lämplig för ändamålet.

Förordnanden av detta slag torde få sin huvudsakliga tillämpning inom områden, där skyldighet att söka byggnadslov inte föreligger. Endast undantagsvis kan det finnas anledning för förrättningsmännen att inskrida med ett förordnande, när byggnadsnämnden har möjlighet att övervaka varje särskild byggnadsåtgärd. Sker det, bör självfallet nära samarbete med byggnadsnämnden äga rum.

Någon straffsanktion för överträdelse av ifrågavarande förordnanden anser kommittén inte behövlig, eftersom en verksam påföljd av annat slag kan tillgripas. I 24 § andra stycket föreskrivs nämligen att flyttning av byggnad, som uppförts eller iståndsatts i strid med sådant förordnande, skall kunna beslutas utan hinder av att ägaren därigenom vållas vissa kostnader och olägenheter.

Remissyttrandena. *Stadsjuristen i Stockholm* anser nödvändigt att samarbetet mellan fastighetsbildningsmyndigheten och byggnadsnämnden får formen av att byggnadsförbud enligt denna paragraf anmäls till och godkänns av byggnadsnämnden. Om så inte sker, kan den egendomliga situationen inträffa att byggnadslov meddelas av byggnadsnämnden trots att vid förrättning förbud utfärdats mot ett byggnadsföretag. *Stadsförbundet* anser att till undvikande av konflikter en samordning bör säkerställas så att behövliga förbud meddelas av byggnadsnämnden eller efter byggnadsnämndens hörande. *Byggnadsstyrelsen* framhåller att det bör klarläggas att de föreslagna bestämmelserna inte avser den tillståndsprövning som enligt byggnadslagstiftningen ankommer på byggnadsnämnden och inte heller de förordnanden om förbud m. m. som tillkommer planmyndigheterna. Styrel-

sen betonar nödvändigheten av samarbete och anser det ofrånkomligt med föreskrifter om obligatorisk underrättelseskyldighet från fastighetsbildningsmyndigheten till byggnadsnämnden. *Överlantmätaren i Kristianstads län* fäster uppmärksamheten på vissa oklarheter i samspelet mellan förslaget och byggnadslagstiftningen samt ifrågasätter om inte förbud vid fastighetsreglering inom planområde bör efter framställning från fastighetsbildningsmyndigheten utfärdas av länsstyrelsen efter byggnadsnämndens hörande.

Departementschefen. Jag är ense med kommittén om behovet av en särskild begränsning av sakägarnas möjligheter att under pågående fastighetsreglering verkställa vissa byggnadsåtgärder. Den av kommittén föreslagna regeln har därför efter vissa redaktionella ändringar tagits upp i departementsförslaget. Förordnanden som här är i fråga skall grundas på förrättnings tekniska skäl och bör vara av tillfällig natur. Motivet bör vara att underlätta förrättningsförfarandet och att säkerställa förrättningsresultatet. Enligt min mening är det naturligt att beslutanderätten i dessa frågor ankommer på fastighetsbildningsmyndigheten. Någon konflikt mellan denna myndighet och byggnadsnämnden anser jag inte behöva befaras. Från flera remissinstanser har framhållits vikten av att samråd sker mellan fastighetsbildningsmyndigheten och byggnadsnämnden. Jag vill gärna understryka betydelsen av sådant samråd och även framhålla önskvärdheten av att samrådet är ömsesidigt.

I likhet med kommittéförslaget innehåller departementsförslaget en föreskrift om att medgivande till åtgärd som här avses inte får vägras av fastighetsbildningsmyndigheten i annat fall än om åtgärden skulle väsentligt försvåra regleringen. I allmänhet torde det saknas anledning att vägra medgivande till åtgärder som är nödvändiga för byggnadens fortbestånd. I motsats till kommittén anser jag det inte motiverat att medgivande till nybyggnad skall kunna vägras bara av det skälet att sökanden kan hänvisas att uppföra byggnaden på annan plats som är lika lämplig för ändamålet. En sådan regel skulle ge fastighetsbildningsmyndigheten större befogenheter än som rimligen är påkallade. De situationer som kommitténs förslag i denna del avser att reglera torde det i regel vara möjligt att komma till rätta med genom förhandlingar med sakägare och byggnadsnämnd.

23 §.

I denna paragraf, som motsvarar 21 § i kommittéförslaget, meddelas närmare bestämmelser om giltigheten av förordnande enligt 21 och 22 §§.

Kommittén. Eftersom inga inskränkningar i fråga om sakägarnas utnyttjande av sin mark inom regleringsområdet skall inträda automatiskt, är det av vikt att ett giltigt förordnande om begränsning av utnyttjandet kan meddelas utan dröjsmål under regleringsförrättningen. Förrättningsmännens

förordnande bör därför lända till omedelbar efterrättelse, sedan det bringats till sakägarnas kännedom. Uppläsning av förordnandet på förrättnings-sammanträde torde vanligen utgöra den enklaste och bästa publicitetsformen och har genom föreskrift i första stycket, som närmare behandlar frågan om sättet för förordnandets tillkännagivande, angetts som enda förutsättning för giltigheten. Emellertid bör möjlighet finnas att också utan sådant uppläsande få till stånd en giltig begränsning. I vissa fall kan nämligen saken vara så brådskande att ett sammanträde inte kan avvaktas. Vidare kan det förhålla sig så att ett förordnande endast berör några få personer, varför ett allmänt tillkännagivande på sammanträde kan vara obehövt. Av dessa skäl har i första stycket också föreskrivits, att ett förordnande under alla omständigheter blir gällande mot den som genom förrättningsmännens försorg blivit underrättad om det. Något krav på formlig delgivning har inte uppställts. Gentemot den som är sakägare bör en vid förrättningen beslutad form för överbringande av meddelanden kunna tillämpas.

Kommittén har vidare föreslagit regler som innefattar rätt för förrättningsmännen att ändra eller återkalla förordnande samt regler om automatiskt upphörande av sådant förordnande. Vidare har kommittén föreslagit en bestämmelse om straffpåföljd för överträdelse av förordnande.

Departementschefen. Paragrafföljden har i departementsförslaget ändrats så, att denna paragraf placerats efter den paragraf som behandlar byggnadsförbud. Reglerna i förevarande paragraf har därigenom kunnat göras direkt tillämpliga även på förordnande om byggnadsförbud.

Departementsförslaget avviker från kommitténs förslag i såväl sakligt som redaktionellt hänseende.

Reglerna i första stycket anknyter till de publicitetsbestämmelser som meddelats i 4: 17 fjärde stycket. Enligt dessa bestämmelser åligger det fastlighetsbildningsmyndigheten att läsa upp beslutet för sakägarna, om det meddelas vid sammanträde. Denna skyldighet att läsa upp beslutet är ovillkorlig och föreligger således även om bara ett fåtal sakägare berörs av det. I denna paragraf föreskrivs att uppläsningen får den verkan att förordnande enligt 21 eller 22 § får omedelbar giltighet. Denna verkan gäller i förhållande till alla de av förordnandet berörda sakägare som i vederbörlig ordning kallats till sammanträdet, oavsett om de varit närvarande eller inte.

Beslut som innefattar förordnande enligt 21 eller 22 § kan meddelas också i annan ordning än vid sammanträde. Det torde bli vanligt att sådana beslut meddelas på förrättningslantmätarens kontor utan att sakägarna är närvarande. Enligt 4: 17 fjärde stycket skall i sådant fall underrättelse om beslutet omedelbart avsändas med posten till sakägare och annan som får besvära sig över det. Att byggnadsnämnden i förekommande fall skall underrättas om beslutet får anses följa av samrådsprincipen. I första stycket andra punkten i denna paragraf föreskrivs att förordnande som meddelas på annat

sätt än vid sammanträde skall gälla mot var och en som fått kännedom om det. Förordnandet gäller således med omedelbar verkan i första hand mot den som fått underrättelse därom genom myndighetens försorg enligt den nyssnämnda regeln i 4: 17 men också mot den sakägare som på annat sätt fått reda på förordnandet.

Förordnande enligt 21 eller 22 § kan ofta innebära ett kännbart intrång i markägarens handlingsfrihet. Det bör därför inte bestå under längre tid än som är motiverat med hänsyn till det ändamål som det skall tillgodose. När förordnandet inte längre behövs, bör fastighetsbildningsmyndigheten ex officio upphäva det. I andra stycket föreskrivs sålunda att förordnandet skall upphävas när ändamålet därmed förfallit. Även utan uttrycklig bestämmelse kan förordnandet när som helst omprövas av fastighetsbildningsmyndigheten.

Kommittéförslaget innehåller också vissa regler om automatiskt upphörande av förordnande. Sålunda föreslår kommittén en regel av den innebörden att förordnandet skall anses förfallet, om regleringen enligt slutligt avgörande inte skall äga rum eller inte omfatta den mark som förordnandet avser. Dessa rättsverkningar av ett avgörande angående regleringens omfattning får emellertid anses följa av de allmänna principerna för fastighetsregleringen. De sålunda föreslagna reglerna har därför inte tagits upp i departementsförslaget. I övrigt har kommitténs förslag till regler om automatiskt upphörande av förordnande i sak oförändrade tagits upp i departementsförslaget.

Den straffbestämmelse som kommittén har tagit upp som ett tredje stycke i 21 § har i departementsförslaget fått en annan utformning och tagits upp som en särskild paragraf (36 §).

Rivning och flyttning av byggnad

Detta avsnitt omfattar 24—29 §§ och motsvarar 23—28 §§ i kommittéförslaget.

Kommittén. Vissa tvångsingripanden beträffande byggnader bör kunna företas i samband med fastighetsreglering. De tvångsmässiga åtgärder som kan komma i fråga är av två slag. Ägare skall sålunda kunna tvingas att antingen avstå från sin byggnad eller underkasta sig flyttning. Ett avstående kan i sin tur ske i form av överföring till annan fastighet (7 §) eller genomföras på det sättet att byggnaden rivs (24 §) med påföljd att marken där byggnaden stått, kan utan hinder disponeras för överföring. Kommittén påpekar att det ligger i sakens natur att om det föreligger skyldighet att söka byggnadslov måste samråd med byggnadsnämnden äga rum så att hinder enligt byggnadslagstiftningen inte möter mot åtgärden.

Remissyttrandena. Beträffande bebyggelsefrågorna har vid remissbehandlingen erinringar mot kommittéförslagets principer framförts huvudsakli-

gen endast i fråga om fastighetsbildningsmyndighetens kompetens i dessa frågor.

Stadsjuristen i Stockholm anser sålunda att den behörighet som i förslaget tillagts förrättningsmännen att besluta om rivning och flyttning av byggnad bör tillkomma byggnadsnämnden. Stadsjuristen påpekar att de objekt, som kan drabbas av beslut av här ifrågavarande natur, illustreras med »fältlador och andra sådana ekonomibygnader» (bet. s. 339) men rivningsförordnandet torde principiellt även kunna gälla byggnader inom en storstads bebyggelse. Beslut om rivning av enskild tillhörig byggnad får av byggnadsnämnd meddelas endast om byggnad till följd av eftersatt underhåll företer avsevärda skador (51 § BS). I kommitténs motiv erinras inte om dessa bestämmelser. För beslut om flyttning av byggnad krävs liksom för beslut om rivning, enligt förslaget att vissa allmänt angivna lämplighetsföresättningar föreligger. Även bestämmelsen om flyttning torde ha sitt berättigande i fråga om fältlador och dylikt men synes inte kunna tillämpas på stadsförhållanden med sluten bebyggelse. Flyttning av byggnad torde liksom rivning inom stadsplan kräva byggnadslov, eftersom uppsättandet av byggnaden på ny tomt torde anses innefatta nybyggnad. Inte heller detta förhållande påpekas i förslaget. Flyttning, lika litet som rivning av byggnad, synes därför i stad inte lämpligen kunna beslutas av förrättningsmännen, eftersom dessa inte har utbildning för att avgöra dylika ärenden, som inte endast eller ens i huvudsak rör den lämpliga fastighetsindelningen utan måste bedömas från bland annat stadsplanetekniska, fastighetsekonomiska, estetiska, historiska och kulturella synpunkter.

Liknande synpunkter framförs av flera andra remissinstanser.

Departementschefen. Kommitténs förslag angående bebyggelsefrågorna vid fastighetsreglering har fått ett övervägande gynnsamt mottagande vid remissbehandlingen. Jag har inte funnit anledning att frångå förslaget annat än i fråga om vissa detaljer. Beträffande dessa återkommer jag i samband med motivering till de särskilda bestämmelserna.

En viss tveksamhet har vid remissbehandlingen uttalats om samordningen mellan de nu föreslagna bestämmelserna och vissa regler i byggnadslagstiftningen. Det har sålunda hävdats bl. a. att kompetenskonflikter skulle kunna uppkomma i skilda hänseenden mellan fastighetsbildningsmyndigheten och byggnadsnämnden.

Enligt byggnadslagstiftningen gäller skyldighet att söka byggnadslov för vissa av de åtgärder, beträffande vilka enligt kommittéförslaget fastighetsbildningsmyndigheten tillagts beslutanderätt. Så är t. ex. fallet med rivning av byggnad inom stadsplaneområde. Rivning av byggnad i samband med fastighetsreglering skall enligt förslaget ombesörjas som en regleringsåtgärd. Den allmänna regeln i 4: 25 om samråd med de myndigheter, vilkas verksamhetsområden berörs av åtgärden, innebär i detta sammanhang att

fastighetsbildningsmyndigheten skall samråda med byggnadsnämnden innan rivningsåtgärden beslutas. I den mån det kan behövas en närmare reglering av formerna för detta samråd, synes regler därom dock inte böra tas in i FBL utan meddelas av Kungl. Maj:t.

Vad som har anförts om rivning äger tillämpning också i fråga om flyttning av byggnad. Som stadsjuristen i Stockholm framhållit innefattar uppsättandet av byggnad på en annan tomt nybyggnad, för vilken byggnadslov behövs. Det är sålunda uppenbart att beslut om flyttning inte skall meddelas, om inte byggnadsnämnden lämnat byggnadslov.

24 §.

I denna paragraf, som motsvarar 23 § i kommittéförslaget, tas upp bestämmelser om dels villkor för rivning av byggnad, dels ersättning med anledning av rivning.

Kommittén. För att en byggnad tvångsvis skall avstås för rivning bör såsom särskilt villkor krävas att byggnaden, om den i egenskap av tillbehör har anknytning till viss fastighet, är eller genom regleringen blir obehövlig för fastigheten. Redan kravet på att åtgärden skall i betydande mån underlätta möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning torde i allmänhet innebära att fastigheten inte får ha behov av byggnaden, men kommittén anser det vara av betydelse att detta villkor blir uttryckligen fastslaget. Undantag härifrån och från nyssnämnda allmänna villkor om åtgärdens önskvärdhet från allmän synpunkt bör emellertid också medges beträffande byggnader som har bara obetydligt värde. Om en ändamålsenlig fastighetsindelning främjas genom att en sådan byggnad bortskaffas, bör ägaren alltså få finna sig i att avstå byggnaden för rivning, förutsatt att väsentlig olägenhet inte uppkommer för honom.

Rivningen är att betrakta som en gemensam fullföljdsåtgärd och bör verkställas på samma sätt som andra sådana åtgärder. I den mån rivningen förorsakar kostnader, som överstiger vad som kan inflyta genom tillvarataget byggnadsmaterial, får dessa betalas i likhet med övriga regleringskostnader. Givetvis möter det inte hinder att uppdra åt den förutvarande ägaren av byggnaden att ombesörja rivningen om denne är villig att utföra arbetet.

Den som tvingas avstå en byggnad för rivning har rätt till ersättning för det byggnadskapital som han förlorar. Ersättningen, som i detta fall bör betalas på samma sätt som regleringskostnaderna, kan bestämmas bara med hänsyn till värdet för ägaren som går miste om sin byggnad. Det är värdet av byggnaden på den plats där den har varit uppställd, som skall beaktas. Förutom ersättning till ägaren bör även utgå gottgörelse till innehavare av begränsad sakrätt som innefattar befogenhet att nyttja byggnaden, i samma omfattning som om befogenheten upphört till följd av en överföringsåtgärd.

Det har särskilt angetts att paragrafens bestämmelser om villkor för rivning och om ersättning får åsidosättas med samtycke av de sakägare vilkas rätt är beroende därav. Samtycke i fråga om byggnad som utgör tillbehör till sådan fastighet som häftar för fordran eller annan rättighet, skall dock inte tillerkännas verkan annat än under de i 18 § andra stycket angivna förutsättningarna.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* ifrågasätter om inte ersättningsregeln bör utformas så att ersättning för byggnad som avstås för rivning skall bestämmas enligt samma grunder som gäller för fall när byggnad överförs till den som tillträder den mark på vilken byggnaden är belägen. Hovrätten framhåller att villkoren för rivning och överföring i huvudsak är desamma. Ersättningsreglerna skiljer sig emellertid något. I överföringsfallet tillgodoräknas ägaren byggnadens likvidvärde, varvid den sålunda utgående ersättningen enligt 11 § första stycket kan jämkas om likvidvärdet under eller överstiger byggnadens värde under de före överföringen rådande förhållandena. Ägaren kan dessutom med stöd av 12 § tillerkännas ersättning för skada av personlig art till följd av frånträdandet, om synnerliga skäl föreligger. I rivningsfallet föreslår kommittén bara att till ägaren skall utgå ersättning för byggnadens värde för denne. Vad som skall anses ligga däri anser hovrätten något ovisst. Framför allt uppkommer frågan om detta innesluter ersättning för all sådan personlig skada som vid synnerliga skäl kan föranleda ersättning enligt 12 §, exempelvis intrång i affärsrörelse. Om så inte anses vara fallet blir den som får avstå sin byggnad för rivning sämre ställd än den, vars byggnad överförs. Om åter sådan personlig ersättning ingår i det subjektiva värdet blir han bättre ställd än denne som bara vid synnerliga skäl får ersättning för personlig skada. Hovrätten anser att en sådan skillnad mellan ersättningsreglerna inte är lämplig. Också *lantmäteristyrelsen* och *överlantmätaren i Hallands län* framhåller att ersättningsregeln är oklar i fråga om gottgörelse för personlig skada.

Hovrätten för Nedre Norrland och *bankföreningen* anser att det bör komma till uttryck i själva lagtexten att sakägarnas dispositionsrätt enligt tredje stycket inte tillerkänns verkan annat än under de i 18 § andra stycket angivna förutsättningarna.

Departementschefen. De av kommittén föreslagna villkoren för beslut om rivning av byggnad har tagits upp i departementsförslaget utan ändringar i sak.

I fråga om ersättningsregelns utformning torde det inte vara möjligt att, som Svea hovrätt förordat, göra de för överföringsfallet föreslagna reglerna tillämpliga även vid rivning av byggnad. Byggnad som överförs kan likvidvärderas och ersättningsbeloppet fastställas i enlighet med de principer som skall gälla beträffande den allmänna regleringslikviden, således med hän-

syn till båda avträdare och tillträdare. När byggnaden avstås för rivning är situationen en annan, eftersom ersättningen kan bestämmas bara med hänsyn till det värde byggnaden har för avträdaren. Jag anser det därför motiverat att ersättningsregeln för rivning utformas på det sätt som kommittén föreslagit. Som kommittén framhållit innebär regeln att byggnadens ägare skall få ersättning för det byggnadskapital han förlorar.

Liksom i överföringsfallet och vid inlösen bör vid rivning av byggnad utgå ersättning också för personlig skada. Som Svea hovrätt framhållit är kommittéförslaget oklart i denna fråga. En särskild regel om sådan ersättning har därför tagits upp i departementsförslaget som en hänvisning till 12 §. Också i fråga om ersättning till innehavare av särskild rättighet gäller bestämmelserna i 12 §. Ersättning som utgår med anledning av rivning av byggnad skall betalas enligt samma grunder som föreskrivits i 13 § beträffande regleringskostnaderna.

I sista stycket meddelas bestämmelser om att sakägare, vilkas rätt är beroende av det, får komma överens om avvikelser från bestämmelserna i denna paragraf. Som kommittén framhållit äger regeln om dispositionsfrihet inte giltighet annat än under de i 18 § andra stycket angivna förutsättningarna. Detta bör som några remissinstanser har påpekat komma till uttryck i lagtexten.

25 §.

Paragrafen, som motsvarar 24 § i kommittéförslaget, reglerar frågan om flyttning av byggnad eller annan anläggning.

Gällande rätt. Villkoren för utflyttning vid laga skifte anges i 13 kap. 15 § JDL. Utflyttning skall i nödig utsträckning ske, om det fordras för att begränsa antalet skiften eller för att åstadkomma förmånlig ägoanordning i övrigt. Samtidigt krävs emellertid att de fördelar, som vinnas av utflyttningen, skall med hänsyn till brukningsförhållandena inom skifteslaget vara större än kostnaderna och olägenheterna. Frågan om vilka delägare som skall flytta regleras i 16 §. Arronderingssynpunkten skall härvid vara avgörande så att lämpligt skifte så långt sig göra låter befordras, men samtidigt skall tillses att utflyttningskostnaden inte uppgår till oskäligt belopp. Vid lika förhållanden skall frågan avgöras genom lottning om inte överenskommelse kan träffas. Vidare ställs upp den regeln, att delägare inte får förpliktas att flytta ut, om flyttningen prövas för honom medföra hinder i hans näring eller eljest lända honom till förfång. Slutligen meddelas i 17 § en bestämmelse om valet av tomtplats för den utflyttande och i 18 § anges, att till utflyttning hänförs inte bara flyttning av byggnader och andra nyttiga anläggningar inom en hel ägolott utan även en partiell flyttning.

Dalalagen innehåller dessutom den kompletterande bestämmelsen, att inom lagens tillämpningsområde delägare inte mot sitt bestridande får förpliktas att utflytta ur by.

Kommittén. Kommittén finner det uppenbart att utflyttning i den omfattning som i äldre tider kunde förekomma vid skifte av sammanbyggda jordbruksbyar inte vidare kan och bör komma till utförande. Redan under den tid JDL varit i tillämpning har det traditionella utflyttningsinstitutet kommit att avsevärt förlora i betydelse. Detta hänger samman med ett flertal olika faktorer, som medverkar till att fördelarna av utflyttning numera sällan kan anses uppväga de kostnader och olägenheter som är förbundna därmed. Trots detta anser kommittén att en möjlighet att förordna om flyttning av byggnad i samband med fastighetsreglering bör införas i den nya lagen som ett medel att komma till rätta med de svårigheter som orsakas av befintlig bebyggelse.

Vid utformningen av flyttningsinstitutet i den nya lagen måste beaktas att flyttningen för de enskilda kan få väl så kännbara verkningar som andra bebyggelse reglerande åtgärder. Den kan sålunda medföra åtskilliga olägenheter av personlig art för den flyttande och bli mycket kostnadskrävande. Det finns följaktligen anledning att ställa upp tämligen stränga fordringar för att flyttning skall få komma till stånd annat än som en frivillig åtgärd.

De redan i det föregående (se under 5:7) berörda allmänna villkoren rörande åtgärdens önskvärdhet från allmän synpunkt och frånvaron av väsentlig olägenhet för sakägare finner kommittén välmotiverade.

Kommittén framhåller att kravet på att en åtgärd inte får vålla väsentlig olägenhet är avsett att möjliggöra ett större hänsynstagande till de enskildas förhållanden än som är möjligt med den begränsning som förfångsbegreppet enligt JDL har. På detta sätt kan man tillgodose även syftet med specialbestämmelsen i dalalagen. Att mindre olägenheter, som inte kan karakteriseras som väsentliga, bör tillåtas anser kommittén oundvikligt för att institutet inte skall bli helt ineffektivt. De uppställda villkoren hindrar i och för sig inte flyttning av byggnad, även om den står på mark som inte skall gå i byte, men det kommer säkerligen att bli ovanligt att åtgärden i dylikt fall främjar uppkomsten av ändamålsenlig fastighetsindelning i sådan grad att den kan tillåtas.

Som ett särskilt villkor för att flyttning av byggnad skall få beslutas vid fastighetsreglering bör enligt kommitténs mening i likhet med vad som f. n. gäller ställas upp det kravet att fördelarna med flyttningen är av större betydelse än de därmed förbundna kostnaderna och olägenheterna. Vidare anser kommittén att det är nödvändigt med en uttrycklig föreskrift om att annan lämplig byggnadsplats, över vilken byggnadens ägare kan förfoga efter regleringen, blir anvisad. Det ligger i sakens natur att, om skyldighet att söka byggnadslov föreligger, samråd med byggnadsnämnden måste äga

rum så att hinder enligt byggnadslagstiftningen inte möter mot flyttning till den avsedda platsen.

Departementschefen. Som kommittén har framhållit kan behovet av flyttning sinstitutet inte förväntas bli särskilt framträdande men å andra sidan är det inte tänkbart att helt avvara det. I fråga om villkoren för flyttning av byggnad är jag i stort sett ense med kommittén. Flyttning får således ske, om åtgärden väsentligt underlättar möjligheterna att vinna en ändamålsenlig fastighetsindelning. Vidare fordras att fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som är förbundna med flyttningen. Slutligen gäller att beslut om flyttning inte får meddelas, om åtgärden medför väsentlig olägenhet för ägaren.

I kommittéförslaget har som ett ytterligare villkor för flyttning angetts att annan lämplig plats, över vilken ägaren förfogar efter regleringen, kan anvisas för byggnadens uppställande eller återuppförande. Jag delar kommitténs uppfattning att fastighetsbildningsmyndigheten vid prövning av fråga om flyttning skall ske har att beakta bl. a. om lämplig plats för placering av byggnaden står till buds. Är så inte fallet, måste emellertid flyttningen anses medföra väsentlig olägenhet för sakägaren och beslut om flyttning får då med hänsyn till bestämmelsen i första stycket sista punkten inte meddelas. Jag anser det därför överflödigt att i lagtexten ta in ett särskilt villkor om lämplig byggnadsplats.

Paragrafens andra stycke innehåller vissa bestämmelser om flyttning av byggnad som uppförts eller iståndsatts i strid med fastighetsbildningsmyndighetens beslut.

I sista stycket har föreskrivits att flyttning i vissa fall får ske på begäran av byggnadens ägare.

26 §.

I paragrafen ges regler om tid och sätt för utförande av flyttning som beslutats vid fastighetsreglering. Paragrafen motsvarar 25 § i kommittéförslaget.

Kommittén. Enligt första stycket i denna paragraf skall i samband med beslut om flyttning viss tid bestämmas, inom vilken åtgärden skall vara slutförd. I gällande lagstiftning finns ett liknande stadgande i 14 kap. 5 § JDL. Någon motsvarighet till vad detta lagrum i JDL dessutom innehåller — om uppskov i visst fall med flyttning till efter det tillträde av de nya skifteslotterna ägt rum och om särskild ersättning med anledning av sådant uppskov — fordras inte i detta sammanhang på grund av den utformning de av kommittén föreslagna tillträdesreglerna fått.

Beträffande sättet för utförande av flyttning anser kommittén lämpligast att byggnadens ägare i princip får verkställa arbetet mot ersättning. Det

ligger i hans intresse att flyttningen fullgörs på bästa sätt, och genom att han ombesörjer utförandet får han tillfälle att, om han så önskar göra behövliga ändringar och förbättringar utöver dem som betingas av flyttningen. Det är emellertid tydligt att det i vissa fall kan ställa sig svårt för en sakägare som inte själv önskat flytta att ha hand om arbetet. Om han så vill bör det därför inte möta hinder att låta flyttningen utföras som en gemensam fullföljdsåtgärd. Det är emellertid att märka att sakägaren inte får en ovillkorlig rätt att själv slippa ombesörja åtgärden. I synnerhet i sådana fall när det är fråga om en byggnad, som är bristfällig eller annars i behov av ombyggnad eller bättring, kan det vara mest rimligt att ägaren får stå för utförandet även om han inte önskar det.

Departementschefen. Enligt första stycket bestämmer fastighetsbildningsmyndigheten den tid inom vilken flyttningen skall vara verkställd. Det är angeläget att de önskemål som byggnadens ägare kan ha beaktas därvid så att han får rimlig tid på sig för att utföra flyttningen.

Beträffande andra stycket vill jag framhålla att det sällan torde bli anledning vägra utförande av flyttning som gemensamt arbete i sådana fall när byggnadens ägare är negativt inställd till åtgärden. För den sakägare som skall ta emot den mark varifrån byggnaden skall flyttas är det av betydelse att flyttningen inte fördröjs eller försvåras. Om det finns anledning räkna med bristande vilja eller förmåga hos byggnadens ägare att själv verkställa flyttningen, kan det vara lämpligt att fastighetsbildningsmyndigheten får möjlighet förordna att flyttningen skall utföras som gemensamt arbete även om ägaren inte yrkat det. I departementsförslaget har därför gjorts det tillägget att flyttning får verkställas som gemensamt arbete, om det begärs eller fastighetsbildningsmyndigheten eljest anser att det är lämpligt.

27 §.

Paragrafen motsvarar 26 § i kommittéförslaget och innehåller bestämmelser om ersättning till den som själv ombesörjer flyttning.

Kommittén. När byggnadens ägare själv ombesörjer flyttningen, bör ersättningen till honom motsvara den på visst sätt beräknade flyttningskostnaden. Ersättningen bör kunna jämkas om byggnaden är i sådant skick att flyttningen medför en standardförbättring. Hänsyn bör vidare kunna tas till möjligheten att överlåta byggnaden till annan och i stället uppföra en helt ny byggnad. På grund av de möjligheter till överföring också av byggnad som den nya lagen ger torde emellertid en överlåtelse av byggnad i samband med flyttning bli mindre vanlig. Även annars när ägaren inte ämnar återuppföra byggnaden kan en jämkning av den beräknade ersättningen vara påkallad för att överkompensation skall hindras.

Kommittén fäster uppmärksamheten på förslaget i tredje stycket om rätt för förrättningsmännen att låta flyttningersättningen utbetalas utan att den ingår i den vidräkning som sägs i 15 §. Föreskriften hänger samman med att flyttningen inte sällan torde komma att utföras innan allt likvidarbete under regleringen avslutats, och att den flyttande bör komma i åtnjutande av den här aktuella ersättningen redan i samband med att flyttningen äger rum och i varje fall inte först längre tid därefter. Genom den föreslagna anordningen kan även undvikas att flyttningersättningen blir fördelad mellan rättsägarna i den flyttandes fastighet. En sådan fördelning torde mera sällan behövas till skydd för dessa rättsägare och skulle kunna försvåra flyttningen. För att möjliggöra viss kontroll av att ersättningen blir använd på rätt sätt har föreslagits att skälig del därav enligt särskilt beslut skall kunna innehållas, tills det visas att arbetena med flyttningen blivit fullgjorda. Härigenom kan hindras att den som ålagts flytta inte bara uppbär flyttningersättning och sedan underlåter att verkställa åtgärden utan även säljer byggnaden eller anläggningen.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anser att bestämmelsen i tredje stycket är onödigt stel och befarar att den kan leda till stötande resultat, särskilt som det inte finns möjlighet att förlänga den för flyttningen bestämda tiden. Påföljden av att flyttning inte verkställts inom föreskriven tid synes enligt hovrättens mening kunna inskränkas till att den flyttande går miste om förmånsrätten för flyttningersättningen.

Departementschefen. I likhet med kommittéförslaget tar departementsförslaget i första stycket upp en regel som ger ägare av byggnad eller anläggning rätt till ersättning för de beräknade flyttningskostnaderna i den mån dessa hänför sig till åtgärder som han skall ombesörja. Jag har emellertid inte ansett nödvändigt att tynga lagtexten med en fullständig reglering av ersättningsrätten. I sak är jag ense med kommittén i fråga om vad flyttningersättningen skall avse. I första hand skall sålunda gottgörelse utgå för vad som beräknas åtgå för att sätta upp byggnaden eller anläggningen på den nya platsen. Även kostnader för att ställa i ordning såväl den gamla som den nya byggnadsplatsen samt för flyttning av trädgård eller annan plantering som hör till byggnaden är ersättningsgilla. Vidare kan ersättning utgå för att förse byggnaden med vatten, avlopp, elektrisk kraft eller dylikt i den mån anordningar därför funnits på den gamla byggnadsplatsen. Som flyttningskostnader räknas givetvis också utgifter för flyttning av inventarier samt hyra av nödiga lokaler under flyttningstiden.

Paragrafens andra stycke stämmer i sak överens med kommitténs förslag.

I tredje stycket har tagits upp regler om hur flyttningersättning skall betalas. Som jag har framhållit tidigare skall flyttning enligt huvudregeln ombesörjas av byggnadens ägare. Eftersom flyttningersättningen be-

stäms innan flyttningen verkställts, är det värdefullt att fastighetsbildningsmyndigheten får möjlighet att på ett verksamt sätt kontrollera att ersättningen kommer till avsedd användning. De föreslagna reglerna ger myndigheten möjlighet att bestämma att betalningen skall erläggas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till behovet i det enskilda fallet. I regel torde betalningen kunna ske direkt mellan sakägarna i sådana fall där fastighetsbildningsmyndigheten förordnat att ersättningen inte skall ingå i avräkning enligt 15 §. Ibland kan det emellertid vara lämpligare att förordna om betalning via clearingkonto.

Den av kommittén föreslagna regeln att den flyttandes rätt till ersättningsbelopp i visst fall kan förfalla tjänar två syften. I första hand hindras därigenom att ersättning utbetalas, om byggnadens ägare underlåter att verkställa flyttningen. Dessutom är regeln avsedd att utöva påtryckning på denne att verkställa flyttningen inom den fastställda tiden. Regeln innebär att den flyttande förlorar rätten till hela det inestående ersättningsbeloppet. Har byggnadens ägare verkställt en del av de med flyttningen förbundna arbetena men underlåtit att utföra andra — t. ex. att ställa i ordning den gamla byggnadsplatsen — medför regeln sålunda att han går förlustig inte bara den del av den inestående ersättningen som belöper på de kvarstående arbetena utan även vad som utgör ersättning för arbete som har utförts.

Som Svea hovrätt har påpekat finns det anledning befara att den föreslagna regeln kan leda till obilliga resultat. Omständigheter som inte kunnat förutses när tidpunkten för flyttning bestämdes och som byggnadens ägare inte råder över kan göra det omöjligt för honom att genomföra flyttningen i rätt tid. Förlust av rätten till ersättningsbelopp bör enligt min mening inte inträda i sådana fall, utan bara om dröjsmålet med flyttningen beror på den flyttandes försumlighet. I departementsförslaget har regeln modifierats i enlighet härmed.

28 §.

Paragrafen innehåller vissa särregler dels för det fall att flyttningen beslutats med stöd av 25 § andra eller tredje stycket, dels för det fall att överenskommelse i ersättningsfrågan träffats mellan sakägarna. En motsvarande bestämmelse finns i 27 § i kommittéförslaget.

Kommittén. Undantag i fråga om rätt till ersättning bör enligt kommitténs mening gälla för det fall att flyttningen avser byggnad som blivit uppförd eller satt i stånd under pågående reglering utan vederbörligt medgivande. I fråga om byggnad som iståndsatts bör ersättning dock kunna utgå med belopp som bestäms med hänsyn till byggnadens beskaffenhet i ej iståndsatt skick. Bestämmelser i dessa hänseenden tas upp i första stycket av paragrafen.

I andra stycket föreslår kommittén en särbestämmelse om ersättnings fördelning, när flyttningen beslutats på grund av yrkande från ägarens sida och alltså utan tillämpning av tvångsreglerna men även utan att överenskommelse angående ersättningen träffats. En sådan flyttning är kanske bara av obetydligt värde för sakägarna i allmänhet och bör då till huvudsaklig del bekostas av ägaren själv. En sådan fördelning av betalningsansvaret för ersättningen kommer visserligen till stånd i dessa frivilligfall utan särskild föreskrift, eftersom flyttningserättningen som allmän regel bör erläggas enligt samma grunder som skall gälla i fråga om regleringskostnaderna, vilket ju innebär att nyttan blir avgörande. Men om kravet att fördelarna med flyttningen skall överväga kostnaderna och olägenheterna inte upprätthålls här, måste tillses att ingen förutom ägaren belastas med högre ersättningsbelopp än som svarar mot nyttan för honom.

Som tredje stycke föreslår kommittén en bestämmelse om att överenskommelse mellan sakägarna om ersättningen eller fördelningen av ersättningsskyldigheten skall gälla med den begränsning som följer av 18 § andra stycket.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* framhåller att den i 18 § andra stycket intagna begränsningen av sakägarnas avtalsfrihet skall gälla generellt vid fastighetsreglering. Hovrätten anser det förvillande att i förevarande lagrum ta in en särskild erinran om bestämmelsen.

Departementschefen. Departementsförslaget överensstämmer i sak med kommitténs förslag.

I likhet med kommittén anser jag det behövt att i paragrafens tredje stycke ta in en hänvisning till den begränsning av sakägarnas avtalsfrihet som föreskrivits i 18 § andra stycket. Tveksamhet om begränsningens giltighet i detta fall kan annars lätt uppkomma.

29 §.

Paragrafen, som motsvarar 28 § i kommittéförslaget, innehåller föreskrifter om att fastighetsbildningsmyndighetens avgörande av fråga om rivning eller flyttning skall tas upp i fastighetsbildningsbeslutet.

Departementschefen. Föreskrifterna i denna paragraf stämmer överens med kommitténs förslag. Fastighetsbildningsmyndighetens avgörande av fråga om rivning av byggnad eller flyttning av byggnad eller anläggning skall sålunda tas in i fastighetsbildningsbeslutet. Föreskrifter om ersättning med anledning av bebyggelse reglerande åtgärder meddelas däremot som fristående beslut i likhet med andra avgöranden av likvidfrågor.

Tillträde

30 §.

Paragrafen motsvarar 29 § i kommittéförslaget och innehåller regler om tillträde av mark och byggnad i samband med fastighetsreglering.

Kommittén. Med tillträde förstås i detta sammanhang att den, som vid regleringen tilldelas mark eller byggnad med äganderätt, tar den nya egendomen i besittning. Som tillträde bör emellertid också räknas att mark i enlighet med servitutsbeslut vid regleringen tas i anspråk för väg eller annan anläggning, varvid ägaren sålunda helt undandras markens utnyttjande.

Tidpunkten för tillträde vid laga skifte skall i 15 kap. 1 § JDL bestämmas av delägarna genom överenskommelse. För sådan överenskommelse fordras att alla närvarande delägare är ense, och vidare gäller att tillträdet inte får förläggas senare än ett år från det skiftet blivit genom lagakraftäga beslut fastställt. Om överenskommelse inte träffas, skall enligt föreskrift i samma lagrum tillträdet ske så snart skiftet blivit fastställt, men när klander anförts, ankommer det på ägodelningsrätten att bestämma tiden.

Genom att den nya fastighetsbildningslagen öppnar möjlighet att åstadkomma en definitiv fastighetsplan redan innan regleringsförrättningen blivit slutförd kommer frågan om tidpunkten för tillträdet i väsentligt ändrat läge, och det finns inte längre något skäl att låta ett tillträde under pågående förrättning vara beroende av enighet bland sakägarna. I stället är det angeläget att så mycket som möjligt underlätta för de sakägare som önskar ett snabbt genomförande av regleringen att utan dröjsmål få ta sin nya egendom i besittning. Kommittén har på grund härav ansett sig böra frångå gällande ordning och överlämna åt förrättningsmännen att tämligen fritt bestämma, när tillträdet skall äga rum.

Någon begränsning av förrättningsmännens möjligheter att förlägga tillträdet till tidpunkt, innan regleringen blivit i sin helhet slutförd, synes inte böra föreskrivas. Ett bindande fastighetsbildningsbeslut utgör dock alltid en förutsättning för att tillträde skall komma i fråga. Sakägare skall nämligen inte kunna åläggas att avträda egendom, förrän det genom lagakraftäga beslut blivit avgjort att egendomen skall frångå honom. En bestämmelse, som uttryckligen anger detta förhållande, har funnits önskvärd. Att också vissa av de förrättningsgöromål som är att hänföra till verkställighetsåtgärderna måste ha blivit utförda, innan tillträde kan äga rum, är uppenbart. Det ligger sålunda i sakens natur att behövliga gränsutstakningar verkställts inom det område som berörs. Däremot är det inte nödvändigt att likvidvärderingen utförts, även om det i regel torde vara fördelaktigast att denna äger rum före tillträdet.

Vad härefter beträffar frågan om rätten att låta tillträdet anstå till efter det förrättningen avslutats och den beslutade fastighetsbildningen blivit slutligt gällande är det tydligt att ett visst anstånd kan vara påkallat eller ändamålsenligt så att sakägarna får tillfälle till nödiga förberedelser och kan invänta lämplig årstid, men å andra sidan är det klart att något längre dröjsmål inte bör tillåtas. I nära överensstämmelse med vad som f. n. gäller beträffande skiftesdelägarnas rätt att träffa överenskommelse om tidpunkten har därför föreskrivits, att tillträdet i princip inte bör anstå längre än ett år från det anteckning om regleringen verkställts i fastighetsregistret. Främst med tanke på speciella situationer, som kan uppkomma när byggnad skall flyttas och flyttningen beräknas inte kunna bli verkställd före ettårstidens utgång, har undantag medgetts, om särskilda skäl föranleder till det. Visserligen skall enligt den närmast följande paragrafen byggnad eller anläggning, som skall flyttas, kunna få stå kvar även viss tid efter tillträdet av den gamla platsen. Denna rätt gäller emellertid inte villkorslöst, och den nu föreslagna möjligheten att vid särskilda skäl uppskjuta tillträdet torde därför kunna vara av betydelse i flyttningsfallet. Den omständigheten att anledning till utnyttjande av denna undantagsmöjlighet är för handen beträffande en del av den egendom som vid regleringen går i byte berättigar inte förrättningsmännen att utan vidare förlägga tillträdet av all egendom till en senare tidpunkt. Ett förfarande med besittningstagande vid olika tillfällen av skilda delar bör i stället tillämpas, så snart det visar sig praktiskt lämpligt.

Genom det föreslagna sättet att bestämma tidpunkten för tillträdet har sakägarna inte fått någon självständig beslutanderätt. Detta innebär emellertid ingalunda att de skall vara avstängda från möjlighet att öva inflytande på frågans avgörande. I denna såväl som andra regleringsangelägenheter skall förrättningsmännen överlägga med sakägarna om den bästa lösningen, och inte minst här är det angeläget att sakägarnas önskemål blir tillgodosedda, om dessa inte är oförenliga eller strider mot gällande föreskrifter.

Bestämmelserna om tiden för tillträdet har tagits upp i första stycket av denna paragraf. I andra stycket föreskrivs att tillträde för den händelse bestämmelse därom inte meddelats, skall äga rum så snart anteckning om regleringen skett i fastighetsregistret. Genom denna föreskrift blir det möjligt för förrättningsmännen att i en hel del fall underlåta att särskilt yttra sig i tillträdesfrågan. Föreskriften torde främst bli av betydelse, om fastighetsbildningsbeslutet meddelas först i samband med förrättningens avslutande och det inte finns anledning låta anstå med tillträdet.

När enligt gällande rätt skiftesdelägarna träffar överenskommelse om tillträdet, behöver de inte bestämma en enhetlig tidpunkt för hela skifteslaget. Det står dem fritt att dela upp skifteslaget på sätt som de finner lämpligt

med hänsyn till skiftesarbetets fortskridande och att fastställa särskilda tillträdesdagar för de olika delarna. Denna möjlighet har också blivit utnyttjad i praktiken, vilket ofta skett på det sättet att inrösningsjorden och avrösningsjorden behandlats var för sig. Eftersom ett successivt besittningstagande torde bli av största betydelse vid tillämpningen av den nya lagstiftningen, bl. a. för att underlätta att stommen av tekniska anordningar kan börja byggas ut på ett tillräckligt tidigt stadium och att utrymme i tid kan erhållas för byggnad som skall flyttas eller eljest skall uppföras, har de föreslagna tillträdesreglerna utformats så att ett samtidigt tillträde inte är nödvändigt. Det är emellertid uppenbart att en sakägare härigenom kan få avträda mark, innan han har rätt att överta den jord, som tillerkänts honom som vederlag. Om detta är till väsentlig olägenhet för honom, synes gottgörelse böra utgå. Kommittén har därför i tredje stycket föreskrivit, att skälig ersättning får tillerkännas honom av den, som har fördel av att samtidigt tillträde inte äger rum (jfr 14 kap. 5 § andra stycket JDL). Rätten till ersättning har i detta fall ansetts kunna göras beroende av att yrkande därom framställs under förrättningen. Att bestämmelsen skall vinna motsvarande tillämpning i en likartad situation vid inlösen följer av 8:7.

Förrättningsmännens beslut om tidpunkten för tillträde bör kunna meddelas när som helst under förrättningens gång. Även om tillträde skall ske under pågående förrättning, torde emellertid förrättningsmännen vanligen inte böra yttra sig i frågan förrän fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Att redan i anslutning till detta beslut ange en tillträdesdag, som då måste bestämmas i förhållande till den ännu ovissa tidpunkten för fastighetsbildningsbeslutets lagakraftvinnande, kommer visserligen att vara tillåtet men torde i allmänhet inte böra ske, eftersom det då saknas möjlighet att förlägga tillträdet till en viss med hänsyn till årstiden och andra förhållanden lämplig dag. Såvitt gäller mark, som är avsedd till vägar och andra anläggningar, kan det dock tänkas vara fördelaktigt att förrättningsmännen redan i samband med fastighetsbildningsbeslutet uttalar sig i tillträdesfrågan, så att gemensamma arbeten snarast kan sättas i gång även för den händelse markägare inte frivilligt skulle medge tillträde för sådant ändamål. Det bör emellertid uppmärksammas att, om förrättningsmännen låter ett uttalande rörande tillträdet inflyta i fastighetsbildningsbeslutet, detta uttalande inte formellt hör till beslutet och alltså inte omfattas av ett förordnande om särskild fullföljd. Behov av att kunna göra tillträdesfrågan till en preliminärfråga, har inte ansetts föreligga. Vad förrättningsmännen bestämmer innebär i själva verket ett förordnande om fastighetsbildningsbeslutets verkställande i visst hänseende. Även om de någon gång skulle förfara felaktigt och förlägga tillträdet till en tidpunkt, då fastighetsbildningsbeslutet ännu inte vunnit laga kraft, skall enligt 31 § ett besittningstagande dessförinnan inte kunna framtvingas.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* uttalar att de av kommittén föreslagna bestämmelserna i denna paragraf torde ha utarbetats framför allt med tanke på förhållandena vid fastighetsreglering i glesbygd. Bestämmelserna synes, åtminstone med bortseende från situationen vid inlösen, innefatta en för dessa fall ändamålsenlig reglering av frågorna om tillträde och ersättning i anslutning därtill. Hovrätten är däremot tveksam om bestämmelserna lämpar sig väl vid fastighetsreglering inom bebyggelseområden med fastställd detaljplan. Hovrättens invändningar riktar sig mot regeln i tredje stycket och tar närmast sikte på förhållandena vid inlösen.

Lantmäteristyrelsen anser att det bör komma till klart uttryck att inte endast mark utan också särskilda rättigheter av i lagtexten inte omnämnt slag kan bli föremål för tillträde, exempelvis fiskeservitut.

Departementschefen. I anslutning till 1:2 har jag franhållit att rättsverkningarna av en fastighetsbildning i flera hänseenden inträder först i och med registreringen. Genom registreringen blir sålunda de ändringar i fastighetsindelningen som innefattas i fastighetsbildningsbeslutet definitiva. Detta innebär att t. ex. marköverföring gäller från det registrering skett. I princip kan därmed ägaren av en ombildad fastighet ta i besittning den mark, som tilldelats honom vid fastighetsregleringen, eller börja utöva ett servitut, som instiftats till förmån för fastigheten.

Det sagda kommer till uttryck i den av kommittén föreslagna bestämmelsen att tillträde skall äga rum så snart registrering verkställts om inte särskilt beslut om tillträde har meddelats. Ofta kan det emellertid vara angeläget att tillträdet sker vid en tidpunkt som med hänsyn till årstiden eller andra omständigheter bedöms som lämplig. Det bör därför finnas regler som ger möjlighet att från fall till fall bestämma en lämplig tidpunkt för tillträde.

Jag ansluter mig till kommitténs uppfattning att beslutanderätten i fråga om tillträde skall tillkomma fastighetsbildningsmyndigheten. Jag vill emellertid understryka vad kommittén uttalat om att myndigheten skall överlägga med sakägarna i denna såväl som andra regleringsangelägenheter.

Enligt kommittéförslaget bör beslut om tidpunkten för tillträdet kunna meddelas när som helst under förrättingens gång. En sådan ordning är emellertid förenad med vissa olägenheter vid verkställighet av beslutet. Enligt min mening bör tidpunkten för tillträdet inte i allmänhet bestämmas förrän fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft i sådana fall när särskilt fastighetsbildningsbeslut meddelas utan samband med förrättingens avslutande. Något uttryckligt hinder föreligger dock inte för att fastighetsbildningsmyndigheten i samband med att fastighetsbildningsbeslutet meddelas föreskriver att tillträde skall äga rum när beslutet vunnit laga kraft. En sådan ordning bör dock användas bara när man kan räkna med att talan mot beslutet inte kommer att föras. Efter det att fastighetsbildnings-

beslutet vunnit laga kraft kan förrättningen inte inställas på grund av återkallelse (se 4:32). Om fastighetsbildningsbeslutet meddelas först i samband med förrättningens avslutande, ligger det i sakens natur att beslut om tillträde måste meddelas samtidigt. Skulle ett sådant beslut överklagas, ankommer det på domstolen att bestämma ny tid för tillträdet.

I lagtexten anges de gränser inom vilka fastighetsbildningsmyndigheten kan förlägga tidpunkten för tillträdet. Tillträdet får sålunda inte äga rum före fastighetsbildningsbeslutets lagakraftvinnande. Den senaste tidpunkt som får bestämmas för tillträdet är ett år efter registreringen. Den sistnämnda regeln är emellertid inte ovillkorlig. Om särskilda skäl föranleder till det, kan tillträdet förläggas till en senare tidpunkt.

Reglerna gäller i fråga om tillträde av såväl mark som byggnad. Beslutet blir giltigt mot var och en som genom fastighetsbildningsbeslutet är skyldig att frånträda mark eller byggnad. Att tillträdet gäller också vid t. ex. servitut torde inte behöva särskilt uttalas i lagtexten. Om en byggnad som skall tillträdas är uthyrd, måste fastighetsbildningsmyndigheten vid meddelande av tillträdesbeslut beakta de särskilda regler som gäller beträffande hyresgästs skyldighet att avträda lägenhet. Har under förrättningen träffats överenskommelse om att hyresgästen skall avträda lägenheten i samband med överföring av byggnad, föreligger inte hinder för fastighetsbildningsmyndigheten att förordna om tillträde också i fråga om den av hyresgästen hyrda lägenheten. Om sådan överenskommelse inte träffats, måste emellertid beslutet om tillträde utformas med beaktande av att hyresgästen inte är skyldig avträda lägenheten förrän han i föreskriven ordning blivit uppsagd. Fastighetsbildningsmyndighetens beslut om tillträde till byggnaden bör i så fall innehålla förbehåll om den rätt som kan tillkomma hyresgästen.

Något ovillkorligt krav att fastighetsbildningsmyndigheten skall meddela beslut om tidpunkten för tillträde tas inte upp i lagtexten. Eftersom frågan om tillträdet är viktig från praktisk synpunkt, får det anses angeläget att ett formligt beslut i regel meddelas. Skulle ett sådant beslut inte ha meddelats, sker tillträdet enligt regeln i andra stycket så snart registrering skett.

I tredje stycket har tagits upp en regel om ersättning vid fall av successivt besittningstagande. Om väsentlig olägenhet uppkommer för sakägare som måste avträda mark innan han själv får tillträda vad som tillerkänts honom som vederlag, kan skälig ersättning tillerkännas honom. Den som har fördel av att samtidigt tillträde inte sker skall betala ersättningen. För att ersättning skall utgå krävs att yrkande därom framställs under förrättningen. Ersättning som här avses skall tas upp till avgörande i samband med övriga ersättningsfrågor.

31 §.

Denna paragraf innehåller regler om avträdares rätt att i vissa hänseenden
31 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

den förfoga över marken sedan tillträde skett. Paragrafen motsvarar 30 § i kommittéförslaget.

Kommittén. Regeln i första stycket om rätt för avträdare att under ett år behålla vissa upplag på mark, som han frånträder, motsvarar 15 kap. 3 § JDL men har i förslaget utvidgats att omfatta även byggnader och anläggningar, som skall flyttas. Det har dessutom gjorts beroende av att tillträdaren inte åsamkas olägenhet av betydelse. Föreskrifterna avser givetvis bara upplag, som fortfarande tillhör avträdaren, och det gäller alltså inte beträffande sådana ämnen, vilka utgjort tillbehör till fastighet och till följd därav kommit att vid regleringen följa den mark där de är upplagda. Vidare kan påpekas att avträdarens rätt att enligt denna paragraf tillfälligt behålla byggnad eller annat inte förutsätter att särskilt beslut därom meddelats av förrättningsmännen.

I andra stycket har tagits upp en fråga 15 kap. 2 § JDL hämtad bestämmelse, varigenom avträdaren berättigas att bärga gröda, som vid tillträdet växer på åkern. Beroende på hur likvidvärderingen verkställs, är det i vissa fall motiverat att i stället låta den nye ägaren tillgodogöra sig grödan. Förrättningsmännen bör därför kunna medge avsteg från den sålunda fastslagna principen. Att de berörda sakägarna skall, såsom f. n. är uttryckligen föreskrivet, ha möjlighet att efter överenskommelse göra motsvarande avvikelse är självklart och behöver inte särskilt påpekas i lagtexten.

Paragrafens tredje stycke behandlar frågan om rätt för sakägare att, i stället för att lyfta ersättning i pengar, tillgodogöra sig skogsprodukter på mark, som han avträtt, och motsvarar närmast 14 kap. 9 § JDL. Då den avverkningsrätt varom här är fråga bör i förmånsrättshänseende behandlas på samma sätt som penninglikvider, torde den särskilda lag om säkerhet för utbekommande av ersättning i anledning av fastighetsbildning som fordras i anslutning till den nya lagen om fastighetsbildning bära innehålla bestämmelser också om avverkningsrätten. Vidare bör tillses att rättigheten blir antecknad i fastighetsboken.

Det är uppenbart att en avverkningsrätt av ifrågavarande slag inte enbart är av godo. Bl. a. kan rättigheten innebära en hård belastning för den nye ägaren. Tillämpning av den föreslagna naturalikviden bör därför endast få ske, då fördelarna — vilka består däri att penningersättningarna kan nedbringas — får anses uppväga olägenheterna. Kommittén har på grund härav föreslagit, att avträdaren får på detta sätt berättigas att tillgodogöra sig skogsförnödenheter på mark, som han avträtt, blott där det prövas lämpligt för att penningersättning skall undvikas.

I likhet med vad som gäller beträffande den nuvarande naturalikviden ävensom frivilligt upplåten avverkningsrätt bör ifrågavarande rättighet få utövas under högst fem år. Denna tid bör räknas från det regleringen blivit

slutligt gällande eller med andra ord från det anteckning om fastighetsbildningen verkställt i fastighetsregistret. Det skall emellertid åligga förrättningsmännen att uttryckligen ange den tid som i varje särskilt fall skall gälla, och inte sällan torde det därvid vara möjligt och lämpligt att bestämma en kortare tidsfrist än fem år. För att oklarheter rörande omfattningen av avverkningsrätten inte framdeles skall uppkomma, måste fordras att förrättningsmännens beslut hänför sig till ett visst bestämt skogsbestånd, som skall vara särskilt utstämplat. Det torde oftast vara lämpligt att utstämplingen sker under medverkan av skogsvårdsstyrelsen. Härigenom vinnes bästa garantier mot att avverkningen senare blir hindrad på grund av gällande föreskrifter angående skogsvården.

Om ersättning, som jämlikt 14 kap. 9 § JDL bestämts att utgå i skogsförnödenheter, inte kan enligt gällande föreskrifter uttas i sin helhet inom den bestämda tiden, skall återstoden utgöras i penningar. För detta ändamål skall naturaersättningen alltid i samband med att den fastställs uppskattas i penningar. För den händelse avverkningsrätt som upplåtes enligt de nu föreslagna reglerna inte kan utnyttjas, synes ävenledes kompensation i form av penningersättning böra beredas avträdaren. Rätten till sådan ersättning, vilken skall utges av markägaren, bör vara beroende av att avverkningen hindrats till följd av omständighet som uppkommit utan att avträdaren haft möjlighet att inverka därpå. De hinder som härvidlag främst kommer i åtanke är sådana som grundar sig på bestämmelse i lag eller annan författning, men även hinder av annat slag bör kunna föranleda ersättning. Enligt kommitténs mening bör någon uppskattning för penningersättningens bestämmande inte ske redan då avverkningsrätten upplåtes, utan först sedan det visat sig att vissa skogsförnödenheter inte kan uttas inom angiven tid bör ersättningsbeloppet fixeras. Visserligen torde regleringsförrättningen i regel då vara slutförd och något avgörande från förrättningsmännens sida inom den ursprungliga förrättningsens ram inte kunna erhållas. Detta synes emellertid inte innebära någon större olägenhet. Avträdaren och markägaren torde nämligen ofta komma överens om ersättningens storlek, och kan inte enighet åstadkommas, synes frågan lämpligen böra efter talan av avträdaren bli föremål för allmän domstols prövning, om den inte hänskjuts till skiljemän. Uppstår tvist huruvida rätt till ersättning föreligger, torde även den med fördel kunna prövas av allmän domstol.

För att inte markägaren under längre tid skall behöva riskera att bli utsatt för krav på ersättning som här avses, har kommittén velat införa en ettårig preskriptionstid. Sålunda föreslås, att avträdaren skall, om han vill göra gällande anspråk på ersättning, i laga ordning väcka sin talan därom inom ett år från det den för skogsförnödenheternas uttagande bestämda tiden utgick vid äventyr att rätten till talan förloras. I sådana fall där för-

utsättningar för frivillig uppgörelse finns torde en sådan vanligen kunna komma till stånd, innan ettårstiden går till ända, och saken behöver då givetvis inte dras inför domstol.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* anser att det skulle vara fördelaktigt om regeln i första stycket omfattade upplag utan inskränkning beträffande däri ingående material. Av stor betydelse från ekonomisk synpunkt kan bl. a. vara industriupplag. Av denna anledning föreslås att exemplifieringen, som närmast torde vara aktuell för jordbruksfastigheter, utgår.

Svea hovrätt framhåller att den i tredje stycket reglerade ersättningsformen innebär att bestämmelserna i 16 § om fördelning av ersättningsbelopp inte blir tillämpliga. Hovrätten erinrar om att förrättningsmännen vid sin prövning av om förevarande ersättningsform skall användas måste beakta även inteckningshavares intressen. Möjligen bör en sådan erinran på något sätt införas i lagtexten. Det kan t. o. m. tänkas, att det bör ställas upp en fordran på att inteckningshavare lämnar medgivande, om detta inte är uppenbart onödigt.

Departementschefen. I första stycket av paragrafen har tagits upp en regel som ger avträdaren rätt att vid marköverföring tillfälligt ha kvar byggnad eller annan anläggning samt upplag på den mark som tillträtts av den nye innehavaren. Flyttningen får således anstå till senast ett år efter tillträdesdagen. Som lantmäteristyrelsen framhållit är den av kommittén föreslagna exemplifieringen av upplag alltför ensidigt inriktad på jordbruksförhållanden. I departementsförslagets lagtext talas därför bara om upplag.

Enligt kommittéförslaget är rätten att ha kvar byggnad och annat beroende av att tillträdaren inte åsamkas olägenhet av betydelse. Detta villkor är enligt min mening inte väl förenligt med kommitténs förslag att avträdarens rätt att ha kvar byggnad och annat inte förutsätter särskilt beslut av fastighetsbildningsmyndigheten. I likhet med kommittén anser jag att paragrafen bör få den utformningen att det inte behövs ett beslut av myndigheten för att avträdaren skall få ha kvar byggnad och annat på den avträdade marken. Det bör emellertid klart framgå av lagtexten att myndigheten skall kunna förordna om att flyttningen skall ske vid en tidigare tidpunkt. Vid den prövning som sålunda företas av myndigheten kan givetvis beaktas huruvida tillträdaren tillskyndas olägenhet av betydelse om flyttningen får anstå i enlighet med huvudregeln. Jag anser det emellertid inte behövligt att i lagtexten närmare ange villkoren för att undantag från huvudregeln skall ske. Det får ankomma på myndigheten att i det enskilda fallet göra en skäligen avvägning mellan motstridande intressen.

I första stycket andra punkten har tagits upp en regel om rätt att bärga gröda.

Bestämmelserna i tredje stycket om rätt för den som avträder skogsmark

att avverka och tillgodogöra sig skog motsvarar i stort sett kommitténs förslag. Villkoret för att uttag av skog in natura skall få användas har dock jämkats på det sättet att det anges att ett sådant förfarande skall få användas, om det främjar genomförandet av regleringen. Den av kommittén föreslagna formuleringen kan föranleda den uppfattningen att metoden skall användas bara för att underlätta finansieringen av en marköverföring. Det finns emellertid andra bärande skäl för att använda detta förfarande. Jag har därvid främst i åtanke önskemålet att åstadkomma en ekonomisk riskutjämnning mellan tillträdare och avträdare. I tider när virkespriserna fluktuerar starkt kan det underlätta genomförandet av en marköverföring, om likviderna kan nedbringas genom naturaprestationer under en övergångsperiod. Sakägarnas egna önskemål torde böra beaktas vid tillämpningen av bestämmelserna men ett formligt krav på samtycke bör inte ställas upp.

Med anledning av vad Svea hovrätt uttalat om beaktande av inteckningshavarnas intresse när avträdaren får tillgodogöra sig skog på den avträdde marken vill jag framhålla att detta förfarande inte är konstruerat som ett likvidförfarande. Förfarandet innebär att avträdaren förbehålls rätt att under en viss tid och i viss omfattning tillgodogöra sig markens avkastning. I princip får ett sådant tillgodogörande anses vara utan betydelse för inteckningshavarna. Enligt min mening saknas därför skäl att i förevarande sammanhang meddela särskilda föreskrifter till skydd för dessa.

32 §.

Paragrafen motsvarar 31 § i kommittéförslaget och innehåller bestämmelser om rätt för tillträdaren att erhålla handräckning för att komma i besittning av mark eller byggnad, som förts över till annan fastighet.

Kommittén. Enligt 15 kap. 4 § JDL kan skiftesdelägare, som vägras att tillträda sin ägolott på föreskriven tid, få nödig handräckning av utmätningsmannen i orten för att komma i besittning av ägolotten. En motsvarande regel har tagits upp i denna paragraf. Även om det i allmänhet kan vara berättigat att med avseende på verkställigheten likställa förrättningsmännens avgöranden med domstols dom, synes en regel av detta slag inte vara obehövlig. Beredande av tillträde med anledning av fastighetsreglering torde nämligen knappast kunna anses som sådan verkställighet, som får ombesörjas av utmätningsmannen utan särskilt förordnande av överexekutor.

Den föreslagna bestämmelsen innebär att handräckning kan meddelas, om tillträde vägras enligt beslut i överensstämmelse med bestämmelsen i 29 § första stycket. Villkoret att beslutet skall stå i överensstämmelse med nämnda bestämmelse får till följd att handräckning inte får lämnas om inte ett lagakraftvunnet fastighetsbildningsbeslut kan åberopas som grund för

tillträdet. När det dessutom utsågs att handräckning kan erhållas för tillträde enligt vad eljest gäller utan att särskilt beslut i tillträdesfrågan föreligger, åsyftas den i 29 § andra stycket behandlade situationen.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anser att det bör klart framgå av lagtexten att handräckning inte får lämnas, om inte fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. *Kommunal-tekniska föreningen* befarar att bestämmelserna i den föreslagna paragrafen kan leda till komplikationer med hänsyn till bestämmelserna om hyresreglering i fall det finns hyresgäster i byggnad som skall tillträdas.

Departementschefen. Fastighetsbildningsmyndighetens avgöranden kan, som kommittén har framhållit, i allmänhet verkställas på samma sätt som domstols dom i tvistemål. Enligt 37 § UL kan sådan dom, sedan den vunnit laga kraft, verkställas av utmätningsmannen utan särskilt bemyndigande bl. a. då någon blivit förpliktad att avträda fast egendom eller »därest dömt är om flyttning i eller ur hus». Kan domen inte verkställas enligt reglerna i 37 § UL, ankommer det på överexekutor att förordna om verkställighet och sättet därför.

Som kommittén har framhållit torde verkställighet som går ut på att bereda någon tillträde med anledning av fastighetsreglering knappast kunna anses som sådan verkställighet som får ombesörjas av utmätningsmannen utan särskilt förordnande av överexekutor. För att tillträde skall få äga rum måste fastighetsbildningsbeslutet ha vunnit laga kraft. Däremot ställs inte upp något krav på att beslutet om tillträde skall ha vunnit laga kraft för att verkställighet skall få ske. Detta beror på att sådant beslut inte kan särskilt överklagas. Fastighetsbildningsmyndighetens beslut om tillträde innebär i själva verket ett förordnande om fastighetsbildningsbeslutets verkställande i visst hänseende.

Jag delar alltså kommitténs uppfattning att det behövs en bestämmelse om handräckning av utmätningsman för verkställighet av fastighetsbildningsmyndighetens beslut angående tillträde.

Som jag har framhållit i samband med reglerna om tillträde bör fastighetsbildningsmyndigheten i allmänhet uttryckligen ange en bestämd tillträdesdag. Detta är av betydelse inte minst för att underlätta verkställigheten. I utmätningsmannens prövning måste emellertid alltid ingå en undersökning huruvida fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Att så skett är ju såsom framgår av 30 § en förutsättning för att tillträde skall få äga rum. Jag anser emellertid inte att detta behöver särskilt anges i lagtexten till denna paragraf.

Handräckning enligt denna paragraf kan också gälla mot nyttjanderättshavare. Kommittén har inte föreslagit någon bestämmelse som reglerar hyresgästs ställning vid överföring av byggnad. Det är denna brist i förslaget

som ligger bakom kommunal-tekniska föreningens uttalade farhågor för att handräckningsregeln kan leda till komplikationer med hänsyn till bestämmelserna om hyresreglering. I departementsförslaget till 33 § har emellertid, som jag redan nämnt, tagits upp regler om fastighetsregleringens inverkan på hyresrätt. Reglerna innebär att hyresrätt i princip upphör att gälla vid överföring av byggnad, men att hyresgästen åtnjuter samma besittningsskydd som vid exekutiv försäljning av fastighet. En uppsägning av hyresgästen med anledning av att byggnad genom regleringen går över i ny ägares hand kan således prövas enligt bestämmelserna i hyresregleringslagen.

Vid bestämmande av tidpunkten för tillträdet skall fastighetsbildningsmyndigheten enligt uttrycklig bestämmelse i 30 § första stycket beakta de regler som gäller angående hyresgästs skyldighet att avflytta. Ofta torde det förhålla sig så, att det vid bestämmandet av tidpunkten för tillträdet ännu inte är klart, om hyresrätten skall gälla mot tillträdaren. Fastighetsbildningsmyndigheten måste då lämna frågan om tillträde till lägenheten öppen och beslutet kan inte ligga till grund för handräckning enligt denna paragraf mot hyresgästen. Vägrar hyresgästen att avflytta sedan han i vederbörlig ordning blivit uppsagd av tillträdaren, får denne söka vräkning av hyresgästen i vanlig ordning.

Beslut om tillträde enligt 30 § första stycket kan i vissa fall gälla också i förhållande till hyresgäst. Om nämligen hyresgäst vid förrättningen medgett att hyresrätten upphör, är fastighetsbildningsmyndigheten oförhindrad att meddela beslut om tillträde i enlighet med medgivandet. Handräckning kan då begäras med åberopande av beslutet.

Nyttjanderätt

33 och 34 §§.

Paragraferna innehåller bestämmelser om verkan av överföring av mark eller byggnad beträffande däri upplåten nyttjanderätt resp. om fastighetsbildningsmyndighetens åtgärder beträffande utövning av nyttjanderätt, som berörs av beslut om marköverföring. Motsvarighet till 33 § saknas i kommittéförslaget. 34 § motsvarar 32 § i samma förslag.

Kommittén. Under förarbetena till JDL uppmärksammades att nyttjanderättshavare ofta kunde lida skada genom laga skifte, men oavsett huruvida denne kunde få sin förlust ersatt med tillämpning av 2 kap. 27 § NJL ansågs skadan inte vara av beskaffenhet att böra beaktas i skiftesärendet (NJA II 1926 s. 251). I överensstämmelse härmed har JDL inte tillerkänt innehavare av nyttjanderätt eller annan särskild rätt utom servitut ställning av sakägare vid skiftesförrättningar. Särskilda bestämmelser angående vissa slag av nyttjanderätt har emellertid tagits upp i JDL, nämligen i 1 kap.

17 § angående rätt för dels innehavare av vissa ständiga besittningsrätter, dels boställshavare samt arrendator av publik fastighet att, vanligen efter tillstånd av vederbörande myndighet, framställa och biträda yrkande om laga skifte eller påfordra äldre delnings bestånd, i 10 kap. 6 § andra stycket angående bestämmande, då gemensamhetsskog avsätts, av visst område vari särskild rättighet får utövas samt i 13 kap. 10 § angående behandlingen av lägenhet, som avsöndrats för viss tid eller livstid.

När fastighetsreglerande åtgärder företas enligt den nya lagstiftningen blir det enligt kommitténs mening lika litet som vid tillämpning av gällande rätt möjligt att generellt beakta åtgärdernas inverkan på särskilda rättigheter av nyttjanderättskaraktär. Som framhålls vid 4: 12 av kommittéförslaget skall nyttjanderättshavare i princip inte heller betraktas som sakägare. Att vid fastighetsreglering helt bortse från förekomsten av dessa särskilda rättigheter skulle emellertid kunna medföra stötande konsekvenser. Sådana verkningar bör självfallet i möjligaste mån undvikas, och kommittén vill erinra om att i såväl 7 § som 12 § av detta kapitel tagits upp bestämmelser, som i vissa avseenden skyddar rättighetshavare av detta slag. Det kan även påpekas att vid tillämpningen av reglerna i 6 § andra stycket de med olika planläggningsalternativ under en reglering sammanhängande olägenheterna också för nyttjanderättshavare skall beaktas och i viss utsträckning kan påverka sättet för regleringens genomförande. Det har emellertid synts kommittén möjligt att även härutöver bereda nyttjanderättshavare visst skydd i samband med fastighetsreglering. Om mark, som är föremål för en nyttjanderättsupplåtelse, får sin fastighetstillhörighet ändrad vid regleringen, skall sålunda i vissa fall nytt område kunna bestämmas för nyttjanderättens utövning på ägor, som efter regleringen hör till den fastighet vars ägare upplåtit rättigheten. En regel med sådan innebörd har tagits upp i 32 § av kommitténs förslag.

Enligt de föreslagna bestämmelserna skall förrättningsmännen företa en åtgärd av ifrågavarande slag endast under förutsättning dels att antingen nyttjanderättshavaren eller ägaren av den fastighet varifrån upplåtelsen skett begär det, dels att åtgärden med hänsyn till omständigheterna lämpligen bör äga rum. Sistnämnda begränsning är nödvändig därför att förhållandena ibland kan vara sådana att ett nytt område för nyttjanderättens utövning över huvud inte kan bestämmas. Fastigheten kanske kommer att efter regleringen sakna för ändamålet lämpad mark. Vidare kan det tänkas att på grund av nyttjanderättsavtalets innehåll och andra förhållanden en särskild nyttjanderättsreglering framstår som obehövlig eller i varje fall mindre önskvärd. Den återstående upplåtelse tidens längd torde härvid ofta böra tillmätas stor betydelse. Även möjligheten att genom överenskommelse med den, som vid regleringen får det med upplåtelsen avsedda området, låta nyttjanderättshavaren också i fortsättningen bruka samma område skall självfallet beaktas. Eftersom denna möjlighet vanligen torde erbjuda

den enklaste och bästa lösningen, har i kommittéförslaget föreskrivits att förrättningsmännen i första hand skall få till stånd en sådan överenskommelse.

Motsvarighet till bestämmelserna i 1 kap. 17 § och 13 kap. 10 § JDL har kommittén inte ansett böra inflyta i den nya lagen. Genom den i 1:5 föreslagna bestämmelsen jämställs innehavare av ständig besittningsrätt med fastighets ägare, och i övrigt synes de i JDL nämnda speciella rättigheterna av nyttjanderättskaraktär numera vara utan praktisk betydelse. Detta gäller inte arrende av publik fastighet, men sådant arrende torde inte böra föranleda några särskilda fastighetsbildningsregler. Frågan i vad mån en bestämmelse som svarar mot 10 kap. 6 § andra stycket JDL bör tas upp i lagen behandlas av kommittén i anslutning till bestämmelserna i 6:2—4 om bildande av gemensamhetsskog.

Remissyttrandena. I remissyttrande över jordabalksutredningens reviderade förslag till jordabalk år 1963 tog *lantmäteristyrelsen* upp frågan om samspelet mellan fastighetsbildning och särskilda rättigheter i hela dess vidd. Styrelsen utgick därvid från att en nyttjanderätt inte torde belasta det tidigare utövningsområdet i den mån detta genom marköverföring gått ifrån upplåtelsefastigheten. Denna slutsats ansågs följa av att det inte torde vara möjligt att inordna rättigheten bland de rättigheter som upplåtits i den fastighet som tilldelats utövningsområdet. Vad nu sagts behövde dock inte under alla förhållanden tillämpas i fråga om hyresrätt. Enligt styrelsens mening gäller i fråga om upplåtna rättigheter som princip att en rättighet som inte är rättsligen lokaliserad automatiskt anpassar sig till upplåtelsefastighetens nya område, men att en rättsligen lokaliserad rättighet inte längre kan utövas. Lantmäteristyrelsen har som stöd för den förstnämnda grundsatsen åberopat reglerna i 2 kap. 27 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (NJL), vilka synes vila på antagandet att arrenderätten följer fastigheten till dennas nya ägor. Vad angår lokaliserade rättigheter finner lantmäteristyrelsen i gällande rätt stöd för sin uppfattning att rättigheten inte kan utövas när området överförs till annan fastighet i vissa bestämmelser i JDL (13 kap. 10 §, 10 kap. 6 §). Lantmäteristyrelsen berör också de av fastighetsbildningskommittén föreslagna reglerna i 5:32 (5:34 i departementsförslaget). Efter redogörelse för förslaget framhåller styrelsen att de föreslagna reglerna inte i huvudsak avser det fallet att nyttjanderätten är av sådan innebörd att den gäller hel fastighet och utan vidare följer fastigheten till dess nya ägor. I ett dylikt fall är det nämligen inte behövt att bestämma ett nytt utövningsområde eller att försöka få till stånd en överenskommelse om utövning på de gamla ägora. Reglerna avser i stället närmast det fallet att nyttjanderätt förelegat till en mera begränsad del av upplåtelsefastigheten och detta utövningsområde genom fastighetsregleringen gått ifrån fastigheten. Styrelsen anser att

förslagets innebörd är att om ett nytt utövningsområde blir bestämt av fastighetsbildningsmyndigheten fortsätter det gamla nyttjanderättsavtalet i princip att gälla bara med den ändring som betingas av att utövningsområdet flyttas. Nyttjanderätten torde i dylikt fall behålla det företrädesläge den med hänsyn till ursprunglig upplåtelsepunkt eller inskrivning innehaft. Är nyttjanderätten ett arrende synes det, sedan det nya området bestämts, vara möjligt för arrendatorn att påkalla jämkning av arrendeavgiften med stöd av 2 kap. 27 § NJL, om avkomsten och nyttan av arrendet förringats. Vid försämring av mer än ringa betydelse synes arrendatorn också kunna med stöd av samma lagrum säga upp avtalet. Betydelsen av lagrummet som underlag för åtgärder mot avtalet minskas emellertid av att nyttjanderättshavaren enligt fastighetsbildningskommitténs förslag skall anses som sakägare vid fastighetsregleringen i avseende på fråga om bestämmande av nytt utövningsområde (5:33 i kommittéförslaget, 5:35 i departementsförslaget). Genomförs de av kommittén föreslagna reglerna utan ändringar i NJL, synes enligt styrelsen oklarheten hos gällande rätt komma att stå kvar i sådana fall, då tillämpning av 5:32 inte påyrkas. Också om sådan tillämpning påkallas synes det oklart vilket rättsläge som skall föreligga mellan nyttjanderättshavaren och ägaren av den fastighet, vari nyttjanderätten upplåtits i fall då fastighetsbildningsmyndigheten beslutar att nytt utövningsområde inte skall bestämmas samt i fall då överenskommelse om fortsatt nyttjanderätt träffas mellan nyttjanderättshavaren och markens nye ägare. — Lantmäteristyrelsen berör också det fallet att byggnad överförs i samband med fastighetsreglering och tar därvid upp frågan om överföringens inverkan på hyresrätt. Även om det med hänsyn till kommittéförslagets principiella restriktivitet mot överföring av bebyggd mark torde komma att höra till undantagen att mark, på vilken finns en helt eller delvis uthyrd byggnad, förs över till annan fastighet, kan detta inte uteslutas, bl. a. till följd av att överföringsreglerna är dispositiva. Styrelsen erinrar också om att fastighetsregleringsinstitutet kan komma att få vidsträckt användning för rationalisering av fastighetsindelningen inom tätbebyggda områden. Fråga uppställer sig då vilken ställning innehavare av hyresrätt skall få vid överföring av byggnad. Är hyresrätten in-tecknad ingår hyresrättens innehavare bland de rättighetshavare, som vid frivillig omreglering har ett avgörande inflytande på frågan om omregleringens tillåtlighet. Oavsett detta kommer emellertid, om bebyggd mark överförs från en fastighet till en annan, byggnaden att enligt de av kommittén föreslagna reglerna i vissa fall tillfalla marktillträdaren och alltså byta ägare, nämligen dels i alla de fall då byggnaden före omregleringen utgör tillbehör till den mark på vilken den är belägen och dels i vissa av de fall då byggnaden före omregleringen tillhör servituts- eller nyttjanderättshavare. Det synes inte i gällande rätt finnas någon omedelbart tillämplig bestämmelse, som ger vid handen att hyresrätten i dessa fall kan anses gälla mot nye

ägaren. Om man utgår från att hyresrätten upphör föreligger i stället formella förutsättningar att ta upp fråga om ersättning till hyresgästen enligt de av fastighetsbildningskommittén föreslagna reglerna om ersättning för personlig skada med anledning av fastighetsreglering (12 §). Dessa bestämmelser ger nämligen bl. a. vid handen att om särskild rätt till den fastighet på vilken byggnaden finns innefattar befogenhet att utnyttja byggnaden, och om denna befogenhet upphör genom överföringen, rättighetshavaren är berättigad till skadeersättning, dock bara om det finns synnerliga skäl. Innehavare av hyresrätt torde få hänföras till denna i princip ersättningsberättigade kategori oavsett om hyresrätten avser hus som är fast eller lös egendom. I avseende på ersättningsfrågan skall hyresrättsinnehavaren enligt uttrycklig föreskrift anses som sakägare (5:33 i kommittéförslaget). När det gäller själva fastighetsregleringen torde hyresrättsinnehavaren enligt styrelsens mening inte bli sakägare. Det sist sagda hindrar inte att hyresrättsinnehavarens intressen i själva fastighetsregleringsfrågan avses erhålla ett visst beaktande vid förrättningen. Om syftet med fastighetsreglering kan vinnas genom olika utföranden, skall nämligen regleringen verkställas på det sätt, som utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt oskäligt försämras föranleder minsta olägenhet (6 § andra stycket). Vid tillämpningen av denna grundläggande bestämmelse skall de med olika planläggningsalternativ under en reglering sammanhängande olägenheterna också för nyttjanderättshavare — vilka i stort sett inte anses som sakägare — beaktas och i viss utsträckning kunna påverka sättet för regleringens genomförande (bet. s. 411). — Vad som i detta sammanhang synes böra övervägas är enligt styrelsens mening närmast en lämplig regel i frågan om hyresrättens bestånd gentemot den nye husägaren. Den rimligaste lösningen synes vara att låta hyresrätten gälla. I överensstämmelse med reglerna rörande arrende- och hyresrätters bestånd gentemot ny ägare vid överlåtelse kan dock övervägas att göra de begränsningarna, att för upplåtelsens giltighet skall fordras att skriftligt avtal föreligger samt att tillträde ägt rum.

I remissyttrandet över fastighetsbildningskommitténs förslag hänvisar styrelsen till sitt yttrande över det reviderade jordabalksförslaget. Beträffande de frågor som kommittén behandlat i 32 § påpekar styrelsen att frågan om möjligheter att tvångsvis överföra nyttjanderätt har betydelse för fastighetsplanens uppgörande. Enligt styrelsens mening är det av vikt att problemet ägnas uppmärksamhet. Styrelsen anser dock att problemet kan lösas fristående från den nya fastighetsbildningslagen.

Överlantmätaren i Örebro län anser att betänkligheter inte bör möta mot en tvångsregel av det slag lantmäteristyrelsen har nämnt. Som skäl åberopas å ena sidan de kännbara konsekvenser en fastighetsreglering i dylikt fall kan få för nyttjanderättshavaren och å andra sidan det förhållandet att betydelsen av nyttjanderättens bestånd för den nye ägaren enkelt kan värdemässigt bestämmas.

Departementschefen. I samband med remissen till lagrådet av förslaget till bl. a. 7 kap. i den nya jordbalken uttalade jag att den av lantmäteristyrelsen i remissyttrandet över jordabalksutredningens förslag upptagna frågan om samspelet mellan fastighetsbildning och särskilda rättigheter torde få ägnas uppmärksamhet i samband med beredningen av förslaget till ny fastighetsbildningslag (remissprotokollet s. 404). Kommitténs förslag till 32 § ger mig anledning att nu ta upp frågan.

Flera bestämmelser i kommittéförslaget bygger på principen att nyttjanderätt som är upplåten i mark, vilken överförs i samband med fastighetsreglering, upphör att gälla i den överförda marken. Som exempel kan nämnas 5:7 och 12 samt 32. Samma princip ligger också till grund för vissa bestämmelser i JDL. Även om principen kan anses fast, bör den enligt min mening komma till direkt uttryck i lagtexten. En sådan bestämmelse synes kunna placeras som 33 § i departementsförslaget och få det innehållet att om överföring till annan fastighet eller till samfällighet sker av mark, som är upplåten med nyttjanderätt, nyttjanderätten upphör att gälla i den överförda marken. Motsvarande regel gäller också beträffande byggnad. Det är emellertid nödvändigt att göra åtskillnad med hänsyn till arten av nyttjanderättsavtal. Har nyttjanderätten upplåtits genom arrende, skall nyttjanderätten till byggnad som omfattas av arrendet upphöra vid överföring av byggnaden. Då arrendesituationen föreligger är nämligen anledningen till att byggnaden förs över till annan fastighet vanligtvis den att byggnaden behövs för den nya fastigheten medan arrendatorn har ringa eller inget behov av byggnaden efter regleringen.

Har nyttjanderätten upplåtits genom hyresavtal, är situationen emellertid en annan. Tillträdaren torde i allmänhet inte ha behov av att omedelbart kunna disponera över hyresobjektet. Under alla omständigheter är det nödvändigt att hyresgästens besittningsskydd kan beaktas vid äganderättens övergång. Detta synes mig lämpligen kunna ske genom en konstruktion som motsvarar vad som enligt 133 § UL gäller vid exekutiv försäljning av fast egendom. Jag föreslår alltså en regel av det innehållet att hyresrätten blir gällande mot tillträdaren, om denne inte säger upp hyresavtalet inom en månad från det registrering skett. Regeln har placerats i 33 § i departementsförslaget.

Har uppsägning skett, skall i fråga om tid för avflyttning gälla vad därom i lag föreskrivs för det fall att hyresgäst sägs upp på grund av frivillig överlåtelse av fastighet. Enligt 3 kap. 37 § NJL skall hyresgästen i sådant fall avträda lägenheten på tid som anges i 5 § nämnda kap.

Uppsägning som här avses faller under 7 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. Hyresgästen kan således dra uppsägningen under hyresnämnds prövning. Likaså kan hyresgästen påkalla nytt hyresavtal enligt lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för

hyresgäst till nytt hyresavtal. Beträffande ändringar i nämnda bestämmelser, som föreslagits i prop. 1968: 91, hänvisas till innehållet i propositionen.

De här föreslagna bestämmelserna om fastighetsreglerings inverkan på hyresrätten får betydelse i skilda avseenden på förrätningens handläggning. Såsom jag har anfört i anslutning till 30 § skall fastighetsbildningsmyndigheten beakta reglerna vid bestämmande av tillträde. Hyresrätten skall också beaktas i samband med avgörandet av ersättningsfrågorna. Enligt 12 § kan sålunda hyresgästen berättigas till ersättning för den skada som förorsakas honom till följd av att hyresrätten upphör genom överföringen. Med hänsyn härtill kan ersättningsfrågorna inte slutligt avgöras av fastighetsbildningsmyndigheten förrän klarhet vunnits om hyresrätten skall gälla mot tillträdaren eller inte. Detta får i sin tur återverkningar i fråga om tidpunkten för förrätningens avslutande. Enligt 4: 29 får nämligen avslutningsbeslut inte meddelas förrän alla ersättningsfrågor avgjorts.

Om nyttjanderätt till följd av bestämmelsen i 33 § upphör att gälla i ett genom regleringen överfört område, är det betydelsefullt att möjlighet öppnas för att anpassa nyttjanderättens utövningsområde med hänsyn till den uppkomna situationen. I 34 § har tagits upp regler som i viss mån erbjuder sådana möjligheter. Reglerna tar främst sikte på det fallet att en lokaliserad nyttjanderätt föreligger. Om nyttjanderätten avser en hel fastighet, gäller den automatiskt i upplåtelsefastighetens nya område. Sistnämnda princip bör dock inte lagfästas i FBL. Det får närmare övervägas om en sådan regel bör inflyta i JB.

I 34 § har föreskrivits att fastighetsbildningsmyndigheten kan bestämma nytt utövningsområde, om sakägare begär det och åtgärden är lämplig. Innebörden av ett sådant beslut är endast att utövningsområdet anpassas efter den nya fastighetsindelningen. Myndigheten har inte på grund av dessa bestämmelser befogenhet att föreskriva ändrade villkor i annat hänseende för utövandet av nyttjanderätten. Vid bestämmandet av utövningsområdet är myndigheten i princip oberoende av sakägarnas yrkanden, men det ligger i sakens natur att deras önskemål bör beaktas i största möjliga utsträckning.

Som kommittén framhållit bör fastighetsbildningsmyndigheten beakta möjligheten att försöka få till stånd en överenskommelse mellan tillträdaren och nyttjanderättshavaren om att nyttjanderätten också i fortsättningen skall utövas på det gamla området. Kommittén har inte föreslagit några regler som ger fastighetsbildningsmyndigheten möjlighet att tvångsvis föra över nyttjanderätten till den fastighet som genom regleringen erhållit utövningsområdet. Jag är inte heller benägen att f. n. lägga fram förslag om sådana regler. Det torde i allmänhet vara möjligt att förhandlingsvägen nå en överenskommelse om överföring av nyttjanderätten i de fall när en sådan är lämplig. Den av kommittén föreslagna bestämmelsen om att fastighets-

bildningsmyndigheten skall aktivt medverka till att få en överenskommelse till stånd är enligt min mening närmast av instruktionskaraktär. Bestämmelsen har därför inte tagits med i departementsförslaget.

De ändringar som i övrigt har gjorts i den av kommittén föreslagna lagtexten är av redaktionell karaktär. Jag vill särskilt framhålla att överföring av mark till samfällighet omfattar både det fallet att mark överförs till en förut bildad samfällighet och det fallet att mark tas in i en nybildad samfällighet.

35 §.

Paragrafen motsvarar 33 § i kommitténs förslag och innehåller regler om i vilken mån rättighetshavare skall anses som sakägare vid förrättningen.

Kommittén. Om åtgärd företas enligt 32 § (34 § i departementsförslaget), måste nyttjanderättshavaren, vare sig det är han eller fastighetsägaren som påkallat åtgärden kallas till sammanträde, om sådant hålls och han inte redan är tillstädes, och behandlas som sakägare. Också i vissa andra situationer kommer innehavare av särskild rätt att kunna beröras på sådant sätt att han får ställning som sakägare. Att servitutshavare i princip skall hänföras till kretsen av sakägare torde inte behöva uttryckligen lagfästas. Beträffande övriga rättighetshavare har det däremot syntts angeläget att deras talerätt kommer till klart uttryck. Med anledning härav har i denna paragraf angetts att nyttjanderättshavare skall i den mån hans rätt berörs anses som sakägare vid tillämpning av 32 § liksom i andra fall då vid regleringen upplyses att han äger byggnad, som berörs av åtgärd med stöd av 23 eller 24 § (24 resp. 25 §§ i departementsförslaget) eller som är uppställd på mark vilken är avsedd att överföras. Enligt en föreslagen tilläggsbestämmelse skall detsamma också gälla i annat fall, när fråga kommer upp om ersättning till innehavare av särskild rättighet, vilket kan ske enligt 12 och 23 §§ samt 8:6. Inte bara innehavare av nyttjanderätt utan också exempelvis innehavare av avkomsträtt blir att behandla som sakägare i sistnämnda situation. Att servitutshavare också formellt omfattas av denna bestämmelse får inte tolkas så att talerätt i övrigt inte skulle tillkomma dylik rättighetshavare.

Departementschefen. I denna paragraf har tagits upp bestämmelser om i vilken utsträckning innehavare av vissa rättigheter skall behandlas som sakägare vid förrättning för fastighetsreglering. Bestämmelsen gäller enligt departementsförslaget nyttjanderätt och samfällighetsrätt. Reglerna innebär en viss utvidgning av sakägarbegreppet i förhållande till kommitténs förslag. Rättighetshavarna är nämligen sakägare, om deras rätt berörs av

regleringen. Detta innebär att rättighetshavare skall träda in i förrättningen så snart det finns anledning anta att nyttjanderätten eller samfällighetsrätten kan påverkas av regleringsåtgärderna. Därvid görs dock den begränsningen att inte varje obetydlig inverkan på rättigheten skall föranleda att rättighetshavaren får ställning som sakägare. Det krävs att regleringen är av betydelse för honom. Tanken med de föreslagna bestämmelserna är att rättighetshavaren skall beredas möjlighet att hävda sina intressen vid bestämmandet av regleringens omfattning, sättet för dess genomförande (6 §) och utformningen av fastighetsplanen så, att skadliga verkningar för honom såvitt möjligt undviks.

Av vad som anförts vid 18 § framgår att nyttjanderättshavare som sakägare inte har en ställning som är fullt jämförbar med fastighetsägarens. Om fråga uppkommer om minskning av fastighets graderingsvärde utöver vad som är tillåtet enligt 8 §, får åtgärden genomföras om fastighetsägaren lämnat sitt samtycke. Nyttjanderättshavarens medgivande till åtgärden krävs emellertid inte enligt 18 § första stycket. Av andra stycket i nämnda paragraf följer dock att om nyttjanderätten är in-tecknad samtycke av nyttjanderättshavaren till minskning av graderingsvärdet kan fordras.

Ansvarsbestämmelser

36 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om straff för överträdelse av skogsavverkningsförbud m. m. I kommittéförslaget finns en ansvarsbestämmelse i 21 § tredje stycket.

Kommittén. Enligt 20 § i kommittéförslaget har förrättningsmännen befogenhet att förordna om förbud mot avverkning av skog och bortförande av jord under pågående fastighetsreglering. Kommittén anser att det måste finnas möjlighet att inskrida mot överträdelse av sådant förbud. En straffsanktion är därvid den enda tänkbara möjligheten. I 21 § föreslås därför en regel som innebär att överträdelse av förordnande enligt 20 § skall anses som olovligt brukande, om ej överträdelsen utgör annat brott.

Vid JDL:s tillkomst löstes motsvarande problem på det sättet att i 5 kap. 5 § togs upp en bestämmelse, enligt vilken överträdelse av lagligen beslutad eller eljest gällande inskränkning i rätten att nyttja skifteslagets ägor under laga skifte skulle anses som missbruk av rätt i samfälld skog och mark. På grund av särskild straffbestämmelse, som då fanns inskriven i 24 kap. 6 § strafflagen, bestraffades sådant missbruk med böter. Sistnämnda bestämmelse upphävdes emellertid år 1948. Det förfarande som bestämmelsen avsett att motverka ansågs då kunna bestraffas enligt vissa andra lagrum i strafflagen. I regel torde också missbruk av rätt i samfälld mark kunna bestraffas såsom olovligt tillgrepp eller skadegörelsebrott, möjligen någon gång som annat brott enligt strafflagen. Sådana situationer, då någon

på fastighets enskilda mark varöver han enligt eljest gällande regler äger förfoga, företar eller låter företa åtgärd i strid med vad som gäller enligt fastighetsbildningslagstiftningen, synes emellertid inte alltid kunna inordnas under något av de nu gällande strafflagbudena. Förfarandet synes närmast vara att jämställa med olovligt brukande. Enligt 10 kap. 7 § brottsbalken skall nämligen innehavare av fastighet dömas till böter för olovligt brukande, om han brukar fastigheten till men för annans rätt därtill genom att olovligen bygga, gräva, plöja, upptaga väg, låta kreatur beta eller vidta annan dylik åtgärd. Förfarande som nyss sagts är inte till men för rättighetshavare och kan därför inte direkt bestraffas enligt sistnämnda lagrum, men eftersom det mycket väl kan bli till skada för de övriga sakägarna eller i varje fall för den sakägare, som genom regleringen får sig marken tillagd, synes lagrummets tillämplighetsområde inte bli på olämpligt sätt utsträckt, om det görs tillämpligt på denna form av otillbörligt handlande. Med hänsyn härtill och eftersom det synes mindre lämpligt med en självständig straffbestämmelse, förordar kommittén en bestämmelse, enligt vilken överträdelse av förordnande enligt 20 § skall anses som olovligt brukande, om överträdelsen inte utgör annat i brottsbalken omförmäلت brott.

Departementschefen. Som kommittén har uttalat är det nödvändigt att det ges möjlighet att inskrida mot överträdelser av sådana förbud som det här gäller. Under fastighetsregleringen har ägarna av marken kvar rådigheten över denna ända tills tillträdet sker. Avsikten med avverkningsförbud eller förbud att bortföra jord m. m. är att underlätta förrättningen och säkerställa regleringsresultatet. Man vill därmed i första hand hindra att markägarna vidtar åtgärder som kan försvåra regleringen eller inverka menligt på fastighetsplaneringen. Man vill också förhindra att markägarna försäljer skog eller jord, som avsetts följa med marken vid marköverföring. Beräkningen av likvider kan genom sådana försäljningar bli felaktiga.

Mot kommitténs förslag att göra 10 kap. 7 § brottsbalken tillämplig på alla överträdelser av förbud kan skilda anmärkningar riktas. Brottbeskrivningen är i och för sig inte särskilt träffande för de här avsedda situationerna. Även lagtekniska och systematiska skäl kan anföras mot kommittéförslaget.

Överträdelse av ett förbud att avverka skog eller bortföra jord m. m. innebär i regel inte i första hand ett förnärmande av annans enskilda rätt. Den ursprunglige ägaren till fastigheten besitter denna ända tills tillträde av de omreglerade fastigheterna sker. Inte förrän förrättningen fortskridit så långt att det fastställts att ett markområde skall överföras till annan fastighet och ersättningen därför blivit bestämd kan överträdelsen anses utgöra en direkt kränkning av annans enskilda rätt. Överträds avverkningsförbud eller förbud att bortföra jord under ett tidigare skede av förrättningen synes det mig naturligt att betrakta överträdelsen mera som riktad mot

fastighetsbildningsmyndigheten än mot en enskild person. Det är förrättningsverksamheten som behöver ett straffrättsligt skydd. Någon skada för enskilda lär i allmänhet inte uppkomma genom överträdelse av meddelat förbud, om överträdelsen äger rum på ett sådant stadium av förrättningen att hänsyn kan tas till den vid likviden. Däremot kan det uppkomma kostnader och besvär för myndigheten. Sker överträdelserna på ett senare stadium av förrättningen, måste man räkna med risken att förrättningsresultatet blir felaktigt. En sådan konsekvens måste anses menlig för myndigheten lika väl som för den enskilde som kan bli lidande därav.

Enligt min mening bör frågan lagtekniskt lösas så, att en särskild ansvarsbestämmelse tas in i FBL. En sådan regel är nödvändig även om vissa fall av överträdelser av skogsavverkningsförbud m. m. kan vara att hänföra under brottsbalkens bestämmelser om förmögenhetsbrott. Bestämmelsen i FBL har i departementsförslaget placerats som sista paragraf i 5 kap. Genom bestämmelsen straffbeläggs uppsåtlig överträdelse av sådant förordnande som meddelats med stöd av 21 §. Straffet är böter eller fängelse i högst ett år.

6 KAP.

Särskilda bestämmelser om samfällighet

I detta kapitel har samlats vissa bestämmelser om fastighetsreglering, som alla kännetecknas av att de berör samfällighet. Enligt kommitténs förslag handlar kapitlet om samfällid ägolott. Av skäl som redovisats vid 1:3 används i departementsförslaget i stället uttrycket samfällighet.

Bestämmelserna i kapitlet skall gälla vid sidan av reglerna i 5 kap. men har inte tagits upp bland dessa, eftersom de är av mera speciell innebörd. Kapitlet omfattar i departementsförslaget sju paragrafer mot nio i kommitténs förslag. Nedskärningen av paragrafantalet beror dels på att bestämmelsen i 3 § i kommittéförslaget överförts till 2 § i departementsförslaget, dels på att 5 § i kommittéförslaget saknar motsvarighet i departementsförslaget. Bestämmelserna har också disponerats om på så sätt att samtliga regler om avtalsfrihet för sakägare vid bildande av samfällighet förts samman till en paragraf (3 § i departementsförslaget). Kommittéförslaget har även i övrigt underkastats åtskilliga jämkningar av formell natur.

I materiellt hänseende föreligger inga mera betydande avvikelser mellan bestämmelserna i departementsförslaget och motsvarande regler i kommitténs förslag. 2 §, som behandlar frågan om bildande av gemensamhetsskog, har anpassats efter de ändringar i 3 kap. som skett vid beredningen och som jag tidigare redogjort för. Vidare har 7 § departementsförslaget

(9 § kommittéförslaget) jämkats i fråga om förutsättningarna för att rätt till ersättning vid överföring av samfälld mark skall vara beroende av framställt yrkande.

Som nyss nämnts saknar departementsförslaget motsvarighet till 5 § i kommitténs förslag. Enligt denna paragraf får samfällighet bildas om ägarna till flera fastigheter kommer överens om att samfällighet skall för fastigheterna utläggas av område som behövs för att bevara fast fornlämning och bereda ett med hänsyn till fornlämningens art och betydelse nödigt utrymme däromkring. Kommittén erinrar om att 10 kap. 11 § JDL föreskriver obligatorisk prövning vid laga skifte huruvida samfällighetsbildning för nu angivna ändamål bör komma till stånd. Enligt kommitténs mening är det uppenbart att en motsvarande ordning inte bör gälla vid fastighetsreglering. Däremot bör det inte möta hinder att på frivillig väg bilda samfälligheter av fornminnesområden. Om vissa fastighetsägare inom en trakt visar sig positivt inställda till tanken på att gemensamt ta hand om vårderna av ett fornminnesmärke och de träffar överenskommelse härom, bör fastighetsbildningslagstiftningen bereda dem möjlighet att få till stånd en fast anknytning av fornminnesområdet till deras fastigheter.

Mot den av kommittén föreslagna bestämmelsen har vid remissbehandlingen invändningar framställts av bl. a. riksantikvarieämbetet. Ämbetet framhåller att en samfällighet av det slag som det här är fråga om i allmänhet torde kunna få endast ringa omfattning, ofta mindre än vad som förutsätts i 3 § lagen den 12 juni 1942 (nr 350) om fornminnen, och att det därför synes fördelaktigare om fornminnesområdena blir kvar inom fastigheternas enskilda mark. Vidare anføres att det efter samfällighetsbildning föreligger väsentligt större risk för att fornminnesområdet så småningom blir vanvårdat, eftersom några garantier knappast torde kunna ges för att framtida delägare i samfälligheten är villiga att vårda området. Med hänsyn till vad ämbetet sålunda anført har jag funnit att kommittéförslaget i denna del inte bör genomföras.

De samfälligheter som bildas med stöd av departementsförslaget är av samma konstruktion som samfälligheter enligt gällande rätt. Samfälligheterna utgör alltså inte särskilda fastigheter. Det har gjorts gällande att detta är en olägenhet och att samfälligheterna borde kunna intecknas för sig. Enligt min mening kan en sådan lösning inte komma i fråga i nuvarande läge. En möjlighet att särinteckna samfälligheter kräver en invecklad civilrättslig och exekutionsrättslig reglering. Även om en sådan möjlighet skulle vara av värde för vissa former av samfälligheter, är det dessutom uppenbart att den helt saknar intresse för de flesta samfälligheter.

1 §.

Paragrafen innehåller huvudregeln om bildande av samfällighet.

Gällande rätt. Enligt nuvarande bestämmelser är möjligheterna att avsätta mark som gemensam för flera fastigheter ganska vidsträckta. Om man bortser från en i praktiken knappast utnyttjad möjlighet att som en fristående åtgärd bilda s. k. gemensamhetsskog, kan samfällighetsbildning emellertid förekomma bara i samband med delningsåtgärd och sker därvid i den formen att viss mark som ingår i delningsmassan undantas från delningen. Sin största betydelse har samfällighetsbildningen vid laga skifte, och i 10 kap. JDL regleras förutsättningarna för dess tillämpning i sådant sammanhang. I 10 kap. 1 § anges vissa fall då undantag från skifte skall äga rum. Utmål till behövliga vägar och avloppsdiken samt, när det krävs, tjänliga ställen till hämtning av sten, sand, lera, grus, torv och vatten ävensom för vattning av kreatur skall sålunda undantas, i den mån behovet inte tillgodoses genom att servitut bildas vid förrättningen. Detta förbehåll beträffande servitut innebär inte att servitutsåtgärden skall äga företräde utan är bara att uppfatta som ett påpekande att utvägen med servitut ofta står öppen och att någon samfällighetsbildning inte kommer i fråga om denna åtgärd tillgrips. Enligt 2 § finns en mera allmän rätt att undanta mark från skifte. I detta lagrum föreskrivs nämligen att mark får undantas för att tillgodose annat för delägarna gemensamt behov än som anges i 1 §, om det inte hindrar en lämplig och redig skiftesläggning. Bestämmelsen, som innehåller samma förbehåll beträffande servitutsbildning som 1 §, tillåter också undantag av mark för enbart vissa delägares gemensamma räkning. Av förarbetena synes framgå att man med bestämmelserna i 2 § haft främst sådana ändamål i åtanke som upplagsplatser, hamn- och lastageplatser, fäbodvallar och skolhusplatser.

Vid sidan av föreskrifterna i 1 och 2 §§ innehåller 10 kap. JDL särskilda bestämmelser om avsättande vid laga skifte av gemensamhetsskog (5 och 6 §§) och om undantag från skifte av område som behövs för att bevara fast fornlämning (11 §). Vidare kan nämnas att kapitlet också innehåller regler om undantag för gemensam räkning i vissa fall då det inte är fråga om att tillskapa en ny samfällighet utan bara gäller att hindra delning av en redan bestående. Dessa regler avser dels samfällt strömfall och annat vattentäckt område (3 §), dels fiske som inte delats förut (7 §). Möjlighet finns dessutom att från delningen utesluta äga, om denna inte kan med erforderlig säkerhet uppskattas i jämförelse med skifteslagets övriga ägor eller om den har särskilt lågt värde (8 §). Mark som utesluts i enlighet härmed undantas inte för gemensamt behov och blir således inte efter skiftet samfällid för delägarna, om den inte redan dessförinnan var samfällid.

Fråga om undantag av mark från skifte enligt vad som nu sagts avgörs av de vid frågans behandling närvarande delägarna, om alla är ense, men lagligheten av deras beslut skall alltid prövas av förrättningsmännen. Föreligger inte enighet, tillkommer det förrättningsmännen att obundna av del-

ägarnas mening träffa avgörandet. Beträffande ordningen för avsättande av mark till gemensamhetsskog gäller särskilda regler.

Kommittén. Kommittén framhåller att fastighetsreglering till skillnad från laga skifte inte är konstruerad som en regelrätt delningsåtgärd. Samfällighetsbildning i regleringssammanhang kommer därför inte att kunna ske i överensstämmelse med nuvarande tillvägagångssätt så, att mark undantas från delning och därigenom får karaktär av samfällid egendom för delägarna i ett visst skifteslag. För att samfällighet skall bildas genom fastighetsreglering måste behövlig mark särskilt avstås till samfälligheten och delaktigheten i denna bestämmas. Dessutom måste en ekonomisk uppgörelse ske mellan dem som avstått marken och delägarna i samfälligheten. Den skiljaktighet som här framträder mellan gammal och ny lagstiftning ligger endast på det formella planet och torde inte behöva ägnas mera ingående uppmärksamhet. Av vida större intresse är frågan i vilken utsträckning samfällighet skall få bildas enligt den nya lagen.

Att en samfällighetsbildning också i fortsättningen kommer att kunna innebära betydande fördelar för de delägande fastigheterna anser kommittén ligga i öppen dager. Därigenom kan i vissa fall mark som annars skulle ha varit uppdelad på de olika fastigheterna och inte kunnat effektivt utnyttjas föras samman till en enhet och komma till bättre och mera rationell användning för ändamål som är av betydelse för fastigheterna. Delaktigheten i samfälligheten kan därvid bestämmas efter vad varje fastighet avstått till samfälligheten. På så sätt kan man undvika att åtgärden medför någon egentlig förändring av fastigheternas storlek. Det är emellertid också möjligt att genomföra en samfällighetsbildning så, att en önskvärd komplettering sker av en eller flera fastigheter som inte inom egna gränser kan tillgodose sitt behov av viss nytthet eller som annars saknar behövlig tillgång till visst utrymme. Sålunda kan samfällighet helt eller delvis utläggas för fastigheter utan att dessa till samfälligheten avstår någon del av sin enskilda mark.

Den omständigheten att en förbättring av fastighetsindelningen ofta kan vinnas på ett relativt enkelt sätt genom att samfällighet bildas talar enligt kommittén närmast för att de nuvarande möjligheterna till samfällighetsbildning behålls oförminskade. Förekomsten av samfälligheter ger emellertid lätt upphov till vissa olägenheter, och utvägen med samfällighetsbildning som medel att få till stånd en önskvärd rationalisering framstår därför inte alltid som den mest fördelaktiga lösningen. Olägenheterna med samfälligheterna framträder när ändringar i fastighetsindelningen skall genomföras. När en samfällighet berörs av sådan ändring, måste förrättningsarbetet ofta göras mera omfattande än som skulle ha behövts, om markens användning för gemensamt ändamål tryggats på annat sätt, t. ex. genom upplåtelse av en begränsad rättighet som kunnat stå kvar med oförändrad giltig-

het också efter genomförandet av senare fastighetsbildningsåtgärder och som inte behövt omfatta växande skog och andra tillbehör till den fasta egendomen, vilka saknar betydelse för det gemensamma ändamålets tillgodoseende. Särskilt beträffande utmål till vägar och diken har man inte sällan funnit att samfällighetsbildningen föranleder merarbete vid efterföljande fastighetsbildning.

De anmärkta olägenheterna med samfälld mark är enligt kommitténs mening av sådan art att de kommer att göra sig gällande även beträffande nya samfälligheter och oavsett om dessa blir noggrant och fullständigt redovisade. Vidare bör uppmärksammas att det ibland är svårt att få till stånd en ändamålsenlig förvaltning av samfälld mark. En reform av lagstiftningen om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfälda ägor torde visserligen kunna avhjälpa vissa svårigheter av detta slag, men i synnerhet när det är fråga om mindre områden med förhållandevis obetydligt värde lär det inte kunna undvikas att ett samfällt ägande vållar onödiga komplikationer i förvaltningshänseende. Härtill kommer att det för den enskilde delägaren i samfälld mark ofta framstår som en bestämd olägenhet att han inte kan förfoga över marken efter eget gottfinnande utan är beroende av visst samarbete med övriga delägare.

Kommittén har på grund av det anförda kommit till den uppfattningen att det från såväl allmän som enskild synpunkt är påkallat med viss återhållsamhet i fråga om rätten att vidta åtgärder som innebär att nya samfälligheter bildas. I första hand kan komma i fråga att på det sättet begränsa möjligheterna till samfällighetsbildning att endast vissa bestämda, i lagen särskilt angivna ändamål får tillgodoses. Kommittén anser sig emellertid inte kunna förorda en sådan begränsning, eftersom en tillräckligt fullständig uppräknig av de olika situationer då samfällighet lämpligen bör få bildas inte torde kunna åstadkommas utan stora svårigheter. I stället bör som en allmän regel gälla att samfällighet skall få komma till stånd för att tillgodose varje ändamål, som är av stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter. Härav följer att samfälligheten alltid måste vara till nytta för fastigheterna som sådana. Därmed hindras att samfälld mark avsätts enbart i syfte att tillfredsställa fastighetsägarnas rent personliga behov och önskniggar.

Kommittén anser att en ytterligare begränsning av samfällighetsbildningen behövs och att denna bör vinnas genom att en särskild förutsättning rörande åtgärdens lämplighet uppställs för sådana fall då samma syfte kan tillgodoses också i annan ordning. Det finns skäl som talar för att uppkomsten av nya samfälligheter bör hindras, när motsvarande resultat kan nås på bättre och lämpligare sätt genom annan regleringsåtgärd eller eljest på annan väg. Om en begränsning med denna innebörd föreskrivs, framtvingas en allmän jämförelse mellan å ena sidan samfällighetsbildningen och å andra sidan alla övriga tänkbara åtgärder och lämnas företräde åt den lös-

ning som med hänsyn såväl till kostnaderna som till verkningarna i övrigt är den mest fördelaktiga från allmän och enskild synpunkt. Härigenom kan man enligt kommittén vanligen inte tillskapa samfällighet för att säkerställa att behövlig mark till gemensamma vägar eller diken blir tillgänglig. Med hänsyn till de olägenheter som enligt vad erfarenheten visar ofta är förbundna med förekomsten av samfällda vägar och diken tillgodoses ändamål av detta slag i regel bäst genom servitut. Men bestämmelsen innebär inte att ett ovillkorligt förbud mot samfällighetsbildning i dessa fall uppställs. Detta är betydelsefullt, eftersom förhållandena i enstaka situationer kan vara sådana att särskilt vägmark bör kunna avsättas som samfällad. Bl. a. i samband med mera omfattande fastighetsregleringar kan det visa sig vara till fördel och ägnat att förenkla regleringarnas genomförande, om vägfrågan och andra liknande spörsmål kan lösas genom samfällighetsbildning.

På grund av det anförda har kommittén i denna paragraf tagit upp en bestämmelse att samfällighet får bildas för att tillgodose ändamål som är av stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter, såvida inte ändamålet kan med större fördel tillgodoses på annat sätt. Samtidigt har angetts att samfälligheten skall bildas av behövlig mark. Härav anses följa att den mark som krävs för ändamålet skall avstås till samfälligheten. Närmare föreskrifter om vad som skall gälla beträffande rätten att sålunda ta i anspråk mark för gemensamt ändamål meddelas inte i detta sammanhang utan återfinns i 5 kap., vars allmänna bestämmelser om bl. a. skyldighet för ägare av fastighet att på vissa villkor underkasta sig regleringsåtgärder för förbättring av andra fastigheter i tillämpliga delar skall lända till efterrättelse vid den speciella form av fastighetsreglering som det här är fråga om.

Kommittén påpekar att det enligt JDL är tillåtet att även mot skiftesdelägares bestridande undanta mark från skifte och på så sätt påtvinga honom delaktighet i samfällighet mot att han får vidkännas minskning av sin fastighet. Samfälligheten skall visserligen tillgodose ett för de olika fastigheterna gemensamt behov, men dess betydelse i detta hänseende kan dock vara ganska begränsad. Om man samtidigt beaktar att samfällighetsbildningen ställer särskilda krav på inbördes samverkan mellan delägarna i den samfällda marken och att möjligheterna till ett fritt utnyttjande av marken vanligen är begränsade, synes den nuvarande ordningen inte helt tillfredsställande. En ändring är enligt kommitténs mening önskvärd i all synnerhet som samfällighetsbildning hädanefter kommer att kunna verkställas som en helt fristående åtgärd.

Därför behövs en särskild föreskrift som tillerkänner de blivande delägarna i samfälligheten ett vidgat inflytande på frågans avgörande. Att för alla fall kräva frivillig medverkan från de berörda fastighetsägarnas sida skulle dock uppenbarligen vara att gå för långt. Under förutsättning att de allmänna regleringsvillkoren är uppfyllda, bör samfällighet som är av mera väsent-

lig betydelse för vissa fastigheter kunna inrättas för fastigheterna utan hinder av att någon eller några av sakägarna motsätter sig detta. Vid föreskriftens närmare utformning beaktar kommittén att ett gemensamt utnyttjande av viss mark ofta kan vinnas såväl genom samfällighetsbildning som genom tillskapande av servitut och att verkningarna för de enskildas del torde bli i stort sett desamma oavsett vilken lösning som väljs. Samma villkor för att sakägare skall utan frivilligt åtagande anslutas till gemenskapen, bör därför uppställas i det ena och det andra fallet. Bestämmelsen har med anledning härav getts en lydelse som nära ansluter till reglerna i 7 kap. om bildande av servitut genom fastighetsreglering. Sålunda har föreslagits att samfällighet inte utan stöd av överenskommelse mellan delägarna får utläggas för andra fastigheter än dem, för vilkas användning det är av synnerlig vikt att de har del i samfälligheten.

När samfälld mark f. n. avsätts vid skifte, får skiftesdelägarna i regel automatiskt andel i marken efter den vid skiftet tillämpade delningsgrunden. Genom det sätt varpå samfällighetsbildning hädanefter kommer att verkställas måste vid åtgärden alltid anges vilken rätt till delaktighet som tillkommer fastigheterna. Olika grunder är härvid tänkbara. Sålunda kan till varje fastighet som har att avstå viss mark läggas en däremot svarande andel i samfälligheten, men det kan ofta finnas skäl att i stället lägga de olika fastigheternas behov av samfälligheten eller den omfattning vari de beräknas komma att utnyttja det gemensamma området till grund för delaktighetens bestämmande. Kommittén har inte ansett sig böra meddela bindande föreskrifter i detta hänseende. Möjlighet måste här finnas att förfara på det sätt som är mest ändamålsenligt i det enskilda fallet utan att de enskildas berättigade intressen åsidosätts. Genom en särskild bestämmelse föreslås därför att fastighets andel i samfälld ägolott skall bestämmas efter vad som med hänsyn till omständigheterna finnes ändamålsenligt och skäligt.

För vissa speciella samfällighetsbildningar har kommittén funnit särskilda regler vara nödvändiga. Sålunda innehåller kommittéförslaget bestämmelser i 2—4 §§ om avsättande av gemensamhetsskog, i 5 § om bildande av samfällighet för att fast fornlämning skall bevaras och i 6 § om uppdelning av bestående samfällighet. Att 1 § inte gäller i fall som på detta sätt särbehandlats anses stå klart utan uttrycklig föreskrift.

Kommittén tar också upp frågan om det behövs en specialreglering beträffande möjligheterna att bilda betes- och fiskesamfälligheter och framhåller att man vid tillämpningen av JDL inte ansett sig kunna utnyttja vare sig 10 kap. 2 § eller annat lagrum för att tillskapa betessamfällighet. Vidare påpekas att i direktiven för fastighetsbildningssakkunniga betonades vikten av att jordbruksfastigheter erhöi tillgång till lämplig betesmark och uttalades bl. a. att en utveckling i riktning mot anordnande av bete som är gemensamt för flera fastigheter torde böra främjas. Kommittén erinrar

också om sitt uttalande vid 3:3 angående den allttjämt stora betydelsen av att lämpligt bete anordnas för jordbruksfastigheterna och om den numera allmänt erkända uppfattningen att skogsbete inte är en önskvärd betesform. Tidigare ansågs ett avlysande av skogsbetena vara beroende av möjligheterna att bilda gemensamma kulturbeten, och det var då naturligt att man från det allmännas sida särskilt ville främja införandet av betessamfälligheter. Enligt kommitténs mening är möjligheterna att tillskapa gemensamhetsbeten knappast av den betydelse för avvecklingen av skogsbetena som tidigare antagits. Med hänsyn till att gemensamhetsbetet enligt vad som upplysts för kommittén torde vara en lämplig form för betesfrågans lösning i vissa trakter bör möjligheten att bilda samfälligheter för sådant ändamål emellertid hållas öppen. Några särskilda föreskrifter rörande betessamfälligheter behövs däremot inte.

Beträffande frågan om rätten att bilda samfällighet för att åstadkomma samfällt fiske är läget det att gällande lagstiftning inte medger att nya samfälligheter bildas för sådant ändamål. Om de av kommittén föreslagna reglerna om bildande av samfällighet inte förses med särskilda undantagsbestämmelser, kommer fiskesamfälligheter att kunna tillskapas såväl genom att vattenområde jämte fisket däri avsätts till samfällighet som genom att samfällighet bildas enbart av fisket när detta enligt 1:4 skall jämföras med mark. Eftersom rätten till fiske i många fall genom olika delningsåtgärder splittrats på ett olämpligt sätt, kan det uppenbarligen vara till stor fördel med en samfällighetsbildning. Därigenom skapas förutsättningar för att hindra att en fiskerättsägare genom överdrivet fiskande eller på annat sätt skadar fisket för sina grannar och för att även i övrigt ordna en mera ändamålsenlig fiskevård. Samma resultat kan emellertid redan nu under vissa betingelser vinnas på en annan väg, nämligen med tillämpning av lagen om fiskevårdsområden. Denna omständighet kan otvivelaktigt med visst fog åberopas som skäl mot att i lagstiftningen införa en möjlighet att tillskapa särskilda fiskesamfälligheter. Det är emellertid att märka att man genom att bilda fiskevårdsområde inte kan påverka de bestående äganderättsförhållandena. Om dessa behöver ändras, t. ex. därför att det finns ett flertal mindre lotter som var för sig inte medger ett rationellt fiske, och ett slutgiltigt oppordnande av förhållandena inte står att vinna med anlitande av annan fastighetsregleringsåtgärd, torde bildande av samfällighet utgöra en ändamålsenlig lösning som inte bör vara utesluten, även om de mest framträdande olägenheterna skulle kunna undanröjas genom att fiskevårdsområde inrättas. Kommittén understryker emellertid att samfällighetsbildning inte är avsedd att få ovillkorligt företräde utan att i stället den form av gemenskap skall väljas, som i det enskilda fallet framstår som den mest fördelaktiga.

På grund av dessa överväganden har kommittén inte föreslagit någon begränsning av möjligheterna att bilda samfällighet för att få till stånd ett

samfällt ordnande av fiskeförhållandena. Med hänsyn till den betydelse som det i olika sammanhang kan ha vid tillämpningen av lagen om rätt till fiske och lagen om fiskevårdsområden om fiske är att anse som skiftat eller ej påpekas att tillkomsten av samfällighet med fiskerätt visserligen medför att fisket blir samfällt men inte innebär att det blir oskiftat i den mening som avses i dessa båda lagar.

Remissyttrandena. Kommittéförslaget godtas i allt väsentligt av remissinstanserna. *Näringslivets byggnadsdelegation*, *industrieförbundet* och *SAF* uttalar att möjligheten att genom fastighetsreglering bilda samfälligheter i stort utgör ett lämpligt komplement till lagstiftningen om gemensamhetsanläggningar.

På några håll framför man invändningar mot den föreslagna lagtexten. *Lantmäteristyrelsen* erinrar om att som villkor för utläggande av samfällighet liksom för bildande av servitut anges att åtgärden skall vara av »synnerlig vikt» för viss fastighet. I hithörande motiv (bet. s. 418 och 452) används också uttrycket »väsentlig betydelse» för att beteckna villkoret. Enligt styrelsens mening motsvarar det senare uttrycket bäst den avvägning som krävs i dessa situationer. Styrelsen föreslår därför att lagtexten ändras i enlighet härmed. Styrelsen anser det vidare önskvärt att av lagtexten klart framgår att bestämmelserna i 1 § inte avser samfälligheter som bildas enligt 2—6 §§ i kommittéförslaget. Denna uppfattning delas av *överlantmätaren i Jönköpings län*.

Kommitténs förslag att man inte bör införa särskilda begränsningar i fråga om bildande av fiskesamfälligheter biträds av *Svea hovrätt*. Hovrätten påpekar att lagen om fiskevårdsområden i vissa fall inte erbjuder samma möjligheter som de föreslagna reglerna om servitutsbildning att åstadkomma en önskvärd fiskegemenskap. I 6 § första stycket andra punkten lagen om fiskevårdsområden föreskrivs exempelvis att, om fiskevårdsområde skulle omfatta ett eller flera vart för sig oskiftade fisken, samtycke krävs bl. a. från minst en delägare inom varje sådant fiske. Ett motsvarande hänsynstagande till de oskiftade fiskena sker också i fråga om möjligheterna att inom fiskevårdsområde upplåta fiskerätt (10 § andra stycket andra punkten). Om det sålunda någon gång stöter på svårighet att genom bildande av fiskevårdsområde skapa förutsättningar för behövlig fiskevård, bör det enligt hovrätten inte vara uteslutet att genom fastighetsreglering söka få till stånd en för ändamålet nödvändig samfällighetsbildning. Också *fiskeristyrelsen* ansluter sig till kommittéförslaget på denna punkt och framhåller att bestämmelserna om samfällighet utgör ett välkommet komplement till lagen om fiskevårdsområden när det gäller att ordna en ändamålsenlig fiskevård.

Departementschefen. I likhet med remissinstanserna kan jag i allt väsentligt ansluta mig till kommittéförslaget. Departementsförslaget har därför

i sakligt hänseende utformats helt i enlighet med vad kommittén förordat. Jag vill här endast understryka kommitténs uttalande om att samfällighet vanligen inte bör tillskapas för att trygga behovet av mark till gemensamma vägar och diken eller liknande ändamål utan att detta behov i regel bör tillgodoses genom bildande av servitut. Som kommittén framhållit visar nämligen erfarenheten att olägenheter ofta är förenade med samfällda vägar och diken.

I redaktionellt hänseende har paragrafen fått en annan utformning än kommittén föreslagit. Bestämmelsen om samfällighetsbildning på grundval av överenskommelse mellan delägarna har flyttats till 3 §, som i departementsförslaget innehåller bestämmelser om överenskommelse som underlag för samfällighetsbildning i allmänhet, dvs. oavsett om samfälligheten är av det slag som avses i 1 eller 2 §.

Bestämmelsen om att samfällighet får bildas bara om det är av viss betydelse för delägarfastigheterna har jämkats på det sättet att uttrycket »synnerlig vikt» bytts ut mot »väsentlig betydelse». Det senare uttrycket ger enligt min mening en bättre uppfattning om den värdering som här bör göras. Motsvarande ändring har gjorts också i 7 kap. vid angivande av förutsättningarna för att bilda servitut genom fastighetsreglering. Nyssnämnda bestämmelse har i departementsförslaget fått bilda andra stycket i 1 §.

Tredje stycket i departementsförslaget motsvarar andra stycket i kommitténs förslag.

I enlighet med synpunkter som framförts vid remissbehandlingen har i fjärde stycket i departementsförslaget tagits upp en bestämmelse, som uttryckligen anger att 1 § inte gäller i fråga om sådan samfällighetsbildning som regleras av särskilda föreskrifter i det följande (2 och 4 §§ i departementsförslaget).

2 §.

Paragrafen behandlar frågan om bildande av gemensamhetsskog, dvs. samfällighet för skogsbruksändamål. Motsvarande bestämmelser återfinns i kommittéförslaget i 2 och 3 §§.

Gällande rätt. De bestämmelser i JDL som handlar om avsättande av gemensamhetsskog vid laga skifte finns som redan nämnts i 10 kap. 5 och 6 §§. Innebörden av bestämmelserna är i korthet följande.

Skiftesdelägare, som önskar att på deras ägototter belöpande skogsmark eller viss del därav skall avsättas till gemensamhetsskog, kan med bindande verkan träffa förening därom. Detta gäller oavsett om marken är samfällad eller delad. Om marken är samfällad, kan gemensamhetsskog under vissa betingelser bildas även oberoende av delägarnas vilja. För sistnämnda fall fordras att skifte av skogsmarken inte medför övervägande nytta för delägarna i allmänhet och kan ske utan någon delägares förfång. Om deläga-

re sätter sig emot att gemensamhetsskog bildas, får samfälligheten bildas endast under den ytterligare förutsättningen att marken inte kan fördelas så, att alla ägolotter som äger del i marken erhåller »formliga, välbelägna och för skötseln av skogen förmånligt anordnade skiften». Kan sådana skiften anordnas för någon eller några ägolotter, får utbrytning av andel som belöper på sådan ägolott i regel inte vägras. Anslag av husbehovsskog skall dessutom utläggas för ägolott som annars inte skulle få tillgång till sådan skog. Delaktigheten i gemensamhetsskog bestäms efter den mark som varje delägare avstått. Om mark som avsätts besväras av servitut, skogsavverkningensrätt eller annan nyttjanderätt skall, om det är nödvändigt, visst område bestämmas på vilket rättigheten därefter får utövas. Rättigheten skall därvid så länge den består medföra inskränkning i delaktigheten för ägaren av den lott varifrån den upplåtits.

JDL tillåter också att gemensamhetsskog bildas i sammanhang med avstyckning (19 kap. 12 §) eller som en fristående åtgärd (20 kap. 4 §). I dessa fall fordras alltid att samtliga sakägare är eniga om åtgärden.

Bestämmelser om delning av gemensamhetsskog som tillskapats med stöd av JDL finns i 1 kap. 13 §. Sådan skog får skiftas bara om alla delägare är ense om det eller särskilda skäl, såsom ändrade förhållanden i fråga om möjligheterna att utnyttja det avsatta området, föranleder därtill och det finnes uppenbart att skiftet inte länder till förfång för delägare som bestrider delningen. På grund av särskilda lagföreskrifter får skifte inte äga rum på vissa slags samfällda skogar, exempelvis de s. k. besparingsskogarna i Dalarna och allmänningsskogarna i Västerbottens och Norrbottens län samt häradsallmänningarna.

Av vad som nyss anförts framgår att man enligt JDL inte kan tvinga en fastighetsägare att avstå sin enskilda mark till gemensamhetsskog. I dotalagen infördes emellertid år 1948 särskilda regler (13 § andra stycket) om skyldighet för ägare av mindre skogslotter, som inte kan få ändamålsenlig användning som självständiga fastigheter, att i vissa fall vid laga skifte underkasta sig att deras skogsmarksinnehav läggs ut som gemensam ägolott. Enligt gällande registreringsbestämmelser skall nytt upplägg anordnas i jordregistret för den grupp av fastigheter som ingått i sådan ägolott. Detta torde innebära att ägolotten registreras som särskild fastighet. Lagstiftningen om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfällda ägor och rättigheter blir inte tillämplig på ägolotten, utan förvaltningen regleras genom lagen den 30 september 1904 (nr 48 s. 1) om samäganderätt.

Kommittén. Kommittén anlägger först vissa allmänna synpunkter och betonar därvid att en av dess mest väsentliga uppgifter måste vara att utforma regleringsinstitutet i fastighetsbildningslagen på sådant sätt att genomförandet av en bättre fastighetsindelning av skogsmarken verksamt

underlättas. Det är uppenbart att de framtida fastighetsregleringarna kommer att i betydande utsträckning vara inriktade på att förbättra förhållandena just i fråga om skogsmarken. På många håll i landet präglas skogsmarken av en långt driven parcellering och de särskilda skogsskiftena är ofta olämpligt utformade från brukningssynpunkt. Ett belägg för den dominerande ställning som skogsmarksregleringarna kommer att inta har kommittén fått genom den av lantmäteristyrelsen år 1957 verkställda inventeringen rörande behovet av olika slags lantmäteriatgärder. Det vid inventeringen redovisade behovet av fastighetsreglering i fråga om mark för jord- och skogsbruksändamål omfattade för hela riket en ungefärlig areal av 5,5 milj. ha eller omkring en femtedel av all produktiv mark. Huvuddelen av den sålunda angivna arealen eller 4,9 milj. ha utgjorde skogsmark, och därav bedömdes så stor del som cirka 3,1 milj. ha vara i trängande behov av omreglering.

Den omreglering som fordras för skogsmarkens del torde visserligen, säger kommittén, i första hand böra ta sikte på en förbättrad ägoanordning. Skogsskiftena bör således ges en lämpligare form, deras antal bör minskas och fastighetsindelningen bör anslutas till ett ändamålsenligt utbyggt skogsvägnät. En förbättring i enbart dessa avseenden är emellertid i många fall inte tillräcklig. Även efter en genomförd omarrondering med sammandragning av skogen i så få skiften som de bestående äganderättsförhållandena medger kommer fastighetsindelningen inte alltid att bli lämplig. Till följd av den parcellering som tidigare ägt rum torde skiftena ofta bli alltför små för att tillåta ett ändamålsenligt skogsbruk enligt moderna principer med ett rationellt utnyttjande av arbetskraft, maskiner och transportmedel. I vissa fall torde åtgärder till förbättring av ägoanordningen på sätt nu sagts över huvud taget inte vara möjliga. För att ett tillfredsställande resultat av omregleringsverksamheten skall nås, lär det därför inte sällan bli nödvändigt att samla de splittrade skogsmarksinnehaven i större enheter. Detta kan ske antingen genom omfördelning av äganderätten till marken så, att tillräckligt stora fastigheter kan utläggas eller genom samfällighetsbildning som innebär att flera små skogsinnehav förs samman under enhetlig förvaltning.

Kommittén anser att man i största möjliga utsträckning bör överlämna åt de enskilda fastighetsägarna att avgöra hur den nödvändiga storleksrationaliseringen i skogsmarken skall vinnas. Så snart det finns förutsättningar för att genom frivilliga överenskommelser få till stånd en behövlig förstärkning av skogsenheterna, bör delägarna därför få bestämma vilken metod som skall tillämpas. Om jordägarna emellertid inte kan enas om en lösning efter den ena eller den andra linjen, bör i lagen närmare regleras inte bara i vilken omfattning de enskilda skogsägarna måste underkasta sig åtgärder i storleksförbättrande syfte utan också på vad sätt förbättringen skall åstadkommas. Kommittén anser sig utan mera ingående överväganden omedelbart kunna slå fast att samfällighetsbildning eller alltså avsättande

av gemensamhetsskog i allmänhet bör ha företräde, eftersom denna åtgärd får anses vara betydligt mindre ingripande än en sådan omfördelning av äganderätten till den fasta egendomen som genomförs utan medgivande av vederbörande sakägare. När mark tas in i gemensamhetsskog kommer ägaren visserligen inte att i fortsättningen ensam få sköta förvaltningen, men genom delaktigheten i den gemensamma marken behåller han sitt fastighetskapital och riskerar således inte att såsom vid annan form av storleksrationalisering behöva helt eller delvis avstå detta kapital.

Bedömningen av hithörande frågor bör enligt kommitténs mening också ske mot bakgrund av att man under senare år även på enskilt håll visat ökat intresse för gemensamhetsbildningar i skogsmarken. I samband med att jordbruk förstärkts med skog har rationaliseringsorganen i samförstånd med jordägarna sökt tilldela flera jordbruksfastigheter i en bygd gemensam skog för att därigenom undvika att lämpliga skogsbruksenheter splittras. Att det härvid mött vissa svårigheter att få till stånd gemensamhetsskogar har inte berott på en negativ inställning till saken från de enskildas sida utan hänger samman med att andel i den mark, som skall bilda gemensamhetsskog, med nuvarande lagstiftning inte utan vidare kan sammanläggas med eller på annat sätt tillföras fastighet som skall ha del i samfälligheten, om det inte sker i samband med laga skifte. Såvitt kommittén kan bedöma kommer den angivna formen av kompletteringsverksamhet att få ökad användning.

Intresset för viss gemensamhet i skogsbruket har även tagit sig andra uttryck under senare år. Kommittén pekar på att det på flera håll förekommer frivillig samverkan mellan olika fastighetsägare i syfte att eliminera olägenheterna med den dåliga arronderingen och de små fastigheterna. Denna samverkan över fastighetsgräns avser i vissa fall endast samarbete i fråga om försäljning av skogsprodukter och anskaffande av arbetskraft. Att en gemensam verksamhet som är begränsad på detta sätt inte minskar behovet av fastighetsreglering och ersätter en regelrätt samfällighetsbildning torde ligga i öppen dager. Emellertid förekommer också ett betydligt mera allsidigt samarbete, som innebär att fastighetsägarna oberoende av ägo-gränser och fastighetsindelning låter genomföra avverkningar och förnygringsåtgärder i gemensam regi. En sådan samverkan är uppenbarligen av stort värde, och det finns all anledning att se till att den får ökad utbredning. Vissa olägenheter med ett splittrat fastighetssystem kvarstår dock även vid en dylik omfattande produktionssamverkan. Det är bl. a. nödvändigt att hålla reda på alla fastighetsgränser och noggrant redovisa hur virkesuttag och andra åtgärder fördelar sig på de olika ägorna. Det är vidare att märka att de fördelar som teoretiskt kan vinnas genom en långt gående produktionssamverkan är beroende av att en betydande och ibland fullständig anslutning från ägarna av fastigheter inom ett visst område kommer till stånd. I praktiken har det visat sig svårt att vinna en tillräck-

ligt omfattande anslutning, och i varje fall finns det inga garantier för att den blir bestående för framtiden. Möjlighet att genom avtal om samverkan förplikta framtida ägare av fastighet att fullfölja samarbetet föreligger inte.

Vid utformningen av den nya lagens bestämmelser om bildande av gemensamhetsskog är det enligt kommittén i första hand angeläget att se till att lagstiftningen kommer att bereda tillräckligt vidsträckta möjligheter att avsätta sådan skog när sakägarna är ense om åtgärden. Bl. a. måste mark som frivilligt ställs till förfogande på ett enkelt sätt kunna ombildas till gemensamhetsskog för vissa fastigheter utan att dessa behöver avstå någon del av sin enskilda mark. Men det torde vara nödvändigt att i begränsad omfattning tillåta att gemensamhetsskog bildas, även om alla berörda sakägare inte lämnar sitt medgivande. Vid övervägande av de villkor som i sådana fall bör uppställas för samfällighetsbildningen bör å ena sidan eftersträvas att lagstiftningen ger förutsättningar för att tillskapa en i alla avseenden förbättrad fastighetsindelning. Möjligheterna att mot fastighetsägarers bestridande avsätta honom tillhörig mark till gemensamhetsskog bör därför inte kringskäras alltför hårt. Å andra sidan bör beaktas att man på enskilt håll alltjämt kan hysa ganska starka betänkligheter mot gemensam äganderätt till skogsmark. En långtgående rätt för förrättningsmännen att utan hänsyn till de enskilda sakägarnas inställning besluta om inrättande av gemensamhetsskog skulle därför kunna på ett olyckligt sätt motverka strävandena att mera aktivt engagera sakägarna i rationaliseringsarbetet i övrigt. Möjligheterna att tvångsvis avsätta gemensamhetsskog torde alltså böra inskränkas till vissa bestämda situationer, där behovet av samfällighetsbildningen är särskilt framträdande och det inte finns anledning befara att olägenheter av betydelse skall uppkomma för de enskilda. Upplysnings- och bidragsverksamhet kan främja bildande av gemensamhetsskogar på frivillig väg. Också en förbättring av lagstiftningen om förvaltningen av samfälliga ägor torde bidra till att öka förståelsen och intresset för gemensamhetsskogar. Det misstroende man på sina håll hyser mot gemensamhetsskogar synes nämligen till inte ringa del bero på vissa brister i nuvarande förvaltningsbestämmelser.

En väsentlig fråga är om hela fastigheter skall kunna tas in i gemensamhetsskog. Kommittén finner uppenbart att så bör få ske. Om detta inte tillåts, kan en önskvärd förstärkning av nuvarande alltför obetydliga skogsinnehav inte vinnas annat än genom inlösenåtgärder.

En samfällighetsbildning som innebär att fastigheter avstår all sin enskilda mark men i gengäld får andel i de gemensamt avsatta ägorna skapar emellertid vissa registreringstekniska problem. Dessa bör enligt kommittén inte förbigås i detta sammanhang, eftersom de kan anses inverka på själva ägolottsbildningen. Det gäller sålunda att avgöra hur man lämpligast bör förfara i registreringshänseende med de enheter som till följd av samfällig-

hetsbildningen kommer att helt sakna enskilt ägovälde. Två olika lösningar är här tänkbara. Antingen kan dessa enheter även i fortsättningen betraktas som särskilda fastigheter, s. k. andelsfastigheter. Eller också kan samfälligheten registreras som en fastighet för sig med påföljd att enheterna i fråga avförs ur fastighetsregistret och alltså inte längre behandlas som självständiga fastigheter utan bara som ideella andelar i den nybildade gemensamma fastigheten.

Efter överbägande av olika fördelar och nackdelar med vardera av de nu skisserade registreringsmetoderna förordar kommittén den förstnämnda. Denna metod gör det möjligt att i en och samma gemensamhetsskog på ett enkelt sätt ta in såväl hela fastigheter som delar av fastigheter. Denna omständighet bör enligt kommitténs mening tillmätas största betydelse, eftersom uppkomsten av lämpliga enheter i skogsmarken därigenom väsentligt underlättas. Metoden att registrera samfälligheten som självständig fastighet, praktiseras redan i fråga om de gemensamma ägolotter som enligt dalalagen kan utläggas gemensamt för vissa mindre skogsinnehav. Ett sådant registreringsförfarande förutsätter i princip att endast hela fastigheter avsåts till samfälligheten och kan inte utan betydande komplikationer förenas med en rätt att i samma ägolott ta in även delar av sådana fastigheter som för framtiden skall bestå såsom självständiga enheter. Också andra skäl kan enligt kommittén åberopas mot en tillämpning av denna metod.

Den förordade metoden att lösa registreringsfrågan är enligt kommitténs mening inte helt invändningsfri. Metoden innebär att andelsfastigheter tillskapas och innebär därmed ett frångående av grundsatsen att varje fastighet som tillskapas eller ändras skall vara lämpad att stadigvarande användas för visst självständigt ändamål. I detta avseende kan andelsfastigheter uppenbarligen inte anses utgöra godtagbara fastigheter. Avsteg från den angivna principen bör emellertid här kunna godtas med hänsyn till den särställning som gemensamhetsskog intar. Till skillnad från fastigheter i allmänhet bildas ju sådan samfällighet just i syfte att för framtiden ägas av flera. Även om man vid fastighetsbildning bör sträva efter att indelningen i fastigheter stämmer överens med indelningen i brukningsenheter och att varje fastighet sålunda kommer att användas för ett särskilt självständigt ändamål, kan kravet på fastighets lämplighet för sådant ändamål utan olägenhet efterges om det inte finns risk för att sambruket mellan två eller flera fastigheter upplöses. Den i 3: 9 föreslagna bestämmelsen om de krav som i allmänhet bör uppställas på en fastighet medger också att fastighet som inte uppfyller dessa krav får bildas, om fastighetsindelningen därigenom förbättras utan att i annat avseende undergå försämring av någon betydelse och om en mera ändamålsenlig indelning inte motverkas. Med stöd av denna undantagsregel bör uppkomsten av andelsfastigheter i nu ifrågavarande fall alltså kunna tillåtas, dock endast under förutsättning att brukningsförhållandena förbättras och att en upplösning av den brukningsenhet vari fastigheterna ingår

inte kan befaras. Någon risk för oreda i fastighetsindelningen synes inte föreligga. Inte heller uppkommer någon svårighet att i fastighetsregister redovisa andelsfastighet. Den registrering av sådana fastigheter som redan nu kan förekomma vållar inga problem.

När det gäller detaljutformningen av bestämmelserna erinrar kommittén om sitt tidigare uttalande att det i första hand bör ankomma på jordägarna att, när de kan enas, själva bestämma huruvida en förbättring av fastighetsindelningen i skogsmarken skall ske genom att gemensamhetsskog bildas. En rätt för dem att på frivillig väg avsätta sådan skog synes inte vålla några problem, och denna samfällighetsbildning behöver inte närmare regleras genom speciella villkor av det slag som uppenbarligen blir nödvändiga för det fall att enighet inte kan nås. I 4 § i kommittéförslaget har därför tagits upp en bestämmelse om att gemensamhetsskog får bildas efter medgivande från ägarna av de berörda fastigheterna utan hinder av vad som annars skall gälla för att dylik åtgärd får komma till stånd.

Möjligheterna att bilda gemensamhetsskog utan fastighetsägares frivilliga medverkan bör enligt kommittén inskränkas till situationer där behovet av ett ingripande är särskilt framträdande och det inte finns anledning befara att olägenheter av betydelse skall uppkomma för de enskilda. Avvägningen mellan de motsatta intressen som gör sig gällande på detta område är en ytterligt grannlaga uppgift, och delade meningar kommer alltid att råda om hur långt man bör gå för att tillgodose önskemål i den ena eller den andra riktningen. Kommittén har efter övervägande av de olika omständigheter som ansetts böra inverka på bedömningen kommit till den uppfattningen att gemensamhetsskog bör få tillskapas i tre fall, nämligen dels då en höggradig parcellering inom visst skogsmarksområde föreligger och bildandet av gemensamhetsskog utgör förutsättning för att skogen skall användas på ett tillfredsställande sätt, dels i samband med större och mera genomgripande fastighetsregleringar för att säkerställa ett fullgott regleringsresultat, dels vid upphävande av skogsservitut mot vederlag i mark. De lagbestämmelser som behövs i dessa hänseenden har tagits upp i 2 §, där de olika fallen behandlas i särskilda stycken.

Enligt den föreslagna föreskriften i 2 § första stycket skall skogsmark som är uppdelad mellan olika fastigheter på sådant sätt att ett tillfredsställande utnyttjande av skogen väsentligt hindras kunna avsättas till gemensamhetsskog, om den nödvändiga förbättringen av möjligheterna att utnyttja skogen inte kan påräknas genom ändrad ägoanordning. Kommittén betonar att det för en tillämpning av regeln förutsätts att skogen inom ett område är splittrad i skiften som tillhör ett inte alltför begränsat antal olika fastigheter och att dessa skiften är så små att de inte ens med bästa möjliga utformning kan på ett nöjaktigt sätt användas för skogsproduktion. Om mark inom området hör till en fastighet som har skog även på annat håll

och sammanföring till en godtagbar enhet av fastighetens samlade skogsinnehav kan väntas komma till stånd antingen vid pågående förrättning eller genom senare fastighetsbildning, bör fastighetens mark inte mot ägarens bestridande kunna tas in i gemensamhetsskogen. Villkoret att en förbättring genom omarrondering inte skall kunna påräknas innebär inte att ett absolut hinder mot en sådan rationalisering skall föreligga. Det får anses vara tillräckligt att förhållandena är sådana att en behövlig arronderingsförbättring inte beräknas bli genomförd. Som förutsättning för att fastighetsägare enligt detta stycke skall kunna åläggas avstå mark till gemensamhetsskog bör vidare gälla att samfälligheten får sådan omfattning och utformning att den kan få fullt ändamålsenlig användning för skogsbruk. Detta innebär enligt kommittén att skogen i stort sett skall uppfylla de för skogsbruksfastighet föreskrivna lämplighetsvillkoren, dock med undantag för kravet på jämn avkastning. Om man inte på detta sätt kan få garantier för att skogen kan ge ett ekonomiskt tillfredsställande utbyte, synes nämligen ingen böra fråntas möjligheten att genom individuell drift utnyttja sin skogsmark.

Kommittén framhåller att det nu anförda äger tillämpning bara på sådan mark som ingår i fastighets enskilda ägovälde. För ägarna av mark som redan är samfällad och som används för skogsproduktion, torde det inte innebära några egentliga olägenheter om marken tas in i en samfällighet som är särskilt inrättad för sådant ändamål. Ägarna har ju inte heller dessförinnan kunnat förfoga över skogen oberoende av varandra. I fråga om avsättande av samfällad mark till gemensamhetsskog saknas därför anledning att upprätthålla krav på att denna skall utgöra en i alla avseenden fullt lämplig enhet. Åtgärden får under alla omständigheter anses innebära en förbättring av fastighetsindelningen.

Ytterligare en inskränkning i möjligheterna att bilda gemensamhetsskog av fastighets enskilda mark föreslås i 2 § första stycket i kommittéförslaget. Sådan mark får sålunda avsättas, bara om den är utan väsentlig betydelse för att den fastighet vartill marken hör skall få det egna behovet av skogsprodukter tillgodosett. Kommittén har funnit denna särregel påkallad särskilt med hänsyn till jordbruksfastigheternas speciella behov av virke för att uppföra och underhålla byggnader, för bränsle och för stängsel och liknande.

Gemensamhetsbildning enligt de sålunda föreslagna reglerna är avsedd att kunna tillämpas såväl i som utan samband med annan regleringsåtgärd. Ett fristående avsättande av gemensamhetsskog avses emellertid komma att äga rum endast i vissa situationer då behovet av en samfällighetsbildning framstår som alldeles uppenbart och samfälligheten kan få lämplig utformning utan att omreglering av ägorna behöver vidtas. Såsom ett led i en mera omfattande fastighetsreglering kan avsättande av gemensamhetsskog enligt 2 § första stycket väntas ske i större utsträckning, men kommittén säger sig vara på det klara med att föreskriften ändå kommer att i

praktiken få en tämligen begränsad räckvidd. Detta är en följd av de in-skränkande villkor som funnits nödvändiga. Villkoren är visserligen inte särskilt stränga, om man betraktar varje villkor för sig, men tillsammans kommer de otvivelaktigt att medföra ett inte obetydligt hinder mot bildande av gemensamhetsskog.

Vid genomförandet av fastighetsregleringar som berör ett flertal fastigheter och innebär en genomgripande sanering av fastighetsförhållandena framträder behovet av att kunna bilda gemensamhetsskog starkare än annars. Detta hänger samman med att sådana omfattande regleringar är ovanligt kostnadskrävande och dessutom ofta medför anpassningsförluster och andra omställningssvårigheter för fastighetsägarna. Det är därför särskilt angeläget att en fullständig förbättring av fastighetsindelningen uppnås så att ytterligare regleringsåtgärder inte blir nödvändiga inom kort. Av dessa skäl, som närmare utvecklats i anslutning till bestämmelserna i 8 kap., har kommittén ansett sig böra uppställa ett krav på att behövliga storleksförbättringar äger rum vid regleringar av detta slag, och i syfte att möjliggöra en sådan rationalisering föreslås i nämnda kapitel vissa regler om inlösen. Dessa regler innebär skyldighet för ägare av i första hand sådana fastigheter som inte uppfyller kraven på tillräcklig storlek att avstå sin egendom mot ersättning i pengar. Från dessa regler ges emellertid tämligen vittgående undantag. Sålunda skall det inte vara tillåtet att inlösa fastighet, om det är till avsevärd olägenhet för ägaren eller brukaren. Dessutom får fastighet med jordbruk inte inlösas när den innehas av en aktiv jordbrukare. Eftersom en önskvärd storleksförbättring av skogsenheterna kan vinnas också genom att gemensamhetsskog bildas och en sådan åtgärd enligt vad som tidigare framhållits i allmänhet bör föredras framför inlösen, har reglerna om inlösen vidare försetts med det förbehållet att de inte skall gälla fastighet som tas in i gemensamhetsskog. För att detta förbehåll skall få praktisk betydelse som skydd för ägarna av ofullständiga skogsfastigheter mot att tvingas avstå all rätt till skogsmarken, behövs en utvidgning av möjligheterna att vid sådana regleringar som det här är fråga om bilda gemensamhetsskog utan stöd av överenskommelse mellan fastighetsägarna.

Med anledning härav tas i 2 § andra stycket i kommittéförslaget upp en särskild bestämmelse om bildande av gemensamhetsskog vid fastighetsreglering av sådan ingripande karaktär som avses i 8:1. Genom föreskriften, som är avsedd att kunna tillämpas i kombination med bestämmelserna i 6:2 första stycket, öppnas möjlighet att avsätta i regleringen ingående skogsmark som samfällighet, när denna inte kan utläggas i enheter som är varaktigt lämpade för individuell drift. Genom denna regel — som alltså tillåter att gemensamhetsskog bildas även om de i första stycket angivna förutsättningarna inte är för handen — kommer i första hand rena skogsfastigheter att kunna tas in i gemensamhetsskog i sådana fall då de annars kunnat drabbas av inlösen. Även fastigheter som inte uteslutande är avsedda

för skogsbruksändamål kan emellertid beröras. Med tillämpning av bestämmelsen skall sålunda sådan skogsmark inom regleringsområdet som hör till dylik fastighet kunna avsättas, om fastighetens totala skogsmarksinnehav inte uppfyller de för skogsbruksfastighet föreskrivna lämplighetskraven. En betydelsefull modifikation föreslås dock. Enligt uttrycklig föreskrift kan nämligen mark som tillhör jordbruksfastighet inte tas i anspråk. Lämpligheten av fastighet på vilken drivs jordbruk skall, säger kommittén, även i fråga om skogstillgångarna bedömas huvudsakligen med beaktande av andra synpunkter än rent skogliga. Med hänsyn därtill har det inte ansetts tillräckligt att beträffande sådan fastighet medge en utvidgning av annars föreliggande möjligheter att tvångsvis avsätta mark till gemensamhetsskog. Frågan huruvida en fastighet är att anse som jordbruksfastighet bör enligt kommittén avgöras med hänsyn till förhållandena efter regleringen. De förändringar denna kan medföra skall alltså komma i betraktande härvid liksom också i andra fall vid bedömning av frågor om föreskriftens tillämpning.

Som villkor för bildande av gemensamhetsskog enligt 2 § andra stycket bör enligt kommitténs mening i övrigt gälla att sådan åtgärd får ske endast i den mån möjligheterna att utnyttja skogen förbättras. Något krav på att gemensamhetsskogen kommer att utgöra en i alla avseenden fullt lämplig enhet bör inte uppställas. En sammanföring av mindre skogsinnehav till en större förvaltningsenhet kan, även om denna inte erhåller så stor omfattning som i och för sig skulle ha varit önskvärt, innebära väsentliga förbättringar, och det är angeläget att dessa kan genomföras i detta sammanhang. Att i likhet med vad som är avsett att gälla i fråga om inlösen som villkor för åtgärden kräva att den inte skall förorsaka avsevärd olägenhet för enskild synes inte påkallat. En samfällighetsbildning i de fall som det här är fråga om torde enligt kommittén knappast ge upphov till sådan olägenhet.

Eftersom en fastighetsreglering som avses i 2 § andra stycket alltid har till ändamål att åstadkomma bästa möjliga fastighetsindelning, bör förrättningsmännen vid en sådan reglering ha befogenhet att utan särskilt yrkande från sakägares sida besluta om de samfällighetsbildningar som lagligen kan komma till stånd och som främjar syftet med regleringen. En ovillkorlig skyldighet för förrättningsmännen att tillämpa 2 § första eller andra stycket bör emellertid inte föreskrivas. Omständigheterna i det enskilda fallet kan ibland vara sådana att fastighet eller del därav inte bör avsättas till gemensamhetsskog, trots att hinder däremot inte skulle möta. Om inlösen anses vara att föredra i visst fall, t. ex. för att en ofullständig jordbruksfastighet skall kunna förstärkas med enskild skogsmark, skall förrättningsmännen ha möjlighet att avstå från samfällighetsbildning.

2 § tredje stycket i kommittéförslaget behandlar frågan om bildande av gemensamhetsskog i ett mycket speciellt fall, nämligen i samband med servitutsutbrytning. Kommittén hänvisar till sina uttalanden i anslutning till

7 kap. om att en avveckling av bestående skogsfångsservitut är önskvärd och att ett upphävande av dessa servitut ofta inte torde kunna ske, om inte den tjänande fastigheten avstår viss skogsmark till den härskande fastigheten. Med hänsyn till den ståndpunkt till den lagtekniska lösningen av de problem, som hänger samman med skogsfångsservituten, som redovisas i 7 kap. utelämnas den närmare redogörelsen för kommitténs förslag i 6:2 tredje stycket.

Kommittén framhåller att dess tidigare gjorda uttalanden i fråga om bildande av gemensamhetsskog bygger på den principen att delaktigheten i den samfällda skogen bestäms på sådant sätt att någon storleksförskjutning inte inträder mellan de delägande fastigheterna. Till grund för fastställandet av delägarnas andelar i skogen skall alltså läggas graderingsvärdet för den mark som var och en avstår. Denna regel, som nära stämmer överens med vad som f. n. gäller, har inskrivits i 3 § i kommitténs förslag. Eftersom en avrundning av andelstalen kan vara mycket praktisk för samfällighetsförvaltningen och inte gärna kan få några menliga konsekvenser för de enskilda delägarna, föreslås att vid andelarnas bestämmande får företas den mindre jämkning som kan befinnas lämplig. När de fastighetsägare vilkas rätt är därav beroende medger det, skall även andra avvikelser från huvudregeln vara tillåtna. En regel härom föreslås i 4 §.

Kommittén framhåller att det beträffande servitut inte fordras någon reglering som motsvarar den som f. n. finns i JDL i fråga om mark som vid avsättandet till gemensamhetsskog besväras av servitut. Den nya lagen kommer nämligen att ge tillräckliga möjligheter att anpassa kvarstående servitutsrättigheter efter de ändringar i fastighetsindelningen som beslutas. I fråga om nyttjanderätt — särskilt skogsavverkningsrätt — som besväras den avsatta marken kan det däremot synas föreligga ett behov av en särskild anordning för att säkra rättighetens fortsatta bestånd även sedan den mark som rättigheten enligt upplåtelsen avsett tagits in i gemensamhetsskog och alltså inte längre ingår i ägoområdet för den fastighet varifrån upplåtelsen skett. Det är emellertid att märka att detta behov inte uteslutande hänför sig till bildande av gemensamhetsskog utan gör sig gällande vid alla slag av fastighetsreglerande åtgärder, när mark som belastas av nyttjanderätt får sin fastighetstillhörighet ändrad. Att mera generellt och i större utsträckning än som skett i 5 kap. reglera detta spörsmål kan enligt kommittén inte komma i fråga. Inte heller bör särskilda bestämmelser av det slag JDL innehåller i detta avseende meddelas för gemensamhetsskogarna. Stora svårigheter skulle uppkomma, om delar av sådan skog skulle reserveras för utövning av nyttjanderätten. Därigenom skulle fördelarna med samfällighetsbildningen kunna till betydande del gå förlorade och fastighetsägarna få möjlighet att genom upplåtelse av olika rättigheter åtminstone temporärt hindra att den mark de avstår dras in i den gemensamma förvaltningen.

Remissyttrandena. De föreslagna bestämmelserna om bildande av gemensamhetsskog tillstyrks eller lämnas utan erinran av det stora flertalet remissinstanser.

Exempel på kritiska röster saknas emellertid inte. *Hovrätten för Nedre Norrland* intar en allmänt negativ inställning till kommittéförslaget i denna del. Från skogsägare- och skogsindustrihåll riktas invändningar mot de av kommittén föreslagna tvångsbestämmelserna. Införande av sådana bestämmelser avstyrks bestämt av *skogsägareförbundet*, *lantbruksförbundet*, *RLF* och *skogsägareföreningarnas riksförbund*.

Några remissinstanser godtar förslaget men anför vissa reservationer mot dess tvångsbestämmelser. Hit hör *Svea hovrätt* och *skogsstyrelsen*. I andra yttranden ifrågasätts däremot, om inte möjligheterna att tvångsvis bilda gemensamhetsskog bör utvidgas. Uttalanden i denna riktning görs av *överlantmätaren i Gotlands län* samt av *lantbruksnämnden* och *hushållnings-sällskapet i Värmlands län*.

Bland de invändningar och kritiska synpunkter som riktats mot kommittéförslaget vid remissbehandlingen kan nämnas följande.

Hovrätten för Nedre Norrland anser att bestämmelserna om bildande av gemensamhetsskog innefattar ett starkt ingrepp i den personliga äganderätten och ifrågasätter, om inte andra rationaliseringsvägar bör beträdas. Önskemålen om större behandlingsytor inom skogsbruket torde i stor utsträckning kunna tillgodoses genom frivillig samverkan mellan skogsägarna. Det förtjänar enligt hovrätten vidare att övervägas, om man inte bör följa en linje som anvisats av kommitténs expert, juris doktorn Gunnar Prawitz (bet. s. 801), nämligen att föra samman skilda skogslotter till mer eller mindre gemensam förvaltning i skogsbruksområden och att till främjande av en sådan utveckling genomföra en lagstiftning efter mönster av gällande regler om jakt- och fiskevårdsområden.

Skogsägareförbundet uttalar att tvångsregler möjligen kan vara befogade i fråga om mindre skogslotter som ägs av enskilda och kanske är mer eller mindre vanskötta men däremot inte i det fall att skogen tillhör någon som sköter skogsbruket väl. Också den omständigheten att det enskilda storskogsbruket i regel har en annan målsättning för skogsskötseln än bondestorskogsbruket och att dess mindre skogslotter är infogade i en större förvaltningsenhet visar enligt förbundet det irrationella i att söka inordna storskogsbrukets markinnehav i en gemensamhetsskog. Visserligen kan det finnas fall då ett sådant förfarande kan vara ändamålsenligt, men sammanförandet bör då ske helt frivilligt. Liknande uttalanden görs av andra remissinstanser. *Skogsstyrelsen* är sålunda tveksam om lämpligheten av att tvångsvis bilda gemensamhetsskog, när de berörda skogsägarna har olika hushållningsmål för sitt skogsbruk. *Domänstyrelsen* anser det otillfredsstäl-

lande om viss fastighet eller fastighetsdel som kan förvaltas på ett lämpligt sätt av domänverket skall kunna tas in i gemensamhetsskog. Bestämmelserna om bildande av gemensamhetsskog bör därför enligt styrelsen få en sådan utformning att skälig hänsyn tas till fastighetsägarens möjligheter att själv sköta förvaltningen på ett ändamålsenligt sätt. *Skogsindustriernas samarbetsutskott* framhåller att för skogsindustrins del synes möjligheten att tvångsvis bli indragen i en gemensamhetsskog vara förenad med stora olägenheter, bl. a. eftersom nödvändigt råvaruunderlag därigenom kan undandras industrin.

Flera remissinstanser understryker att tvångsreglerna bör tillämpas med varsamhet. *Skogsindustriernas samarbetsutskott* uttalar att innan en skogsägare tvingas avstå mark till en gemensamhetsskog måste det stå klart att han inte kan få sitt fastighetsinnehav inom regleringsområdet utlagt så, att det ensamt eller tillsammans med andra honom tillhöriga fastigheter kan bilda lämpliga brukningsenheter. Samarbetsutskottet ifrågasätter vidare om en dyrbar lantmåteriförrättning är det mest rationella sättet att organisera den gemensamma driften. *Lantbruksförbundet, RLF* och *skogsägareföreningarnas riksförbund* anser att tvångsbestämmelserna bör tillämpas bara i sådana fall då det visar sig oundgängligen nödvändigt för att man skall nå en ändamålsenlig lösning. Även *Svea hovrätt* anser att en viss försiktighet bör iakttas. Hovrätten framhåller att gemensamhetsskogen som grundval för skogsbruk är en hittills ganska oprövad driftsform, vilken jämförd med det enskilda skogsbruket uppenbarligen är förenad med bestämda nackdelar, bl. a. genom att det kollektiva ägandet minskar den enskildes intresse och ansvar för driften och en god skogsskötsel. Dessutom krävs en förvaltningsapparat som ibland blir tyngande.

Några remissinstanser ifrågasätter å andra sidan om inte tvångsmöjligheterna bör utvidgas. Ett uttalande i denna riktning görs av *överlantmätaren i Gotlands län*, som påpekar att enligt förslaget kan en lämplig omfattning på gemensamhetsskogen hindras av att man inte i denna kan ta in sådana små parceller som utgör den enda tillgången för jordbruksfastigheter. Synpunkter av liknande slag framförs av *lantbruksnämnden och hushållnings-sällskapet i Värmlands län*. Dessa framhåller att kommittén till jordbruksfastighet räknar alla fastigheter på vilka drivs jordbruk. Enligt andra stycket i kommittéförslaget får sådan fastighet inte tas in i gemensamhetsskog, även om den skulle kunna lösas in enligt bestämmelserna i 8 kap. Den gjorda gränsdragningen mellan jordbruksfastighet och skogsbruksfastighet är inte lämplig. Om jordbruksdelen sysselsättnings- och inkomstmässigt är obetydlig, bör reglerna om skogsbruksfastighet vara tillämpliga. Vid bildande av gemensamhetsskog föreligger ett fall då det inte kan vara lämpligt att fastighet som huvudsakligen används för skogsbruk men i vars ägovidd ingår ett kanske obetydligt jordbruk betraktas som jordbruksfastighet. Om t. ex. jordbruksdelen till en sådan fastighet är utarrenderad som sidoarrende

till ett annat jordbruk, förefaller det uppenbart att skogsbruksdelen skall kunna tas in i gemensamhetsskog.

Ett klarläggande av möjligheten att tillägga fastighet andel i gemensamhetsskog även om denna är belägen inom annan kommun önskas av *överbantmästaren* och *hushållningssällskapet i Östergötlands län*. Överbantmästaren upplyser att jordbrukarna i länets centrala slättbygd visat stort intresse för att förvärva skogsfastigheter i länets södra och norra skogsbygder för att där kunna sysselsätta sin arbetskraft med skogsarbete under vintern. Dessa skogsfastigheter ligger vanligen i annan kommun än slättjordbruket, och ofta är flera jordbrukare intresserade av att gemensamt förvärva en större skogstrakt för att utnyttja denna samfällt. Det skulle vara tillfredsställande om lagen öppnade möjlighet att åstadkomma en bindning mellan den tilltänkta gemensamhetsskogen och slättjordbruket.

Konkreta förslag till ändringar i de av kommittén förordade bestämmelserna framförs av *Svea hovrätt*. Till grund för några av dessa ändringsförslag ligger den uppfattning om olägenheterna med skogsdrift i gemensamhetsskogens form som hovrätten enligt vad tidigare nämnts gett uttryck åt. I första stycket första punkten bör enligt hovrätten uttrycket »erforderlig förbättring» ersättas med en formulering som klart anger att gemensamhetsskog får bildas, endast om fördelarna därav väsentligt överväger dem som följer av enbart en omarrondering eller om en sådan inte lämpligen kan ske. Hovrätten erinrar vidare om att enligt andra stycket i kommittéförslaget kan i gemensamhetsskog tas in varje skogsbruksfastighet som inte fullt ut uppfyller lämplighetskravet i 3:5, om bara möjligheterna att utnyttja skogen undergår någon om än aldrig så ringa förbättring. Enligt hovrättens mening bör i stället ett krav på en väsentlig förbättring av brukningsförhållandena uppställas.

Hovrätten förordar också vissa andra jämkningar i kommittéförslaget. Satsen i första stycket andra punkten »att den kan erhålla fullt ändamålsenlig användning för skogsbruk» synes enligt hovrätten med fog kunna uppfattas som ett krav på att villkoren i 3:5 skall vara uppfyllda. I motiven (bet. s. 432) sägs emellertid innebörden av kravet vara »att skogen i stort sett skall uppfylla de för skogsbruksfastighet föreskrivna lämplighetsvillkoren, dock med undantag för kravet på jämn avkastning». Vidare talas om att skogen måste komma att »ingå i enhet, som medger ekonomiskt tillfredsställande utbyte av skogsbruket». Hovrätten framhåller att om dessa uttalanden skall gälla synes bestämmelsen böra utformas så, att det bara sägs att gemensamhetsskogen skall medge ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift. I fråga om andra stycket anser hovrätten att det generella förbehåll som görs för mark som hör till jordbruksfastighet bör omprövas i samband med den översyn av bestämmelserna i 3:6 och 7 som torde krävas sedan jordbruksutredningens arbetsresultat lagts fram. Beträffande den språkliga utformningen bör en jämkning ske så, att relativsatsen i slutet

av stycket inte kan uppfattas som syftande på såväl jordbruksfastighet som annan fastighet.

Mot den i 3 § i kommittéförslaget upptagna bestämmelsen om fastighetsandel i gemensamhetsskog har *lantbruksnämnden* och *hushållningssällskapet i Värmlands län* vissa erinringar. Det kan enligt dessa remissinstanser ifrågasättas om det alltid är rättvist att graderingsvärdena bestämmer andelstalen i gemensamhetsskog. Om en markägare vill tillföra gemensamhetsskogen mark där det aktuella virkesförrådet är mycket lågt i förhållande till det för orten normala kan, framhålls det, tillskottsmarkens graderingsvärde bli ganska högt i förhållande till dess marknadsvärde. En sådan markägare skulle således kunna — visserligen mot likvid — tvinga sig till större och värdefullare skoglig avkastning under åtskilliga år framåt än vad hans marktillskott i och för sig kan lämna. En sådan konsekvens är inte godtagbar.

Departementschefen. Den alltmer omfattande mekaniseringen av skogsbruket har medfört att skogsskiftenas storlek och utformning har fått större betydelse för det ekonomiska resultatet av skogsbruket än tidigare. Som ett belysande exempel på detta kan nämnas att enligt en för en tid sedan framlagd undersökning dålig arrondering i ett fall föranledde drygt 40 % högre avverkningskostnad än god arrondering. Det är följaktligen från företagsekonomisk och nationalekonomisk synpunkt av största vikt att skogsmarken i landet har en tillfredsställande arrondering. Detta är f. n. inte fallet. En av lantmäteristyrelsen i slutet av år 1967 publicerad utredning (styrelsens meddelande nr 4: 1967) visar att omkring 3 milj. ha skogsmark eller 13 % av landets totala skogsmarksareal är i behov av en förbättrad arrondering.

Kommittén har sett som en av sina mest väsentliga uppgifter att utforma fastighetsregleringsinstitutet så, att genomförandet av en förbättrad fastighetsindelning i skogsmarken underlättas. För att ett tillfredsställande resultat av omregleringsverksamheten skall nås är det enligt kommittén inte sällan nödvändigt att samla de splittrade skogsinnehaven i större enheter. Detta kan ske antingen genom en omfördelning av äganderätten till marken så att tillräckligt stora fastigheter som är lämpade för individuell drift kan utläggas eller genom samfällighetsbildning. Kommittén anser att det i största möjliga utsträckning bör överlämnas åt de enskilda fastighetsägarna att avgöra vilken metod som skall tillämpas. Om enighet inte kan vinnas mellan fastighetsägarna, menar kommittén att företräde i allmänhet bör tillkomma samfällighetsbildning, dvs. avsättande av gemensamhetsskog, eftersom denna åtgärd är betydligt mindre ingripande än en omfördelning av äganderätten till den fasta egendomen. Kommittén framhåller härvid att fastighetsägaren får behålla sitt fastighetskapital genom den delaktighet i samfälligheten som han förvärfvar och således inte som vid annan form av storleksrationalisering behöver helt eller delvis avstå

detta kapital. Eftersom man på enskilt håll fortfarande kan hysa betänkligheter mot en gemensam äganderätt till skogsmark, förordar kommittén att möjligheterna att avsätta gemensamhetsskog tvångsvis inskränks till vissa bestämda situationer, där behovet av samfällighetsbildningen är särskilt framträdande och det inte finns anledning att befara påtagliga olägenheter för de enskilda. I de fall då sakägarna är ense om att bilda gemensamhetsskog öppnar kommittéförslaget däremot vidsträckta möjligheter till detta.

Vid remissbehandlingen har inga egentliga invändningar riktats mot förslaget att gemensamhetsskog får avsättas, om fastighetsägarna är ense om det. Däremot kritiserar i några yttranden förslaget att sådan samfällighet får bildas tvångsvis. Härvid framhålls att önskemålen om större behandlingsenheter inom skogsbruket i stor utsträckning kan tillgodoses genom frivillig samverkan mellan fastighetsägarna. Vidare framkastar tanken på en lagstiftning efter mönster av gällande regler om jakt- och fiskevårdsområden för att främja ett sammanförande av olika skogslotter till gemensam förvaltning.

Frivillig samverkan över fastighetsgräns mellan skogsägare förekommer redan i betydande omfattning. Enligt den tidigare omnämnda av lantmäteristyrelsen år 1967 framlagda utredningen var vid inventeringstillfället av den totala areal arronderingsbehövande skogsmark som tillhörde privata skogsägare, 2,2 milj. ha, 536 000 ha eller 24 % ansluten till skogsbruksområden och 205 000 ha till samverkansområden. Härvid är dock att märka att samverkansområdena, som förekommer i de fyra nordligaste länen, i viss utsträckning sammanfaller med skogsbruksområden. I likhet med kommittén anser jag att verksamheten för att främja frivillig samverkan mellan skogsägare är av stort värde. Emellertid kvarstår som kommittén framhållit vissa olägenheter av en splittrad fastighetsindelning också vid en sådan samverkan. Sålunda är det nödvändigt att vid förvaltningen beakta fastighetsgränserna och redovisa hur avverkning och andra åtgärder fördelar sig på de olika fastigheterna. Vidare är det svårt att vinna den anslutning från fastighetsägarnas sida som är önskvärd. Samverkansområdena får därför ofta en mindre lämplig omfattning. Härtill kommer att det f. n. saknas möjlighet att sakrättsligt trygga de överenskommelser om samverkan som träffas. Det är visserligen tänkbart att man genom lagstiftningsåtgärder kan komma till rätta med en del av dessa svårigheter. Denna fråga torde falla inom ramen för det uppdrag som anförtrotts åt skogspolitiska utredningen som tillsatts med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 3 juni 1965 (se 1966 års riksdagsberättelse, Jo: 28). Det synes emellertid svårt att helt bemästra de olägenheter som orsakas av de bestående fastighetsförhållandena. Jag vill i detta sammanhang peka på att den nämnda utredningen enligt sina direktiv har att undersöka även möjligheterna att stimulera byten av skogsmark samt fastighetsregleringsåtgärder för att nå en förbättrad arrondering. Jag erinrar också om att 1960 års jordbruksutredning

i sitt betänkande »Den framtida jordbrukspolitiken, Mål och medel» (SOU 1966:31) som ett led i rationaliseringsarbetet förordat att äganderätten till mindre, inte rationella brukningsenheter byts ut mot andelar i gemensamhetsskog (s. 82).

På grund av vad sålunda anförts anser jag att FBL bör innehålla regler som gör det möjligt att föra samman mindre skogsmarksinnehav till större enheter. Som kommittén understrukit bör det i största möjliga utsträckning överlämnas åt fastighetsägarna att avgöra hur den behövliga storleksrationaliseringen i skogsmarken skall vinnas. Enligt reglerna i 5 kap. har fastighetsägarna möjlighet att genom överenskommelser överföra skogsmark från en fastighet till en annan och sålunda förstärka den senare fastigheten. En annan utväg som står till buds är att fastighetsägarna träffar avtal om överlåtelse av skogsmark och att sammanläggning sedan sker med stöd av bestämmelserna i 12 kap. Utsikterna att få till stånd överenskommelser torde emellertid vara ganska begränsade, eftersom fastighetsägarna ofta är obenägna att avstå från sitt fasta kapital. Ett sätt att på frivillighetens väg åstadkomma storleksrationaliseringar i skogsmark utan att fastighetsägarna går miste om sitt fasta kapital är att de ges tillfälle att träffa överenskommelse om bildande av gemensamhetsskog. Jag anser uppenbart att en möjlighet att träffa sådana överenskommelser bör öppnas.

Införandet av en möjlighet till frivilliga överenskommelser torde emellertid inte vara tillräckligt för att åstadkomma godtagbara resultat. Det är inte rimligt att en skogsägare i alla lägen skall ha möjlighet att hindra att hans mark tas i anspråk i storleksförbättrande syfte. I dessa fall liksom i övrigt i fastighetsbildningssammanhang gäller enligt min mening att lämpligt utformade tvångsregler utgör ett nödvändigt komplement till bestämmelser som förutsätter enighet mellan fastighetsägarna. Mindre samarbetsvilliga personer skulle annars få möjligheter att helt omintetgöra även mycket angelägna rationaliseringsföretag eller att utverka särskilda förmåner för sin medverkan. Med hänsyn till att sådana företag omfattar ett stort antal sakägare skulle det säkerligen många gånger uppstå svårigheter att genomföra önskvärda rationaliseringar på ett ändamålsenligt sätt, om inte tvångsregler fanns att tillgripa. Jag ansluter mig därför till kommitténs ställningstagande att FBL bör innehålla regler som innebär att de enskilda skogsägarna i viss omfattning är skyldiga att underkasta sig åtgärder i storleksförbättrande syfte. En av de åtgärder som därvid bör komma i fråga är inlösen. Med hänsyn till sin allmänna karaktär och sina konsekvenser för fastighetsägarna bör inlösen uppenbarligen inte tillgripas förrän alla andra utvägar försökts. Bildande av gemensamhetsskog bör enligt min mening komma att framstå som en betydligt mindre ingripande åtgärd än inlösen, även om vissa regler införs som ger möjlighet att tvinga in skogsägaren i en gemensamhetsskog. De behövliga tvångsbestämmelserna om inrättande av gemensamhetsskog har sin plats i förevarande paragraf.

Vid remissbehandlingen har frågan vilka tvångsregler som bör komma i fråga ägnats betydande uppmärksamhet. Bl. a. har man från några håll gjort uttalanden som går ut på att tvångsbestämmelserna bör utformas så, att skälig hänsyn tas till fastighetsägarnas möjligheter att själva på ett tillfredsställande sätt sköta skogsbruket. I samband härmed har yppats tvivelsmål om lämpligheten av att tvångsvis bilda gemensamhetsskog när de berörda skogsägarna har olika hushållningsmål för sitt skogsbruk. Enligt min mening kan det inte komma i fråga att i lagen införa särskilda bestämmelser som tar sikte på den aktuella ägarens förhållanden. Jag vill emellertid erinra om att i de två huvudfall då gemensamhetsskog kan bildas enligt kommittéförslaget är fastighetsbildningsmyndigheten inte ovillkorligen skyldig att genomföra samfällighetsbildningen så snart de i lagen angivna förutsättningarna föreligger. I den praktiska tillämpningen torde det komma att finnas ett visst utrymme för hänsynstagande till omständigheter av det slag som remissinstanserna avsett.

I några remissyttranden görs uttalanden om att gemensamhetsskog bör få bildas tvångsvis bara om det är oundgängligen nödvändigt för att nå en ändamålsenlig lösning. Jag kan så till vida instämma häri att dylik samfällighetsbildning bör tillgripas först om en behövlig förbättring av möjligheterna att utnyttja skogen inte kan beräknas ske genom en förbättrad ägoanordning. Däremot bör som jag tidigare har understrukit inrättande av gemensamhetsskog ges företräde framför inlösen när det gäller storleksförbättrande åtgärder i skogsmarken. Kommittéförslaget synes vila på de principer som jag sålunda anser bör gälla.

Svea hovrätt har i sitt remissyttrande förordat restriktiva regler rörande bildande av gemensamhetsskog under motivering att skogsdrift i denna form är förenad med bl. a. den nackdelen att den förutsätter en förvaltningsapparat som ibland är tyngande. Jag är medveten om att de nuvarande reglerna om samfällighetsförvaltning har vissa brister. Förslag till nya sådana regler utarbetas emellertid f. n. inom lantmäteristyrelsen. Enligt vad jag inhämtat beräknas ett betänkande i ämnet bli framlagt under innevarande år. Jag räknar med att man kan nå en väsentlig förbättring av regelsystemet och att förvaltningen av gemensamhetsskogarna på ett smidigt sätt skall kunna anpassas till förhållandena i det enskilda fallet. Mot de olägenheter som ev. kan vara förenade med förvaltningen av gemensamhetsskogar står de uppenbara fördelarna med den produktionssamverkan som uppnås på detta sätt. Jag kan därför inte finna att den speciella driftform som det här är fråga om utgör någon anledning till att göra reglerna om inrättande av gemensamhetsskog restriktivare än vad kommittén föreslagit. Med hänsyn till de betänkligheter som enskilda sakägare kan hysa mot gemensam äganderätt till skog bör emellertid, som kommittén har anfört, möjligheterna att tvångsvis bilda gemensamhetsskog inskränkas till vissa bestämda situationer, där behovet av samfällighetsbildning är särskilt

framträdande och det inte finns anledning befara att påtagliga olägenheter uppkommer för de enskilda.

Kommittén har förordat att i gemensamhetsskog skall få tas in inte bara delar av fastigheter utan också hela fastigheter. De enheter som efter samfällighetsbildningen inte kommer att inneha något enskilt ägovälde skall också i fortsättningen betraktas och registreras som särskilda fastigheter, s. k. andelsfastigheter. Förslagen har inte mött någon erinran vid remissbehandlingen. Inte heller jag finner anledning till erinran mot kommittéförslaget i denna del.

Jag övergår härnäst till att behandla frågan vilka särskilda villkor som bör uppställas vid sidan om bestämmelserna i 3 och 5 kap. för att mark skall få tas in i gemensamhetsskog. Härvid är till en början att märka att 4 § i kommittéförslaget innehåller en föreskrift enligt vilken gemensamhetsskog får bildas efter medgivande från ägarna av berörda fastigheter utan hinder av sådana särskilda villkor. En motsvarighet till denna föreskrift finns i 3 § i departementsförslaget, som jag senare återkommer till.

Kommittén föreslår att gemensamhetsskog skall få bildas tvångsvis i tre olika fall. Det första fallet avser den situationen att skogsmarken är uppdelad mellan olika fastigheter på sådant sätt att ett tillfredsställande utnyttjande av skogen hindras väsentligt. Gemensamhetsskog får då bildas, om behövlig förbättring av möjligheterna att utnyttja skogen inte kan påräknas genom ändrad ägoanordning. Fastighets enskilda mark får emellertid tas in i gemensamhetsskog, bara om marken är utan väsentlig betydelse för att fastighetens eget behov av skogsprodukter skall bli tillgodosett samt gemensamhetsskogen får sådan omfattning och utformning att den på ett fullt ändamålsenligt sätt kan användas för skogsbruk. Svea hovrätt har i sitt remissyttrande föreslagit att gemensamhetsskog i detta fall skall få bildas bara när fördelarna därav väsentligt överväger dem som följer enbart av en omarrondering eller när en sådan inte lämpligen kan ske. Denna anmärkning har samband med hovrättens tidigare redovisade uppfattning om olägenheterna med en samfällighetsförvaltning. Enligt min mening finns det ingen anledning att frångå kommittéförslaget på denna punkt. Däremot har vissa andra jämkningar gjorts i den av kommittén föreslagna lagtexten. Sålunda har orden »mellan fastigheter» fått utgå ur första punkten för att inte det missförståndet skall uppstå att bara fastigheternas enskilda mark äsyftas med bestämmelsen. Det krav som bör uppställas på gemensamhetsskogens arrondering för att fastighets enskilda mark skall få tas i anspråk har vidare i departementsförslaget utformats så, att gemensamhetsskogen skall medge ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift. Detta innebär att gemensamhetsskogen skall uppfylla de krav

som enligt vad jag har utvecklat i anslutning till 3 kap. bör ställas på en skogsbruksfastighet för att denna skall anses lämplig för sitt ändamål.

Den andra situation då enligt kommittéförslaget gemensamhetsskog får bildas är när skogsmark berörs av sådan större och mera genomgripande fastighetsreglering vid vilken inlösen kan komma i fråga enligt bestämmelserna i 8 kap. Marken skall då kunna tas in i gemensamhetsskog om möjligheterna att utnyttja skogen förbättras och marken inte hör till jordbruksfastighet eller annan fastighet vars skogsmarksinnehav medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift och ändamålsenlig skogsskötsel. Förslaget om att gemensamhetsskog får bildas i denna situation hänger samman med kommitténs ställningstagande att en sådan åtgärd är att föredra framför inlösen. Med hänsyn till samfällighetsförvaltningens nackdelar anser Svea hovrätt att man bör uppställa krav på en väsentlig förbättring av brukningsförhållandena för att skogsmark skall få tas in i gemensamhetsskog. Av skäl som framgår av vad jag tidigare har anfört på denna punkt kan jag inte ansluta mig till detta förslag. I några remissyttranden har påpekats att den av kommittén i anslutning till 3 kap. gjorda gränsdragningen mellan begreppen jordbruksfastighet och skogsbruksfastighet leder till otillfredsställande resultat vid tillämpningen av de nu aktuella bestämmelserna om bildande av gemensamhetsskog. Med anledning härav vill jag erinra om att begreppet jordbruksfastighet — som jag närmare har berört i anslutning till 3 kap. — getts en snävare innebörd i departementsförslaget än i kommittéförslaget. Det syfte som ligger bakom de nyssnämnda remissuttalandena torde få anses tillgodosett genom denna ändrade begreppsbestämning.

Det tredje fallet då kommittén anser att gemensamhetsskog bör få bildas är när skogsfångsservitut upphävs mot vederlag i mark. Med hänsyn till att skogsfångsservitut inte bör få bildas för framtiden är avvecklingen av de servitut av detta slag som redan finns enligt min mening en övergångsfråga. Jag avser därför att återkomma till det nu aktuella fallet i ett senare sammanhang.

Utöver vad jag tidigare särskilt har angett innefattar departementsförslaget vissa jämkningar av huvudsakligen redaktionell natur i förhållande till kommitténs lagtext. Jag har redan antytt att en viss överarbetning av bestämmelserna om gemensamhetsskog kan visa sig behövlig när resultatet av skogspolitiska utredningens arbete föreligger. Det är tänkbart att även andra former av gemensamhetsbildningar inom skogsmarken då kan aktualiseras.

I 3 § i kommittéförslaget finns regler om fastställande av delaktighet i gemensamhetsskog. Bestämmelserna i detta ämne bör i stället tas upp som sista stycke i 2 §. Enligt kommitténs förslag bestäms fastighets andel i gemensamhetsskog efter graderingsvärdet av den mark som fastigheten avstår med den mindre jämkning som förrättningsmännen kan finna lämp-

lig. Ett par remissinstanser har ifrågasatt riktigheten av denna metod och framhållit att den kan leda till att en markägare genom att avstå mark till gemensamhetsskog får större avkastning av skogen under de närmaste åren än han skulle ha fått, om han behållit marken. Även om så skulle bli fallet, bör man enligt min mening inte välja någon annan metod än den som kommittén har föreslagit. Som jag har framhållit i samband med redogörelsen för den ekonomiska mekanismen vid fastighetsreglering har graderingsvärdena till uppgift att medverka till en sådan fördelning av det fasta kapitalet som på längre sikt ter sig lämplig och rättvis. Att tillfälliga ändringar i fastigheternas avkastning kan uppkomma till följd av fastighetsreglering är oundvikligt och ingenting särskilt utmärkande för situationen vid bildande av gemensamhetsskog. De ekonomiska följderna av sådana ändringar får utjämnas genom penninglikvider. Jag vill emellertid framhålla att bestämmelserna i 2 § sista stycket är av dispositiv natur. Med samtycke av berörda fastighetsägare kan sålunda delaktigheten bestämmas efter det aktuella värdet av den mark som avstås. Någon likvid kommer då inte att utgå.

Jag vill avslutningsvis något beröra den av ett par remissinstanser aktualiserade frågan i vad mån det är möjligt att tillägga fastighet andel i gemensamhetsskog som är belägen inom annan kommun. FBL öppnar goda möjligheter att bilda samfällighet och tillföra fastigheter andelar i sådan, särskilt när enighet föreligger mellan sakägarna. Ofta kan detta ske genom enbart fastighetsreglering. I andra fall krävs att olika fastighetsbildningsåtgärder kombineras för att det åsyftade resultatet skall nås. Varken kommittéförslaget eller departementsförslaget innehåller några särskilda restriktioner när det gäller att tillföra fastighet andel i samfällighet som ligger inom annan kommun. De i 3:15 upptagna begränsningarna i möjligheten att genomföra fastighetsbildning över gräns för förvaltningsområde avser nämligen inte denna situation. Som jag kommer att framhålla under rubriken till 13 kap. kan emellertid samfällighetsband över kommungräns ge upphov till vissa problem, om det blir aktuellt att tillföra fastigheten visst markområde av samfälligheten. Det är därför önskvärt att man undviker att låta fastighet inneha andel i samfällighet inom annan kommun. I 13:3 föreslås bestämmelser om att fastighetsbildningsmyndigheten vid genomförande av fastighetsbildning enligt 6 kap. skall sträva efter att inte knyta sådana samfällighetsband. Vidare finns i samma lagrum en föreskrift som berättigar myndigheten att i vissa fall utan ansökan företa fastighetsreglering för att bryta samfällighetsband som uppkommit genom indelningsändring.

Av vad jag nu har anfört torde framgå att man bör iaktta återhållsamhet med att tillföra fastighet andel i samfällighet inom annan kommun. Om bestämda fördelar från fastighetsindelningssynpunkt står att vinna genom en sådan anordning, bör den emellertid kunna genomföras.

3 §.

Denna paragraf innehåller regler om dispositionsfrihet när samfällighet bildas enligt 1 eller 2 §. Motsvarighet till dessa bestämmelser finns i 1 och 4 §§ i kommittéförslaget.

Kommittén. Enligt 1 § i kommittéförslaget får samfällighet inte utan stöd av överenskommelse mellan delägarna utläggas för andra fastigheter än sådana för vilkas användning det är av synnerlig vikt att de har del i samfälligheten. Kommittén understryker att överenskommelse mellan delägarna krävs för att man vid bildande av samfällighet skall ta in en fastighet utan att det är av synnerlig vikt för fastigheten. Det är alltså inte tillräckligt att fastighetens ägare själv samtycker till åtgärden. Medgivande från övriga delägare bör krävas, eftersom de kan ha intresse av att gemenskapen inte sträcks ut till en vidare krets.

I detta sammanhang erinrar kommittén om skyldigheten för förrättningsmännen att enligt 5:18 andra stycket pröva, om en regleringsåtgärd som genomförs med stöd av överenskommelse eller samtycke är till skada för inteckningshavare eller med dem jämställda rättsägare. Kommittén framhåller att en samfällighetsbildning vanligen torde bli utan betydelse för innehavare av fordringar i fastighet som berörs, om fastigheten får andel i den samfälliga marken och andelens värde inte understiger värdet av det som fastigheten avstår genom åtgärden. När den för samfällighetsbildningen behövligen tillhör fastighet som besväras av inteckning för nyttjanderätt eller annan sådan särskild rättighet, blir däremot den nämnda prövningen alltid av stor vikt som skydd mot frivilliga dispositioner som är till skada för rättighetshavaren.

Enligt 4 § i kommittéförslaget får gemensamhetsskog bildas efter medgivande från ägarna av de berörda fastigheterna utan hinder av de villkor som annars gäller för en sådan åtgärd. Kommittén betonar att bestämmelserna i 3 kap. inte kan åsidosättas genom ett sådant samtycke. Inte heller kan reglerna i 5 kap. sättas ur kraft, om inte förutsättningar för dispositionsfrihet enligt bestämmelserna i detta kapitel föreligger. För att samtycke över huvud taget skall kunna beaktas fordras vidare, så snart åtgärden berör fastighet som svarar för fordran eller annan rättighet, att oskadlighetsprövningen enligt 5:18 andra stycket inte utfaller med negativt resultat.

Kommittén påpekar att ett frivilligt avsättande av mark till gemensamhetsskog bör kunna kombineras med en tvångsvis genomförd åtgärd. Den som under alla förhållanden är skyldig att avstå mark till sådan samfällighet och att ingå som delägare bör inte kunna hindra att samfällighetsbildningen till följd av den frivilliga anslutningen får större omfattning, vilket regelmässigt torde vara till allmän fördel. Samtycke skall följaktligen inte krävas i detta fall. Att fastighetsägarna skall kunna medge avsteg

från den i 3 § i kommittéförslaget (2 § fjärde stycket i departementsförslaget) fastslagna principen om bestämmande av delaktigheten i gemensamhetsskog blir enligt kommittén av stor betydelse. Därigenom möjliggörs att kompletteringsjord utläggs gemensamt för flera fastigheter utan att dessa avstår någon mark.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anser att det i vissa fall kan vara mindre välbetänkt att låta delägarna i en gemensamhetsskog vara utan inflytande på frågan om samfällighetens utvidgning genom tillskott. Den princip som ligger till grund för föreskriften i 1 § första stycket andra punkten i kommittéförslaget, eller att delägarna i en samfällighet kan ha intresse av att gemenskapen inte utsträcks till en vidare krets, saknar enligt hovrättens mening ingalunda relevans i fall av detta slag. Liknande uttalanden görs av *lantbruksnämnden och hushållningssällskapet i Värmlands län*. Dessa understryker särskilt att en delägare i gemensamhetsskogen kan ha intresse av att hans inflytande inte minskar eller av att en annan delägare inte får en alltför dominerande ställning.

Departementschefen. Som jag har anfört i anslutning till 1 § har jag funnit lämpligt att föra samman reglerna om dispositionsfrihet vid bildande av samfällighet till en särskild paragraf. Enligt kommittéförslaget gäller olika förutsättningar för denna dispositionsfrihet vid bildande av gemensamhetsskog och vid bildande av andra samfälligheter. I det förra fallet räcker det med att den fastighetsägare som avstår mark samtycker till åtgärden, medan i det senare fallet krävs att samtliga tillämnade delägare i samfälligheten träffar överenskommelse i saken. Några remissinstanser har ifrågasatt om inte överenskommelse mellan delägarna bör fordras även när gemensamhetsskog bildas. Härvid har framhållits att det skäl som kommittén vid 1 § åberopat till stöd för kravet på överenskommelse, nämligen att delägare i en samfällighet kan ha intresse av att gemenskapen inte sträcks ut till en vidare krets, har betydelse också när gemensamhetsskog bildas.

Situationen vid bildande av gemensamhetsskog skiljer sig från den som föreligger vid annan samfällighetsbildning på så sätt att en förutsättning för att någon skall kunna mot övriga sakägares vilja få andel i samfälligheten är att han avstår mark till denna. Om han är beredd att göra detta, torde det i regel kunna antas att samfällighetsbildningen är till påtaglig fördel för honom och hans fastighet. Också ur en annan synvinkel framstår förhållandena vid bildande av gemensamhetsskog som särpräglade. Visserligen kan en utvidgning av samfälligheten medföra minskat inflytande på förvaltningen för vissa delägare. Nackdelarna härav är emellertid i detta fall begränsade med hänsyn till de garantier för en tillfredsställande skogshushållning som reglerna i skogsvårdslagen ger. Fördelarna av att samfälligheten tillförs så mycket mark som möjligt är också särskilt framträdande

vid bildande av gemensamhetsskog. Jag vill härvid hänvisa till vad som tidigare har anförts om de stora behandlingsytornas betydelse för ett ändamålsenligt skogsbruk.

Mot bakgrund av vad sålunda anförts har departementsförslaget utformats i enlighet med principerna i kommitténs förslag. De redaktionella jämkningar i förhållande till kommittéförslaget som skett torde inte behöva närmare kommenteras. I lagtexten har särskilt utsagts att de nu aktuella dispositionsfrihetsreglerna gäller med den begränsning som anges i 5: 18 andra stycket.

4 §.

I denna paragraf, som motsvarar 6 § i kommittéförslaget, ges bestämmelser om uppdelning av samfällighet.

Kommittén. Kommittén framhåller att en samfällighet, särskilt om den tillkommit i äldre tid utan att ändamålet med samfällighetsbildningen närmare prövats, kan omfatta mark som inte längre bör behållas som en enhet. En uppdelning av de gemensamma ägorna i olika samfälligheter med helt eller delvis skilda delägare kan i sådant fall vara en lämplig åtgärd, och den bör kunna genomföras, även om förutsättningarna för att bilda en ny samfällighet inte föreligger. Också en uppdelning i nya samfälligheter med samma delägare kan behöva genomföras, t. ex. för att avstyckning av andel i samfällt strömfall med lämplig omfattning skall kunna äga rum. Kommittén föreslår i denna paragraf bestämmelser som avser att möjliggöra åtgärder av nu angivet slag.

Eftersom en uppdelning av samfällighet kan komma i fråga i en mångfald, sinsemellan olikartade situationer, har som särskilt villkor för åtgärden föreskrivits endast att det på grund av särskilda skäl skall finnas påkallat att delar av samfälligheten utgör samfälligheter för sig. Delaktigheten i de nya samfälligheterna skall bestämmas enligt samma regel som gäller vid samfällighetsbildning enligt 1 §.

Departementschefen. Departementsförslaget har i sakligt hänseende utformats helt enligt kommittéförslaget, som har lämnats utan erinran av remissinstanserna.

5 §.

I denna paragraf behandlas frågan i vad mån åtgärder varigenom överföring sker av andel i samfällighet skall vara underkastade de regler som gäller i fråga om bildande av samfällighet. I kommittéförslaget finns motsvarande bestämmelser i 7 §.

Kommittén. Kommittén anser att fastighetsägares skyldighet och även hans rätt att inträda som delägare i samfällighet bör bedömas efter samma grunder, oavsett om frågan gäller att bilda en ny samfällighet eller att ändra kretsen av delägare i en redan bestående. Detta bör gälla oberoende av om han avstår mark till samfälligheten eller inte. Också i fråga om regleringsåtgärder som innebär att den som redan är delägare i samfällighet får sin delaktighet utökad anlägger kommittén motsvarande betraktelsesätt.

Enligt kommittéförslaget skall de tidigare bestämmelserna i detta kapitel om bildande av samfällighet äga motsvarande tillämpning beträffande åtgärd, varigenom mark överförs till befintlig samfällighet mot upplåtelse av rätt till delaktighet däri eller överföring annars sker av andel i samfällighet. Kommittén understryker att föreskriften inte avser åtgärder som enbart innebär att det samfälliga ägområdet ändras utan att rätten till delaktighet därvid påverkas. De allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering i 5 kap. skall uteslutande vara normerande för sådana åtgärder.

Såvitt gäller samfällighet av beskaffenhet som avses i 1 § är den närmare innebörden av föreskriften den att fastighet skall, med eller utan avstående av mark till samfälligheten, kunna tillföras andel däri, under förutsättning att det ändamål samfälligheten är avsedd att tjäna är av varaktig betydelse för fastigheten och att ändamålet inte kan för fastighetens del med större fördel tillgodoses på annat sätt. Om ej överenskommelse om åtgärdens genomförande träffas, skall det dessutom vara av synnerlig vikt för fastighetens användning att samfällighetsandelen tillkommer fastigheten. Enligt 1 § i kommittéförslaget (3 § i departementsförslaget) fordras att alla som är avsedda att ingå som delägare biträder dylik överenskommelse. Detta långtgående krav på frivillig medverkan vid bildandet av samfällighet hänger samman med att den enskilde delägaren ofta har intresse av att gemenskapen inte utsträcks till en vidare krets. Om så sker torde nämligen hans inflytande i samfälligheten vanligen minskas. När samfällighetsbildningen väl kommit till stånd och andelstalen blivit bestämda, föreligger enligt kommittén inte längre ett lika stort behov av medgivande från alla delägare. När en andelsöverföring i sådant fall sker med stöd av överenskommelse, bör inte krävas att ägarna av fastigheter vilkas andelstal inte undergår någon som helst ändring biträder överenskommelsen. Kommittén har låtit detta komma till uttryck i förevarande paragraf.

Hänvisningen i denna paragraf till bestämmelserna om gemensamhetsskog innebär att fastighetsägare är skyldig att mot erhållande av andel i befintlig sådan samfällighet avstå mark till gemensamhetsskogen under förutsättning att marken kunnat avsättas enligt 2 §, om en nybildning av samfälligheten i stället ägt rum. Den andel i gemensamhetsskogen som därvid skall upplåtas bestäms i princip med hänsyn till graderingsvärdet av vad som avstås. För att skogsmark som frivilligt ställs till förfogande skall få avsättas till befintlig gemensamhetsskog utan att förutsättningarna enligt 2 §

föreligger fordras inte medgivande från dem som redan är delägare. Andel i gemensamhetsskog skall kunna överföras till fastighet även utan att denna avstår mot andelen svarande mark till samfälligheten. Eftersom en sådan åtgärd får anses innebära ett avsteg från 3 § i kommittéförslaget (2 § fjärde stycket i departementsförslaget) fordras emellertid samtycke av de berörda fastighetsägarna.

Remissyttrandena. Svea hovrätt framhåller att kommitténs förslag kan leda till en betydande ökning av antalet fastigheter som har del i samfällighet utan att åtgärden biträds av delägare för vilken andelstalet inte ändras. Föreskriften torde bygga på antagandet att en sådan delägare inte i denna sin egenskap lider nämnvärt intrång genom en ökning av antalet delägande fastigheter om bara hans eget andelstal inte ändras. I praktiken kan emellertid enligt hovrättens mening uppkomma ett inte alldeles betydelseöst intrång för honom. Sålunda kan hans inflytande vid förvaltningen av samfälligheten komma att minska eller möjligheten att utnyttja denna försämras. Det sistnämnda kan vara fallet i fråga om en gemensam båtplats eller ett samfällt fiske.

Departementschefen. Svea hovrätt har i sitt remissyttrande ifrågasatt lämpligheten av den i andra punkten i kommittéförslaget upptagna bestämmelsen. Hovrätten har därvid anfört att en ökning av antalet fastigheter som har del i en samfällighet kan innebära att intrång uppkommer för delägare genom att dennes inflytande vid förvaltningen minskas eller att hans möjlighet att utnyttja samfälligheten försämras. Riktigheten härav kan uppenbarligen inte förnekas. I de fall delägarens rättsställning påverkas i beaktansvärd grad torde emellertid hans andelstal i praktiken alltid ändras. Bestämmelsen i andra punkten blir då inte tillämplig, och åtgärden får inte genomföras utan delägarens medgivande. Jag har därför inte funnit anledning att avvika från kommittéförslaget på denna punkt.

Inte heller i övrigt har jag funnit anledning till någon erinran i sak mot de av kommittén föreslagna bestämmelserna. I formellt hänseende har dock vid departementsbehandlingen gjorts vissa jämkningar i kommitténs lagtext.

6 §.

Denna paragraf, som motsvarar 8 § i kommittéförslaget, reglerar frågan om kompensation för mark eller delaktighet i samfällighet som frångår fastighet vid bildande eller uppdelning av samfällighet.

Kommittén. Kommittén erinrar om att fastighet, som går miste om mark, enligt 5:2 skall tilläggas vederlag i annan mark eller samfällighetsandel, om inte ersättning i pengar anses mera ändamålsenlig. Behov av att i sam-

ma utsträckning kunna bereda fastighet vederlag i mark föreligger enligt kommittén också när fastigheten tillhörig mark tas i anspråk för bildande av samfällighet och motsvarande andel i samfälligheten inte upplåts för fastigheten. Genom bestämmelserna i denna paragraf vill kommittén tillgodose detta behov.

Principen om naturavederlag skall vinna motsvarande tillämpning när nya samfälligheter bildas genom uppdelning enligt 4 §. Vad som därvid kan avstås är dock inte mark utan rätt till delaktighet i den uppdelade samfällighetens mark.

Remissyttrandena. *Skogsägareförbundet, skogsindustriernas samarbetsutskott* och *industriförbundet* framhåller att ett bolag bör ha rätt till kompensationsförvärv när det tvingas avstå skogsmark till gemensamhetsskog mot vederlag enbart i pengar.

Departementschefen. De av kommittén föreslagna bestämmelserna har efter vissa redaktionella jämkningar tagits upp i departementsförslaget.

De av några remissinstanser gjorda uttalandena om önskvärdheten av att ett bolag som tvingas avstå mark till gemensamhetsskog får rätt till kompensationsförvärv torde ej ha någon aktualitet sedan 1925 års s. k. bolagsförbudslag upphört att gälla och 1965 års jordförvärvslag trätt i kraft.

7 §.

Paragrafen, som motsvarar 9 § i kommittéförslaget, innehåller en preklusionsregel i fråga om anspråk på ersättning för mark som överförs från samfällighet.

Gällande rätt. Enligt 1952 års sammanföringslag kan samfälld mark av visst slag överföras till fastighet som gränsar till samfälligheten. Sammanföringen skall i första hand kunna avse vägmarg, men lagen kan tillämpas också på mark som är avsedd till avloppsdike samt på bäck eller annat mindre vattendrag (1 §). Som förutsättning för sammanföring gäller att marken inte längre behövs för gemensamt ändamål och att lämpligare fastighetsindelning vinnas eller fastighetsindelningens överensstämmelse med fastställd generalplan eller detaljplan främjas (3 och 4 §§). Fråga om sammanföring prövas vid lantmäteriförrättning. Rätt att påkalla sådan förrättning tillkommer ägaren av fastighet som gränsar till den samfällda marken (5 §). Sedan ansökan gjorts av behörig person, kan annan ägare av fastighet som gränsar till den samfällda marken senast vid första förrättnings-sammanträdet begära sammanföring. Förrättningsmännen kan också ex officio vid detta sammanträde väcka fråga om sammanföring. Om ägaren av den fastighet som den samfällda marken avses att sammanföras med inte medger åtgärden, får denna ske endast om olägenhet inte uppstår för

ägaren (9 §). Förfarandet vid sammanföring är i viss mån förenklat i förhållande till vad som gäller vid andra lantmäteriförrättningar. Sålunda fordras inte någon fullständig utredning om delaktigheten i den samfällda marken. Vidare skall fråga om ersättning till delägare för hans andel i mark som genom sammanföringen frångår fastigheten tas upp till prövning, endast för den händelse yrkande därom framställs innan förrättningsmännen meddelar sitt utlåtande om sammanföring (10 §). Denna konstruktion har ansetts kunna tillåtas med hänsyn till att den sammanförda marken i det alldeles övervägande antalet fall har ett obetydligt värde (prop. 1952:40 s. 48 och 52).

Kommittén. Den marköverföring som enligt kommittéförslaget är avsedd att kunna äga rum inom fastighetsregleringens ram är, säger kommittén, konstruerad på i huvudsak samma sätt som sammanföringen enligt 1952 års lag och kommer att ge lika goda möjligheter som denna att avveckla onyttiga samfälligheter på ett från fastighetsindelningssynpunkt lämpligt sätt. Samtidigt kommer tidigare framförda önskemål om en utvidgning av tillämpningsområdet för sammanföringsinstitutet (se 3LU 1959:8) att tillgodoses. Ett genomförande av de föreslagna bestämmelserna om fastighetsreglering bör följaktligen förbindas med ett upphävande av nuvarande särlagstiftning om sammanföring. Därvid bör man tillse att de förenklingar i förrättningshandläggningen som f. n. är tillåtna i ärenden angående sammanföring i motsvarande utsträckning kan tillämpas även i fortsättningen. Genom dessa förenklingar har betydande arbetsekonomiska fördelar kunnat vinnas utan att rättssäkerhetskravet blivit eftersatt, och det är angeläget att den föreslagna reformen inte medför ett mera formbundet och tyngande förfarande.

Att på grund av det anförda medge särskilda lättnader i fråga om lantmätarens skyldighet att vid fastighetsbildning utreda äganderättsförhållandena fordras enligt kommitténs mening inte. 4:12 har utformats med tanke på att handläggningen av sammanföringsfallen inte skall försvåras och innebär att utredningen skall verkställas i den omfattning som finnes påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt. Speciella regler blir emellertid nödvändiga för att man skall få en motsvarighet till den nuvarande bestämmelsen om att ersättning med anledning av sammanföring skall utgå bara i den mån yrkande därom framställs. Enligt de allmänna reglerna i 5 kap. skall nämligen förrättningsmännen ex officio ta upp fråga om ersättning i pengar eller annat vederlag för vad som överförs genom fastighetsreglering. Om inte undantag görs från denna skyldighet, kommer den möjlighet till förenkling som 4:12 är avsedd att bereda inte att kunna helt utnyttjas och förrättningsmännen tvingas att ta befattning med ersättningsfrågor även om de är av mycket ringa betydelse.

Den särskilda preklusionsregel som sålunda fordras beträffande över-

föring av samfällad mark tas upp i 9 § i kommittéförslaget. Kommittén framhåller att regeln avfattats i nära överensstämmelse med bestämmelserna i 1952 års lag om sammanföring. Den har emellertid inte begränsats till att avse blott vägmark och mindre vattendrag utan skall i princip gälla all mark som överförs från samfällighet till fastighet eller annan samfällighet. När sådan överföring äger rum, skall ersättning till delägare i marken inte utgå vare sig i pengar eller i annan form, om inte delägaren uttryckligen begärt ersättning. Som förutsättning för en tillämpning av denna regel skall emellertid gälla antingen att marken inte längre behövs för det ändamål vartill den varit avsedd eller att sådant behov blir tillgodosett utan hinder av överföringen. Till skillnad från 1952 års lag krävs inte att marken dessutom skall vara onyttig för annat gemensamt ändamål. Ändringen i detta hänseende sammanhänger med att man åtminstone i sådana fall då överföringen sker till annan samfällighet måste anta att det finns ett visst behov av marken för gemensamt ändamål. I stället har kommittén som villkor för tillämpning av ifrågakvarande preklusionsregel ansett sig böra kräva att fastighets andel i marken inte representerar ett mera betydande värde för fastigheten. Om det finns anledning anta att fastighets andel i marken utgör en i förhållande till fastighetens hela värde väsentlig tillgång, skall sålunda frågan om ersättning för marken tas upp till prövning utan yrkande. Behov av ett sådant villkor har redan med gällande lagstiftning framträtt beträffande bebyggelseområden, där samfällad vägmark som inte längre fordras för sitt ändamål kan ha ett betydande tätbebyggelsevärde. Andel i sådan mark kan i dessa fall utgöra en fastighets mest värdefulla tillgång. Villkoret blir emellertid av särskild betydelse för framtiden genom att preklusionsregeln hädanefter skall omfatta samfällad mark över huvud taget.

Den föreslagna regeln innebär att delägare som önskar ersättning kan framställa sitt anspråk intill dess beslut meddelas om förrättningens avslutande. En förlängning av preklusionsfristen i förhållande till vad som gäller enligt 1952 års lag har härigenom skett. Detta har varit möjligt, eftersom ersättningsfrågan enligt fastighetsbildningslagen inte behöver avgöras redan i samband med att beslut rörande själva fastighetsbildningen meddelas.

Kommittén anser att det är av väsentlig betydelse att delägarna i den samfällda marken blir underrättade om vad de har att iaktta om de önskar ersättning för marken. Enligt 1952 års lag skall behövliga upplysningar härom tas in i kungörelser och kallelser rörande förrättningen. Detsamma torde i princip böra gälla enligt den nya lagen. När överföring av samfällad mark ingår som ett led i en större omreglering kan det emellertid vara svårt att redan vid kallelsernas utfärdande avgöra om en överföringsåtgärd av det slag som här avses skall äga rum. Kommittén föreslår därför en bestämmelse som öppnar möjlighet för fastighetsbildningsmyndigheten att lämna delägarna motsvarande meddelande även under förrättningens gång. För

att delägare inte skall drabbas av rättsförlust, måste fordras att denna underrättelse sker på samma sätt som gäller beträffande kallelse till första förrättningsammansammanträdet. Det krav på delgivning som härigenom uppställs kommer enligt kommitténs mening att medföra vissa olägenheter, men i regel hör kollektivdelgivning kunna tillämpas. Därigenom reduceras olägenheterna avsevärt. Ett muntligt tillkännagivande vid förrättningsammansammanträde bör vidare vara tillräckligt beträffande delägare som är närvarande vid sammanträdet.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* ifrågasätter starkt lämpligheten av den bestämmelse i kommittéförslaget som innebär att frågan om ersättning för överförd mark skall tas upp utan yrkande bara i det fall att fastighets andel i marken utgör en i förhållande till fastighetens hela värde väsentlig tillgång. Bestämmelsen kan, påpekar hovrätten, bli tillämplig också vid överföring av mark av betydande värde, om bara de delägande fastigheterna representerar ett tillräckligt högt värde. Det kan vidare inträffa att ersättning utan särskilt yrkande skall utgå till en fastighet men inte till en annan som har lika stor andel i den överförda marken. Hovrätten anser att detta inte är rimligt. Enligt hovrättens mening bör principen om att ersättning skall utgå bara efter yrkande gälla endast när fastighets andel i marken är av obetydligt värde. Liknande uttalanden görs av *lantmäteristyrelsen*, *överlantmätaren i Gävleborgs län* och *häradshövdingeföreningen*. *Överlantmätaren i Norrbottens län* framhåller att det finns samfälligheter i vilka hundratals obetydliga ägostyckningslotter har andel. Huvuddelen av fastigheten kan därvid ibland utgöras av samfällighetsandelen. Med det obetydliga värde som denna andel ofta representerar torde enligt gällande lag en ersättningsprövning inte alltid ha aktualiserats. Kommitténs förslag kan i sådana fall göra förfarandet mindre enkelt. *Överlantmätaren* anser det tillräckligt att ersättning utgår när andelen har ett påtagligt värde.

Departementschefen. De i 1952 års sammanföringslag upptagna bestämmelserna om överföring av samfälld mark har visat sig vara av mycket stort värde när det gällt att på ett enkelt sätt avveckla onyttiga samfälligheter. Det är i hög grad angeläget att sådant arbete inte försvåras i framtiden. Som kommittén framhållit har röster också höjts för en viss utvidgning av möjligheterna till sammanföring. En närmare undersökning angående de möjligheter till överföring av samfälld mark som föreligger enligt de allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering i FBL å ena sidan och bestämmelserna i sammanföringslagen å den andra visar följande.

Enligt 5:4 första stycket FBL skall, som jag tidigare har redovisat, som förutsättning för fastighetsreglering gälla att en lämpligare fastighetsindelning eller eljest en mera ändamålsenlig markanvändning vinnns. Detta villkor torde till sin innebörd helt svara mot föreskriften i 4 § första stycket

sammanföringslagen som säger att sammanföring får ske endast i den mån lämpligare fastighetsindelning vinnns eller fastighetsindelningens överensstämmelse med fastställd generalplan, stadsplan, byggnadsplan eller tomtindelning främjas. Ett ytterligare villkor för fastighetsreglering är enligt 5:4 första stycket vidare att fördelarna skall överväga de med regleringen förbundna kostnaderna och olägenheterna. De föreskrifter i sammanföringslagen som nyssnämnda bestämmelse bör jämföras med synes vara 1 §, 3 § första stycket och 9 § tredje stycket. 1 § begänsar sammanföringsmöjligheterna till att gälla endast vägmark, mark som är avsatt till avloppsdike samt bäck eller annat liknande mindre vattendrag. Enligt 3 § första stycket är det en förutsättning för sammanföring att behov av marken inte föreligger för gemensamt ändamål eller att behovet blir tillgodosett utan att marken behålls som samfällid. I 9 § tredje stycket föreskrivs att sammanföring av vägmark med fastighet vars ägare inte påkallar eller medger sammanföringen får ske, bara om den inte medför olägenhet för ägaren. En sammanställning av de nu angivna bestämmelserna synes ge vid handen att möjligheterna att överföra mark från samfällighet är betydligt större enligt FBL än enligt sammanföringslagen. Bestämmelserna i FBL torde knappast lägga hinder i vägen för någon sammanföring som nu kan genomföras enligt sammanföringslagen, medan de i åtskilliga fall tillåter en åtgärd som sammanföringslagen förbjuder. I detta sammanhang bör framhållas att 5:4 första stycket enligt 5:18 första stycket kan åsidosättas efter överenskommelse mellan ägarna av berörda fastigheter.

Enligt 5:4 andra stycket får fastighetsreglering som kan antas komma att väsentligt försvåra eller fördyra genomförandet av den ytterligare reglering som kan behövas inte genomföras. Frågan huruvida denna föreskrift innebär någon inskränkning i de möjligheter till överföring av samfällid mark som föreligger enligt sammanföringslagen måste ses mot bakgrund av de regler om initiativ till förfarandet som gäller enligt FBL och sammanföringslagen. I FBL finns de aktuella bestämmelserna i 5:3—6. Rätt att påkalla sammanföring tillkommer enligt 5 § första stycket sammanföringslagen ägaren av fastighet till vilken den samfällida marken gränsar. I 9 § ges emellertid ytterligare bestämmelser om initiativ till sammanföring. Om marken gränsar förutom till sökandens fastighet också till annan fastighet, kan ägaren till denna fastighet senast vid första förrättnings-sammanträdet begära sammanföring. Förrättningsmännen kan också vid första sammanträdet väcka fråga om sammanföring av mark som ingår i den berörda samfälligheten.

Vid en jämförelse mellan bestämmelserna om initiativ till marköverföring i FBL och sammanföringslagen framträder den skillnaden att förrättningsmännen enligt den senare lagen men inte enligt den förra har rätt att ex officio utsträcka förrättningen till att gälla annan del av samfälligheten än som avses med framställt yrkande. Till grund för denna initiativrätt för förrättningsmännen ligger tanken att hela den samfällida marken bör sam-

manföras med angränsande fastigheter i ett sammanhang (prop. 1952: 40 s. 17). Det är i hög grad önskvärt att detta kan ske även enligt FBL och frågan blir då om bestämmelserna i 5 kap. tillgodoser detta önskemål. Härvid är att märka att det förbud mot partiella regleringsåtgärder som finns i 5:4 andra stycket torde bli tillämpligt också i fråga om sådan marköverföring som det här är fråga om. Av detta följer att sakägare enligt 5:5 första stycket blir behörig att begära fastighetsreglering som berör hela samfälligheten. Om sakägare inte vill framställa sådant yrkande kan officialinitiativ enligt 5:3 tänkas komma i fråga. Visserligen är fastighetsregleringens genomförande i dessa fall enligt det s. k. opinionsvillkoret i 5:5 andra stycket beroende av att visst motstånd inte föreligger mot regleringen från sakägarnas sida. Sådant motstånd torde emellertid endast undantagsvis kunna konstateras. Om behovet av fastighetsregleringen är synnerligen angeläget, är enligt tredje stycket i samma paragraf opinionsvillkoret inte tillämpligt.

Det anförda torde visa att goda möjligheter föreligger att i de fall då villkoren i 5:4 första stycket FBL är uppfyllda få till stånd önskvärda överföringar av samfälld mark genom fastighetsreglering.

Efter den nu gjorda undersökningen är jag beredd att ansluta mig till kommitténs uppfattning att en önskvärd avveckling av onyttiga samfälligheter kan ske inom ramen för fastighetsregleringsinstitutet och att nuvarande särslagstiftning om sammanföring bör upphävas. En förutsättning härför är emellertid som kommittén har understrukit att den enkla förrättningshandläggning som f. n. är tillåten i sammanföringsärenden kan tillåtas också enligt FBL.

När det gäller fastighetsbildningsmyndighetens skyldighet att utreda äganderättsförhållandena vid fastighetsbildning finns de grundläggande bestämmelserna i 4:11, som i sak helt motsvarar kommitténs förslag i denna del. I likhet med kommittén anser jag att det inte behövs några särbestämmelser om äganderättsutredning för de nu aktuella fallen. Däremot krävs speciella regler för att man skall få en motsvarighet till den nuvarande ordningen att ersättning skall utgå endast i den mån yrkande framställs.

Kommittén har utformat den behövliga preklusionsregeln i nära anslutning till de i 3 § första stycket sammanföringslagen upptagna villkoren för sammanföring. Som förutsättning för tillämpning av regeln har sålunda angetts att behov av marken för det ändamål vartill den varit avsedd inte längre föreligger eller att sådant behov blir tillgodosett utan hinder av överföringen. Enligt min mening saknas det anledning att uppställa ett sådant villkor i detta sammanhang. Anledningen till att rätten till ersättning i sammanföringslagen gjorts beroende av yrkande är att den överförda marken i det övervägande antalet fall ansetts ha ett mycket obetydligt värde för de fastigheter som har andel i marken. Denna uppfattning torde ha grundats inte bara på de i 3 § första stycket sammanföringslagen upptagna villkoren för sammanföring utan också på den i 1 § gjorda avgränsningen av

lagens tillämpningsområde. När överföring av samfällid mark i fortsättningen helt skall ske enligt samma grunder som gäller för annan marköverföring synes den nödvändiga begränsningen av tillämpningsområdet för preklusionsregeln i detta kapitel böra göras på så sätt att man direkt anknyter till markens värde för de delägende fastigheterna. Något ytterligare inskränkande villkor synes varken behövt eller lämpligt.

I enlighet härmed har i första stycket i departementsförslaget angetts att när mark överförs från samfällighet skall ersättning i pengar eller annat vederlag utgå till fastigheten endast om yrkande därom framställs under förrättningen eller det finns anledning anta att fastighetens andel i marken inte har ett obetydligt värde. Genom den utformning bestämmelsen sålunda fått blir utredning om vilka fastigheter som har del i samfälligheten alltid överflödig när värdet på hela samfälligheten är obetydligt. Även om så inte är fallet, torde en detaljerad utredning om delaktigheten i regel kunna underlätas. Utformningen torde också tillgodose den kritik som riktats mot det i kommittéförslaget inskrivna villkoret rörande fastighetsandelens värde.

Andra stycket i departementsförslaget har, frånsett vissa jämkningar av redaktionell natur, avfattats helt enligt kommitténs förslag.

7 KAP.

Särskilda bestämmelser om servitut

ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Inledning

I departementsförslaget innehåller detta kapitel nio paragrafer mot tolv i kommittéförslaget. Denna nedskärning av lagmaterialet hänger samman med att de i kommittéförslaget upptagna reglerna om upphävande av servitut som avser rätt till skogsfång eller bete och om markvederlag vid sådant upphävande ansetts vara av övergångskaraktär och därför inte böra ha sin plats i själva lagen. Dessa frågor får övervägas närmare i anslutning till arbetet med följdlagstiftningen.

Departementsförslaget bygger i allt väsentligt på kommittéförslaget. De ändringar som vidtagits är huvudsakligen av formell natur. En av de få materiella ändringar som gjorts är att förslaget om ovillkorligt förbud mot att genom fastighetsreglering bilda kraftledningsservitut mjukats upp på så sätt att sådant servitut får bildas, om åtgärden sker i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna.

Under remissbehandlingen har i några yttranden ifrågasatts huruvida inte möjligheten att genom privata upplåtelse instifta servitut borde avskaffas

och all servitutsbildning således ske vid förrättning. Detta spörsmål har jag berört i samband med remissen till lagrådet den 11 februari 1966 av delförslaget till JB (s. 16). Jag uttalade då att ett fullständigt slopande av möjligheten att avtalsvis tillskapa servitut skulle medföra praktiska olägenheter och i onödigt stor utsträckning ta ifrån fastighetsägarna en fast inrotad dispositionsrätt över fastigheterna samt att JB därför borde innehålla regler om servitut av privaträttslig typ. Jag har inte funnit skäl att frångå denna uppfattning. Departementsförslaget förutsätter alltså i likhet med kommittéförslaget att servitut skall kunna tillkomma också på privaträttslig väg.

Beredningen av kommitténs förslag har samordnats med beredningen av servitutsreglerna i 14 kap. av förslaget till JB. Samordningen har resulterat i att vissa bestämmelser i lagberedningens förslag till JB utmönstrats ur balken och ersatts av en hänvisning till FBL (se 14 kap. 16 § i det den 20 januari 1967 till lagrådet remitterade delförslaget till JB). Detta innebär bl. a. att bestämmelserna i förevarande kapitel om ändring och upphävande av servitut, som kommittén förutsatt, kommer att bli fullt ut tillämpliga också på avtalsservitut.

Bildande av servitut vid fastighetsbildningsförrättning

Gällande rätt. Enligt JDL, vars bestämmelser i hithörande delar är normerande också inom tillämpningsområdet för FBLS, kan förrättningservitut tillskapas bara i samband med att vissa ändringar genomförs i fastighetsindelningen. Sålunda får vid laga skifte och avstyckning servitut till förmån för en fastighet som ingår i förrättningen under vissa förutsättningar läggas på annan sådan fastighet. Om servitut får bildas också vid ägoutbyte är tveksamt, men i praktiken torde det inte sällan ha förekommit att man låtit skiftesreglerna i detta hänseende vinna motsvarande tillämpning. Det är att märka att servitut kan bildas bara till förmån för uttryckligen angivna eller därmed jämförbara ändamål (10 kap. 9 § JDL). På grund härav har man i rättspraxis ansett att vissa slags servitut inte kan tillskapas genom förrättning. Detta gäller t. ex. servitut som avser rätt till skogsfång, bete, jakt och fiske (NJA 1930 s. 14 och 1946 s. 278 samt 1932 s. 693 och 1935 s. 38).

Kommittén. Att den nya lagen på samma sätt som hittillsvarande jorddelningslagstiftning måste inrymma bestämmelser som tillåter att servitut bildas i sammanhang med att ändringar i fastighetsindelningen genomförs anser kommittén inte behöva närmare motiveras. Kommittéförslaget innebär emellertid att servitut som fordras för komplettering av fastighet skall kunna bildas efter prövning vid fastighetsbildningsförrättning även utan samband med att själva fastighetsindelningen ändras. Till stöd för detta ställningstagande anför kommittén att ett starkt behov framträtt av att kunna företa fristående regleringsåtgärder av berörda slag och att någon principiell

skillnad inte föreligger mellan sådana åtgärder och egentlig ägoreglering. Också i andra hänseenden utvidgas enligt förslaget möjligheterna att bilda fastighetsbildningssemitut. Förslaget innehåller sålunda inte någon motsvarighet till JDL:s uppräknig av de olika semitutsändamålen utan förutsätter att det allmänna semitutsbegreppet, sådant detta utbildats genom doktrin och rättspraxis, skall tillämpas vid fastighetsbildning. Kommittén uttalar i detta sammanhang att förrättningssemituten kommer att få en helt annan användning än tidigare inom byggnadskvarter genom att nuvarande särskilda ordning för tomtbildning föreslås bli upphävd och ersatt med annars gällande fastighetsbildningsinstitut. Härvid erinrar kommittén om att en stadsplan ofta innebär sådana dispositioner beträffande kvartersmark att markens användning för avsett ändamål inte skulle kunna tryggas, om inte semitutsrättigheter tillskapades. Som exempel härpå nämns att de förbud mot anordnande av utfart till viss gata som inte sällan förekommer i stadsplan gör det nödvändigt att fastigheter utmed gatan får sin utfartsfråga löst genom semitut. Vidare påpekas att det i plansammanhang ibland förutsätts att fastighets behov av vatten och avlopp tillgodoses genom att ledningssemitut bildas. Slutligen framhålls att den moderna stadsbyggnadstekniken i stor omfattning kräver att den fasta egendomen används för väsentligt artskilda ändamål inom olika horisontella plan och att semitutsinstitutet därvid torde ha en viktig uppgift att fylla, eftersom inte bara vertikala utan också horisontella begränsningar utan olägenhet kan fastställas för utrymme som får användas med stöd av semitut.

Remissyttrandena. Förslaget att semitut skall få bildas vid fastighetsbildningsförrättning, även utan samband med ändring av fastighetsindelningen, tillstyrks eller lämnas utan erinran av samtliga remissinstanser. *Lantmäteristyrelsen* anser att det är ett väsentligt fastighetsbildningsintresse att semitutsåtgärder medges i långt större utsträckning än som hittills skett, eftersom stiftande av semitut ofta är den lämpligaste utvägen att komplettera en fastighet. Styrelsen understryker också att semitutsbildningen är fördelaktig från allmän synpunkt genom att man får ett mera ekonomiskt utnyttjande av marken än som annars skulle vara möjligt. *Skogsindustriernas samarbetsutskott* accepterar huvudtanken bakom förslaget men understryker vikten av att semitutsbegreppet hålls stramt.

Kommitténs uttalanden om stadsfastigheternas behov av semitut understryks av bl. a. *överlantmätarna i Norrbottens* samt *Göteborgs och Bohus län*. Med anledning av påpekandet att de förbud mot att anordna utfart till viss gata som ofta finns i stadsplaner i regel gör det nödvändigt att fastigheter utmed gatan får sin utfartsfråga löst genom semitut erinrar *lantmäteristyrelsen* om de överväganden som redovisats i fastighetsbildningskommitténs betänkande »Nya medel för plangenomförande» (SOU 1963: 78) och om att man därvid valt en lösning som anknyter till 2 kap. i lagen om

enskilda vägar. Enligt styrelsens mening bör servitutsbildning i sammanhang med fastighetsreglering emellertid vara det normala tillvägagångssättet. *Stadsjuristen i Stockholm* anser det i och för sig tillfredsställande att möjlighet öppnas att bilda servitut i samband med fastighetsbildning i stad. Enligt hans mening har emellertid verkningarna av reformen i viss mån överskattats av kommittén. Han efterlyser regler som möjliggör ett realiserande av servituten.

Spörsmålet om anordnande av en lämplig registrering av fastighetsbildningsservitut tas upp i ett par remissyttranden. *Svea hovrätt* understryker att ämnet inte bör lämnas obeaktat när man upprättar förslag till följdåtgärder. Fastighetsköpare och andra intresserade bör enligt hovrätten på ett någorlunda enkelt sätt kunna skaffa sig kännedom om de förrättnings-servitut som vilar på en fastighet. Nuvarande möjligheter härtill finner hovrätten inte vara helt tillfredsställande. Uttalanden av samma innebörd görs av *överlantmätaren i Skaraborgs län*.

Departementschefen. Kommittén har föreslagit att fastighetsbildningsservitut skall få bildas inte bara som hittills i samband med ändringar i fastighetsindelningen utan också genom fristående förrättning. Detta förslag har allmänt godtagits av remissinstanserna. Också jag ansluter mig till förslaget.

Kommittéförslaget innebär också i annat hänseende en utvidgning av möjligheterna att tillskapa fastighetsbildningsservitut. Jag syftar härvid på att förslaget inte har någon motsvarighet till uppräkningsen i 10 kap. 9 § JDL av tillåtna servitutsändamål och att i stället det allmänna servitutsbegreppet skall tillämpas vid fastighetsbildning. Inte heller detta förslag har mött någon kritik under remissbehandlingen men man har understrukit vikten av att servitutsbegreppet ges en snäv avgränsning. Också på denna punkt kan jag biträda kommittéförslaget. Några skäl kan knappast åberopas till stöd för att i detta hänseende låta andra regler gälla för fastighetsbildningsservituten än för upplåtelseservituten. Jag vill också erinra om att i det tidigare till lagrådet remitterade förslaget till JB har uppställts vissa grundförutsättningar för att servitut skall föreligga. Härigenom torde servitutsbegreppet vinna i klarhet och en från allmänna synpunkter önskvärd begränsning av institutets tillämpningsområde uppnås. I fråga om tillämpningsområdet för servitut enligt FBL torde en ytterligare begränsning ligga i kravet på att servitutet skall vara av väsentlig betydelse för den härskande fastigheten.

Behovet av servitutsbildning till förmån för stadsfastigheter torde som kommittén och vissa remissinstanser framhållit komma att öka högst betydligt i framtiden. Ett genomförande av kommitténs förslag är enligt min mening ägnat att i rimlig utsträckning fylla detta behov. Av särskilt intresse är att förslaget synes kunna bidra till en lösning på problemet hur

man skall kunna hindra utfart till vissa gator som är avsedda för genomgångstrafik. Kommittén har tidigare i ett särskilt betänkande (SOU 1963: 78) lagt fram vissa förslag till lösningar på bl. a. detta spörsmål. Betänkandet har emellertid inte lett till lagstiftning i denna del. Som kommittén i nämnda betänkande (s. 36) framhållit förutsätter en stadsplanebestämelse om förbud mot utfart från fastighet att dennas behov av utfart blir tillgodosett på annat sätt (jfr SOU 1945: 15 s. 494). Om reglerna i 5 och 7 kap. genomförs, kan byggnadsnämnden ta initiativ till att vägservitut bildas till förmån för fastighet som skulle beröras av ett utfartsförbud och därigenom skapa förutsättningar för meddelande av sådant förbud.

Några remissinstanser har tagit upp frågan om registrering av servitut. Med anledning härav vill jag erinra om att fastighetsregisterutredningen i sitt betänkande »Fastighetsregistrering» (SOU 1966: 63) föreslagit att fastighetsregister och fastighetsbok i tekniskt avseende skall sammanföras i ett gemensamt register och förutsatt att detta register skall innehålla uppgifter om servitut och servitutsliknande rättigheter (bet. s. 192). Vissa ställningstaganden till utredningens förslag har redan skett (prop. 1968: 1 bil. 4 p. A 12, 3LU 5, rskr 80). Frågan hur fastighetsregister och fastighetsbok skall samordnas liksom frågan om det närmare innehållet i registren torde komma att beaktas vid den fortsatta beredningen av utredningens förslag och under utredningens fortsatta arbete.

Ändring och upphävande av servitut vid fastighetsbildningsförrättning

Gällande rätt. Beträffande upplåtelseservitut med undantag för vissa skogsfångs- och betesservitut anses gälla att fastighetsägarna i normala fall har frihet att genom enskilda rättshandlingar ändra och upphäva rättigheten (jfr SOU 1960: 25 s. 401). Enligt lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 25) om servitut (ServL) kan vidare ägare av tjänande fastighet under närmare angivna betingelser tvinga fram begränsning av servitutsområde, flyttning av servitut och avlösning eller annat upphävande av sådan rättighet. Flyttning av skogsfångs- och betesservitut kan i särskilda fall påkallas av ägaren av den härskande fastigheten. I fråga om servitut som innefattar rätt att ta vindfallen eller torr skog kan denne under vissa förutsättningar också genomdriva ändring av servitutsbefogenheterna så att han får rätt att ta skogsprodukter av annat slag. Prövningen av nu angivna frågor ankommer på allmän domstol. Föreligger tvist om löseskillingen vid avlösning, skall dock denna bestämmas av tre ojäviga skiljemän.

Vid sidan av ServL erbjuder JDL möjligheter att få till stånd åtgärder beträffande servitut. Sålunda kan vissa slags servitut i samband med laga skifte utbrytas, vilket innebär att servitutet upphävs mot att den tjänande fastigheten avstår viss mark till förmån för den härskande fastighetens

ägare, eller också kan vid skiftet särskilt område avsättas för rättighetens utövning (1 kap. 21 §). Likaså kan vid laga skifte servitut som utövas inom visst område flyttas till annat område för vinnande av lämplig skiftesläggning (13 kap. 9 §). Utan sammanhang med laga skifte kan slutligen skogsfångs- och mulbetesservitut utbrytas (20 kap. 3 §).

Kommittén. Enligt kommittén fordras för framtiden en mera fullständig och enhetlig reglering än den som nu finns i fråga om möjligheterna att ingripa mot bestående servitutsförhållanden när dessa hindrar en önskvärd markanvändning eller inte längre fyller någon nyttig funktion. Till en början konstateras att ändring och upphävande av servitut måste kunna komma till stånd i stort sett i samma omfattning som föreslås bli fallet beträffande ändringar i själva fastighetsindelningen och att servitutsrätt i varje fall inte som f. n. bör vara mer orubblig än äganderätt till fast egendom. Vidare bör i princip samma slags åtgärder komma i fråga, oavsett om servituten tillkommit enbart genom enskilda rättshandlingar eller efter viss officialprövning. Beträffande ordningen för åtgärdernas genomförande ligger det nära till hands att låta frågor om ändring eller upphävande av upplåtelseservitut prövas vid allmän domstol och motsvarande spørsmål rörande övriga servitut vid fastighetsbildningsförrättning.

Kommittén anser att en fullt genomförd uppdelning mellan olika myndigheter när det gäller handläggningen av servitutsfrågorna inte är tänkbar. Det är nämligen uppenbart att man åtminstone i viss utsträckning måste ha möjlighet att disponera över upplåtelseservitut vid fastighetsbildningsförrättning. Fråga om upphävande av servitut i fall då markvederlag kan komma i fråga måste sålunda alltid behandlas som ett fastighetsbildningsfrågor. På samma sätt förhåller det sig med en annan grupp av servitutsåtgärder som väntas bli aktuella i stor omfattning, nämligen åtgärder som är betingade av ändringar i fastighetsindelningen. När fastighetsreglering äger rum i syfte att inom ett område åstadkomma så ändamålsenliga fastighetsförhållanden som omständigheterna medger, bör det anförtros åt förrättningsmännen att besluta om åtgärder också beträffande bestående servitut, även om rättigheterna grundar sig på avtal och servitutsåtgärderna inte utgör en nödvändig förutsättning för att regleringen i övrigt skall komma till utförande. Över huvud taget är det enligt kommitténs mening naturligt och riktigt att, när fastighetsindelningen är föremål för omreglering, servitutsförhållandena samtidigt underkastas de ändringar som anses påkallade för att åstadkomma en ändamålsenlig markanvändning.

Kommittén kommer därför till den slutsatsen att i fastighetsbildningslagen måste tas upp bestämmelser som tillåter en fullständig reglering av bestående servitutsförhållanden i samband med fastighetsbildningsförrätt-

ning. En sådan reglering bör tillåta såväl begränsning, flyttning och annan ändring av område för utövning av servitutsrätt som upphävande med eller utan markvederlag av sådan rättighet. Däremot bör man inte ta med någon motsvarighet till den nuvarande möjligheten att ändra vissa skogsfångsservitut.

De servitutsåtgärder som skall regleras i fastighetsbildningslagen och som rör förrättningservitut eller i varje fall servitut som tillkommit vid fastighetsbildning bör enligt kommitténs mening kunna ske inte bara i samband med ändringar i fastighetsindelningen utan också helt fristående. I fråga om upplåtelseservitut är det i och för sig inte nödvändigt att medge en fristående reglering, eftersom en domstolsprövning i stället är tänkbar. Med hänsyn till att man bör undvika en lösning som medför att likartade frågor beträffande samma slags servitut i vissa fall prövas vid allmän domstol och i andra fall vid förrättning, talar emellertid övervägande skäl för att upplåtelseservituten behandlas på samma sätt som fastighetsbildnings-servituten. En bidragande orsak till detta ställningstagande är att ett domstolsförfarande oftast blir mera omständligt och kostsamt än förrättnings-handläggning. Kommittén menar också att den senare handläggningsformen, som redan enligt gällande rätt ansetts fullt betryggande och lämplig för vissa fall, med fördel kan tillämpas även i övriga situationer, särskilt som vissa förenklingar därigenom blir möjliga. Slutsatsen blir att fastighetsbildningslagens regler om ändring och upphävande av servitut bör göras fullt ut tillämpliga på upplåtelseservituten och att motsvarande bestämmelser i ServL bör upphävas. Kommittén understryker emellertid att avsikten inte är att upphäva den avtalsfrihet som f. n. råder beträffande en stor del av upplåtelseservituten.

Remissyttrandena. Kommittéförslaget tillstyrks eller lämnas utan erinran av samtliga remissinstanser. På åtskilliga håll hälsas det med tillfredsställelse. *Lantmäteristyrelsen* uttrycker särskilt sin tillfredsställelse med att onyttiga och hindrande villaservitut genom ett enkelt förfarande kan upphävas. *Överlantmätaren i Norrbottens län* finner de möjligheter som skapas för att ändra och upphäva bestående servitut — också upplåtelseservitut — synnerligen angelägna. Detta gäller enligt överlantmätaren såväl för plangenomförande i tätorter som för rationalisering av jord- och skogsbruk.

Departementschefen. Kommittén har vid utformningen av reglerna om ändring och upphävande av servitut utgått från att sådana åtgärder bör kunna komma till stånd i stort sett i samma omfattning som ändringar i själva fastighetsindelningen. Jag vill ansluta mig till denna grunduppfattning. Vid sina fortsatta överväganden i ämnet har kommittén kommit fram till att den nya lagen bör innehålla bestämmelser som gör det möjligt att

inte bara i samband med fastighetsbildningsförrättning utan också helt fristående förordna om begränsning, flyttning och annan ändring av område för utövning av servitut samt om upphävande av sådan rättighet. Någon erinran mot dessa principiella ställningstaganden från kommitténs sida har inte gjorts under remissbehandlingen. Också jag finner kommittéförslaget på denna punkt välgrundat. Jag är vidare ense med kommittén om att någon motsvarighet till bestämmelsen i 5 a § ServL om rätt att få till stånd ändring av servitutsbefogenheterna beträffande vissa skogsfångsservitut inte bör tas upp i FBL. Som framgår av vad jag har anfört i inledningen till kapitlet ansluter jag mig likaså till kommitténs ståndpunkt att reglerna om ändring och upphävande av servitut bör göras fullt ut tillämpliga också på upplåtelseservituten. Som en följd härav har någon motsvarighet till de nuvarande bestämmelserna i detta ämne i ServL inte tagits upp i 14 kap. av förslaget till JB.

SPECIALMOTIVERING

1 §.

Paragrafen innehåller de grundläggande bestämmelserna om bildande av servitut genom fastighetsreglering.

Kommittén. Som villkor för servitutsbildning bör enligt kommitténs mening föreskrivas att servitutet är av synnerlig vikt för att fastighet skall erhålla ändamålsenlig användning. Detta villkor — som tas upp i första stycket av kommitténs förslag — innebär en skärpning av det allmänna kravet i 5:4 att fastighetsreglering skall medföra lämpligare fastighetsindelning eller eljest mera ändamålsenlig markanvändning och att fördelarna därav skall uppväga de med regleringen förbundna kostnaderna och olägenheterna. En sådan skärpning krävs för att hindra att servitutsinstitutet får en alltför vidsträckt användning, vilket skulle kunna medföra skadliga verkningar. Kommittén betonar att det måste vara angeläget för den enskilde att inte behöva tvingas in i det gemensamhetsförhållande som servitutsbildningen ger upphov till, om inte åtgärden är av mera väsentlig betydelse för annan fastighet. Inte heller för det fall att ägaren av den tjänande fastigheten medger servitutsbildningen bör kravet på synnerlig vikt efterges. Detta ställningstagande föranleds främst av en strävan att onödiga och tämligen betydelselösa servitut skall undvikas. I fråga om servitut som inte uppfyller detta krav hänvisar kommittén till möjligheten att träffa avtal om servitut och låta detta vinna sakrättsligt skydd genom inteckning. För att undanröja tveksamhet om möjligheten vid förrättning att genomföra nybildning av servitut i förening med upphävande av ett bestående upplåtelseservitut föreslår kommittén att till bestämmelsen i 35 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

första stycket fogas ett tillägg enligt vilket förekomsten av avtalsservitut eller liknande rättighet, som utan särskild prövning kan bringas att upphöra, inte skall beaktas vid bedömningen huruvida servitutsbildningen är av synnerlig vikt.

Kommittén erinrar om att servitut enligt allmänna regler inte får innefatta förpliktelse för den tjänande fastighetens ägare att fullgöra positiva prestationer. I 2 § ServL görs emellertid undantag härifrån på så sätt att enligt överenskommelse i servitutsavtal den tjänande fastighetens ägare kan åläggas att underhålla på fastigheten befintlig väg, byggnad eller inrättning som fordras för servitutets begagnande. En motsvarande ordning bör inte gälla beträffande servitut som instiftas utan stöd av samtycke från den tjänande fastighetens ägare. I andra stycket av paragrafen tar kommittén därför upp ett uttryckligt förbud mot att i fråga om servitut som bildas genom fastighetsreglering föreskriva att den tjänande fastighetens ägare skall fullgöra underhållsskyldighet. Om emellertid denne och ägaren av den härskande fastigheten är ense om att underhållsfrågan skall ordnas genom den tjänande fastighetens försorg, bör hinder inte möta att beslut i enlighet med överenskommelsen meddelas i fastighetsbildningsärendet.

I andra stycket i kommittéförslaget föreslås vidare att fastighetsbildningsservitut inte skall få tillskapas för viss tid eller göras beroende av villkor. Kommittén har sålunda inte funnit lämpligt att införa fastighetsbildningsåtgärder, vilkas giltighetstid på förhand begränsas. Det har ansetts ligga i sakens natur att sådana åtgärder inte heller skall få göras beroende av olika omständigheter över vilka de enskilda sakägarna efter gottfinnande kan disponera, såsom att avgäld eller annat vederlag erläggs i viss ordning. Emellertid har kommittén inte bedömt det som lämpligt att utesluta möjligheten att vid stiftande av fastighetsbildningsservitut föreskriva att rättigheten skall gälla endast så länge ändamålet därmed inte tillgodosetts på annat, närmare angivet sätt. En sådan bestämmelse kan få praktisk betydelse i sådana fall där ett vägbehov omedelbart måste tillgodoses genom servitutsbildning men det står klart att vägfrågan ganska snart kommer att lösas i annan ordning, t. ex. genom anläggandet av allmän väg. Om det inte är möjligt att »redan när servitutet bildas» på detta sätt begränsa dess giltighet, skulle särskild förrättning för att upphäva servitutet många gånger bli nödvändig.

Kommittén understryker nödvändigheten av att servitutsbeslut får ett fullständigt innehåll och en noggrann utformning, varvid i allmänhet visst område för servitutets utövning bör anges och dess gränser närmare fixeras.

Slutligen tar kommittén upp frågan om gottgörelse till den tjänande fastighetens ägare med anledning av servitutsbildningen och konstaterar att bestämmelserna i 5 kap. innefattar en lämplig reglering i ämnet. Om frivillig överenskommelse inte träffas, skall sålunda ersättningsbeloppet

enligt 5:10 första stycket bestämmas med ledning av de värdeförändringar fastigheterna undergår. Det är uppenbart att värdet av servitutet för den härskande fastigheten, det s. k. positiva värdet, vanligen inte stämmer överens med servitutets negativa värde, dvs. den minskning av den tjänande fastighetens värde som föranleds av servitutsbelastningen. Frågan om det ena eller andra värdet skall läggas till grund för ersättningen eller om denna skall bestämmas till ett belopp mellan dessa värden, måste enligt kommittén överlämnas åt förrättningsmännen att lösa med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet. Kommittén hänvisar härvid till de i avsnittet om den ekonomiska mekanismen vid fastighetsreglering angivna synpunkterna (bet. s. 321). Det framhålls emellertid att ersättning för servitut som bildas vid expropriation eller enligt EVL eller VL skall bestämmas med hänsyn till servitutets negativa värde och att det därför kan finnas anledning att låta denna norm vinna tillämpning också i vissa fall då servitut bildas genom fastighetsreglering, åtminstone om åtgärden sker fristående.

Remissyttrandena. Beträffande kravet på att servitut skall vara av synnerlig vikt för den härskande fastigheten hänvisar *lantmäteristyrelsen* till sitt uttalande vid 6:1 i kommittéförslaget. Styrelsen uttalar där att det i motiven (bet. s. 451) använda uttrycket »väsentlig betydelse» bäst motsvarar den avvägning som bör ske i de fall som nu avses. *Svea hovrätt* för fram tanken att man skulle tillåta eftergift från kravet på synnerlig vikt i fall då sakägarna är ense. Hovrätten anser emellertid sannolikt att förrättningsverksamheten därigenom onödigt skulle tyngas av ärenden om bildande av servitut som är utan större betydelse för den härskande fastigheten. Uttrycket synnerlig vikt torde emellertid enligt hovrätten kunna ges en mindre rigorös tolkning när överenskommelse föreligger. Stöd för denna uppfattning hämtas från vissa motivuttalanden till 10:3 första stycket (bet. s. 552).

Överlantmätaren i Älvsborgs län är tveksam om lämpligheten av att öppna möjlighet att träffa överenskommelse om skyldighet för ägare av tjänande fastighet att fullgöra viss prestation. En efterkommande ägare har enligt överlantmätarens mening ofta en helt annan uppfattning om åtagandet än den som ingick överenskommelsen.

Samme överlantmätare ifrågasätter om tillräckliga skäl anförts mot systemet med tidsbegränsade jorddelningsservitut och uttalar att någon olägenhet inte förspors i de fall då systemet förekommit.

Förbudet att göra förrättningservitut beroende av villkor diskuteras av *Svea hovrätt*, som framhåller att förbudet sannolikt kommer att begränsa möjligheterna att bilda servitut inom planområde, eftersom bl. a. erläggande av periodiskt vederlag ibland torde vara en förutsättning för sådan servitutsbildning. Emellertid anser hovrätten att behovet av att mot

vissa periodiska avgifter tillskapa servitut eller servitutsliknande rättigheter med bästa förmånsrätt blir tillräckligt tillgodosett genom lagen om gemensamhetsanläggningar. Någon anledning att frånga kommitténs ståndpunkt i denna del finns därför inte.

Lantmäteristyrelsen och ett *flertal överlantmätare* understryker kommitténs uttalande rörande nödvändigheten att servitutsbeslut får ett fullständigt innehåll och en noggrann utformning.

Departementschefen. De av kommittén i denna paragraf föreslagna grundläggande bestämmelserna om bildande av servitut genom fastighetsreglering har i stort sett godtagits av remissinstanserna. Också jag har funnit förslaget på denna punkt väl ägnat att läggas till grund för lagstiftning.

På sätt *lantmäteristyrelsen* föreslagit i sitt yttrande har den i paragrafens första stycke upptagna allmänna förutsättningen för servitutsbildning för män väg. Om det inte är möjligt att, redan när servitutet bildas, på detta ändamålsenliga användning. Denna formulering ger enligt min mening bättre uttryck åt den värdering som här bör göras än den av kommittén använda formuleringen att åtgärden skall vara av synnerlig vikt. Motsvarande ändring har tidigare vidtagits i 6: 1. Av de skäl som kommittén och Svea hovrätt framfört anser jag att denna grundförutsättning bör vara uppfylld också i de fall då ägaren av den tjänande fastigheten medger servitutsbildningen. Den omständigheten att medgivande föreligger bör inte heller leda till att villkoret tolkas mindre restriktivt än annars. Om servitutsbildning inte kan medges men syftet lämpligen kan uppnås genom servitutsavtal som ges sakrättslig verkan genom inskrivning, bör fastighetsbildningsmyndigheten erinra sakägarna om denna möjlighet.

I andra stycket av departementsförslaget behandlas begränsningen av möjligheterna att vid bildande av förrättningservitut föreskriva underhållsskyldighet för den tjänande fastighetens ägare. Bestämmelserna stämmer i sak överens med kommittéförslaget. Inte minst med hänsyn till efterkommande ägare är det viktigt att underhållsskyldigheten framgår klart av beslutet. Över huvud taget är det mycket angeläget att servitutsbeslutet får ett fullständigt innehåll och en noggrann utformning. I anslutning härtill vill jag understryka kommitténs uttalande om att utövningsområdet för servitut tydligt bör anges i fastighetsbildningsbeslutet. Att så sker är av stor betydelse från rättssäkerhetssynpunkt.

Kommitténs förslag att, med visst undantag, förbjuda tidsbegränsade eller villkorade fastighetsbildningsservitut är enligt min mening välgrundat. Bestämmelserna i denna fråga har i departementsförslaget införts i ett tredje stycke av paragrafen. Som Svea hovrätt har framhållit torde behovet att mot periodiskt vederlag upplåta servitut eller servitutsliknande rättighet med bästa rätt i huvudsak kunna tillgodoses genom lagen om gemensam-

hetsanläggningar. I övrigt får rättigheter av det slag som det här är fråga om bildas enligt JB:s bestämmelser om servitut och samfällighetsrätt.

I tredje stycket i departementsförslaget har också tagits upp den av kommittén föreslagna undantagsbestämmelsen att hinder inte möter att bilda servitut som automatiskt skall upphöra när ändamålet med servitutet tillgodosetts på annat, närmare angivet sätt. En sådan bestämmelse synes av praktiska skäl inte kunna undvaras. Eftersom det ibland kan bli svårt att avgöra om ett sådant servitut skall anses ha upphört, bör föreskriften tillämpas med viss återhållsamhet. Bara i de fall då det vid förrättningsfallet framstår som klart att behovet av servitut är kortvarigt, bör denna lösning väljas.

2 §.

Paragrafen innehåller vissa bestämmelser som i förhållande till 1 § begränsar möjligheterna att genom fastighetsreglering tillskapa servitutsrättigheter.

Kommittén. Servitut som innefattar rätt till skogsfång har åtminstone tidigare i stor utsträckning upplåtits inom vissa delar av landet. Dessa servitut anses ha medfört betydande olägenheter, särskilt med hänsyn till skogsvården. Kommittén föreslår därför särskilda regler i syfte att på ett effektivt sätt främja en avveckling av dessa servitut. Ett uttryckligt förbud mot att genom fastighetsreglering tillskapa nya skogsfångsservitut bedöms emellertid också nödvändigt. En bestämmelse därom har därför tagits upp i första stycket av paragrafen. Möjligheten att genom fastighetsreglering bilda betesservitut bör däremot enligt kommitténs mening inte helt utslutas. I fråga om denna servitutsform föreslås inte heller någon allmän avveckling av det slag som är avsedd att komma till stånd beträffande skogsfångsservituten. I något enstaka fall kan det enligt kommitténs mening vara av synnerlig vikt att fastighet tillförsäkras rätt till bete på annan fastighets mark.

Kommittén föreslår också att servitut för framdragande av elektriska starkströmsledningarna skall förbjudas. Som skäl härför anges att det knappast synes vara ett fastighetsbildningsintresse att sådana rättigheter tillskapas.

I andra stycket föreslås en inskränkning i rätten att genom fastighetsreglering tillskapa servitut som kan bildas enligt VL eller efter prövning vid särskild förrättning enligt annan lag. Kommittén anser att man alltid bör sträva efter största möjliga enhetlighet med avseende på de materiella förutsättningarna att bilda servitut för att tillgodose samma eller likartade ändamål. Detsamma gäller om den formella handläggningen av likartade servitutsfrågor. Helt fristående servitutsåtgärder bör därför inte tillåtas

enligt fastighetsbildningslagen, om de kan genomföras med stöd av annan, särskilt för ändamålet tillkommen lagstiftning. Ett generellt förbud mot att bilda sådana servitut vid fastighetsbildningsförrättning skulle emellertid medföra betydande olägenheter, beroende på det nära sambandet mellan sådana frågor och rena fastighetsbildningsfrågor. Kommittén finner därför lämpligt med en bestämmelse av den innebörden att servitut av ifrågavarande slag skall få tillskapas efter prövning vid fastighetsbildningsförrättning, om åtgärden äger rum i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd och den är av betydelse för dennas genomförande.

Vad beträffar servitut som kan bildas med stöd av VL synes det kommittén nödvändigt att föreskriva viss ytterligare inskränkning i möjligheterna till servitutsbildning vid fastighetsbildningsförrättning. Med hänsyn till den speciella sakkunskap vattendomstolarna besitter på detta område är det inte lämpligt med förrättningsprövning i annat fall än då ägaren till den fastighet som skall belastas av servitutet underkastar sig åtgärden. Denna inskränkning i rätten att vid fastighetsbildningsförrättning pröva fråga om att bilda servitut för ändamål som regleras i VL föreslås emellertid gälla bara sådana rättigheter som kan tillskapas enligt 2—6 kap. VL. Beträffande de i 7 och 8 kap. VL behandlade servituten för torrläggning och avledande av avloppsvatten kan det dock inte undvikas att de fastighetsbildande myndigheterna får befogenhet att — oberoende av fastighetsägarnas frivilliga medverkan — i anslutning till fastighetsbildning tillskapa servitut. En annan ordning skulle nämligen i alltför hög grad komplicera handläggningen av sådana inte sällan förekommande fastighetsregleringar som förutsätter en samtidig lösning av torrlägnings- eller avloppsfrågor.

Vad gäller bestämmelsen i paragrafens tredje stycke erinrar kommittén om att servitut rörande rätt att dra fram vattenledning för husbehovsförbrukning f. n. kan komma till stånd enligt särskild lag i ämnet den 28 juni 1918 (nr 526). Med hänsyn till att kommittén föreslår regler som innebär att servitut kan bildas efter ett ganska enkelt förrättningsförfarande, bör dessa regler ersätta 1918 års lag. Eftersom rätten att dra fram vattenledning för husbehovsförbrukning är av beskaffenhet som avses i 2 kap. VL, anser kommittén att det är nödvändigt att i detta sammanhang föreskriva undantag från de bestämmelser som föreslagits i andra stycket. Rättighet av ifrågavarande slag skall sålunda kunna tillskapas vid fastighetsbildningsförrättning oberoende av om åtgärden sker i samband med annan fastighetsbildning och oavsett om ägaren till den tjänande fastigheten motsätter sig åtgärden.

Remissyttrandena. Kommitténs förslag att förbjuda att skogsfångsservitut bildas genom fastighetsreglering tillstyrks eller lämnas utan erinran av samtliga remissinstanser.

Rörande frågan om tillåtligheten av betesservitut finner *Svea hovrätt*

inte skäl till erinran mot kommitténs ställningstagande. Hovrätten påpekar därvid att förrättningsprövningen får anses ge garantier för att sådana servitut inte tillskapas utan att det föreligger starka skäl. *Skogsägareförbundet* har däremot den åsikten att betesservitut inte bör få bildas vid förrättning. De skäl som kommittén har anfört i frågan anses inte vara bärande. Förbundet framhåller att utvecklingen går mycket snabbt mot en fullständig avveckling av skogsbetet. Samma mening framförs av *skogsindustriernas samarbetsutskott* och *överlantmäterna i Västernorrlands och Jämtlands län*. Den sistnämnde anser att inte heller servitut som avser slätter, jakt eller fiske bör få bildas i samband med fastighetsbildning.

Kommitténs förslag om förbud att bilda servitut för framdragande av elektriska starkströmsledningar möter invändningar från flera remissinstanser, bl. a. *Svea hovrätt*, *lantmäteristyrelsen*, *vattenfallsstyrelsen*, *häradshövdingeföreningen*, *skogsindustriernas samarbetsutskott* och *vattenkraftföreningen*. Uppfattningen att servitutsbildningen i dessa fall knappast är ett fastighetsbildningsintresse godtas av *Svea hovrätt*. Emellertid anser hovrätten att förbudet skulle binda eller försvåra fastighetsplaneringen vid åtskilliga regleringsförrättningar, eftersom servitut av detta slag är synnerligen vanliga. När mark som belastas av sådant servitut skall överföras från en fastighet till en annan, måste det därför finnas möjlighet att genom förrättningsbeslut bilda servitut som innefattar rätt att ha ledning framdragen över marken i de fall en upplåtelse inte frivilligt görs av den tillträdande fastighetens ägare eller servitutshavaren motsätter sig en privat servitutsbildning med hänsyn till in-teckningssäkerheten. Hovrätten anser att en ändring av förslaget på denna punkt är ofrånkomlig.

Några av de kritiska remissinstanserna framlägger förslag hur problemet med dessa servitut skall lösas. *Lantmäteristyrelsen* och *vattenkraftföreningen* förordar en regel som innebär att servituten kan bildas under de förutsättningar som anges i 7:2 andra stycket i kommittéförslaget. Enligt *överlantmätaren i Skaraborgs län* bör sådana bestämmelser införas att man vid fastighetsreglering kan trygga rätten till starkströmsledning, även när ägare av fastighet, till vilken överförs område där servitutet de facto ligger, vägrar att underteckna nytt avtal angående detta. *Överlantmätaren i Kopparbergs län* föreslår i likhet med *vattenfallsstyrelsen* och *skogsindustriernas samarbetsutskott* sådan ändring av 5:7 första stycket i kommittéförslaget att starkströmsledning hänförs till servituts- eller nyttjanderätts-havare tillhörig byggnad som där avses.

De konkurrensproblem som uppstår när servitut med bästa rätt kan bildas också enligt annan lagstiftning har föranlett uttalande endast av *Svea hovrätt*, som inte har några principiella invändningar mot förslaget. Hovrätten anser visserligen att regeln i andra stycket är onödigt stel, särskilt när servitut inte innefattar befogenheter av typiskt vattenrättslig art utan

exempelvis rätt att ta väg till en vattenbyggnad (2 kap. 14 § och 11 kap. 17 § 29 VL), men vill ändå inte förordna någon ändring på denna punkt. Däremot efterlyser hovrätten ett klargörande av vad som skall anses ligga i att den tjänande fastighetens ägare »inte motsätter sig servitutsbildningen» eller, som det sägs i motiven, att han »underkastar sig åtgärden». Enligt hovrätten ligger det närmast till hands att däri inlägga ett krav dels på medgivande av regleringsåtgärden som sådan, dels på att överenskommelse om likvid med anledning av åtgärden träffats. Motivet att förbehålla prövningen åt vattendomstol — att denna har särskild sakkunskap på området — anses närmast tala för att alla med servitutsbildningen sammanhängande frågor, också den ekonomiska uppgörelsen, skall vara ostridiga för att servitut skall få bildas genom fastighetsreglering.

Departementschefen. Kommitténs förslag att skogsfångsservitut inte skall få bildas genom fastighetsreglering har godtagits av remissinstanserna. Med hänsyn till de starka skäl som talar för förslaget är denna inställning inte oväntad och jag har utan tvekan anslutit mig till kommitténs mening. Jag vill i detta sammanhang erinra om att enligt det tidigare till lagrådet remitterade förslaget till JB får skogsfångsservitut inte heller bildas genom privaträttslig upplåtelse.

I fråga om betesservituten har kommittén inte velat uppställa något liknande förbud. Vissa remissinstanser har emellertid hävdats att ett sådant bör meddelas. Som kommittén har framhållit kan det emellertid i vissa fall vara av vikt för en fastighet att den tillförsäkras rätt till bete på annan fastighet. Den betesform som härvid i regel kommer i fråga torde vara kulturbete. Den omständigheten att utvecklingen går i riktning mot en avveckling av skogsbetet utgör därför inte tillräckligt skäl att helt förbjuda betesservituten. Inte heller synes det lämpligt att i lagen införa olika regler för skilda slag av betesservitut. Något förbud mot att bilda sådana servitut har därför inte tagits upp i departementsförslaget. På denna servitutsavtal som ges sakrättslig verkan genom inskrivning, bör fastighetspunkt skilja sig detta från JB-förslaget. Betesservitut bör nämligen inte få komma till stånd utan att frågan om behovet av servitutet prövats i fastighetsbildningssammanhang.

Det finns naturligtvis många former av servitut som man numera kan ställa sig tveksam till. Förhållandena är emellertid så växlande att det är svårt att plocka ut några grupper som — i likhet med skogsfångsservituten — alltid måste anses mindre önskvärda. Jag är därför inte beredd att föreslå några regler om förbud mot ytterligare kategorier av servitut. De behövliga garantierna mot att olämpliga servitut tillskapas ligger i de åsyftade fallen i att fastighetsbildningsmyndigheten skall pröva om servitutet får bildas.

Enligt kommittéförslaget får servitut som innefattar rätt till fram-

dragande av elektrisk starkströmsledning inte bildas genom fastighetsreglering. Mot förslaget i denna del har under remissbehandlingen från några håll riktats stark kritik. Man har därvid pekat på behovet av ett mer tillfredsställande skydd för innehavaren av sådant servitut vid fastighetsreglering. Med anledning av samma kritik har jag tidigare föreslagit att bestämmelserna i 5:7 om förbud mot överföring av bebyggd mark görs tillämpliga också beträffande mark på vilken finns elektrisk starkströmsledning. I fråga om kraftledningsservitut innebär detta att servitutsområdet inte får överföras till annan fastighet om inte kraftledningens ägare tillförsäkras motsvarande rätt att behålla ledningen på samma mark. För att inte fastighetsplaneringen skall försväras i alltför hög grad synes det nödvändigt att fastighetsbildningsmyndigheten samtidigt ges möjlighet att vid regleringen pröva frågor om bildande av kraftledningsservitut. Däremot anser jag det varken önskvärt eller lämpligt att servitut av detta slag får bildas fristående. I förevarande paragraf bör därför tas upp en bestämmelse som inskränker rätten att genom fastighetsreglering bilda kraftledningsservitut till att omfatta de fall då åtgärden sker i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd.

Jag vill i denna del tillägga att servitutsfrågan kan komma i ett annat läge som följd av den utredning om sakrättsligt skydd för vissa ledningar som jag ämnar begära bemyndigande att tillkalla.

Bestämmelser som på angivet sätt begränsar rätten att bilda fastighetsbildningsservitut finns redan i andra stycket i kommitténs lagförslag. Dessa bestämmelser avser servitut som kan upplåtas enligt VL eller efter förrättningsprövning enligt annan lag. Någon principiell invändning mot förslaget i denna del har inte framkommit under remissbehandlingen, och den av kommittén förordade lösningen har utan ändring i sak tagits upp i departementsförslaget.

I fråga om servitut som avses i 2—6 kap. VL har kommittén som särskilt villkor för servitutsbildning genom fastighetsreglering föreskrivit att ägaren till den tjänande fastigheten inte motsätter sig åtgärden. Svea hovrätt har i sitt remissyttrande ansett att bestämmelsen bör tolkas så, att alla med servitutsbildningen sammanhängande frågor skall vara ostridiga för att servitutet skall kunna komma till stånd genom fastighetsreglering. Enligt min mening skulle emellertid ett sådant krav föra för långt. I de fall då ägaren till den tjänande fastigheten inte framställer någon erinran vare sig mot att servitutet bildas eller mot att ersättningsfrågan avgörs genom förrättningsbeslut synes det saknas anledning att vägra att servitutsfrågan prövas i denna ordning.

De inskränkningar i rätten att genom fastighetsreglering bilda servitut som enligt vad som nu anförts har funnits påkallade har i departementsförslaget tagits upp i paragrafens andra stycke.

Tredje stycket i departementsförslaget har i sak oförändrat överförs från kommittéförslaget.

3 §.

I paragrafen uppställs vid sidan av de allmänna villkoren för fastighetsreglering och som en närmare utveckling av dessa vissa särskilda villkor för ändring av servitut. Vidare anges vilka ändringsåtgärder som kan komma i fråga.

Gällande rätt. Enligt 4 § andra stycket ServL kan beträffande skogsfångs- och mulbetesservitut den tjänande fastighetens ägare utverka förordnande av domstol om att ett servitut, som enligt avtalet är obegränsat, skall för viss tid eller tills vidare lokaliseras, dvs. begränsas till att gälla bara viss del av fastigheten. En förutsättning är dock att åtgärden är till fördel för den tjänande fastigheten och inte innebär förfång för den härskande fastigheten. Enligt grunderna för första stycket i samma paragraf torde också andra slags servitut genom domstolsavgörande kunna lokaliseras. Härför synes dock krävas starkare skäl än de nyss angivna.

Också JDL ger möjlighet till lokalisering av servitut (1 kap. 21 §). Sålunda kan i fråga om tidsbegränsade eller villkorsbundna skogsfångs- och mulbetesservitut vid laga skifte avsättas visst område, på vilket servitutshavaren äger att med markägarens uteslutande utöva servitutet. Som villkor härför gäller att ägaren av någondera fastigheten påkallar åtgärden och att den kan ske utan någons förfång. Vissa andra servitut kan på yrkande från ägaren av den tjänande fastigheten lokaliseras, om det kan ske utan förfång för servitutshavaren.

Beträffande lokaliserade servitut gäller enligt 5 § ServL att de på vissa villkor kan genom förordnande av domstol förflyttas till annat ställe på den tjänande fastigheten. En första förutsättning härför är att ändrade förhållanden inträtt. Ägaren av den tjänande fastigheten kan då få till stånd en flyttning, om servitutets utövande på den bestämda platsen medför märkligt men vid fastighetens bruk och flyttningen kan ske utan förfång för den härskande fastigheten. Den härskande fastighetens ägare kan fordra förflyttning endast av skogsfångs- och mulbetesservitut. För sådan flyttning krävs att servitutet på grund av de ändrade förhållandena inte längre kan i avsedd utsträckning begagnas på det bestämda stället. Om märklig olägenhet genom förflyttning tillskyndas den tjänande fastigheten, får flyttningen inte medges.

I samband med laga skifte kan förflyttning av lokaliserat servitut ske under mindre stränga villkor än enligt ServL. För vinnande av lämpligt skifte kan sålunda servitut förflyttas till annat område »som är jämgott för ändamålet och icke avsevärt svårare att begagna» (13 kap. 9 § JDL).

Kommittén. I fråga om sådana upplåtelseservitut, som inte gäller med bästa rätt i de tjänande fastigheterna, skulle det uppkomma svårigheter, om man öppnade vidsträckta möjligheter till ändring av bestående rättigheter. Särskilt med tanke på detta har kommittén valt att i ganska nära överensstämmelse med gällande rätt begränsa de tillåtna ändringarna till sådana som syftar till att reglera möjligheterna att utnyttja föreliggande rättigheter utan att det innebär en egentlig ökning eller minskning av servitutsbelastningen. Behovet av en mera genomgripande omvandling av servitutsförhållandena tillgodoses enligt kommitténs förslag på annat sätt, nämligen genom ett upphävande av servitut, ev. i kombination med en nybildning av sådan rättighet. Ändringsinstitutet har därför i förslaget fått en tämligen begränsad räckvidd. Därigenom skall utövningsområdet för ett lokaliserat servitut kunna begränsas eller flyttas till annan del av den tjänande fastigheten eller på annat sätt jämkas. Om servitutet inte är lokaliserat, skall särskilt utövningsområde inom fastigheten kunna anvisas. I samband med att utövningsområdet ändras på detta sätt skall nya eller ändrade föreskrifter rörande sättet för utövningen kunna meddelas.

Som villkor för ändringsåtgärd har i förslaget angetts att servitutet hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten och att denna olägenhet kan undanröjas genom ändringen. Möjligheten till ingripande i detta fall motiveras med att servitutet måste anses allvarligt skada det allmänna intresset av att marken kommer till lämplig användning. Något krav på att missförhållandet uppkommit till följd av ändrade förhållanden kan, uttalar kommittén, uppenbarligen inte uppställas. Inte heller kan krävas att servitutsändringen inte får leda till mera väsentlig olägenhet för den härskande fastigheten.

Med hänsyn till den stora betydelsen av att servitutsförhållanden inte försvårar ett plangenomförande har det vidare ansetts böra särskilt ut-sägas i lagtexten att hinder mot den tjänande fastighetens användning i enlighet med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan skall på samma sätt som hinder mot fastighetens ändamålsenliga utnyttjande kunna för-anleda servitutsändring.

I betänkandet anges ytterligare ett fall då ändring av servitut medges, nämligen när åtgärden är till väsentlig fördel för endera av de båda servitutsfastigheterna — den tjänande eller den härskande — och den inte medför olägenhet av betydelse för den andra fastigheten. Dessa villkor ansluter sig i viss mån till vad som enligt 5 § ServL gäller beträffande flyttning av servitut. Förslaget innebär emellertid en väsentlig nyhet genom att det utan särskild begränsning medger ändring också till förmån för den härskande fastigheten, vars ägare f. n. har möjlighet att kräva flyttning bara när det är fråga om skogsfångs- och mulbetesservitut. Enligt kommitténs mening saknas grundad anledning att inte i detta hänseende be-handla de båda servitutsfastigheterna helt lika. En annan skiljaktighet i

förhållande till gällande rätt består i att förslaget inte innehåller något krav på att åtgärden skall vara föranledd av ändrade förhållanden. Med hänsyn till att det från allmän synpunkt är önskvärt att marken används på bästa sätt har kommittén ansett lämpligt att i detta fall, när en väsentlig fördel står att erhålla, tillåta servitutsändring, även om denna någon gång skulle komma att grundas på förhållanden som förelegat redan när servitutet bildades.

Frågan om ersättning med anledning av servitutsändring anser kommittén böra lösas efter samma principer som i övrigt gäller för den ekonomiska uppgörelsen mellan sakägarna vid fastighetsreglering.

Remissyttrandena. Förslaget tillstyrks eller lämnas utan erinran av så gott som samtliga remissinstanser.

Cheferna för lantmäteriets specialenheter nr 5 och 7 i Kopparbergs län anmärker på den gjorda avgränsningen av ändringsinstitutet och anser förslaget otillräckligt när det gäller ändring av lokaliserat servitut. Kommittén anses inte ha tagit hänsyn till det inte alls ovanliga fallet att utövningsområdet för sådant servitut genom markbyte tillfaller annan fastighet än den som enligt avtal är tjänande. Möjligheten att genom ändring eller upphävande av servitut, med åtföljande beslut om nybildning av servitut med motsvarande innehåll, belasta den fastighet som tilldelats det avtalade utövningsområdet blir då beroende av vederbörande fastighetsägares medgivande.

De av kommittén i 3 och 4 §§ föreslagna villkoren för ändring och upphävande av servitut diskuteras ingående av *Svea hovrätt*. Det första av dessa villkor, att servitutet hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten, kritiserar av hovrätten, som finner lagförslaget och motivuttalandena på denna punkt oförenliga med annars gällande principer på servitutsrättens område. Hovrätten erinrar om att det inte är förbjudet att upplåta servitut som hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten. Om ett sådant servitut tillskapats avtalsvis, ev. med hög ersättning till den tjänande fastighetens ägare, skulle det vara stötande, om denne eller hans efterträdare i äganderätten skulle kunna få servitutet ändrat eller upphävt utan att ens påstå att ändrade förhållanden förelåg.

Det nyss anförda har enligt hovrätten i viss mån giltighet även beträffande ändringsgrunden att väsentlig fördel kan beredas den tjänande eller den härskande fastigheten utan olägenhet av betydelse för den andra fastigheten. Hovrätten finner det mest tilltalande att även i detta fall kräva ändrade förhållanden. Att ändring kan ske när servitut hindrar fastighets användning i enlighet med detaljplan har hovrätten inget att erinra mot. Enligt hovrättens mening bör i JB tas in en bestämmelse av huvudsakligt innehåll att servitut inom detaljplanerat område får upplåtas bara i den mån inte planens genomförande motverkas eller fastighets användning enligt planen

hindras. En sådan civilrättslig reglering i JB synes följdriktigt kunna kompletteras med de av kommittén föreslagna bestämmelserna i 3 och 4 §§ om ändring och upphävande av servitut som hindrar fastighets användning enligt detaljplan. Dessa bestämmelser skulle då, framhåller hovrätten, få betydelse främst i fråga om servitut som tillkommit före planen och är oförenliga med denna.

Överlantmätaren i Jämtlands län ifrågasätter om man inte som ytterligare villkor för ändring av servitut som hindrar den tjänande fastighetens ändamålsenliga nyttjande eller användning enligt detaljplan borde föreskriva att ändringen inte får leda till märkligt men för den härskande fastigheten.

Departementschefen. I fråga om ändringsinstitutets avgränsning ansluter jag mig till kommittéförslaget. Jag anser således att reglerna om ändringsåtgärder i huvudsaklig överensstämmelse med gällande rätt bara bör syfta till att åstadkomma en reglering av möjligheterna att utnyttja ett servitut utan att medföra någon nämnvärd ökning eller minskning av servitutsbelastningen. Några remissinstanser har ansett att ändringsreglerna bör utformas så, att de blir tillämpliga när utövningsområdet för ett lokaliserat servitut genom fastighetsreglering överförs från en fastighet till en annan. Behov av servitutsåtgärd i dessa fall torde uppkomma endast om servitutet upphör att gälla till följd av marköverföringen. Är servitutsrättigheten av väsentlig betydelse för den härskande fastigheten, kan fastighetsbildningsmyndigheten då enligt 1 och 9 §§ i departementsförslaget utan särskild ansökan och utan medgivande från ägaren av den fastighet som erhåller marken besluta om bildande av ett nytt servitut. Någon anledning att utvidga ändringsreglerna till att omfatta också denna situation föreligger därför inte.

Svea hovrätt har ansett sig kunna påvisa en bristande överensstämmelse mellan de av kommittén i denna och följande paragraf föreslagna villkoren för ändring och upphävande av servitut, å ena sidan, och reglerna om bildande av aytalsservitut, å andra sidan. Hovrätten har därvid bl. a. pekat på att hinder inte möter att upplåta ett servitut som hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten. Enligt hovrättens mening skulle det vara stötande om ägaren av den tjänande fastigheten utan att ens påstå att ändrade förhållanden inträtt skulle kunna på angivna grund få servitutet ändrat eller upphävt.

Det är ett starkt allmänt intresse att tillgängliga markresurser används på ett så effektivt sätt som möjligt. Mot denna bakgrund kan man uppenbarligen inte tillåta att ett servitut hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten. I de fall då missförhållandet uppkommit efter det servitutet bildades är det tydligt att det botemedel som behövs bör utgöras av regler om ändring och upphävande av servitut. Om förhållandena redan från början är sådana att ett ifrågasatt servitut måste sägas inkräkta

på den tjänande fastighetens lämplighet för sitt ändamål, synes det däremot mest tilltalande att hindra att servitutet bildas. I fråga om fastighetsbildningsservitut torde de i 3 och 5 kap. upptagna bestämmelserna innefatta ett sådant hinder. Också de regler som gäller beträffande andra slag av tvångsservitut torde ge ett tillräckligt skydd för att den tjänande fastigheten behåller sin funktionsduglighet. Vad gäller upplåtelseservitut kan det synas ligga nära till hands att i JB som villkor för giltigheten av ett sådant servitut föreskriva att servitutet skall främja en ändamålsenlig markanvändning. Som jag närmare har utvecklat vid remissen till lagrådet av servitutskapitlet i förslaget till JB skulle en sådan lösning emellertid vara opraktisk och vålla tillämpningssvårigheter. Jag har kommit fram till att det är lämpligare att i stället för att införa en bestämmelse av nyss angivet slag i JB göra bestämmelserna om ändring och upphävande av servitut i FBL tillämpliga också i de fall som det nu är fråga om (se 14 kap. 16 § i förslaget till JB). Som jag har påpekat vid den nyssnämnda remissen till lagrådet kan den i JB upptagna beskrivningen av servitutets funktion sägas utgöra en civilrättslig grundval för de ingripanden som kan ske med stöd av de nyss angivna bestämmelserna.

Jag är alltså ense med kommittén om att servitut som hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten skall få upphävas, även om ändrade förhållanden inte kan påvisas.

Också i fråga om den av kommittén föreslagna ändringsgrunden att väsentlig fördel kan beredas den tjänande eller den härskande fastigheten utan olägenhet av betydelse för den andra fastigheten har Svea hovrätt ifrågasatt att man bör kräva ändrade förhållanden. Med hänsyn till önskvärdheten av att markresurserna utnyttjas på bästa sätt anser jag emellertid — i likhet med kommittén — att inte heller här något sådant krav bör införas.

Jag kan också i övrigt ansluta mig till kommitténs ståndpunktstaganden. Detta innebär bl. a. att jag inte anser nödvändigt att uppställa det villkoret för ändring av ett servitut som hindrar ett ändamålsenligt eller planerligt utnyttjande av den tjänande fastigheten att ändringen inte leder till märkligt men för den härskande fastigheten. De i 3 och 5 kap. upptagna allmänna bestämmelserna, vilka skall tillämpas vid sidan av reglerna i detta kapitel, torde nämligen innebära tillräckligt skydd mot att den härskande fastigheten försämras på ett inte godtagbart sätt.

På grund av vad jag nu har anfört har paragrafen utformats i nära anslutning till kommitténs förslag.

4 §.

Paragrafen innehåller huvudreglerna angående upphävande av servitut genom fastighetsreglering.

Gällande rätt. De nuvarande möjligheterna att upphäva servitut är inte enhetligt reglerade. Förutom att flertalet upplåtelseservitut kan bringas att

upphöra, om ägaren av den härskande fastigheten samtycker till det, medger ServL ägaren av den tjänande fastigheten rätt att under vissa förutsättningar få till stånd ett upphävande efter prövning av domstol. Enligt 7 § ServL kan sålunda domstol förklara servitut förfallet, om det till följd av ändrade förhållanden blivit onyttigt. Är servitutet inte onyttigt men är nytan ringa i förhållande till den börda som uppkommer för den tjänande fastigheten, kan domstolen i stället med stöd av samma lagrum förordna om avlösning av servitutet, varvid löseskillningens belopp i brist på överenskomelse bestäms av tre ojäviga skiljemän.

Vid sidan av ServL erbjuder JDL vissa möjligheter att få till stånd ett upphävande av servitut, nämligen genom utbrytning. Utbrytning innebär att servitutshavaren får avstå från att begagna annans jord men i stället med äganderätt får visst markområde från den tjänande fastigheten. Utbrytning kan äga rum antingen i samband med laga skifte eller som fristående åtgärd. Enligt 1 kap. 21 § JDL får servitut som består i rättighet att fiska eller ta torv, sten, sand, grus, lera e. d. utbrytas vid laga skifte. Som villkor anges att ägaren av den tjänande fastigheten framställer yrkande därom och att åtgärden kan genomföras utan förfång för servitutshavaren. I fråga om skogsfångs- och mulbetesservitut gäller att de skall utbrytas om det begärs av ägaren till någondera fastigheten och det kan ske utan någons förfång. Utbrytning av skogsfångs- och mulbetesservitut som fristående åtgärd kan enligt 20 kap. 3 § ske på yrkande av den tjänande fastighetens ägare eller, i fråga om andra servitut än sådana som tillkommit genom avtal, på yrkande av servitutshavaren, om det medför nytta utan att lända till någons förfång. Utbrytning av avtalsservitut får ske på begäran av servitutshavaren, om det visas att servitutet äventyras.

Inom område där FBLS är tillämplig kan enligt 6 kap. 12 § denna lag utbrytning ske utan samband med laga skifte i samma utsträckning som enligt JDL. Den härskande fastighetens ägare har emellertid, oavsett hur servitutet tillkommit, möjlighet att få till stånd utbrytning bara om servitutet äventyras.

Kommittén. I första stycket av kommitténs förslag upptas en bestämmelse om att servitut får upphävas, om den härskande fastigheten inte längre behöver servitutet. Bestämmelsen motsvarar i sak regeln i 7 § ServL om att servitut kan förklaras förfallet, om det till följd av ändrade förhållanden blivit onyttigt. Kommittén vill emellertid inte ställa upp ett oavvisligt krav på att ändrade förhållanden skall ha inträtt. Det kan inte uteslutas att ett servitut någon gång tillkommit utan tillräckligt ingående överväganden och att det inte ens från början varit till någon påtaglig nytta för den härskande fastigheten. Med hänsyn till den kännbara belastning servitutet i sådant fall ändå kan innebära för den tjänande fastigheten är det önskvärt att rättigheten kan upphävas.

Första stycket tar också upp en bestämmelse om att servitut får upphävas, om det inte utövats under avsevärd tid och omständigheterna i övrigt är sådana att det måste anses övergivet. Denna bestämmelse har kommittén hämtat från lagberedningens förslag till JB. Kommittén anser att bestämmelsen är värdefull som medel att komma till rätta med sådana servitut som nära nog fallit i glömska men ändå kan vara till stor olägenhet för den tjänande fastigheten genom att det alltid föreligger viss risk för att de någon gång i framtiden åter kan göras gällande.

För det fall att nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten är det, anser kommittén, nödvändigt att behålla kravet på att ändrade förhållanden skall ha inträtt för att servitutet skall få upphävas.

Kommittén erinrar om bestämmelserna i 3 § om ändring av servitut som hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med detaljplan. Kommittén anser att ett upphävande av servitutet bör komma till stånd, om det åsyftade resultatet inte kan vinnas enbart genom en ändring. En föreskrift härom har tagits upp i 4 § andra stycket i kommittéförslaget.

I de fall då ett servitut innefattar flera mer eller mindre fristående befogenheter synes man, uttalar kommittén, i regel böra betrakta varje befogenhet för sig som ett servitut, på vilket lagens bestämmelser om upphävande utan vidare är tillämpliga. Förhållandena kan emellertid ibland vara sådana att ett sådant betraktelsesätt inte kan anläggas. Med anledning härav har i tredje stycket av paragrafen föreskrivits att, när sådant förhållande som sägs i paragrafen föreligger bara beträffande viss befogenhet som ingår i ett servitut, denna får upphävas, om det kan ske utan att servitutet i övrigt äventyras. Bestämmelsen är enligt kommittén avsedd att möjliggöra också en sådan lokal begränsning av utövningsområdet för ett servitut som annars inte skulle kunna vinnas. Föreskriften anses härigenom få särskild betydelse. Eftersom tillämpningsområdet för 3 § inskränkts på sätt som skett, kan nämligen önskvärda omvandlingar av servitut ofta inte genomföras på annat sätt än genom partiellt upphävande i förening med viss nybildning.

Kommittén berör slutligen frågan om ersättning vid upphävande av servitut och finner därvid uppenbart att bindande anvisningar om valet av värdenivå varken kan eller bör lämnas men att de tidigare förda resonemangen om de centrala vinstfördelningsproblemen bör kunna tjäna till ledning. Kommittén framhåller att man vid bestämmande av servitutets värde bör ta hänsyn till eventuell med servitutet förbunden avgiftsskyldighet. När det är fråga om ett fristående upphävande av servitut, kan det emellertid finnas anledning att ta viss hänsyn till ExL:s bestämmelser om ersättning i motsvarande fall vid rättighetsexpropriation. Enligt dessa får rättighetshavaren inte någon del av vinsten.

Remissyttrandena. Den i första stycket angivna grunden för upphävande av servitut — att den härskande fastigheten inte längre behöver servitutet — kritiseras av *Svea hovrätt*. De av kommittén i motiven gjorda uttalandena går enligt hovrätten inte fria från invändning. För att ett servitut skall kunna bildas fordras att det uppfyller ett för den härskande fastigheten nyttigt ändamål. Genom fastställsetalan vid domstol liksom vid fastighetsbestämning kan prövas om en genom avtal upplåten rättighet avsett ett lagligt servitutsändamål och om följaktligen ett servitut verkligen föreligger till förmån för en fastighet. Genom fastighetsreglering bör endast kunna prövas om förhållandena efter servitutets tillkomst ändrats så väsentligt att servitutsändamålet förfallit. Hovrätten förordar därför att första punkten i paragrafen i nära överensstämmelse med 18 § första stycket i servitutskapitlet i lagberedningens förslag till JB avfattas så, att servitut kan upphävas om till följd av ändrade förhållanden ändamålet därmed är att anse som förfallet. Hovrätten påpekar också att motivuttalandena motsägs av lagtexten som förutsätter att fastighet inte längre har behov av servitut. Enligt *överlantmätaren i Blekinge län* bör inte som villkor för ändring av servitut vars nytta är ringa i förhållande till belastningen för den tjänande fastigheten uppställas att ändrade förhållanden skall ha inträtt, eftersom sådana kan vara svåra att påvisa och den ringa nyttan kan hänga samman med att det avsedda syftet med servitutet erfarenhetsmässigt kan ha visat sig vara irrelevant.

Upphävandegrunderna i andra stycket föranleder också vissa uttalanden. *Svea hovrätt* hänvisar till sitt yttrande över 3 §. *Överlantmätaren i Uppsala län* framhåller att bestämmelserna kan medföra stora nackdelar för den härskande fastigheten. Med hänsyn till det allmänna båtnadsvillkoret i 5:4 samt möjligheterna till ersättning enligt 5:10 och 11 får emellertid fastighetens rätt anses vara tillgodosedd. Tvångsbestämmelserna bör därför tolereras, eftersom de är av stor betydelse för den tjänande fastigheten.

Departementschefen. I princip bör det uppenbarligen åligga fastighetsbildningsmyndigheten att vid prövning av fråga om ändring eller upphävande av servitut först undersöka om den ifrågasatta rättigheten utgör ett giltigt servitut. Om så ej är fallet, kan beslut inte meddelas om ändring eller upphävande av rättigheten. Eftersom en förutsättning för giltigheten av en servitutsupplåtelse är att rättigheten skall tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten, bör reglerna om upphävande av servitut inte omfatta det fall att den upplåtna rättigheten från början inte fyllt något verkligt behov för nämnda fastighet. I departementsförslaget har lagtexten därför utformats så, att servitut får upphävas om det till följd av ändrade förhållanden inte behövs för den härskande fastigheten. Vid den praktiska tillämpningen av ifrågavarande

36 — *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

bestämmelse torde fastighetsbildningsmyndigheten emellertid i regel kunna presumera att servitutet från början fyllt ett behov hos den härskande fastigheten och sålunda inrikta prövningen på de förhållanden som råder vid tiden för förrättningen. Bara i särskilda fall synes myndigheten ha anledning att efterforska hur situationen tedde sig vid upplåtelse tillfället och pröva om ett giltigt servitut verkligen föreligger.

Vad som nu anförts har i viss mån tillämpning även för det fall att nytan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten. Lagtexten har därför utformats så, att kravet på att ändrade förhållanden skall ha inträtt också gäller för detta fall. Det nämnda kravet skall, som nyss framhållits, dock mera sällan aktualiseras vid den praktiska tillämpningen.

I fråga om paragrafens andra stycke får jag hänvisa till de uttalanden som jag har gjort i anslutning till 3 § rörande motsvarande grunder för ändring av servitut.

Tredje stycket har utan ändringar i sak överförts från kommittéförslaget.

5 §.

I denna paragraf — som motsvarar 6 § i kommitténs förslag — medges vissa undantag från de särskilda villkor för ändring och upphävande av servitut som uppställts tidigare i kapitlet.

Kommittén. När frågan om tillåtligheten av att genom fastighetsreglering ändra fastighetsindelningen är beroende av att ett servitut ändras eller upphävs, bör frågan huruvida servitutsåtgärden får genomföras enligt kommitténs mening bedömas uteslutande enligt de allmänna villkoren i 5 kap. En sådan ordning är nödvändig för att servitutsförhållandena inte skall åtnjuta större orubblighet än själva fastighetsindelningen och kunna hindra högst önskvärda regleringsåtgärder. Prövningen huruvida de allmänna regleringsvillkoren är uppfyllda skall ske med utgångspunkt från den samlade effekten av ändringen i fastighetsindelningen och servitutsåtgärden.

En bestämmelse av den innebörd som nyss angetts har tagits upp i första stycket av 6 §. Bestämmelsen har dock begränsats att gälla bara under förutsättning att indelningsändringen kan komma till stånd utan stöd av överenskommelse mellan berörda sakägare eller av sakägares samtycke. Det skulle vara stötande om vissa enskilda sakägare genom frivilliga dispositioner kunde sätta de till skydd för andra sakägare tidigare i kapitlet uppställda villkoren ur kraft.

I andra stycket första punkten föreslår kommittén en bestämmelse som tillgodoser ett i viss mån likartat syfte som bestämmelsen i första stycket, nämligen att underlätta en önskvärd regleringsåtgärd. Ändring i fastighetsindelningen motsvaras här av åtgärd varigenom servitut nybildas. Om

servitut skall bildas enligt 1 § och det konstateras att en redan bestående servitutsrättighet inte kan oförändrat utövas jämsides med det nya servitutet, får enligt denna regel den äldre rättigheten i den omfattning det är nödvändigt ändras eller upphävas utan att de särskilda föreskrifterna i detta kapitel iakttas. En underförstådd förutsättning är dock att nybildningen och följdåtgärden beträffande den äldre rättigheten prövas tillsammans medföra en så mycket mera ändamålsenlig markanvändning, att fördelarna överväger de kostnader och olägenheter, som är förenade med åtgärden, liksom att övriga regleringsvillkor enligt 5 kap. är uppfyllda.

Andra punkten i andra stycket tar sikte på det fallet att ett avtals-servitut skall upphöjas till ställning av förrättnings-servitut. Kommittén anser att det ligger i öppen dager att de villkor för att upphäva servitut som tidigare föreskrivits i detta kapitel inte behöver iakttas i denna situation. Ett uttrycklig stadgande i frågan anses emellertid nödvändigt. Vid åtgärder av detta slag skall formellt sett särskilda ersättningar fastställas för upphävandet och nybildningen. Den förstnämnda ersättningen torde aldrig behöva nedsättas för fördelning mellan innehavarna av in-teckningar i den härskande fastigheten utan skall avräknas mot den ersättning som ägaren av denna fastighet har att betala med anledning av ny-bildningen. Om den tjänande fastigheten besväras av in-teckning som har förmånsrätt framför avtals-servitutet, får in-teckningshavaren ett fullgott skydd genom bestämmelsen i 8 § andra stycket.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* uttalar att de betänkligheter hovrätten hyser mot bestämmelserna i 3 och 4 §§ om ändring och upphävande av servitut inte på motsvarande sätt gäller första stycket i förevarande paragraf. Mot förslaget i denna del har hovrätten ingen erinran.

Föreskrifterna i andra stycket anses på ett par håll böra omkonstrueras. *Svea hovrätt* erinrar om motivuttalandet att en underförstådd förutsättning för tillämpning av regeln i första punkten är att regleringsvillkoren enligt 5 kap. är uppfyllda. Denna förutsättning bör enligt hovrättens mening komma till uttryck i lagtexten. Hovrätten föreslår därför att i första stycket skall tas upp en andra punkt som innebär att föreskrifterna i första stycket i kommitténs förslag äger motsvarande tillämpning om tillåtligheten av att bilda servitut enligt 1 § beror på att redan bestående servitut ändras eller upphävs. I anslutning därtill bör jämkning ske av första punkten i andra stycket, vilken i likhet med andra punkten i samma stycke bara bör föreskriva att den med en servitutsbildning enligt 1 § nödvändigt förbundna åtgärden med avseende på bestående rättighet skall genomföras för att rättigheterna inte skall kollidera med varandra. — För det fall att upplåtelseservitut ersätts med fastighetsbildningsservitut och servitutsbelastningen alltså ökar för innehavare av in-teckningar med bättre rätt än avtals-servitut är det enligt *överlantmätaren i Jämtlands län* att föredra

att ersättningen för det nybildade servitutet, när så anses nödvändigt, ned-sätts för fördelning mellan rättsägarna i den tjänande fastigheten framför att åtgärden blir beroende av inteckningshavarnas medgivande.

Departementschefen. Som kommittén i skilda sammanhang har framhål-lit bör det inte få vara svårare att rubba servitut än att ändra fastighets-indelningen. Härav följer att sådana frågor om ändring och upphävande av servitut, som uppkommer vid ändring i fastighetsindelningen genom fastighetsreglering, bör bedömas utelutande enligt de allmänna bestämmel-serna i 3 och 5 kap. Enligt min mening bör detta gälla inte bara när tillåtligheten av fastighetsregleringen är beroende av servitutsåtgärden utan också annars när denna är av betydelse för genomförandet av regleringen. Den av kommittén i paragrafens första stycke upptagna regeln har i departementsförslaget omformulerats i enlighet härmed.

I likhet med kommittén anser jag att bestämmelsen bör gälla bara under förutsättning att ändringen i fastighetsindelningen kan komma till stånd utan stöd av överenskommelse mellan sakägare eller utan sakägares samtycke. Denna reservation har sålunda tagits upp också i departementsför-slaget.

Kommittén har uppmärksammat den situationen att man vid bildande av servitut enligt 1 § finner att den nya rättigheten helt eller delvis skulle kollidera med en redan befintlig servitutsrättighet. Det synes uppenbart att den ifrågasatta servitutsbildningen i detta fall bör komma till stånd, bara om det äldre servitutet upphävs eller ändras så, att rättigheterna kan utövas vid sidan av varandra. Möjlighet härtill bör sålunda öppnas. Som kommittén har framhållit i motiven bör emellertid nybildningen och åtgärden med det äldre servitutet kunna genomföras, endast om de allmänna regleringsvillkoren i 5 kap. är uppfyllda. I likhet med Svea hovrätt anser jag att denna förutsättning bör framgå av lagtexten. Detta synes bli fallet om man efter mönster från första stycket anger att ändring och upp-hävande i det berörda fallet får ske utan att de tidigare i kapitlet före-skrivna villkoren iakttas. Andra stycket i departementsförslaget har ut-formats i enlighet härmed.

Andra punkten i andra stycket i kommittéförslaget innehåller en ut-trycklig föreskrift om upphävande av servitut som ersätts av fastighets-bildningsservitut. Någon motsvarighet till denna bestämmelse har inte tagits upp i departementsförslaget. I den angivna situationen torde nämligen servitutet komma att upphävas enligt 4 §, eftersom den härskande fastig-beten inte längre kan anses ha behov av det äldre servitutet.

Jag vill slutligen instämma i kommitténs uttalanden rörande avräkning i fråga om de olika ersättningar som skall utgå när man upphöjer ett avtalsservitut till förrättningservitut. I likhet med kommittén anser jag att innehavare av inteckning med bättre rätt i den tjänande fastigheten

än avtalsservitutet har ett fullgott skydd genom att hans medgivande till åtgärden krävs enligt 8 §. Från praktisk synpunkt är avräkning uppenbarligen att föredra framför en ordning som innebär att de olika ersättningarna nedsätts för fördelning mellan inteckningshavarna i den härskande och den tjänande fastigheten.

6 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om rätt för de enskilda sakägarna att komma överens om ändring och upphävande av servitut genom fastighetsreglering också i andra fall än de som tidigare angetts. I kommittéförslaget tas motsvarande bestämmelser upp i 7 §.

Gällande rätt. Som förut antytts anses i fråga om upplåtelseservitutet i regel gälla att sakägarna har frihet att genom enskilda rättshandlingar ändra och upphäva rättigheten. Beträffande skogsfångs- och mulbetesservitut som inte är tidsbegränsat och som varit gällande av ålder eller tillkommit före den 1 januari 1928 genom avtal i samband med tillkomsten av den härskande fastigheten gäller emellertid särskilda regler. Enligt dessa regler, som finns i 7 a § ServL, är medgivande av fastighetens ägare att servitutet helt eller delvis skall upphöra utan verkan om inte medgivandet godkänts av domstol. Sådant godkännande kan lämnas bara under vissa noggrant angivna förutsättningar.

Beträffande jorddelningsservitut i egentlig mening torde gälla att de inte kan hävas genom avtal mellan parterna (jfr prop. 1937:232 s. 46).

Kommittén. Kommittén understryker att bestämmelserna i 3 kap. skall iakttas också i de fall som avses med denna paragraf och att det allmänna intresset av kontroll därigenom tillgodoses. Det påpekas också att inteckningshavarna skyddas genom den i 5:18 andra stycket föreskrivna prövningen.

Av den omständigheten att i lagtexten bara talas om överenskommelse får enligt kommittén inte dras den slutsatsen att ensidig förklaring av den härskande fastighetens ägare om avstående av servitutsrätt inte skall tillmätas samma betydelse som en överenskommelse i det fall då förklaringen inte är förknippad med krav på ersättning i någon form eller annars förbunden med villkor som måste godkännas av den tjänande fastighetens ägare.

Departementschefen. Departementsförslaget har i sak utformats helt i överensstämmelse med kommittéförslaget, som inte mött någon kritik vid remissbehandlingen. På sätt som skett i andra liknande sammanhang har emellertid lagtexten kompletterats så, att det klart framgår att bestämmelsen i 5 kap. 18 § andra stycket äger tillämpning i förevarande situation.

7 och 8 §§.

I dessa paragrafer som motsvarar 8 § i kommitténs förslag, föreskrivs vissa begränsningar i möjligheterna att genom fastighetsreglering ändra eller upphäva servitut.

Kommittén. De servitut som bildats med stöd av VL eller dessförinnan gällande vattenrättsliga lagstiftning lämpar sig enligt kommittén uppenbarligen inte för behandling vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen. Ett uttryckligt förbud att ändra eller upphäva dessa servitut enligt bestämmelserna i detta kapitel är därför motiverat. Sådana servitut som avses i 7 och 8 kap. VL intar emellertid en särställning dels genom att de i stor utsträckning inverkar på möjligheterna att ändra fastighetsindelningen eller vidta andra fastighetsbildande åtgärder, dels genom att de utan egentliga olägenheter för de vattenrättsliga intressena torde kunna tas upp till behandling vid fastighetsbildningsförrättning. Enligt bestämmelsen i 2 § kan sådant servitut också — utan medgivande av den tjänande fastighetens ägare — nybildas i samband med vissa fastighetsbildningsåtgärder. Rättigheten bör då även kunna ändras och upphävas i samma ordning. På grund härav har i 8 § första stycket i kommittéförslaget inskrivits ett absolut förbud att genom fastighetsreglering ändra eller upphäva servitut som bildats enligt 2—6 kap. VL eller motsvarande äldre lagstiftning. Beträffande servitut som tillkommit med stöd av 7 och 8 kap. VL eller motsvarande äldre bestämmelser har föreskrivits att ändring eller upphävande får ske endast om åtgärden äger rum i samband med fastighetsbildningsåtgärd för vars genomförande den är av betydelse.

Kommittén anser att inskränkningar kan vara motiverade också beträffande andra slag av tvångsservitut än de nyss behandlade. I 65 § EVL finns sålunda särskilda bestämmelser om prövning vid vägförrättning av ändringar av servitut och liknande frågor. Behovet av att låta de nu aktuella reglerna omfatta dessa servitut är därför inte så framträdande. Samtidigt måste man emellertid konstatera att det skulle innebära en onödig omgång, om särskild förrättning enligt 65 § EVL måste begäras varje gång en ändring eller upphävande av vägservitut aktualiseras i samband med en fastighetsbildningsförrättning. Kommittén har därför likställt servitut enligt EVL med servitut enligt 7 och 8 kap. VL. På samma sätt har förfarits med servitut som bildats enligt lagen om ägofred och som kan omprövas med stöd av 38 § samma lag.

Bestämmelsen i 8 § andra stycket i kommittéförslaget (8 § i departementsförslaget) sammanhänger med att kommittén förutsätter att likvider som fastighetsägaren blir ålagd att utge i anledning av fastighetsbildning skall under viss tid utgå med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § handelsbalken. Någon risk för innehavarna av in-teckningar i fastigheten anses inte upp-

komma härigenom, eftersom det måste antas att fastighets värde genom fastighetsbildningen stiger minst så mycket att olägenheterna med förmånsrätten vägs upp. När likviden avser åtgärd beträffande ett servitut som inte gällt med bästa rätt i fastigheten, kan det emellertid tänkas att värdestegringen inte har någon betydelse för de inteckningar som gäller med bättre rätt än servitutet. Kommittén föreslår därför att servitutsåtgärden görs beroende av att inteckningshavare inte motsätter sig den. Denna regel bedöms som lämplig därför att den passar också i de fall då servitut hävs mot vederlag i mark. Den tjänande fastigheten får ju då, påpekar kommittén, avstå mark som fri från inteckningsbelastning övergår till den härskande fastigheten utan att inteckningshavarna får någon kompensation. Om servitutsåtgärden är väsentligen utan betydelse för inteckningshavarna, bör den få genomföras även mot deras bestridande. Genom detta förbehåll anses vetorätten inte komma att i praktiken få några menliga verkningar, eftersom det ytterligt sällan lär förekomma att en fastighets kreditvärde är så hårt utnyttjat att ett upphävande av servitut som belastar fastigheten kan få några menliga verkningar på inteckningar med förmånsrätt framför servitutet.

Remissyttrandena. Det är bara bestämmelserna i andra stycket av 8 § i kommittéförslaget som föranleder uttalanden från remissinstanserna. I redaktionellt hänseende invänder *Svea hovrätt* att stycket inte har något sakligt samband med innehållet i första stycket och att det därför bör brytas ut till en särskild paragraf. Kommitténs redigering medför risk för missförstånd rörande räckvidden av regeln i andra stycket. Regeln kan enligt hovrättens mening uppfattas så som om den endast avsåg sådana servitut som omtalas i första stycket.

Överlantmätaren i Jämtlands län kritiserar det sakliga innehållet i andra stycket. När ett avtalsservitut upphävs mot vederlag i mark är det, anser överlantmätaren, bättre att ersättningen för markvederlaget, i fall då det anses behövt, nedsätts för fördelning mellan rättsägarna i den tjänande fastigheten än att åtgärden görs beroende av inteckningshavarnas medgivande. *Svea hovrätt* hänvisar till 5:18 andra stycket och hovrättens yttrande i anslutning därtill samt föreslår att orden »icke mot inteckningshavares bestridande» i kommitténs lagtext ersätts av »icke utan inteckningshavares medgivande». Hovrätten anser vidare att ordet »väsentligen» bör utgå. *Stadshypotekskassan* och *bostadskreditkassan* uttalar, liksom beträffande 5:16, att bestämmelsen bör utformas så, att godkännande inte fordras om det är uppenbart att överenskommelsen inte kan skada in-teckningshavare.

Departementschefen. Kommitténs förslag till regler som begränsar möjligheterna att i samband med fastighetsreglering ändra eller upphäva vissa

servitut som bildats enligt VL och vissa andra lagar har inte mött någon kritik vid remissbehandlingen. Reglerna är enligt min mening ändamålsenliga och de har därför utan ändringar i sak tagits upp i departemensförslaget.

Sedan kommittén avlämnade sitt förslag har tillkommit en ny kategori av servitut, nämligen sådana som tillskapas med stöd av lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Sådana servitut bör enligt min mening jämföras med servitut enligt lagstiftningen om ägofred och enskilda vägar. Detta har beaktats vid avfattningen av lagtexten. Med hänsyn till det ringa sambandet mellan de nu behandlade reglerna och de som kommittén har tagit upp i andra stycket av 8 § har paragrafen uppdelats i två paragrafer. De regler som jag nyss har förordat har därvid tagits upp i 7 §.

När ett servitut ändras eller upphävs, skall i vissa fall ersättning utgå till den härskande fastigheten. Kommittén utgår från att rätten till ersättningar skall vara förenad med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § handelsbalken i den tjänande fastigheten. Eftersom detta kan leda till försämrad säkerhet för innehavare av inteckningar i fastigheten med bättre rätt än servitutet, fordras en skyddsregel till förmån för dessa. Jag är ense med kommittén om att den lämpligaste lösningen på detta problem är att ge inteckningshavarna rätt att hindra servitutsåtgärden i de fall den kan antas ha betydelse för dem. Som kommittén anfört har denna lösning den fördelen att den passar också på de fall då servitut upphävs mot vederlag i mark. Ett vid remissbehandlingen framfört påstående att det i denna situation skulle vara att föredra att ersättningen för markvederlaget nedsätts till fördelning mellan rättsägarna i den tjänande fastigheten synes bero på en missuppfattning av förslagets innebörd. Vid upphävande av servitut mot markvederlag skall penninglikvid uppenbarligen utgå till den tjänande fastigheten bara i den mån vederlagsmarken har högre värde än servitutet. Sådan likvid skall nedsättas enligt reglerna i 5:16. Detta ger emellertid inte ett tillfredsställande skydd åt de inteckningshavare det här gäller. Vare sig likvid skall utgå eller inte innebär ju servitutsåtgärden för deras del att mark motsvarande servitutets värde övergår till den härskande fastigheten fri från inteckningsbelastning utan att de bereds någon kompensation härför.

I fråga om principerna för den oskadlighetsprövning som fastighetsbildningsmyndigheten enligt kommittéförslaget skall kunna företa vill jag hänvisa till vad jag har anfört vid 5:16. Jag har där kommit fram till att kravet på att menliga verkningar inte får uppkomma bör formuleras som kommittén har förordat, nämligen att den åtgärd det är fråga om skall vara väsentligen utan betydelse för inteckningshavarna.

För den händelse det inte kan konstateras att åtgärden på sätt nyss angetts är oskadlig, har kommittén gjort åtgärden beroende av att den inte bestritts av inteckningshavare. Enligt 5:16 och 18 krävs emellertid i

motsvarande fall ett positivt medgivande från inteckningshavarnas sida. Jag ansluter mig till vad Svea hovrätt yttrat om att krav på sådant medgivande bör uppställas också i den nu aktuella skyddsregeln.

Bortsett från de jämkningar som jag sålunda har redovisat har departementsförslaget utformats i enlighet med vad kommittén föreslagit. Av skäl som jag redan antytt har bestämmelserna emellertid brutits ut till en särskild paragraf, 8 §.

9 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om rätt för fastighetsbildningsmyndigheten att i vissa fall ex officio pröva fråga om servitutsåtgärd. I kommittéförslaget har paragrafen sin motsvarighet i 12 §.

Kommittén. I första stycket föreslås rätt för förrättningsmännen att utan särskild ansökan ta upp fråga om att genom fastighetsreglering bilda, ändra eller upphäva servitut, när det finnes vara av betydelse för annan fastighetsregleringsåtgärd och det sker i samband med denna. Föreskriften anges ha till främsta syfte att i fråga om servitutsåtgärd som skulle medföra ett mera ändamålsenligt resultat av annan aktuell regleringsåtgärd eller underlätta eller förbilliga dennas genomförande förenkla handläggningen genom att befria förrättningsmännen från skyldighet att undersöka huruvida vederbörlig ansökan om åtgärden kan anses föreligga och i förekommande fall bereda sakägare tillfälle att ansöka därom. Den utvidgning av förrättningsföremålet som härigenom kan komma till stånd anses vara till övervägande fördel för sakägarna och inte ägnad att inge några betänkligheter.

I andra stycket föreslås en bestämmelse som hänger samman med den i 6:2 tredje stycket föreskrivna skyldigheten för förrättningsmännen att vid upphävande av skogsfångsservitut mot markvederlag avsätta vederlagsmarken till gemensamhetsskog.

Remissyttrandena. Endast *Svea hovrätt* berör denna paragraf närmare i sitt yttrande. Hovrätten ställer sig av skäl som hovrätten utvecklat i anslutning till 5:6 i princip avvisande till regeln i första stycket och väcker därför frågan om inte detta stycke bör utgå. Enligt hovrätten måste det förutsättas att förrättningsmännen vid sin bedömning av spørsmålet, huruvida en ansökan om fastighetsreglering skall anses innefatta begäran om vidtagande av viss erforderlig eller önskvärd servitutsåtgärd, på samma sätt som när det är fråga om ändringar i fastighetsindelningen, utgår från sökandens syfte med sin ansökan.

Departementschefen. Bestämmelsen i första stycket om rätt för fastighetsbildningsmyndigheten att i samband med pågående fastighetsreglering

besluta om servitutsåtgärder som är av betydelse för regleringen har kritiserats av Svea hovrätt som ifrågasatt om inte stycket bör utgå. Normerande för myndighetens behörighet att vid fastighetsreglering pröva servitutsåtgärder bör enligt hovrättens mening vara sökandens syfte med sin ansökan.

I fråga om servitutsåtgärder ställer det sig ofta vanskligt att bedöma om de faller inom ramen för vad som avsetts med den till grund för regleringsförrättningen liggande ansökningen. Som kommittén har antytt måste den föreslagna bestämmelsen därför vara ägnad att förenkla handläggningen genom att den befriar fastighetsbildningsmyndigheten från skyldighet att närmare undersöka denna fråga. Det torde också från skilda synpunkter vara önskvärt att frågan inte behöver komma under bedömande vid överklagande av förrättningen. Några beaktansvärda nackdelar synes inte vara förenade med den föreslagna regeln. Det torde kunna förutsättas att fastighetsbildningsmyndigheten vid tillämpningen därav iakttar viss återhållsamhet och inte mot berörda sakägares bestridande tar upp servitutsfrågor som är av påtaglig betydelse för dessa. På grund av det anförda har jag kommit till den uppfattningen att kommitténs förslag bör genomföras.

Den bestämmelse som kommittén tagit upp i andra stycket av sitt förslag har ett direkt samband med förslaget om särskilda regler för bildande av gemensamhetsskog i samband med att skogsfångsservitut upphävs mot vederlag i mark. Av skäl som jag har anført vid 2 § har bestämmelsen ej tagits upp i departementsförslaget.

8 KAP.

Särskilda bestämmelser om inlösen

Detta kapitel motsvarar 8 kap. i kommitténs förslag. Kapitlet innehåller åtta paragrafer mot sju i kommittéförslaget. I departementsförslaget har nämligen som 8 § tillagts en bestämmelse om förskott på ersättning för inlöst mark. I övrigt skiljer sig departementsförslaget från kommittéförslaget endast i detaljfrågor.

ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Inledning. Enligt uttalande i direktiven för kommitténs utredningsuppdrag ligger det i sakens natur att så arbetskrävande och dyrbara åtgärder som en fastighetsreglering av typen omskifte inte får tillgripas utan att det finns garantier för att åtgärderna kommer att leda till en genomgripande förbättring av fastighetsindelningen. Denna uppfattning stämmer överens med tidigare uttalanden och ställningstaganden från statsmakternas sida. Vid 1947 års principbeslut om riktlinjerna för jordbrukspolitiken förutsattes att skiftesinstitutet skulle reformeras så, att det kunde leda till

en verklig sanering av fastighetsförhållandena inom skifteslaget. Man borde inte tvingas lägga ut fastigheter som från början framstod såsom olämpliga med hänsyn till sin beskaffenhet och brukarens försörjningsmöjligheter. Redan påföljande år upptogs i särlagstiftningen för delar av Kopparbergs län vissa föreskrifter, som syftade till att vinna en storleksförbättring i anslutning till laga skifte enligt dalalagen. Bestämmelserna öppnade möjlighet till inlösen av mindre jordinnehav för att främja en förstärkning av ofullständiga jordbruk.

Inlösenrätten enligt dalalagen innebär att ägare av oobbyggda jordbruksfastigheter, som omfattar mindre än 1 ha åker, kan vid skifte åläggas att mot ersättning i pengar avträda sin åker jämte övrig inrösningsjord, som i stället tilläggs annan delägare. Den till fastigheten hörande avrösningsjorden kan också under vissa förutsättningar utläggas i gemensam ägolott tillsammans med annan sådan jord. Med hänsyn till den provisoriska karaktären av 1948 års lagstiftning — det förutsattes att den endast skulle gälla i avvidan på en omarbetning av rikslagstiftningen — ansåg man sig böra gå fram med försiktighet och ställa upp särskilt stränga krav för inlösen. Önskemål om en utvidgning av möjligheterna till inlösen gjorde sig emellertid snart gällande och lantmäteristyrelsen fick i uppdrag att utreda frågan. Styrelsen avgav år 1954 en promemoria med förslag i ämnet. Förslaget har emellertid inte föranlett någon lagstiftningsåtgärd.

Kommittén. Kommittén framhåller att frågan om att låta fastighetsregleringar avse förbättringar också i fråga om fastigheternas storlek ingalunda är av intresse bara för Dalarnas del. Även beträffande övriga delar av landet har utvecklingen, framför allt under senare år, medfört ett starkt behov av fastighetsreglerande åtgärder som — i fall då de inte enbart är inriktade på att åstadkomma förbättring i vissa begränsade avseenden — innefattar en total översyn av fastighetsbeståndet och resulterar i ett såvitt möjligt fullständigt avhjälpande av föreliggande brister. Den jordägande befolkningen synes numera allmänt positivt inställd till tanken på en reform i denna riktning. Från olika håll har också omvitnats att de framtida fastighetsregleringarna i motsats till de äldre skiftena ofta måste medföra en radikal omdaning av fastighetsindelningen och alltså inte bara syfta till en omarrondering. Uttalanden i denna riktning har i allmänhet föranletts av jordbruks-ekonomiska överväganden och får ses mot bakgrunden av önskemålet att tillräckligt bärkraftiga jordbruksenheter bildas. Enligt kommitténs mening är behovet av en lagstiftning, som möjliggör att arronderings- och storleksförbättringar vidtas samtidigt, numera särskilt stort beträffande skogsmarken.

Vid utformningen av det framtida regleringsinstitutet måste enligt kommittén stor hänsyn tas också till önskemålen att kunna på ett enkelt men samtidigt effektivt sätt genomföra en ändamålsenlig fastighetsindelning i

enlighet med detaljplan enligt byggnadslagstiftningen. Inte minst av denna orsak fordras att regleringsinstitutet lämnar utrymme för tämligen vidsträckta ändringar av fastigheternas storlek. Motsvarande problem föreligger i vissa fall inom områden, där tätbebyggelse uppkommit utan att plan ännu upprättats.

Kommittén tvekar inte om att åtgärder i storleksförbättrande syfte bör ingå som ett led i mera omfattande och ingripande fastighetsregleringar. Det är ett starkt intresse från allmän synpunkt att brister i fastighetsindelningen blir snabbt och effektivt undanröjda och ett successivt genomförande av olika förbättringsåtgärder inom samma område är ofta dyrare, särskilt genom att det sammanlagt kräver en större insats av fackutbildad personal. Fördelarna med en förbättrad ägoanordning kan dessutom delvis gå förlorade, om inte nödvändiga storleksförändringar samtidigt äger rum.

Storleksrationaliseringen eller, såvitt gäller planområden, anpassningen av fastigheternas omfattning efter föreliggande planer bör i vissa fall ingå som ett obligatoriskt led i regleringsförfarandet. Kommittén föreslår i detta kapitel bestämmelser, vilka närmare anger när och under vilka former fastigheter och fastighetsdelar skall avstås för att de eftersträvade ändringarna skall vinnas. Särskilda bestämmelser om hur den mark som sålunda eller på annat sätt anskaffats för kompletteringsändamål skall tillföras de fastigheter som behöver förstärkning och som fortfarande skall bestå såsom självständiga enheter anses inte nödvändiga. Bestämmelserna i 5 kap. är tillräckliga också för denna situation. Inlösen bör dock inte få ske med mindre den egendom som avstås kan omhändertas vid regleringen genom att överföras till annan fastighet på sådant sätt att fastighetsindelningen förbättras.

Kommittén anser uppenbart att den nuvarande principen om att man i första hand skall lita till frivilliga dispositioner bör upprätthållas även för framtiden. När det gäller att vid fastighetsreglering trygga behovet av en förbättringsreserv, har man därför att först och främst använda den mark som fastighetsägarna självmant kan ställa till förfogande. I allmänhet är det önskvärt att man redan i god tid före en planerad fastighetsreglering träffar anstalter för att säkra tillgången på tillskotts jord.

Enligt kommitténs mening lär det emellertid inte vara möjligt att i alla situationer erhålla en tillräckligt omfattande förbättringsreserv, om inte särskilda medel kan tillgripas. Att enbart lita till frivilliga dispositioner visar sig säkerligen fullt tillräckligt i många fall men man kan inte bortse från att enstaka fastighetsägare stundom kan ställa sig avvisande till en medverkan och därigenom omintetgöra en för övriga sakägare fördelaktig och från samhällssynpunkt angelägen rationalisering. Det bör därför finnas vissa tvångsmöjligheter. En fastighetsägare bör i samband med vissa fastighetsregleringar kunna tvingas att avstå sin fasta egendom eller att godta större minskning av fastighetsinnehavet än de tämligen små jämkningar som 5:8 tillåter. Enligt kommitténs mening kan det inte undvikas att den enskildes

intressen får på detta sätt i enstaka fall stå tillbaka för allmännyttan. Även den jordägande befolkningen synes numera i allmänhet inse nödvändigheten härav. En självklar förutsättning för att någon skall kunna utsättas för ett ingripande av ifrågavarande slag måste dock vara att han erhåller full kompensation i pengar.

Ett ianspråktagande av fast egendom i samband med fastighetsreglering enligt vad kommittén anfört kommer att få karaktären av inlösen och synes inte till sina grunddrag väsentligt skilja sig från nuvarande rätt till inlösen vid skifte enligt dalalagen. Från rättssäkerhetssynpunkt synes det inte påkallat med en särskild prövning i administrativ väg huruvida de i lagen angivna förutsättningarna för en tillämpning av reglerna om inlösen är för handen och huruvida sådan inlösen skall ske i det särskilda fallet. Denna prövning bör utan olägenhet för vare sig de enskilda sakägarna eller det allmänna kunna inordnas i det rättsliga system som sedan gammalt är uppbyggt för handhavandet av fastighetsbildningsangelägenheter och som enligt kommittéförslaget är avsett att behållas. Med hänsyn till rättssäkerheten synes en i enlighet härmed anordnad judiciell prövning av inlösenfrågan med möjlighet att låta frågan i sista hand bedömas av högsta domstolen vara att föredra framför ett rent administrativt förfarande. Genom att man avstår från en diskretionär prövning torde det dock enligt kommitténs mening bli nödvändigt att i lagen något mera utförligt reglera förutsättningarna för inlösen.

Beträffande tillämpningsområdet för de tänkta bestämmelserna om inlösen uttalar kommittén att behovet av en storleksrationalisering i anslutning till fastighetsreglering främst gör sig gällande i fråga om mera omfattande och ingripande regleringar. Inlösenförfarande såsom ett extraordinärt medel för att skapa ett i storlekshänseende ändamålsenligt fastighetsbestånd bör därför i princip få tillgripas bara när fastighetsregleringen har till ändamål att åstadkomma bästa möjliga fastighetsindelning inom regleringsområdet. Dessutom bör fordras att regleringen inte är av alltför ringa omfattning och att den inte bara berör ett mindre antal fastigheter. Endast när en allmän översyn av fastighetsindelningen företas inom ett större område och ett flertal sakägare berörs torde regleringen dra sådana kostnader och vara av så ingripande karaktär att det kan anses försvarligt att tillgripa ett expropriationsliknande förfarande. Slutligen bör uppställas ett särskilt krav på att ett verkligt betydande allmänt intresse av en storleksförbättring i det enskilda fallet föreligger. Bara om så är förhållandet kan förväntas att alla tänkbara resurser för att understödja regleringsverksamheten blir insatta och att det åsyftade resultatet uppnås.

För att syftet med den nya lagens bestämmelser om fastighetsregleringen som ett instrument för en allsidig omdaning av fastighetsindelningen skall vinnas, fordras att inlösenmöjligheterna utvidgas i jämförelse med dalalagens motsvarande reglering och att förutsättningarna för ett ingripande

anges på annat sätt. I samband därmed måste övervägas, om inte särskilda ersättningsregler bör uppställas till skydd för dem, som i egenskap av ägare eller innehavare av fordran eller annan rättighet har intressen i den egendom som utsätts för inlösen. Från inlösen bör i princip undantas alla fastigheter som med hänsyn till bebyggelse eller eljest anses böra bestå för framtiden. Sådana fastighetsägare som av sociala och befolkningspolitiska skäl anses böra bevaras vid sin fasta egendom bör på lämpligt sätt skyddas mot att behöva avstå egendomen. Befrielse från inlösen kan behöva medges i ytterligare några fall i syfte att motverka vissa stötande konsekvenser. I varje fall bör undvikas att avsevärd olägenhet uppkommer för sakägare. Av lättförklarliga skäl bör undantag i princip göras beträffande fastigheter, som genom att intas i gemensamhetsskog bidrar till en önskvärd struktur-rationalisering i skogsmarken. För att möjliggöra komplettering av ofullständiga brukningsenheter kan det dock under vissa förutsättningar vara motiverat att ta i anspråk också sådana fastigheter liksom även sådana fastigheter som med hänsyn till sin omfattning i och för sig är godtagbara.

De nu skisserade riktlinjerna för inlösen kan enligt kommittén inte tillämpas, om inlösen skall ske inom tomtindelad mark för att underlätta att delar av samma tomt blir förenade i en ägares hand.

Ett spørsmål som vidare aktualiseras i förevarande sammanhang är det huruvida inlösenbestämmelserna skall gälla statens egendom. Enligt ExL kan fastighet som tillhör kronan inte exproprieras. Detta förhållande synes emellertid i huvudsak vara föranlett av det sätt varpå medgivande till expropriation skall lämnas (se NJA II 1918 s. 100 och 1950 s. 191) och torde inte böra påverka räckvidden av de tänkta fastighetsbildningsreglerna. BL:s regler om marklösen är inte begränsade på liknande sätt och inte heller dala-lagen innehåller någon motsvarande begränsning till förmån för staten. För fastighetsbildningslagstiftningen skulle det f. ö. vara helt främmande med särskilda regler genom vilka staten skulle i egenskap av fastighetsägare inta en privilegierad ställning. Kommittén anser det följaktligen inte böra komma i fråga att undanta staten tillhörig egendom från inlösen.

Beträffande frågan om hur och efter vilka normer den i anledning av inlösen utgående ersättningen skall bestämmas framhåller kommittén till en början, att var och en som träffas av ett inlösenbeslut i samband med fastighetsreglering i princip bör inta samma rättsställning som om hans egendom exproprieras. Genom att inlösenfrågorna och övriga regleringsfrågor är i väsentlig mån invävda i varandra och ofta beroende av varandra kan uppgiften att i första instans bestämma inlösenersättningen inte på samma sätt som i fråga om expropriationsersättningen anförtros åt domstol. Beslutanderätten måste i stället tillkomma samma organ som har att besluta om ändringar i fastighetsindelningen. Avgörandet måste alltså i första hand träffas av förrättningsmännen. Det skulle visserligen vara teoretiskt tänkbart att hänskjuta frågan till domstol och låta regleringsförrättningen vila

i avbidan på en lagakraftgående dom i saken, men detta skulle medföra betydande praktiska olägenheter. Kommittén anser att uppgiften att besluta rörande inlösenersättningarna inte skiljer sig från många andra göromål som åvilar förrättningsmännen och som är minst lika väsentliga för sakägarna.

Vederlag för vad som tas i anspråk genom inlösen skall enligt kommitténs förslag på samma sätt som expropriationsersättning alltid utgå i pengar och i princip bestämmas efter samma grunder som sådan ersättning. Den frågan uppställer sig därför omedelbart huruvida de allmänna bestämmelserna i 5 kap. om olika likvider vid fastighetsreglering är utformade så att de kan tillämpas också på inlösenfallen och leda till åtminstone praktiskt taget samma resultat som ExL:s ersättningsregler. Kommittén erinrar härvid om vad som uttalats redan i redogörelsen för den ekonomiska mekanismen vid fastighetsreglering. I anslutning till behandlingen av frågorna om den allmänna likvidvärderingen har där framhållits att värderingssystemen vid likvidvärdering och vid bestämmandet av löseskilling i samband med expropriation inte kommer att förete större inbördes avvikelser, men att skiljakigheter inte helt kan undvikas. Samtidigt har påpekats att någon motsvarighet till den ersättning för skada på restfastighet som förekommer vid expropriation i allmänhet inte behövs vid fastighetsreglering, eftersom nyttan av utförda åtgärder vanligen helt överväger de negativa biverkningar som samtidigt uppkommer. I undantagsfall torde det dock kunna föreligga anledning att vid fastighetsreglering bestämma likviderna så, att förlust av ifrågavarande slag förhindras. På grund härav har reglerna i 5 kap. fått det innehållet att resultatet av den ekonomiska uppgörelsen vid fastighetsreglering kan justeras i erforderlig omfattning, om de negativa verkningarna av regleringen någon gång skulle bli av större betydelse för en fastighet och kunna förorsaka dess ägare förlust. På detta sätt har tämligen god överensstämmelse uppnåtts med ExL:s regler om löseskilling och ersättning för skada på restfastighet. Om ersättning till fastighetsägare för personlig skada eller till innehavare av särskild rättighet som avstås inte skulle aktualiseras vid inlösen, kan det också göras gällande att bestämmelserna i 5 kap. innefattar en reglering av ersättningsfrågorna som är godtagbar även med hänsyn till inlösenfallen. Det är emellertid uppenbart att inlösen — till skillnad från vad som i allmänhet gäller i fråga om åtgärder i samband med fastighetsreglering — kan orsaka fastighetsägare personligt intrång och rättighetshavare skada, som inte kommer att kunna kompenseras enligt de föreslagna allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering men som skulle bli gottgjord vid expropriation. Endast enligt 5:12 skall möjlighet föreligga att vid fastighetsreglering besluta om gottgörelse i sådant hänseende, men bestämmelsens tillämpningsområde är strängt begränsat och den kan ingalunda anses motsvara vad som gäller enligt expropriationslagstiftningen. Att utvidga bestämmelsens räckvidd så att den kommer att stå i överens-

stämmelse med denna lagstiftning är enligt kommitténs mening varken påkallat eller praktiskt genomförbart. Med tanke på inlösenfallen föreligger emellertid ett oavvisligt krav på regler som sträcker sig längre i ifrågavarande hänseende. Kommittén har därför funnit att vissa ersättningsbestämmelser inte kan undvaras i 8 kap. Främst på grund av det nära samband som råder mellan de olika ersättningsposterna vid ett ianspråktagande av egendom genom inlösen anser kommittén det inte möjligt att låta dessa särbestämmelser avse ersättning endast till fastighetsägare för personlig skada och till innehavare av särskild rättighet, som helt eller delvis uppoffras genom inlösen. I kapitlet har därför tagits upp en fullständig reglering av samtliga ersättningsfrågor som kan uppkomma vid inlösen. Härigenom vinnns även den fördelen att man i formellt hänseende kan få en bättre anslutning till ExL:s ersättningsregler.

Kommittén tar också upp spørsmålet huruvida inlösen skall vara beroende av att yrkande därom i viss ordning framställs vid förrättningen. Till stöd för en sådan uppfattning kan göras gällande att en initiativrätt för förrättningsmännen i viss mån är svår att förena med deras ställning såsom beslutande organ i angelägenheter, där olika intressen, såväl allmänna som enskilda, står emot varandra. Förrättningsmännen kan emellertid inte begränsa sin verksamhet till att i stort sett bara besluta i kontroversiella frågor av olika slag utan måste aktivt delta i det utredningsarbete som fordras för att genomföra ändringar i fastighetsindelningen och själva ombesörja åtminstone huvuddelen av detta arbete. Vid fastighetsreglering måste bl. a. ankomma på dem att svara för arbetet med att upprätta fastighetsplan. Att de härvid skall ha frihet att utan särskilda yrkanden pröva olika tänkbara lösningar är alldeles uppenbart. En sådan rätt tillkommer dem enligt nuvarande ordning, och en övergång till ett annat system har över huvud taget inte ifrågasatts från något håll och skulle f. ö. inte vara möjlig. Mot bakgrunden härav framstår det som fullt naturligt att förrättningsmännen även skall ha att ex officio pröva i vad mån inlösen skall äga rum. Inlösenfrågan hänger f. ö. så intimt samman med hela planlägningsfrågan att en särbehandling knappast skulle vara praktiskt genomförbar.

Enligt kommitténs mening kan man inte med fog göra gällande att förtroendet för förrättningsmännen och deras objektivitet blivit lidande på att de vid hittillsvarande fastighetsregleringar på eget initiativ tagit upp olika planlägningsfrågor av djupt ingripande karaktär, t. ex. frågor om utflyttnings. Det finns inte heller grundad anledning anta att en framtida ordning som förutsätter att de självmant skall äga väcka inlösenfrågor kommer att äventyra förtroendet för dem. En annan lösning av ifrågavarande spørsmål skulle dessutom framtvinga en vidlyftig administrativ apparat. För att inlöseninstitutet inte skall bli verkningslöst som instrument i de allmänna rationaliseringssträvandenas tjänst, är det nämligen inte möjligt att lägga enbart i de enskilda sakägarnas hand att avgöra i vad mån institutet skall

tillämpas. Om förrättningsmännen skulle berövas sin initiativrätt, måste man följaktligen överlämna åt något annat allmänt organ att så noga följa de fastighetsregleringar vid vilka inlösen kan komma i fråga att de kunde framställa yrkande därom så snart det fanns anledning till det.

På grund av vad nu anförts har kommittén inte i de paragrafer som reglerar inlösen i anslutning till större fastighetsregleringar infört någon begränsning av förrättningsmännens rätt att självmant ta upp frågor om inlösen. I den mån en inlösenåtgärd skulle visa sig ägnad att främja syftet med regleringen får det enligt kommittén t. o. m. anses vara en skyldighet för förrättningsmännen att överväga inlösen, även om detta inte påkallats från annat håll.

Två av kommitténs experter har i särskilda yttranden till betänkandet anfört avvikande mening beträffande inlöseninstitutet.

Overdirektören Hans Wetterhall (bet. s. 817) anser mindre lämpligt att förrättningsmännen själva framträder som det allmännas talesmän i inlösenfrågan. Förfarandet bör i stället utformas så, att lantbruksnämnden inträder som företrädare för det allmänna vid inlösenfrågans behandling såväl under förrättningen som vid ev. efterföljande domstolsförhandling. Därigenom vinner man att lantbruksnämnden automatiskt kommer att få svara för rättegångskostnader och för sådana ersättningar i samband med inlösen som inte skäligen kan tas ut vid överföring av marken till den nye ägaren.

Lantbruksdirektören A. E. Larsson (bet. s. 800) motsätter sig att bestämmelser om tvångsinlösen över huvud införs i fastighetsbildningslagen. Larsson anser att olägenheterna överväger den nytta som institutet kan medföra och befarar att inlösenförfarandet kan medföra höjning av prisnivån när det gäller lantbruksnämndernas frivilliga inköpsverksamhet samt föranleda tidsutdräkt för regleringsföretagens genomförande. Beträffande utformningen av inlösenförfarandet delar Larsson de synpunkter Wetterhall anfört.

Remissyttrandena. Inlöseninstitutet tillstyrks i princip av flertalet remissinstanser. Positiva yttranden avges sålunda av *lantmäteristyrelsen, överlantmätarna, tekniska högskolan i Stockholm, 1960 års ecklesiastika boställsutredning, stadsförbundet, lantmätareföreningen* och *LO*.

En viss tveksamhet uttalas av *lantbruksstyrelsen, lantbruksförbundet, RLF* och *skogsägareföreningarnas riksförbund*.

Avstyrkande yttranden avges av *flera lantbruksnämnder och hushållningssällskap* samt *häradshövdingeföreningen*. Erinringar mot en tillämpning av inlösen inom tätorter anförs av *Svea hovrätt, stadsjuristen i Stockholm* och *fastighetsägareförbundet*.

LO anser att det är ett betydande samhällsintresse att motverka ett splitttrat markinnehav med bristfälligt skötsel av jordbruk och skog. Bestämmelser
37 --- *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

serna om inlösen bör därför inte göras alltför snäva utan tillåta en betydande tillämpning.

Lantmätareföreningen anser att inlösenreglerna i allt väsentligt är lämpliga. Den smidiga fastighetsanpassning som institutet medger är ett värdefullt element inom fastighetsregleringen. Proceduren vid inlösen bör såvitt möjligt integreras i fastighetsregleringen och inlösen måste kunna avse fastigheter för alla olika önskemål. Inlösen inom förrättingens ram innebär dessutom ett komplement till lantbruksnämndernas inköpsverksamhet inom regleringsmogna områden.

Behovet av inlösen för förbättring av fastighetsstrukturen i vissa jordbruks- och skogsbrukstrakter är oomtvistligt anser *Svea hovrätt*. Hovrätten anser att det inte bör inge betänkligheter att ett expropriativt förfarande med vittgående beslutanderätt för förrättningsmännen kan anlitas om syftet med och förutsättningarna för inlösen anges på sådant sätt, att användningen av detta förfarande blir klart avgränsad, samt sakägarnas rättsställning i övrigt regleras på ett tillfredsställande sätt.

Om lämpligheten av tvångsinlöseninstitutet från jordbruksrationaliseringssynpunkt råder stor tveksamhet hos *lantbruksstyrelsen*, *lantbruksnämnderna* och *hushållningssällskapen*. *Lantbruksstyrelsen* framhåller sålunda åtskilliga olägenheter med institutet men vill likväl inte nu avvisa tvingande regler rörande anskaffande av mark för jordbruksrationalisering. Enligt styrelsens mening ligger det i sakens natur att den nya lagen, liksom gällande rätt, på flera punkter måste innehålla regler av tvingande natur. Frågan är dock, om det kan vara lämpligt att gå så långt som till tvångsinlösen av fastighet. Ett lösningsförfarande kan antas bli förenat med flera allvarliga olägenheter. Sålunda kan man räkna med att inlösen kan väcka viss ovilja mot fastighetsregleringar och kanske medverka till att sakägare avstår från att ta initiativ till sådana förrättingar. Det kan också befaras, att den relativt höga prisnivå, som troligen blir en följd av tvångsinlösen, kan inverka på den allmänna prisnivån i orten till förfång för lantbruksnämndens normala förvärv av markreserver. Förrättingar där tvångsinlösen kommer att tillämpas kan också komma att dra ut på tiden, eftersom beslut om inlösen säkert många gånger kommer att överklagas.

Liknande invändningar görs av *flertalet lantbruksnämnder* och *hushållningssällskap*. Omkring hälften av dessa samt *några skogsvårdsstyrelser* ansluter sig till reservanternas Wetterhalls och/eller Larssons uppfattningar och avstyrker förslaget. Ett representativt yttrande för denna grupp av remissinstanser är det som avgetts av *lantbruksnämnden* och *hushållningssällskapet i Värmlands län*. I detta yttrande anförs bl. a.

Kommitténs huvudmotiv för att införa dessa bestämmelser är att därigenom öppna möjligheter till anskaffande av en rationaliseringsreserv av tillräcklig storlek. Sällskapet och nämnden anser det vara en grundläggande förutsättning att rationaliseringsreserv i tillräcklig omfattning står till för-

fogande, om fastighetsreglering av mera genomgripande natur skall komma till stånd. Om sådan reserv icke finns redan innan regleringen börjar saknas i allmänhet förutsättningar för fastighetsreglering avseende jord- och skogsbruk. Emellertid vill sällskapet och nämnden ifrågasätta om den mark, som kan anskaffas genom inlösen i samband med fastighetsreglering, kan bli av så stor omfattning i jämförelse med vad lantbruksnämnden kan skaffa på frivillig väg, att den påverkar förutsättningarna för en lämplig fastighetsreglering. Är rationaliseringsreserven av mindre omfattning kan fastighetsreglering göras endast i begränsad utsträckning. Erfarenheten har visat att fastigheter lämpliga som tillskottsmark inom ett område kommer i handeln med vissa tidsmellanrum. Lantbruksnämnden har vid sådana tillfällen disponerat den tillgängliga fastigheten för vissa åtgärder och något år senare då ytterligare någon fastighet blivit tillgänglig har åtgärderna fortsatt. Det har ansetts nödvändigt att ge därav intresserade jordbrukare tillfälle till arealutvidgningar så snabbt som möjligt. Erfarenheten har också visat att den jordbrukare, som en gång ökat sitt åkerinnehav, är mer angelägen än andra att fortsätta utökningen. Brukare av mindre och medelstora jordbruk tycks vilja vänja sig så småningom vid att driva så stora företag, som den moderna utvecklingen synes peka mot. En allt för stor, snabbt genomförd arealutvidgning, som väsentligt ändrar företagens karaktär, kan äventyra brukarens likviditet. Successiva rationaliseringar och fastighetsregleringar synes därför bli de vanligaste. Vid sådana regleringar saknas anledning att tvångsinlösa fastighet. Inom områden, där fastighetsindelningen är mycket irrationell, kan successiva åtgärder av ovan antytt slag bli meningslösa. Sådana områden återfinns i vissa delar av länets skogsmarker, men endast i ringa grad i de delar av länet, där bärkraftiga kombinerade jordbruk kan bildas.

Inom lantbruksorganisationen finns en viss erfarenhet av expropriation för förstärkning av ofullständiga jordbruk. Detta rationaliseringsmedel har prövats, men i stort sett övergetts av olika orsaker. Sällskapet och nämnden anser det skäligen onödigt att genom annan lagstiftning försöka aktualisera detta rationaliseringsinstrument. Sällskapet och nämnden vill därför instämma i vad experterna Larsson och Wetterhall anfört i sina särskilda yttranden om inlösen. Sällskapet och nämnden anser att regler om inlösen för här avsett ändamål hör hemma i rent politisk lagstiftning, och om större möjligheter till inlösen anses böra öppnas, kan detta ske genom ändringar i ExL så att expropriation för förstärkning av ofullständiga jordbruk kan ske på enklare sätt och till lägre kostnader för det allmänna.

Klart positiva är yttrandena av *lantbruksnämnden* och *hushållningssällskapet i Kopparbergs län*. Nämnden bygger sitt yttrande på erfarenheterna av skiftesverksamheten i länet och framhåller betydelsen av en skärpt inlösenmöjlighet för att underlätta bildandet av en rationaliseringsreserv. I yttrandet anförs.

Av utomordentligt intresse — inte minst med tanke på fastighetsregleringar inom detta läns storskiftesbygd — är givetvis innehållet i 8 kap. med dess förslag till inlösenbestämmelser. Uppenbart är att en omfattande fastighetsreglering — motsvarande t. ex. ett nu pågående laga skifte enligt dalalagen och som kostar det allmänna avsevärda belopp i olika avseenden — inte bör tillåtas med mindre ett fullt utnyttjande av resurserna kan garanteras liksom att det resultat som erhålls innebär så påtagliga förbätt-

ringar i fastighets-, företagsamhets- och övriga allmänna förhållanden att de kan sägas bära regleringskostnaderna. För jordbrukets och skogsbrukets del innebär detta för just sådana typiska småbruks-, sterbhus- och ägosplittade områden som länets storskiftesbygd i främsta rummet en storleksrationalisering av synnerligen betydande omfattning. Av de medel, som f. n. står till buds att anskaffa en rationaliseringsreserv, nämligen inlösen enligt dotalagen, 5 § jordförvärvslagen, bolagsförbudslagen, expropriation och aktiv inköpsverksamhet genom lantbruksnämnden, torde inköpsverksamheten utan tvekan ha den största omfattningen. Som exempel kan nämnas att inom Solleö laga skifte omfattar den inlösta arealen 42 ha medan den av lantbruksnämnden inköpta uppgår till 571 ha, inom Siljansnäs 0 resp. 330, inom Nusnäs 3 resp. 165 och inom Selja-Hemus och Långlet 30 resp. 1 000 ha (i de 1 000 ha ingår dock även vissa områden inom Oxberg och Gopshus). Det bör emellertid beaktas att redan förekomsten av ett inlösningsförfarande kan ha medverkat till frivilliga överlåtelse som inte avspeglas i statistiken liksom till vissa saneringar inom t. ex. sterbhusen.

Resultatet av den aktiva inköpsverksamheten är i högsta grad beroende av med vilka resurser den kan bedrivas. Motståndet mot försäljning (liksom ofta till varje positiv åtgärd) av mycket små och diffusa enheter från t. ex. sterbhus utan påtaglig anknytning till ifrågakvarnande bygd är många gånger utomordentligt irriterande i rationaliseringsarbetet. Värdet av ägandet sätts dock mycket högt även om det uppenbarligen inte ligger i annat än affektionsvärde eller utgör insteg till jakt eller fiskemöjligheter. Då rationaliseringsarbetet i form av föreslagen fastighetsreglering och övriga samverkande faktorer måste tänkas gå betydligt fortare än nuvarande skiftesförfarande och jämväl ge helt andra resultat är det uppenbart att även takten i inköpsverksamheten måste bli en annan. En ökad takt i den frivilliga inköpsverksamheten beror i främsta rummet på vilka resurser som ställs till förfogande. Men därtill kommer i stora delar av Kopparbergs län de traditionellt rotade hindren emot försäljning utan tvång. Då nu befintliga resurser dock inte ger tillräckliga resultat snabbt nog, synes det nämnden angeläget att vid större fastighetsregleringar storleksrationaliseringen säkras i annan ordning. Enda framkomliga vägen synes då vara att skapa ett inlösningsförfarande av vidare omfattning än det som nu står till buds i dotalagen. Förekomsten av en skärpt inlösningsmöjlighet torde öka utsikterna att lösa frågorna genom inköpsverksamheten. I vad mån det av kommittén föreslagna i realiteten kommer att ge en tillräcklig reserv kan kanske icke nu avgöras. Ytterligt intressant skulle det vara att ha denna fråga testad genom t. ex. en genomgång av fastighetslängden för någon socken vilket lätt skulle kunna ske i samband med stundande fastighetstaxering. Det torde vara klart att inlösenförfarandet kan bli av kontroversiell natur. Den vars mark blir föremål för inlösen kan reagera såväl mot förrättningsmännen som mot de markägare som tillgodogörs en storleksrationalisering. Möjligheten att anföra besvär över inlösenförrättningen torde här lämna tillräckliga rättsgarantier. Av betänkanudet synes icke klart framgå i vad mån inlösen skall kunna ske av mark tillhörig bolag, domänverket, stiftelser av olika slag o. s. v. Nämnden utgår emellertid från att så skall kunna ske.

Skogsvårdsstyrelsen i Jönköpings län anser att någon form av tvångsinlösen är befogad i samband med större fastighetsregleringar. Institutet kan bidra till att vanlig försäljning i flera fall kommer till stånd men det torde få liten praktisk betydelse.

1960 års ecklesiastika boställsutredning tillstyrker förslaget men framhåller vikten av att inlösen kan tillgripas bara i samband med en aktuell fastighetsreglering och inte för att trygga behovet av en markreserv för framtida ändamål.

Lantbruksförbundet, RLF och skogsägareföreningarnas riksförbund anför i sitt gemensamma yttrande principiella betänkligheter mot tvångsinlösen och anser att institutet bör få tillämpas endast i undantagsfall. Tvångsinlösen innebär ett mycket allvarligt ingrepp i den enskilde jordägarens rättsfär. Kommittén har också uttalat att man vid rationaliseringsverksamheten i princip bör lita till frivilliga dispositioner och att man först och främst har att använda den mark, som jordägarna själva kan ställa till förfogande. I enlighet härmed har kommittén uppställt olika, förhållandevis långtgående rekvisit för att inlösen skall få ske. Det oaktat vill organisationerna uttala sin principiella tveksamhet beträffande tillskapandet av en inlösen rätt. Å andra sidan torde en ändamålsenlig fastighetsreglering stundom kunna i praktiken underlättas, om det finns förutsättningar att tillgripa tvångsinlösen. Med hänsyn till inlöseninstitutets sålunda dubbelbottnade natur torde det bli svårt att tillämpa. Vid sammanvägning av fördelar och nackdelar med institutet har organisationerna funnit sig böra framhålla att inlösenförfarande liksom nu bör tillgripas endast i rena undantagsfall, där trängande skäl gör sig gällande med synnerlig styrka. Organisationerna framhåller också önskvärdheten av att tvångsmässiga ingripanden kombineras med att den som avstår marken får möjlighet till en lämplig värdebeständig placering av det frigjorda kapitalet.

Häradshövdingeföreningen anser att kommittén inte har anfört några bärande skäl för tvångsinlösen. Föreningen framhåller att den möjlighet till tvångsinlösen som här öppnas i viktiga avseenden skiljer sig från expropriation. Det föreslagna institutet gör det nämligen möjligt att tvinga fastighetsägare att avstå sin egendom enbart på grund av rationaliserings-skäl. Bortsett från tomtindelade områden synes några vägande skäl för en så ingripande åtgärd inte ha förebragts. Att i princip tillåta inlösen i samband med fastighetsreglering, som av behörig plan- eller länsmyndighet bedöms kunna ha betydelse för rationalisering inom »ett större område», utgör en betydligt längre gående inskränkning i den enskilda bestämmanderätten än som föranleds av antagna expropriationsbestämmelser. Den omständigheten, att viss begränsad lösningsrätt införts för att komma till rätta med de säregna och besvärliga fastighetsförhållandena i Kopparbergs län, kan enligt föreningens uppfattning alls inte åberopas som skäl för en allmän rätt till tvångsinlösen.

Några remissinstanser ifrågasätter som redan antytts om det finns något behov av regler om inlösen när det gäller mark inom planområden. Svea hovrätt anser att kommittén inte har visat att det är nödvändigt att i fastighetsbildningslagen införa ett expropriativt förfarande vid sidan av de

tvångsmedel byggnads- och expropriationslagstiftningen tillhandahåller för att bringa fastighetsindelningen i överensstämmelse med fastställd detaljplan. Enligt hovrätten bör man också beakta de möjligheter till ägokravsjämkning, som finns vid fastighetsreglering inom planområde. Om förslaget genomfördes skulle en besvärande dualism uppkomma mellan reglerna för tvångsförvärv enligt byggnads- och expropriationslagarna, å ena, och fastighetsbildningslagen, å andra sidan, eftersom det finns vissa skillnader mellan de olika regelsystemen bl. a. i fråga om vissa faktorer som inverkar på värderingen, tillträde och det processuella förfarandet. Det är vidare ovisst om den kommunala förrättningsorganisationen kan på nöjaktigt sätt fullgöra de nya uppgifter främst när det gäller värderingsfrågor, som följer med inlösen inom bebyggelseområden.

Även *stadsjuristen i Stockholm* anser att inlösen bör användas enbart beträffande jord- och skogsbruk. Reglerna i 8:1 torde syfta till att möjliggöra ordnade fastighetsförhållanden inte bara inom byalag utan synes kunna tillämpas även på en storstadssanering av exempelvis typen regleringen av Nedre Norrmalm i Stockholm. Ett liknande alternativ till 45 § BL har redan tidigare lagts fram, nämligen i det förslag om rätt till tomtexpropriation för enskild som finns i betänkandet »Saneringsfrågan» (SOU 1954:31, s. 74). Förslaget föranledde inte någon proposition till riksdagen. Inte heller fastighetsreglering i kombination med inlösen synes utgöra något realistiskt alternativ till en sanering i kommunal regi inom större stadsområden. Ett inlöseninstitut vid sidan av zon- och tomtexpropriation synes ägnat att skapa förvirring. Det bör därför begränsas till att uteslutande gälla jordbruks- och skogsfastigheter. I detta sammanhang behöver man endast peka på den långt ifrån otänkbara situationen, att under det att kommunen förbereder zonexpropriation inom ett saneringsområde och måhända redan fått tillstånd härtill, fastighetsägare inom området begär fastighetsreglering i kombination med inlösen, byggnadsförbud och rivningsförordnanden m. m. Den fråga som då uppstår är om saneringen skall genomföras med hjälp av båda instituten samtidigt eller om något av dem skall ha försteg framför det andra. Om ett antal tomtindelade kvarter är i behov av omreglering, torde f. ö. ett inlösenförfarande inte kunna sättas igång utan att ny tomtindelning fastställs (jfr 3:12). Endast i det fall då ett stadsplaneområde ännu inte tomtindelats skulle stadgandet kunna tillämpas. Att i dylika fall föregripa tomtindelningen genom en fastighetsreglering i förening med inlösen synes emellertid klart olämpligt.

Fastighetsägareförbundet anser att oklarheter rörande inlöseninstitutets tillämplighet inom tätbebyggt område gör att en överarbetning av förslaget bör ske. Förbundet har inte kunnat bilda sig någon mera bestämd mening i frågan för vilka syften och i vilka situationer inom förbundets verksamhetsområden som institutet skulle kunna komma att tillämpas. Av motiven framgår att fastighetsreglering i kombination med inlösen inte är avsedd att

ersätta de medel som annars är tillgängliga vid genomförandet av detaljplan. Enligt motiven förhåller det sig i stället så, att inlösen bör ske bara när övriga utvägar att nå det åsyftade målet visat sig vara stängda.

I några yttranden diskuteras frågan om inlösenbestämmelserna bör gälla också statens egendom. *Överlantmätaren i Jämtlands län* ifrågasätter sålunda, om inte jord- och skogsbruksfastigheter som förvaltas av lantbruksnämnd eller domänverket bör undantas från inlösen eftersom de ändå torde ställas till förfogande i erforderlig mån. Också andra för särskilt ändamål disponerade kronofastigheter, t. ex. renbetesland, bör undantas. *Överlantmätaren i Kalmar län* är av motsatt uppfattning och anser att kommitténs ställningstagande till frågan om inlösen av statens fastigheter är självklar.

Beträffande förfarandet vid inlösen framförs åtskilliga kritiska synpunkter. Det av experten Wetterhall skisserade förfarandet har sålunda vunnit anslutning från åtskilliga remissinstanser. Bland dessa märks främst *lantbruksstyrelsen*, som anser det lämpligt att det allmänna i fråga om inlösen företräds av rationaliseringsorganet. Styrelsen framhåller, att förrättningsmannen härigenom slipper att agera mot vissa sakägare till förmån för andra. Dessutom blir det möjligt att med allmänna medel utjämna den värdeskillnad som kan bli en följd av att prisnivån vid tvångsinlösen troligen kommer att bli högre än det värde fastigheten kan ha för rationaliseringsändamål. På detta sätt vinner man också den fördelen, att det inom regleringsområdet kommer att finnas bara en typ av rationaliseringsreserv, nämligen den mark, som rationaliseringsorganet kan tillhandahålla. Givetvis kan det erbjuda vissa svårigheter att i förrättningsförfarandet inordna en lösningsrätt för lantbruksnämnden. Detta bör dock vara möjligt t. ex. genom att förrättningsmannen, innan beslut om inlösen fattas vid förrättningen, inhämtar lantbruksnämndens medgivande till sådant beslut, varefter beslutet fattas vid förrättningen och får överklagas i judiciell ordning till jorddomstolen. Sedan beslutet vunnit laga kraft har lantbruksnämnden att i inlösningsärendet föra talan för det allmänna och betala uppkommande kostnader. Den inlösta marken behandlas därefter som annan rationaliseringsreserv i lantbruksnämndens hand.

Liknande synpunkter angående utformningen av förfarandet framförs av *flertalet lantbruksnämnder* och *hushållningssällskap* samt *skogsstyrelsen*.

Wetterhalls linje kritiseras av *lantmäteristyrelsen* och *tekniska högskolan i Stockholm*. I det sistnämnda yttrandet förordas kommittéförslaget och framhålls att Wetterhalls förslag har samma nackdelar som det nuvarande expropriationsförfarandet. Skall inlösen få praktisk betydelse måste förfarandet enligt högskolans mening utformas på annat sätt än expropriation eftersom erfarenheten har visat, att expropriation av mark för förstärkning av jordbruk blivit ett så komplicerat förfarande, att det knappast kommit till användning.

Lantmäteristyrelsen yttrar i denna del.

På marköverföringens område kan urskiljas tre olika grader: frivillig marköverföring, som begränsas i huvudsak endast av i 5:4 tredje stycket 5:18 och 19 tvångsvis marköverföring inom ramen för reglerna i särskilt 5:7 och 8 samt inlösen som regleras av ytterligare bestämmelser i 8 kap. utöver de enligt 5 kap. tillämpliga. De olika grader, som sålunda föreslagits och vilka i princip redan accepterats i gällande lagstiftning såsom betydelsefulla och i många fall nödvändiga komponenter i regleringssammanhang, bör självfallet inte mer än nödvändigt avgränsas från varandra. I praktiken bildar de ofta ett gemensamt mönster. Vid en och samma förrättning kan samtliga grader förekomma och gripa in i varandra. Genom behandling på enhetligt sätt och inom samma ram kan åstadkommas smidighet och enkelhet i förfarandet. Mot bakgrunden av det sagda måste ifrågasättas lämpligheten av att det allmänna, representerat av statligt eller kommunalt organ, griper in i vissa stadier för att uppträda såsom part. Förutom att därigenom riskeras ett tyngre processuellt förfarande mister själva regleringsföretaget lätt sin karaktär av uppgörelse mellan intressenterna med påföljd att deras aktiva medverkan äventyras. Styrelsen vill härutöver understryka vad kommittén under 8:1 anfört om förrättningsmännens ställning vid inlösen. Vidare må anmärkas att spörsmålet om ekonomiskt bistånd från det allmänna till en fastighetsreglerings genomförande icke har ett sådant direkt samband med proceduren för inlösen att en sammankoppling med hänsyn därtill är motiverad. På grund av det anförda och då något reellt behov av det allmännas partsmedverkan icke synes föreligga vare sig vid inlösen eller vid övriga former av överföring ansluter sig styrelsen till vad kommittén i detta hänseende kommit fram till. Styrelsen avstyrker följaktligen de förslag som i denna del upptagits i särskilda yttranden av experterna herrar Larsson och Wetterhall. Att en nära kontakt måste hållas med vederbörande statliga och kommunala instanser är däremot självfallet med hänsyn bl. a. till förrättningsinstitutets allmänna uppläggnings.

Bankinspektionen anser, att förslaget om att förrättningsmännen skall äga besluta i frågor om inlösen ger dem befogenheter som med hänsyn till de för den enskilde vittgående verkningarna av beslutet är alltför vida från principiell synpunkt. Som kommittén har anfört är vissa praktiska olägenheter förknippade med att hänskjuta inlösenfrågan till domstol. Trots detta bör man emellertid närmare överväga, om inte en fristående domstolsprövning i överensstämmelse med reglerna för expropriation kan genomföras i anslutning till fastighetsregleringsförrättningen. Inspektionen vill inte ifrågasätta önskvärdheten av att inlösen kan ske i samband med fastighetsreglering. Det synes emellertid inspektionen tveksamt, om den enskilde fastighetsägarens rättssäkerhet blir tillbörligen tillgodosedd genom det föreslagna förfarandet. Denna tvekan gäller särskilt inlösen enligt 8:1. Vid expropriation prövas frågan om tillstånd till åtgärden av Kungl. Maj:t efter ett omfattande remissförfarande, varefter det ankommer på expropriationsdomstol att bestämma ersättningen och besluta i övriga frågor rörande expropriationen. Enligt förslaget läggs prövningen i samtliga dessa hänseenden på förrättningsmännen. Redan enligt förslaget i övrigt har förrättningsmännen

att avgöra mycket väsentliga frågor om ingrepp i äganderätten till den fasta egendomen. Det är emellertid inte meningen att en enskild fastighetsägare genom fastighetsreglering skall tvångsvis berövas mark annat än i relativt obetydlig omfattning. Inlöseninstitutet öppnar däremot åtminstone teoretiskt möjligheter att tvångsvis överföra mark av betydande omfattning och värde. Inspektionen anser att det är viktigt, att prövningen av den enskildes skyldighet att avstå egendom inte utan synnerligen vägande skäl sker genom ett enklare förfarande än vad som gäller för expropriation. Ingripandet kan för den enskilde fastighetsägaren framstå som grundat på alltför begränsade överväganden. Det lär t. ex. — trots att förrättningsmännen enligt förslaget skall betraktas som domstolsinstans — sällan kunna komma i fråga, att sakägarna i samma omfattning som inför expropriationsdomstolen kan föreläsa utredning i värderingsfrågan.

Överlantmätaren i Malmöhus län anser att sakägare och förrättningsmän bör ha möjlighet att helt eller delvis överföra ett inlösenärende till expropriationsdomstol.

Överlantmätaren i Skaraborgs län delar kommitténs uppfattning att det inte är lämpligt att helt anknyta till ExL. Däremot skulle det måhända vara på sin plats att närmare undersöka en uppbyggnad som anknyter till konstruktionen i BL. Detta skulle innebära, att beslut om inlösen meddelas vid förrättning medan ersättningen bestäms av expropriationsdomstolen. Fastställande av löseskilling enligt 8:5 måste ju ske enligt expropriationsrättsliga grundsatser som ligger vid sidan av förrättningens övriga värderingsnormer. Det kan också antas att hörande av vittnen inte sällan kan komma att begäras. Det är också sannolikt att förrättningsmännen kommer att meddela separat fastighetsbildningsbeslut som enligt 15:1 får särskilt överklagas. En väsentlig nackdel med värdering genom domstol är å andra sidan, att de rättegångskostnader som kommer att belasta marken torde bli avsevärt högre.

Stadsförbundet godtar i princip att prövning av inlösenfrågorna sker vid förrättning med judiciell överprövning men ifrågasätter om förrättningsmännen vid bestämmandet av ersättningsbeloppen skall tilläggas en så fri prövningsrätt som föreslagits. Visserligen har man, framhåller förbundet, såväl vid den allmänna likvidvärderingen i 5 kap. som vid utformningen av ersättningsreglerna i 8 kap. avsett att få en nära anslutning till motsvarande bestämmelser i ExL. Emellertid har kommittén ansett det påkallat att inom ramen för ersättningsstadgandena ge förrättningsmännen en relativt fri prövningsrätt. Även bestämmelserna om ränteberäkning (5:15) avviker från ExL:s mera fasta regler. Till grund för fastighetsbildningskommitténs ståndpunkt i dessa avseenden synes ligga att inlösenreglerna bygger på att fastighetsregleringen medför vinst. Denna vinstfördelning har inte ansetts böra bindas alltför hårt. I motsats till expropriation, som innebär en ensidig överföring har man här en ofta dubbelsidig överflyttning av mark eller rät-

tighet. Blir det endast fråga om ensidig överföring skall värdering ske i enlighet med ExL:s föreskrifter. Ränteregelein måste ses i belysning av att lagen avser en mångfald situationer och att det är omöjligt att få en lagregel som löser alla dessa fall. Enligt förbundets mening kan dessa synpunkter inte fränkännas berättigande. Emellertid torde det med hänsyn till önskvärdheten av att all tvångsöverföring av mark och rättigheter bör behandlas efter någorlunda likartade principer vara påkallat att de föreslagna inlösenreglerna överses i syfte att få en mera omedelbar anknytning till vad som gäller i expropriationssammanhang.

En förstärkning av sakägarnas ställning vid inlösen krävs av *Svea hovrätt* samt *överlantmätarna i Kronobergs, Kristianstads, Malmöhus och Örebro län*. Det framhålls att sakägarna fått en sämre ställning vid fastighetsreglering än vid expropriation i så måtto att sakägarna inte får ersättning för kostnaderna i samband med inlösen.

Svea hovrätt framhåller att förslaget i denna del innefattar ett avsteg från grundsatsen att den som utsätts för ett tvångsmässigt ingripande av expropriationskaraktär skall få ersättning för sina utgifter. Det är härvid att märka, att sakägarens talan kan avse såväl befogenheten av anspråket på inlösen som storleken av ersättningen. Ersättning för utgifter bör därför tillerkännas sakägaren på samma sätt som vid expropriation. Hovrätten anser att det förhållandet att förrättningsmännen ex officio har att bestämma löseskillingen för inlöst egendom härvid inte har någon betydelse. Dessutom bör beaktas att ersättningar av annat slag än marklösen, exempelvis ersättning för skada eller intrång på restfastighet, för rättighet som avstås eller för personlig skada, inte lär komma att tillerkännas sakägare annat än efter särskilt yrkande därom. Hovrätten anser att det är ett villkor för förslagets genomförande att sakägarnas rättsställning vid förrättningen i nu förevarande avseenden vederbörligen tillgodoses.

Överlantmätaren i Örebro län framhåller angelägenheten av att vissa allmänna regler för tvångsförvärv får samma utformning i fastighetsbildningslagstiftningen som i ExL. Expropriantens ställning enligt förslaget är oklar. En nödvändig förutsättning för tvångsinlösen bör vidare vara, att yrkande därom framställs av någon part, antingen fastighetsägare eller allmänt organ som föranstaltat om fastighetsregleringen. Särskilt vid domstolens prövning av besvär i saken är det angeläget att partsställningen är klar.

Departementschefen. Som framhållits i utredningsdirektiven för kommittén ligger det i sakens natur att så arbetskrävande och dyrbara åtgärder som en fastighetsreglering av typen omskifte inte bör få tillgripas om inte regleringen leder till en genomgripande förbättring av fastighetsindelningen. Regleringen bör leda till en verklig sanering av fastighetsbeståndet, varvid inte minst en storleksrationalisering är ett framträdande intresse.

Utvecklingen inom jordbruk och skogsbruk leder till större företagsen-

heter. Om önskvärdheten härav torde det numera inte råda delade meningar. Den statliga jordbrukspolitiken söker att på olika sätt främja denna utveckling. Lantbruksnämndernas verksamhet med köp och försäljning av mark är av stor betydelse för storleksrationaliseringen inom jordbruk och skogsbruk. Det statliga ekonomiska stödet till jordbrukets yttre rationalisering är därvid en viktig del i statens insatser.

För att storleksrationalisering skall kunna genomföras är det nödvändigt att mark kan anskaffas för förstärkning av de fastigheter som behöver kompletteras. I den hittills bedrivna rationaliseringsverksamheten inom jordbruk och skogsbruk har sådan mark huvudsakligen anskaffats genom frivilliga upplåtelse, i regel genom lantbruksnämndernas förmedling. Som kommittén har framhållit bör en förbättringsreserv även i fortsättningen anskaffas i första hand genom frivilliga dispositioner. En betydande sådan markreserv bör i allmänhet finnas redan innan en omfattande fastighetsreglering påbörjas. I många fall är det emellertid inte tillräckligt att helt lita till frivilliga dispositioner. Enligt kommitténs mening bör det finnas möjlighet att i samband med vissa fastighetsregleringar ålägga fastighetsägaren att helt eller delvis avstå sin fasta egendom.

I fråga om jordbruks- och skogsbruksförhållanden har förslaget i stort sett fått ett gynnsamt mottagande av remissinstanserna. Invändningarna grundas huvudsakligen på antaganden om att inlöseninstitutet kan väcka ovilja hos sakägarna mot fastighetsregleringar och verka höjande på prisnivån. Det har också hävdats att inlösen kan få betydelse bara som ett medel att undanröja punktvis förekommande hinder mot en ändamålsenlig fastighetsindelning och således inte kan utgöra något effektivt medel för att skapa en markreserv som kan användas i syfte att uppnå en storleksrationalisering.

1960 års jordbruksutredning har i sitt betänkande (SOU 1966:31 B s. 78) berört markanskaffningsfrågornas betydelse för rationaliseringen av jordbruket. Utredningen har därvid framhållit att lantbruksföretagens kortsiktiga och framför allt långsiktiga anpassning fördröjs och motverkas av flera tröghetsfaktorer. Enligt utredningen märks främst svårigheterna att till de enskilda företagen anskaffa bl. a. den mark som behövs för en rationell drift. I många av våra bästa jordbruksbygder, särskilt intill växande tätorter, kan det ofta vara svårt att till godtagbara priser förvärva mark för rationaliseringsändamål. Utredningen framhåller att strukturomvandlingen försvåras av att jord och skog betraktas som en värdebeständig tillgång som man tvekar att göra sig av med. Den sistnämnda synpunkten belyses också genom det remissyttrande över fastighetsbildningskommitténs förslag som avgetts av lantbruksnämnden och hushållningssällskapet i Kopparbergs län. Behovet av inlösen för strukturförbättring av jordbruk och skogsbruk har framhållits av ett flertal andra remissinstanser.

Farhågorna för att inlöseninstitutet skulle misskreditera fastighetsregle-

ringarna hos sakägarna är enligt min mening betydligt överdrivna. Jag kan inte heller dela uppfattningen att inlösen skulle försvåra lantbruksnämndernas frivilliga inköp av tillskottsmark. Snarare torde det kunna förväntas att verkan blir den motsatta, eftersom en frivillig uppgörelse bör vara lättare att uppnå om fastighetsägaren vet att marken kan tvångsvis avhändas honom. Jag har den uppfattningen att inlöseninstitutet kommer att få sin största betydelse just därigenom att det kommer att utgöra ett effektivt medel att driva på en frivillig uppgörelse. Inlösen torde därför inte behöva tillgripas i någon större omfattning. Detta måste anses som en uppenbar fördel, eftersom förrättningshandläggningen därigenom kan ske betydligt enklare och snabbare.

Även farhågorna för att inlösen kan höja prisnivån vid lantbruksnämndernas frivilliga inköp synes överdrivna. Jag återkommer till prisfrågan närmare i samband med värderingsbestämmelserna men vill redan nu framhålla att man med hänsyn till dessa bestämmelser har anledning räkna med att prisnivån vid inlösen i regel kommer att nära ansluta till marknadsprisnivån. Av stor betydelse i sammanhanget är att inlösenmöjligheten skapar en god förhandlingsposition för lantbruksnämnderna, vilket i sin tur är ägnat att inverka gynnsamt på marknadsprisnivån.

I det föregående har jag berört inlöseninstitutet enbart med hänsyn till jordbruks- och skogsbruksförhållanden. Kommittéförslaget innebär emellertid att inlösen skall kunna ske också inom bebyggelseområden. Invändningar mot förslaget har i den delen rests av främst Svea hovrätt och stadsjuristen i Stockholm, som anser att inlösen inte bör komma i fråga inom bebyggelseområden. Enligt hovrättens mening behöver man inte något expropriativt förfarande vid sidan av de tvångsmedel som byggnads- och expropriationslagstiftningen tillhandahåller. I båda yttrandena framhålls att en besvärande dualism skulle uppkomma mellan de olika regelkomplexen.

Tvångsmedlen enligt BL och ExL är, såvitt de tar sikte på bebyggelseområden, i första hand inriktade på situationer där det av en eller annan anledning är nödvändigt eller önskvärt att kommunen kan ta på sig ett direkt ansvar för att bebyggelseplaneringen genomförs. De i FBL upptagna reglerna om inlösen är inte primärt inriktade på sådana situationer, låt vara att de ibland kan visa sig användbara för att nå också syften som omfattas av BL:s eller ExL:s bestämmelser. I stället är de att betrakta som ett komplement till reglerna om marköverföring vid fastighetsreglering. Närmare bestämt är de avsedda att komma till användning i sådana fall när det inte är möjligt att enbart med reglerna i 5 kap. få till stånd storleksförändringar som skapar förutsättningar för en planenlig fastighetsindelning och därmed också en planmässig bebyggelse. Sin största betydelse torde inlösen få inom områden med byggnadsplan och inom sådana områden där detaljplan saknas. En viss användning inom område med stadsplan är också tänkbar. Jag ansluter mig till kommitténs uppfattning att inlösen-

reglerna behövs beträffande tätbebyggelseområden. Här liksom annars är det naturligtvis nödvändigt med intimt samråd mellan fastighetsbildningsmyndighet och planmyndighet. Som jag flera gånger framhållit finns det inte någon anledning befara att inte sådant samråd skall fungera på ett tillfredsställande sätt, framför allt om samrådet sker ömsesidigt. Jag delar med hänsyn till det anförda inte de vid remissbehandlingen framförda farhågorna för en besvärande dualism vid tillämpningen av de i olika lagar förekommande bestämmelserna av expropriationskaraktär.

På grund av dessa överväganden ansluter jag mig till kommitténs förslag att i FBL ta upp regler om inlösen. Jag godtar också kommitténs förslag att inlösenreglerna skall erhålla generell giltighet och således kunna tillämpas såväl inom jordbruks- och skogsbruksområden som inom bebyggelseområden. Av de skäl kommittén har anført bör även egendom som tillhör staten kunna inlösas.

En central fråga är hur inlösenförfarandet skall utformas. Enligt kommitténs förslag är förfarandet helt integrerat med förrättningsförfarandet i övrigt. I kommittébetänkandet och under remissbehandlingen har emellertid även andra lösningar diskuterats. Bankinspektionen har sålunda framkastat ett förslag som innebär att inlösen bör ske genom en fristående domstolsprövning i stort sett enligt reglerna om expropriation. I ett annat remissyttrande har framförts den tanken att inlösenförfarandet skulle konstrueras så, att beslut om inlösen skulle meddelas vid förrättningen men att frågan om fastställande av ersättning skulle hänskjutas till domstol. I sitt särskilda yttrande har överdirektören Wetterhall skisserat ett system som så till vida stämmer överens med kommittéförslaget som fråga om inlösen skall helt handläggas av förrättningsmännen men innebär att förfarandet utformas som ett regelrätt tvisteförfarande mellan två parter.

Det av kommittén föreslagna förfarandet har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av flertalet remissinstanser. Den av Wetterhall förordade lösningen har vunnit anslutning från några remissinstanser, främst lantbruksstyrelsen och några lantbruksnämnder.

Enligt kommitténs förslag är inlöseninstitutet reellt konstruerat som en marköverföring mot ersättning i pengar. Förslaget måste därför ses i sammanhang med de övriga former av marköverföring som FBL ger möjlighet till. Förutom frivillig marköverföring, som är av mindre intresse i detta sammanhang, ger bestämmelserna i 5:8 möjlighet att tvångsvis överföra mark i viss utsträckning. För sådan överföring har angetts den begränsningen att fastigheten inte genom regleringen får undergå väsentlig minskning. Inlöseninstitutet innebär en utvidgning av bestämmelserna i 5:8. Som lantmäteristyrelsen har påpekat bildar de olika slagen av marköverföring i praktiken ofta ett gemensamt mönster. De kan förekomma vid samma förrättning och gripa in i varandra. Det är därför angeläget att de kan behandlas på ett enhetligt sätt. Särskilt är detta fallet med överföring enligt 5:8

och inlösen enligt 8 kap. Jag vill i detta sammanhang även understryka det intima samband som råder mellan marköverföringen och utarbetandet av fastighetsplan.

Enligt min mening är det av kommittén föreslagna integrerade förfarandet från effektivitetssynpunkt helt överlägset de andra lösningar som diskuterats vid remissbehandlingen. Betänkligheterna mot förslaget synes främst grundade på hänsyn till sakägarnas krav på rättssäkerhet. Det integrerade förfarandet ger emellertid ett fullgott skydd för sakägarna i detta hänseende. Jag behöver bara peka på det förhållandet att den fastighetsägare som drabbas av att hans fastighet inlöses kan få beslutet därom överprövat av domstol såväl i fråga om skyldigheten att avstå fastigheten som beträffande ersättningsfrågan. Enligt departementsförslaget kan prövning alltid erhållas i två domstolsinstanser. Det kan knappast anses vara någon olägenhet för fastighetsägaren att ett förrättningsförfarande föregått behandlingen av saken i domstolen. Förrättningsförfarandet är enligt min mening väl lämpat för avgörande av sådana frågor som uppkommer i samband med inlösen. Detta gäller främst frågan om fastighetsägarens skyldighet att avstå marken till inlösen. Denna fråga är, som jag förut har framhållit, nära förbunden med planläggningen av regleringsområdet. Vad beträffar värderingen vid inlösen torde denna inte vara mera komplicerad än de värderingsuppgifter som i övrigt ankommer på fastighetsbildningsmyndigheten. Det måste enligt min mening vara en uppenbar fördel att inlösenvärderingen kan ske i samband med värderingen i övrigt vid förrättningen. Värderingsarbetet kan då bedrivas effektivare och ge ett mera enhetligt bedömande än om avgörandet av ersättningsfrågorna splittras på olika myndigheter.

Mot bakgrund av vad jag nu har anfört anser jag alltså i likhet med kommittén att inlösen bör ske helt inom ramen för förrättningsförfarandet. En betydelsefull fråga vid utformningen av ett sådant inlösenförfarande är huruvida inlösen skall vara beroende av att yrkande därom framställs i viss ordning vid förrättningen. Enligt kommitténs mening bör fastighetsbildningsmyndigheten ex officio kunna pröva om och i vad mån inlösen skall äga rum. Enligt Wetterhalls förslag får inlösen ske bara på begäran av en företrädare för det allmänna.

För egen del anser jag att Wetterhalls förslag inte är väl förenligt med förrättningsförfarandets allmänna uppbyggnad. Det har inte ifrågasatts annat än att fastighetsbildningsmyndigheten skall självständigt leda förrättningsarbetet och kunna ta initiativ till ändringar i skilda hänseenden. Dessa ändringar är ofta mycket ingripande. Detta gäller särskilt i fråga om upprättandet av fastighetsplanen. Flyttning av byggnader och ändring av ägo gränser är exempel på åtgärder som kan ha stor betydelse för sakägarna. Genomförandet av sådana åtgärder kan inte lämpligen göras beroende av yrkanden från sakägarnas sida. Förrättningsförfarandet skiljer sig på ett

avgörande sätt från det vanliga domstolsförfarandet genom att fastighetsbildningsmyndigheten inte i fråga om sättet för genomförande av de särskilda åtgärderna i samband med regleringen är bundna av sakägarnas yrkanden utan har frihet att pröva olika lösningar. I likhet med kommittén anser jag det fullt naturligt att förrättningsmännen då skall kunna ex officio ta upp också frågan om inlösen skall äga rum. Jag delar också kommitténs uppfattning att förtroendet för förrättningsmännen och deras objektivitet inte kan bli lidande på en sådan ordning. Som lantmäteristyrelsen anmärkt har frågan om ekonomiskt bistånd från det allmänna vid inlösen inte ett sådant samband med utformningen av förfarandet att det motiverar en lösning i enlighet med Wetterhalls förslag. Frågan om ekonomiskt bistånd är inte begränsad till inlösen och kan mycket väl lösas även inom ramen för det av kommittén föreslagna förfarandet. Eftersom inlösen i de flesta fall varken bör eller i praktiken torde kunna genomföras utan statligt stöd, bör givetvis fastighetsbildningsmyndigheten inhämta besked i stödfrågan från lantbruksnämnden innan beslut om inlösen meddelas.

På grund av dessa överväganden har jag kommit till den uppfattningen att kommitténs förslag i fråga om förfarandet vid inlösen bör godtas.

I några remissyttranden har vissa frågor om sakägarnas ställning vid inlösen uppmärksamats. Det gäller främst deras möjlighet att förebringa utredning och bevisning vid förrättningar samt deras rätt till ersättning för kostnader. För förrättningsförfarandet i allmänhet gäller att möjlighet till upptagande av muntlig bevisning saknas. Likaså saknas möjlighet att besluta om ersättning till sakägare för utredningskostnader. Enligt min mening bör en annan ordning inte gälla i dessa hänseenden vid inlösen. Visserligen skulle sakägarnas egna utredningar ibland kunna vara värdefulla för en allsidig belysning av de spörsmål som uppkommer vid inlösen, men som jag förut har anfört är det inte lämpligt att konstruera förrättningsförfarandet så, att fullständig bevisupptagning skall kunna äga rum inför fastighetsbildningsmyndigheten. Sakägarnas utredning skulle sålunda ändå i vissa fall bli ofullständig. Förfarandet bör därför utformas så, att sakägarnas egen utredning och bevisning — som kan vara motiverad huvudsakligen i mera komplicerade fall — koncentreras till den första domstolsinstansen. Att genom direkta bestämmelser hindra sakägarna från att förebringa egen utredning vid förrättningen kan visserligen inte komma i fråga, men en förstärkning av sakägarnas ställning i detta hänseende i förhållande till kommitténs förslag bör inte företas. Den föreslagna ordningen främjar enligt min mening ett snabbt förrättningsförfarande utan att äventyra rättssäkerheten. Några nämnvärda kostnader för den som utsätts för inlösen torde inte behöva uppkomma vid förrättningen. En regel som gav möjlighet för sådan sakägare att få kostnadsersättning i förrättnings-

instansen skulle motverka koncentrationen av sakägarnas utredning och bevisning till domstolen.

SPECIALMOTIVERING

1 §.

Bestämmelserna i denna paragraf anger vissa grundläggande förutsättningar för inlösen.

Kommittén. Kommittén framhåller att bestämmelserna i denna paragraf inte utgör en fullständig reglering av villkoren för tillämpning av inlöseninstitutet. Ytterligare bestämmelser i detta hänseende meddelas i 2 och 3 §§. I 1 § behandlas främst frågan vilka fastighetsregleringar som kan förbindas med inlösen. Föreskrifterna om vilken egendom som får tas i anspråk finns i 2 och 3 §§. Inlösen av mark inom tomtindelad kvarter för att olika delar av en tomt skall förenas i samme ägares hand regleras helt fristående i 4 §.

Som en första förutsättning för att inlösen skall tillåtas måste enligt kommittén gälla att ingripandet äger rum i samband med en fastighetsreglering, som har till ändamål att åstadkomma en mera allmän förbättring av fastighetsbeståndet. Det är bara i sådana fall, då regleringen innebär en total översyn av fastighetsförhållandena inom ett visst område och den alltså på sätt och vis är att jämställa med de hittillsvarande arronderingsskiftena, som det finns anledning att samtidigt eftersträva förbättringar i storlekshänseende. Har regleringen ett mera begränsat syfte och avses därmed inte annat än att genomföra en eller ett par på förhand bestämda förbättringsåtgärder, t. ex. att överföra viss mark från en fastighet till en annan eller att bilda eller upphäva visst servitut, ligger det i sakens natur att regleringen inte bör få utvidgas till att omfatta också sådana storleksförbättrande åtgärder som inlösen. För att ange denna förutsättning har kommittén föreslagit att regleringen skall ha till uppgift att inom ett område åstadkomma så ändamålsenliga fastighetsförhållanden som omständigheterna medger.

Härutöver bör emellertid fordras att regleringsområdet är av större omfattning och att förrättningen berör ett större antal sakägare. I annat fall kan regleringen inte förutsättas kräva sådana kostnader och arbetsinsatser och i övrigt medföra sådana konsekvenser för sakägarna i allmänhet att enstaka fastighetsägare bör kunna tvingas avstå sin egendom, om detta fordras för att ett ändamålsenligt helhetsresultat skall vinnas.

För såväl förrättningsmännen som sakägarna måste det vara önskvärt att tydliga regler uppställs för vad som skall gälla i nu angivet hänseende rörande regleringens omfattning och beskaffenhet, så att tveksamhet inte ens under förrättningens inledande skede behöver råda beträffande frågan huruvida

inlöseninstitutet skall få tillämpas. Inte minst för att förrättningshandläggningen skall underlättas är det av betydelse att ovisshet inte föreligger beträffande denna fråga. Å andra sidan är det förenat med betydande svårigheter att genom noggranna och entydiga regler i lagtexten exakt ange vilka regleringar som skall förbindas med inlösen. Kommittén har därför sett sig nödsakad att föreslå en så allmänt hållen formulering som att regleringen skall avse ett större område, omfattande mark till ett flertal fastigheter med skilda ägare.

Vid tillämpningen av paragrafen är det önskvärt att tillräcklig hänsyn tas till de lokala förhållandena. Omreglering inom bebyggelseområden, där fastigheternas storlek vanligen är förhållandevis ringa, kräver t. ex en helt annan måttstock vid bedömningen av kravet på regleringsområdets storlek än när det är fråga om jordbruksjord eller skogsmark. Över huvud taget synes ett större antal regleringsfastigheter kunna medföra att kravet på regleringens totala omfattning sätts något lägre än annars. Det föreliggande regleringsbehovet synes också böra påverka bedömningen. Om i regleringen ingår vissa områden, där arronderingsförhållandena är godtagbara och några mera omfattande markbyten inte är att vänta, bör sålunda den omständigheten att dessa områden formellt berörs knappast få inverka på prövningen av frågan huruvida det finns förutsättningar för inlösen.

Utöver de nu behandlade begränsningarna av inlösenrätten och bl. a. som en följd av att dessa begränsningar inte kan mera noggrant bestämmas i lagtexten har det syntts angeläget att för inlösen uppställa ett särskilt krav på att vid regleringen skall föreligga ett väsentligt allmänt intresse att regleringen utmynnar i behövliga ändringar av fastigheternas storlek. Genom ett sådant villkor vinner man bl. a. garantier för att de olika hjälpmedel som från det allmännas sida kan tillhandahållas för att underlätta och understödja ett genomförande verkligen kommer att stå till förfogande. Åtminstone vid omregleringar utanför bebyggelseområden torde några mera betydande storleksförbättringar inte kunna komma till stånd utan att det allmänna lämnar bistånd i olika former. Det är särskilt de enskildas behov av medel till skilda slag av investeringar som stegras i hög grad, när de vid sidan av de mera normala regleringskostnaderna har att svara för utgifter i samband med förvärv av tillskotts jord och dessutom kanske även för den utbyggnad av de fasta anläggningarna som kan bli en följd av storleksökningen. Det är därför motiverat att inlösen begränsas till sådana fall, där det kan förväntas att man på olika håll och främst hos de organ som har till uppgift att främja en rationalisering av fastighetsbeståndet är beredd att göra en samlad insats. Genom det samråd som skall äga rum med dessa organ torde det inte vara svårt för förrättningsmännen att vinna överblick över dessa frågor.

Kommittén framhåller att det är bara sådana fastigheter som ingår i regleringen som skall kunna inlösas. Formellt sett inbegrips enligt förslaget även

fastigheter som inte berörs på annat sätt än att de har del i samfällighet inom regleringsområdet liksom helt utanför detta område belägna fastigheter som åtnjuter viss servitutsrätt inom området. På grund av de i det följande uppställda särskilda villkoren för inlösen anser kommittén att en alltför vidsträckt användning av inlöseninstitutet trots detta inte behöver riskeras.

Genom utformningen av paragrafen fastslås vidare vissa för all inlösen utmärkande drag, nämligen dels att åtgärden innebär skyldighet för ägaren av den egendom som det är fråga om att avstå egendomen, dels att avståendet är beroende av ett särskilt beslut från förrättningsmännen. Kravet på att ett uttryckligt förordnande om inlösen skall meddelas vid förrättningen gör att inlösenfallen blir klart avgränsade från de övriga ändringar beträffande innehavet av fast egendom som följer av en fastighetsreglering. En dylik avgränsning är nödvändig främst genom att särskilda ersättningsregler är avsedda att gälla beträffande den inlösta egendomen. Kravet på ett uttryckligt beslut underlättar också för de enskilda att bevaka sin rätt. Kommittén påpekar emellertid att avgörandet av en inlösenfråga skall tas upp i fastighetsbildningsbeslutet och därigenom kan komma att meddelas samtidigt med att ändringarna i fastighetsindelningen slutligt bestäms. Genom en uppdelning av fastighetsbildningsbeslutet möjliggörs dock i många fall ett separat förordnande om inlösen.

Remissyttrandena. *Hovrätten för Nedre Norrland* anser att lagrummet skulle vinna i tydlighet, om det avfattades i närmare anslutning till vad kommittén uttalat i sin motivering. Förutsättningen för den ifrågasatt fastighetsregleringen skulle sålunda anges vara att det är fråga om ett mera betydande område, som omfattar mark till ett större antal fastigheter.

Overlantmätarna i Gotlands samt Göteborgs och Bohus län ifrågasätter, om inte paragrafen borde omformuleras, så att obetydliga »skräpfastigheter» kan inlösas även om de är utan betydelse för att utöka annan fastighet.

Overlantmätaren i Jönköpings län anser att paragrafens formulering bör utvisa att reglerna är tillämpliga vid fastighetsreglering för att genomföra detaljplan.

Näringslivets byggnadsdelegation och *SAF* framhåller att det inte är möjligt att avgöra för vilka syften och i vilka situationer bestämmelsen skall tillämpas, eftersom de jordbrukspolitiska förutsättningarna saknas inom tätbebyggda områden. Det är därför inte möjligt att bedöma verkningarna och lämpligheten av inlösen inom tätbebyggelse. I motiven måste en närmare precisering härav ske. Därvid måste det vara en förutsättning att fastighetsreglering i kombination med inlösen inte är avsedd att i normala fall ersätta stadsplaneinstitutet vid ifrågasatt omstrukturering eller sanering av befintliga byggnadstomter.

Departementschefen. De av kommittén föreslagna grundläggande förutsättningarna för inlösen har i sak godtagits av remissinstanserna.

I likhet med kommittén anser jag att inlösen inte bör komma i fråga i andra fall än då fastighetsregleringen syftar till en allmän förbättring av fastighetsbeståndet. Detta villkor har kommit till uttryck i lagtexten. Ett så starkt tvångsmedel som inlösen innebär är i allmänhet inte försvarbart i annat fall än då regleringen omfattar en total omreglering av ett område och kan leda till en allmän förbättring av fastighetsbeståndet. En sådan förbättring bör innebära tillskapandet av en fastighetsindelning som även på längre sikt kan väntas bli ändamålsenlig.

Som villkor för att inlösen skall få ske måste krävas att regleringen inte är av alltför begränsad omfattning och att den inte berör bara ett fåtal saksägare. Villkoret har i departementsförslaget uttryckts så, att regleringen skall gälla ett område som omfattar mark till ett flertal fastigheter med skilda ägare. Kravet på områdets omfattning måste helt naturligt få olika innebörd om regleringen gäller jordbruks- och skogsbruksfastigheter eller om den avser område för bebyggelse. Att närmare precisera kravet på områdets omfattning är såsom kommittén framhållit knappast möjligt. Det är enligt min mening oegentligt att ställa upp ett formligt krav på att regleringen skall avse ett större område, om detta krav inte kan ges en entydig innebörd. Jag har ansett det vara tillräckligt att beträffande regleringsområdets omfattning ange att det skall bestå av ett flertal fastigheter med skilda ägare.

I förening med övriga villkor torde dessa krav vara tillräckliga för att utesluta att inlösen tillämpas inom alltför små områden. Jag kan helt ansluta mig till de synpunkter på frågan om regleringsområdets omfattning som kommittén har utvecklat. För tillämpningen av inlöseninstitutet inom jordbruks- och skogsområden torde dessa synpunkter ge tillräcklig ledning. I några remissyttranden har uttalats ovisshet om i vilka fall inlösen skall kunna ske inom planområden. Såvitt gäller fastighetsreglering inom område med stadsplan bör enligt min mening inlösen inte ske om regleringen omfattar ett mindre område än ett normalt kvarter. Beträffande kvarter som är ovanligt stort bör inlösen kunna komma i fråga även om inte hela kvarteret berörs av regleringen. Det sagda kan tjäna till ledning även vid reglering inom område med byggnadsplan, där kvartersliknande indelning förekommer.

Förutom nu angivna villkor skall enligt förslaget gälla att det föreligger ett väsentligt allmänt intresse av att regleringen leder till storleksförändringar. Detta intresse gör sig gällande på olika sätt. Såvitt gäller landsbygdsförhållanden bör regleringen i allmänhet leda till att rationella jordbruks- och skogsbruksenheter bildas. Därvid är behovet av tillskottsjord framträdande och en ökning av vissa fastigheter är det primära intresset. Även i sådana fall när behovet av förstärkning av vissa fastigheter kan vara mindre framträdande eller när detta behov kan tillgodoses på annat sätt än genom inlösen, kan det föreligga ett allmänt intresse av att undanröja irrationella fastigheter, som inte rimligen bör få bestå som särskilda enheter efter det

att området genomgått en fullständig reglering. I ett par remissyttranden har pekats på behovet av inlösen av sådana »skräpfastigheter». Förslaget inrymmer enligt min mening en viss möjlighet till inlösen av dylik fastighet. Förutsättningen härför måste givetvis vara att fastigheten kan disponeras på sådant sätt att fastighetsbeståndet inom regleringsområdet förbättras genom åtgärden.

Förutsättningarna för inlösen inom planområde måste bedömas med utgångspunkt från bestämmelserna i byggnadslagstiftningen. Anpassning av fastigheternas omfattning efter fastställda planer utgör alltid ett väsentligt allmänt intresse. En sådan anpassning kan givetvis ofta ske utan någon ändring av fastigheternas storlek eller genom en sådan storleksförändring som är förenlig med bestämmelserna i 5:8. Ibland är det emellertid inte möjligt att genomföra planen utan att större storleksförändringar vidtas. Fastighetsbildningen bör därvid ske i intimt samråd med byggnadsnämnden. För att inlösen skall kunna ske måste krävas att storleksförändringen är nödvändig för att åstadkomma en ändamålsenlig bebyggelse i enlighet med stadsplanen. I fall av detta slag torde inlösen dock ofta vara utesluten på grund av föreskrifterna i 2 och 3 §§. I fråga om sådan inlösen av kvartermark som syftar till att förena olika delar av tomt i samme ägares hand gäller som kommittén har framhållit föreskrifterna i 4 §.

2 §.

Paragrafen innehåller närmare bestämmelser om när inlösen enligt 1 § får ske.

Kommittén. Inlösen bör få ske bara om den egendom som inlöses omhändertas på sådant sätt att lämplig fastighetsindelning inom regleringsområdet främjas. För att det angivna villkoret skall anses uppfyllt, fordras att inom regleringsområdet finns åtminstone någon fastighet, med vilken den inlösta egendomen med fördel kan förenas och till vilken egendomen vid en tillämpning av institutet även kommer att överföras, oavsett om detta sker i förstärkningssyfte eller för att förrätningstekniska fördelar skall vinnas. Inlösen enbart i syfte att samla förbättringsreserv för användning framdeles eller inom annat område bör alltså inte vara medgiven.

Den nu föreslagna bestämmelsen — som tas upp i första stycket av 2 § — torde enligt kommittén komma att få viss betydelse för bedömningen av vilka fastigheter som skall förstärkas vid regleringen och alltså inte själva skall komma i fråga för inlösen. Detta spörsmål regleras annars inte närmare i lagen. Den i 5:6 andra stycket uttryckta allmänna principen för sättet att bedriva regleringsarbetet — att syftet med en reglering skall utan att uibytet därav oskäligt försämrats vinnas med minsta olägenhet — kommer att lämna nödvändig ledning. Mera detaljerade regler för avvägningen av de olika fastighetsägarnas motsatta intressen i detta hänseende kan inte

lämpligen meddelas och torde f. ö. inte heller behövas. Av särskild vikt torde bli att man vid bestämmandet av vilka fastigheter som skall förstärkas och vilka som skall inlösas tar tillräcklig hänsyn till omfattningen och beskaffenheten av det befintliga byggnadsbeståndet på de olika fastigheterna. Genom principen att minsta möjliga olägenhet skall eftersträvas kommer denna synpunkt att automatiskt vinna beaktande. Kommittén påpekar vidare att valmöjligheterna ofta torde bli tämligen begränsade genom de särregler till skydd mot inlösen som tas upp i andra stycket och i följande paragraf. Det sätt på vilket tillgängliga lån och bidrag till underlättande av storleksrationaliseringens finansiering blir fördelade kommer dessutom inte sällan att i praktiken bestämma kretsen av de fastigheter som kan komma i fråga för en förstärkning.

Den nu behandlade bestämmelsen i första stycket kommer att tjäna till ledning, också när det gäller att avgöra om fastighet som drabbas av inlösen skall avstås i sin helhet eller endast till en del. Närmare bestämmelser angående omfattningen av ett ingripande kan inte meddelas, utan frågan måste bedömas med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet. Om det är fråga om inlösen av fastighet som är olämplig på grund av sin ringa storlek, torde vanligen hela fastigheten böra tas i anspråk. Om emellertid en del därav skulle kunna utnyttjas på ett ändamålsenligt sätt antingen för sig eller efter sammanläggning med annan egendom och ägaren är beredd att ändra användningen, kan det vara på sin plats att ta undan denna del från inlösen. Detta torde bli av betydelse främst i fall då ägaren vill behålla visst område såsom byggnadstomt.

Den omständigheten att möjlighet till inlösen i vissa fall måste finnas inbär ingalunda att detta medel alltid skall tillgripas, så snart storleksförbättringar behövs. Tvärtom förhåller det sig så, att inlösen bör få ske endast när övriga utvägar att nå det åsyftade målet visar sig vara stängda. Av detta skäl har kommittén i första stycket av paragrafen såsom ytterligare villkor för inlösen angett att syftet med åtgärden inte skäligen kan vinnas på annat sätt. Till följd härav måste alltid före en inlösen undersökas, om inte egendomen kan anskaffas på frivillig väg. Även om innehavaren skulle förklara sig beredd att avhända sig egendomen, skall dock ett inlösenförfarande kunna äga rum för den händelse det visar sig omöjligt att nå en frivillig uppgörelse på rimliga villkor.

Andra stycket av paragrafen i kommittéförslaget innehåller närmare regler om den egendom som inlösen kan avse. Avgränsningen av inlösenfastigheterna bör i första hand ske genom en anknytning till lämplighetsvillkoren i 3 kap. Fastighet, som med hänsyn till omfattningen uppfyller de i nämnda kapitel uppställda kraven på lämplighet, skall sålunda inte få tas i anspråk utom i vissa angivna undantagsfall. Med fastighet som nu sagts har genom uttrycklig föreskrift jämförts sådan, som ingår i eller är avsedd att i samband med regleringen tas in i gemensamhetsskog. Såvitt gäller

skogsmark kan nämligen en önskvärd strukturrationalisering ofta vinnas genom att gemensamhetsskog bildas. Om så sker och fastighet, som inte lämpar sig att bestå som självständig enhet avsedd för individuell drift, tas in i gemensamhetsskogen, skall fastigheten enligt vad kommittén framhållit i anslutning till reglerna i 6 kap. i princip vara fredad från inlösen. Med att fastighet ingår eller tas in i gemensamhetsskog förstås här enligt kommittén att fastigheten äger eller förvärvar andel i sådan skog mot att ha avstått eller avstå sitt enskilda ägovälde eller i varje fall all enskild mark av någon som helst betydenhet.

De undantagssituationer, då även de nu angivna fastigheterna skall kunna inlösas, är sådana då marken behövs för komplettering av ofullständiga fastigheter och en sådan annars inte skulle kunna ernås. Särskilt enheter som saknar nödiga byggnader eller är försedda med bristfälliga sådana har, fastän de i övrigt kan vara lämpliga, ansetts kunna användas för dylik komplettering. Med anledning härav har regeln i andra stycket av kommittéförslaget om vilka fastigheter som i princip skall gå fria från inlösen försetts med förbehåll för det fall att annan i regleringen ingående fastighet annars inte skulle kunna tillföras nödvändig förstärkning. Närmare villkor för undantagsregelns tillämpning har inte föreskrivits i detta sammanhang, eftersom bestämmelserna i första stycket av paragrafen torde ge tillräcklig vägledning.

Ytterligare ett undantag föreslås från huvudregeln att en med hänsyn till storleken lämplig fastighet liksom även sådan som ingår i gemensamhetsskog inte skall beröras av inlösen. Om en fastighet bara till viss del ligger inom regleringsområdet och den mark som ingår i regleringen därvid varken kan förläggas så, att den lämpligen kan användas tillsammans med fastighetens övriga ägor eller kan med fördel utnyttjas för sig, skall något hinder mot inlösen av marken inte föreligga på grund av huvudregeln. Detta innebär i realiteten att utskifte eller annan sådan del av en fastighet skall i inlösenhänseende betraktas såsom en fristående enhet i de fall, då praktisk möjlighet saknas att genom ändringar i fastighetsindelningen för ena delen med fastighetens återstående ägor på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till den gemensamma användningen. Kommittén betonar emellertid att inlösen inte är avsedd att kunna äga rum, om det från brukningssynpunkt inte finns något behov av att de olika delarna blir förlagda i närheten av varandra. Detta torde vara av särskild betydelse beträffande fastigheter som består av såväl jordbruksjord som skogsmark. Den situation som bestämmelsen syftar på torde ändå inte bli alldeles ovanlig. Visserligen bör området för en fastighetsreglering av det slag som det här är fråga om i princip avgränsas så, att till en och samma fastighet hörande ägor, som är avsedda för gemensamt utnyttjande och därför bör vara belägna på lämpligt sätt i närheten av varandra, helt och hållet ingår i regleringen. Inom trakter

med särskilt tilltrasslade fastighetsförhållanden torde det dock ofta visa sig svårt att upprätthålla denna grundsats.

Remissyttrandena. *Stadsförbundet* anser att inlösen i samband med fastighetsreglering bör tillgripas subsidiärt inte bara i förhållande till de av kommittén nämnda frivilliga överenskommelserna utan också i förhållande till markförvärv med stöd av ExL och BL.

Flera remissinstanser motsätter sig att inlösen får ske av en fastighet som i och för sig är lämplig. *Näringslivets byggnadsdelegation* och *SAF* anser sålunda att inlösen i sådant fall svårligen kan medverka till en bättre fastighetsindelning, eftersom förfarings sättet innebär att en lämplig fastighet ersätts med en annan. Liknande synpunkter uttalas av *fastighetsägareförbundet*, som tillägger att förfarings sättet visserligen får anses vara ett nödvändigt men inte tillräckligt villkor för att inlöseninstitutets tvångsmedel skall få träda i funktion. *Överlantmätarna i Jönköpings, Kopparbergs och Örebro län* samt *distriktslantmätaren i Ludvika distrikt* uttalar liknande synpunkter.

Överlantmätaren i Jämtlands län anser att när inlösen till förstärkning av jordbruksfastighet skall ske, bör ofullständig jordbruks- eller skogsbruksfastighet, även om den är avsedd att tas in i gemensamhetsskog, komma i fråga för inlösen framför fullständig sådan fastighet. Han förordar att detta kommer till uttryck i lagtexten.

Departementschefen. I första stycket tas upp två viktiga villkor för att inlösen skall få ske. Det första villkoret har i departementsförslaget uttryckts så, att inlösen får ske endast om egendomen kan överföras till annan fastighet. I sakligt hänseende skiljer sig departementsförslaget inte från vad kommittén förordat men det torde klarare uttrycka vad det här är fråga om. Regeln innebär att det inlösta området måste kunna tillföras annan fastighet inom regleringsområdet vid den reglering då inlösen sker. Eftersom inlösen inte kan ske vid annan fastighetsbildningsform än fastighetsreglering, kan föreningen av området med annan fastighet inte gärna tänkas ske i annan form än genom marköverföring. Som jag förut påpekat är inlösen till sin natur inte annat än marköverföring mot vederlag i pengar. På vilket sätt den inlösta egendomen skall disponeras anges inte uttryckligen i lagtexten. Av anknytningen till bestämmelserna om marköverföring följer emellertid att egendomen kan överföras till såväl annan fastighets enskilda ägoområde som samfällt område. En uppdelning av det inlösta området mellan flera fastigheter är givetvis också möjlig.

I kommittéförslaget har särskilt framhållits att det måste fordras att området omhändertaras på sådant sätt att en ändamålsenlig fastighetsindelning främjas. I sak har jag inte någon erinran häremot. Enligt min mening

är det emellertid inte nödvändigt med en uttrycklig bestämmelse i frågan, eftersom villkoret måste anses följa redan av vad som föreskrivits i 1 §.

I första stycket har vidare föreskrivits att inlösen får ske bara om syftet med åtgärden inte skäligen kan vinnas på annat sätt. Denna subsidiära karaktär hos inlöseninstitutet bör understrykas. Såsom framhållits i olika sammanhang skall fastighetsbildningen i första hand vara fastighetsägarnas angelägenhet. Genom förhandlingar inom och utom ramen för förrättningsförfarandet bör eftersträvas att såvitt möjligt åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsbildning genom frivilliga överenskommelser. Sådana överenskommelser kan syfta antingen till en frivillig överlåtelse eller till ett markbyte. Inlösen bör därför inte få ske i annat fall än då sådana överenskommelser inte kan komma till stånd på rimliga villkor. Det är — som jag redan framhållit — min uppfattning att inlöseninstitutet kommer att få sin största betydelse genom att stimulera till frivillig överlåtelse. Innan fastighetsbildningsmyndigheten förordnar om inlösen måste alltid utredas, om den aktuella egendomen kan förvärvas på frivillig väg. Om så inte är fallet, bör beslut om inlösen kunna meddelas.

Stadsförbundet har i sitt remissyttrande berört frågan huruvida inlösenbestämmelserna skall gälla subsidiärt i förhållande till inte bara frivilliga överenskommelser utan också expropriations- och byggnadslagstiftningen. Med anledning härav vill jag nämna att jag avser att föreslå att reglerna i ExL om expropriation av mark för stärkande av ofullständigt jordbruk skall upphävas. Vad angår förhållandet mellan inlösen enligt FBL och byggnadslagstiftningens olika bestämmelser om inlösen hänvisar jag till vad som anförts i inledningen till kapitlet.

Med hänsyn till inlöseninstitutets karaktär ligger det nära till hands att utgå från att inlösen inte får avse fastighet som uppfyller lämplighetskraven i 3 kap. Kommittén har emellertid ansett att inlösen bör kunna få ske även i sådana fall, om marken behövs för komplettering av ofullständiga fastigheter och sådan komplettering annars inte skulle kunna uppnås. De nya jordbrukspolitiska riktlinjerna enligt 1967 års beslut torde emellertid innebära att det inte vidare blir aktuellt att ta i anspråk rationella jordbruks- eller skogsbruksfastigheter för att förstärka sådana företag som inte uppfyller kravet på lönsamhet. Med rationella fastigheter avses då i allmänhet inte jordbruksfastigheter som saknar ekonomibyggnader eller har bristfälliga sådana.

På grund av vad som nu har anförts har någon motsvarighet till den föreslagna undantagsbestämmelsen inte tagits upp i departementsförslaget. I andra stycket av detta förslag har i stället utan reservation utsagts att fastighet som uppfyller lämplighetsvillkoren i 3 kap. inte får till någon del inlösas. Detta innebär en avvikelse från kommittéförslaget också i det hänseendet att en fastighet inte undantas från inlösen endast därför att den storleksmässigt uppfyller villkoren i 3 kap. Enligt min mening måste man

vid prövningen av om en fastighet skall gå fri från inlösen beakta inte bara omfattningen av de ägor som hör till fastigheten utan även ägosammansättningen, byggnadsbeståndet och övriga omständigheter som påverkar frågan om fastigheten kan anses lämplig för sitt ändamål. Också behovet av investeringar i byggnader eller andra anläggningar måste komma med i bedömningen. Om man vid en sådan prövning kommer till att fastigheten kan ge tillfredsställande lönsamhet, bör inlösen inte få ske.

I andra stycket har också tagits upp en regel om att mark som ingår i eller är avsedd att tas in i gemensamhetsskog inte får inlösas. Detta gäller oavsett om fastigheten uppfyller lämplighetsvillkoren eller inte. Bortsett från att förutnämnda reservation utelämnats stämmer regeln i sak överens med kommittéförslaget.

Tredje stycket i departementsförslaget innehåller en bestämmelse som i viss mån utgör ett undantag från huvudregeln om att fastighet som uppfyller lämplighetsvillkoren i 3 kap. inte får inlösas. Den situation som avses är emellertid ganska speciell eftersom bestämmelsen tar sikte enbart på markområde som efter regleringen skulle komma att ha ett sådant läge i förhållande till fastighetens övriga ägor att det inte lämpligen kan användas tillsammans med dessa och inte heller kan med fördel utnyttjas för sig. Området kan då enligt departementsförslaget inlösas trots att fastigheten med hänsyn till omfånget uppfyller lämplighetskravet. Bestämmelsen ansluter till den av kommittén föreslagna undantagsbestämmelsen av liknande innehåll, men innefattar en viss utvidgning av denna. Tillämpningen är nämligen inte begränsad till det fall när regleringen berör endast en viss del av fastigheten. Även i övrigt bör nämligen inlösen kunna ske när det på grund av naturförhållandena eller andra omständigheter visar sig omöjligt att göra fastighetsindelningen på sådant sätt att en fastighet får sina ägor samlade på ett från brukningssynpunkt ändamålsenligt sätt. Om ett markområde sålunda skulle få ett i förhållande till fastighetens huvuddel avskilt läge, är i allmänhet förhållandena sådana att området skulle komma till bättre användning om det införlivades med en annan fastighet. För att inlösen skall få ske fordras givetvis att det inlösta området kan överföras till en annan fastighet och sålunda få en mera ändamålsenlig användning. Kommittén har framhållit att bestämmelsen främst tar sikte på utskifte och annan sådan del av fastighet. Med den av mig föreslagna utformningen av bestämmelsen bör denna kunna få en viss användning även vid fastighetsreglering inom bebyggelseområden. Den kan där användas för att hindra att det uppkommer irrationella fastigheter eller för att undanröja sådana.

3 §.

Paragrafen tar upp särskilda villkor för inlösen med hänsyn till ägarens eller brukarens förhållanden.

Kommittén. Frågan om inlösen skall få ske måste givetvis bedömas med hänsyn inte bara till de föreliggande fastighetsförhållandena utan också i viss utsträckning till omständigheter av personlig art. Särskilda skyddsregler bör uppställas till förmån för vissa fastighetsägare och inlösen bör inte i något fall tillåtas, om avsevärd olägenhet skulle uppkomma för saksägare. En motsvarande inskränkning gäller beträffande rätten att få expropriera mark för stärkande av ofullständigt jordbruk, och kommittén anser naturligt att samstämmighet i detta hänseende kommer att råda med ExL. I nära anslutning till 110 § andra stycket ExL har kommittén därför föreslagit en regel om att inlösen av egendom inte får ske, om därigenom skulle uppkomma avsevärd olägenhet för ägaren eller brukaren. Därvid skall hänsyn inte tas till anordning som vidtagits i syfte att hindra inlösen. Kommittén påpekar att den föreslagna bestämmelsen skyddar även nyttjanderättshavare.

I överensstämmelse med de överväganden som ligger till grund för motsvarande regler i 110 § fjärde stycket ExL, har kommittén funnit det av sociala och befolkningspolitiska skäl angeläget att trygga de aktiva jordbrukarnas ställning och genom särskilda lagregler befria dem från att behöva underkasta sig inlösen. Kommittén föreslår därför att jordbruksfastighet som tillhör enskild person får helt eller till väsentlig del tas i anspråk genom inlösen endast under förutsättning att ägaren inte är mantalsskriven på fastigheten och att han uppenbarligen besitter fastigheten av annan anledning än att bereda sig sin huvudsakliga utkomst av jordbruket.

Remissyttrandena. *Stadsjuristen i Stockholm* framhåller att bestämmelserna i denna liksom föregående paragraf utformats med hänsyn främst till landsbygdsförhållanden, trots att de skall gälla även för städerna. I 2 § undantas sålunda fastigheter som är avsedda att tas in i gemensamhetsskog, en typ av fastigheter som sällan torde förekomma inom stadsområden. I 3 § finns det för reglering av fastighetsförhållanden i stad egendommiga stadgandet att inlösen inte får ske, om »avsevärd olägenhet» uppkommer för ägaren eller brukaren. Detta skulle för städernas del innebära att om en i och för sig lämplig ändring av tomterna inom ett kvarter gjorde det nödvändigt att inlösa en fastighet som tillhörde ett affärsföretag som inte kunde finna någon annan lokal, så skulle man få inställa förrättningen.

Departementschefen. I likhet med kommittén anser jag nödvändigt att begränsa inlösenrätten även genom regler som tar hänsyn till ägarens eller brukarens personliga förhållanden. Sådana regler gäller redan nu i fråga om expropriation för stärkande av ofullständigt jordbruk och den regel om att avsevärd olägenhet inte får uppkomma för ägaren eller brukaren, som tagits upp i denna paragraf anknyter direkt till en bestämmelse i 110 § ExL. Med olägenhet avses i detta sammanhang i första hand skada av ekonomisk

art. Det är då att märka att enligt ersättningsbestämmelserna skall full gottgörelse för skada utgå till ägaren av den inlösta egendomen. Sådan ersättning motsvaras emellertid ofta inte av något värde för den som mottar egendomen. Det är därför i övriga sakägares intresse att inlösen inte medges i fall då den inlösta fastighetens ägare eller brukare genom inlösen skulle vållas en ekonomisk skada, som inte står i skäligen förhållande till den rationaliseringsvinst som förfarandet skulle innebära.

I samband med tillkomsten av 110 § ExL anförde föredragande departementschefen åtskilliga synpunkter angående innebörden av begreppet avsevärd olägenhet (prop. 1947: 75). Synpunkterna äger i allt väsentligt giltighet också i fråga om inlösen. Det står sålunda klart att den olägenhet som avses inte behöver vara av uteslutande ekonomisk art. Det syfte att främja en rationell fastighetsindelning som bär upp förslaget om inlösen bör naturligen inte föranleda att man vid behandlingen av de enskilda inlösenfallen helt avstår från att pröva om inlösen är lämplig med hänsyn till olägenheter av inte ekonomisk art som skulle tillskyndas fastighetens ägare. Skulle dessa olägenheter överstiga vad ägaren rimligen bör vara nödsakad att finna sig i med hänsyn till vikten av att den yttre rationaliseringen skall komma till stånd, torde inlösen inte böra äga rum. Den här berörda regeln får otvivelaktigt störst betydelse vid fastighetsreglering på landsbygden. Bestämmelsen är emellertid inte begränsad till sådana förhållanden utan gäller också för tätortsförhållanden. De olägenheter av inte ekonomisk art som där kan uppkomma för ägaren eller brukaren torde dock endast sällan vara av sådan vikt att de kan vinna beaktande. Ligger fastigheten inom planområde, är nämligen intresset av plangenomförandet i allmänhet så starkt med hänsyn till både allmänna intressen och andra markägares enskilda intressen att olägenheterna för inlösenfastighetens ägare bara i begränsad omfattning kan beaktas vid den intresseavvägning som skall ske i enlighet med vad jag förut har anført.

Kommittén har i sitt förslag tagit upp en regel om skydd mot inlösen för sådana enskilda personer som är mantalsskrivna på jordbruksfastighet och som har sin huvudsakliga utkomst av jordbruket. Förslaget är uttryck för en strävan att få samstämmighet mellan inlösen enligt FBL och expropriation för rationaliseringsändamål enligt 110 § ExL. Förslaget bygger också på de jordpolitiska riktlinjer som gällde vid tidpunkten för kommitténs arbete och som främst kom till uttryck i 1955 års jordförvärvslag.

Under den tid som har förflutit sedan kommittéförslaget lades fram har jordpolitiken i väsentliga hänseenden ändrats. 1965 års jordförvärvslag bygger sålunda i flera avseenden på andra värderingar än 1955 års lag. Av betydelse i sammanhanget är också de av statsmakterna år 1967 antagna riktlinjerna för jordbrukspolitiken.

Den statliga jordbrukspolitiken har som ett av sina främsta mål att skapa förutsättningar för bildande av rationella och ekonomiskt bärkraftiga en-

heter. Behovet av strukturrationalisering och annan rationalisering inom jordbruket är f. n. trängande. I fråga om många av de nu befintliga jordbruken saknas rimliga tekniska och ekonomiska förutsättningar för en rationell drift. Det är därför ofrånkomligt att ett stort antal jordbruk måste komma att upphöra som självständiga företag och jorden tas i anspråk för förstärkning av andra jordbruk. Rationaliseringar måste ske huvudsakligen under frivillig medverkan från jordbrukarnas sida och under hänsynstagande till enskildas sociala och ekonomiska trygghet. Erfarenheterna av den hittills bedrivna rationaliseringsverksamheten visar att från jordbrukarnas sida i stort sett visats en positiv attityd till rationaliseringsåtgärder. Man kan emellertid inte bortse från att ett visst motstånd mot sådana åtgärder ibland möter. Även om ett sådant motstånd ofta är grundat på mycket beaktansvärda skäl, är så ingalunda alltid fallet. Den av kommittén föreslagna regeln skulle innebära ett absolut hinder mot inlösen av jordbruksfastigheter som tillhör aktiva jordbrukare. Bestämmelsen skulle sålunda hindra att sådana fastigheter, som inte uppfyller kravet på lönsamhet och som inte genom regleringen kan i erforderlig mån förstärkas, används för förstärkning av annan fastighet. Enligt min mening står en sådan bestämmelse inte i samklang med den allmänna målsättningen för jordbrukspolitiken. De sociala och befolkningspolitiska skäl som anförts för en sådan regel bör kunna i nödig utsträckning beaktas vid en prövning från fall till fall. Som jag förut nämnt skall inlösen inte kunna ske, om därigenom uppkommer avsevärd olägenhet för ägaren. Denna bestämmelse möjliggör en avvägning mellan å ena sidan behovet av storleksrationalisering i samband med regleringen och å andra sidan jordbrukarens intresse av att ha kvar sin mark. En sådan avvägning skall ske med beaktande av jordbrukarens berättigade krav på social och ekonomisk trygghet, varvid särskilt de statliga stödåtgärderna kan bli av betydelse.

På grund av dessa överväganden har jag i departementsförslaget inte tagit upp den i andra stycket av kommittéförslaget upptagna bestämmelsen. Eftersom jag utgått från att bestämmelserna i ExL om expropriation för rationaliseringsändamål kommer att upphävas, innebär detta ställningstagande inga samordningsproblem när det gäller förhållandet till ExL.

4 §.

Paragrafen innehåller regler om rätt för ägare av tomtedel att inlösa återstoden av tomten.

Kommittén. Den form av inlösen som regleras i denna paragraf har enbart till syfte att underlätta åtgärder för att bringa fastighetsindelningen inom tomtindelad kvarter i överensstämmelse med tomtindelningen. I detta fall fordras inga inskränkningar av det slag som berörts i 1—3 §§. Ett särdrag hos denna form av inlösen är att tillämpningen förutsätter yrkande av en-

skild sakägare och att inlösen sker direkt till förmån för denne. Kommittén anser att ett sådant inlösenförfarande inte behöver inge några betänkligheter, eftersom motsvarande möjlighet till tvångsförvärv föreligger redan enligt gällande lagstiftning. Det skulle kunna göras gällande att denna möjlighet, som är reglerad i 46 § BL, är tillräcklig och att fastighetsbildningslagstiftningen därför inte bör innehålla liknande bestämmelser om lösen av tomtedel. Frågan bör emellertid enligt kommitténs mening ses mot bakgrunden av nuvarande svårigheter att på ett enkelt och smidigt sätt genomföra tomtindelning, när en planlagd tomt består av flera fastigheter eller fastighetsdelar med skilda ägare.

Kommittén har i betänkandet (s. 508) ingående diskuterat olika lösningar för att fullfölja tomtbildningen, sedan tomtindelningen vunnit laga kraft. Enligt kommitténs mening är det önskvärt att man i samband med fastighetsreglering inom tomtindelad kvarter får ökade möjligheter att ändra fastighets omfattning. Genom att i ökad omfattning tillgripa fastighetsreglering vinner man bl. a. den fördelen att gottgörelse för vad som tas i anspråk kommer att så långt det är möjligt utgå i form av markvederlag.

Efter ingående överväganden av olika lösningar har kommittén stannat för en lösning, som innebär att man vid sidan av de allmänna reglerna i 5 kap. inför en form av inlösen av i stort sett samma omfattning och innehåll som enligt 46 § BL. Skillnaden i förhållande till förfarandet enligt BL ligger däri att avgörandet i första instans träffas vid förrättning för fastighetsreglering. Om mer än en delägare i tomten förklarar sig beredd att överta de övrigas delar, skall vidare frågan om företrädet mellan dem bedömas också med hänsyn till sådan ändring i fastighetsindelningen som genom överföring enligt 5 kap. kan komma till stånd vid samma förrättning. Eftersom det stått sakägare fritt att dessförinnan genom ett särskilt förfarande få dylik indelningsändring verkställd, synes det kommittén rimligt att man vid behandlingen av inlösenfrågan kan vid avgörande av vem inlösenrätten skall tillkomma utgå från förhållandena sådana de gestaltar sig efter ett genomförande av den ändring som grundas på 5 kap. Detta är motiverat även av praktiska skäl. Om föreliggande möjligheter att verkställa överföringar enligt 5 kap. inte skulle få beaktas, skulle nämligen följden i stor utsträckning bli att fristående sådana åtgärder påkallades, innan inlösenfrågorna väcktes.

Kommitténs förslag har avfattats i enlighet med de sålunda redovisade övervägandena. Att yrkande om inlösen skall framställas vid fastighetsreglering hindrar enligt kommittén självfallet inte att inlösenfrågan kan tas upp och behandlas helt fristående, även om det torde bli vanligt med en kombination av olika åtgärder. Överföringen av de inlösta tomtdelarna till den fastighet till vars förmån inlösen sker måste dock alltid beslutas i anslutning till inlösen. Vidare bör påpekas att den uppskattning som kan behöva äga rum för avgörande av företrädesfrågan mellan olika delägare skall

på samma sätt som vid tillämpning av 46 § BL ske med hänsyn tagen också till värdet av byggnad på tomtedel. Att vid uppskattningen tomtedelar skulle åsättas lika värden har förefallit så osannolikt att en särskild regel om företrädet i sådant fall ansetts kunna undvaras.

Med det förslag till inlösen av tomtedel till förmån för enskild som kommittén lägger fram uppkommer frågan, om motsvarande regler i BL skall behållas eller upphävas. Enligt kommitténs uppfattning kommer lagrummet att förlora avsevärt i betydelse genom att möjlighet öppnas att som en fastighetsreglerande åtgärd besluta om lösen av tomtedel. Det är dock ej utslutet att sakägare någon gång kan ha grundad anledning att låta en inlösenfråga prövas omedelbart av domstol, och det har därför synts kommittén opåkallat att utsluta ett sådant förfaringsätt. Viss jämkning av 47 § BL bör emellertid under alla omständigheter övervägas så att man vid bedömning av kommunens rätt att lösa planlagd tomt, som består av flera fastigheter eller fastighetsdelar med skilda ägare, kan beakta inte bara en av delägare instämmd talan utan även en begäran om fastighetsreglering.

Remissyttrandena. Reglerna om inlösen av tomtedel tillstyrks eller lämnas utan erinran av flertalet remissinstanser.

Kommunal-tekniska föreningen framhåller sålunda att möjligheten att genom inlösen förvärva del av tomt som enligt fastställd tomtindelning till särskilda delar är i olika ägares hand får anses önskvärd och ändamålsenlig som en komplettering av nu gällande bestämmelser i BL rörande tvångsförvärv av tomtedel. Med hänsyn till att ett förrättningsförfarande i regel torde kunna ge ett snabbare och billigare resultat än det tids- och kostnadskrävande expropriationsförfarandet, tillstyrker föreningen den föreslagna anordningen. Liknande synpunkter uttalas av *stadsförbundet* och *näringslivets byggnadsdelegation*, som också understryker behovet av en jämkning av 47 § BL.

Byggnadsstyrelsen anser att förslaget anvisar ett enkelt och ändamålsenligt förfarande i åtskilliga situationer, men styrelsen kan ändå inte underlåta att framhålla de komplikationer som kan uppstå. Styrelsen syftar bl. a. på förhållandet till bestämmelserna i 47 och 48 §§ BL. Ett problem som uppmärksammas särskilt är att frågan, vilken inlösenregel som skall användas i det enskilda fallet, skall avgöras enbart med hänsyn till den tidpunkt när ansökan inkommit till vederbörande olika myndigheter. Här föreligger ett av de fall då samspelet med byggnadslagstiftningen gör det nödvändigt med ytterligare utredning med sikte även på frågan om ev. ändringar i BL.

Tillstyrkande uttalanden görs även av *stadsbyggnadskontoret* och *byggnadsnämnden i Göteborg*, *kommunförbundet*, *fastighetsägareförbundet*, *stadsingenjören i Nacka* samt *överlantmätarna i Kronobergs och Kristianstads län*.

Några remissinstanser är tveksamma till förslaget.

Överlantmätaren i Uppsala län ifrågasätter sålunda lämpligheten av att införa den föreslagna inlösenmöjligheten och samtidigt behålla möjligheten till inlösen enligt 46 § BL. Han föredrar att inlösen får ske endast enligt fastighetsbildningslagen och anför som skäl härför bl. a. procedurens större smidighet. *Överlantmätaren i Södermanlands län* synes föredra inlösen enligt BL men avstyrker inte kommitténs förslag.

Även *överlantmätaren i Östergötlands län* är tveksam. Han efterlyser också klara bestämmelser om förfarings sättet när olika ägare ungefär samtidigt framställer lösningsanspråk men använder sig av olika vägar.

Stadsjuristen i Stockholm ifrågasätter om de föreslagna bestämmelserna är lämpliga. Förslaget påstås innebära att fastighetsreglering blir ett i flera avseenden bättre instrument vid rättslig tomtbildning än det som erbjuds i BL. Skillnaden är att enligt förslaget avgörandet träffas vid förrättning för fastighetsreglering, medan enligt BL de nödvändiga besluten fattas av domstol. Det kan ifrågasättas, om en sådan dubblering behövs och är ändamålsenlig. Komplikationer inträder bl. a. med hänsyn till kommunens rätt och skyldighet att lösa tomtedel i fall då de enskilda fastighetsägarna inte kan komma överens eller vidtar åtgärder för inlösen, något som kommittén också uppmärksammat genom en allmän hänvisning till att 47 § BL behöver jämkas.

Enbart *Svea hovrätt* avstyrker helt förslaget. Kommitténs förslag bör enligt hovrätten ses mot bakgrund av att man samtidigt föreslår att den fastighetsbildande verkan som tomtindelning f. n. har skall slopas. Om sistnämnda förslag, till vilket hovrätten ställer sig kritisk, genomförs, kan väl tänkas att fastighetsreglering som medel för tomtbildning blir av en viss betydelse. Trots detta anser hovrätten att förslaget i denna paragraf inte är ägnat att läggas till grund för lagstiftning. Till en början kan framhållas att de vid tomtlösen förhärskande frågorna, nämligen dels den värdering som skall ligga till grund för avgörande av vem lösningsrätten tillkommer, dels bestämmandet av den ersättning som skall utgå, inte utgör egentliga fastighetsbildningsfrågor. Förrättningsorganisationen är inte uppbyggd med tanke på sådana typiskt domstolsmässiga uppgifter. Expropriationsdomstolarna däremot är väl rustade för dessa uppgifter. Vidare skulle den dualism mellan BL och fastighetsbildningslagstiftningen, som följer av de enligt förslaget i åtskilliga hänseenden olikformiga reglerna om ersättning och tillträde m. m., bli särskilt besvärande vid tomtlösen med hänsyn till att de olika regelsystemen är avsedda att tillgodose samma ändamål, dvs. sammanförande av olika delar av en tomt i en ägares hand. Förslaget skulle medföra att ifrågavarande redan nu svåröverskådliga rättsområde blev än mer svåröverskådligt och komplicerat, och skulle därigenom föranleda rättsosäkerhet. Slutligen kan invändas att i vissa situationer, då tvist om lösningsrätten föreligger, skulle kunna uppkomma svårbedömbara frågor av

planläggningsteknisk natur och om räckvidden av möjligheten till minusavvikelse enligt 5:8 i förslaget. Sådana frågor kan f. ö. aktualiseras även om meningsskiljaktighet råder bara i ersättningshänseende, eftersom i viss utsträckning olika ersättningsregler gäller beträffande egendom som tas i anspråk med stöd av 5:8 och sådan som inlöses. På grund av vad sålunda anförts föreslår hovrätten att institutet tomtodelslösen inte genomförs. Om man vid den överarbetning av förslaget såvitt gäller fastighetsbildningsfrågorna inom stadsplanlagt område som kommittén förordat kommer till den uppfattningen att nya medel för att underlätta tomtbildningen är nödvändiga, bör andra vägar prövas.

Kommunal-tekniska föreningen, stadsingenjören i Nacka och distriktslantmätaren i Ludvika distrikt anser att reglerna om företräde vid inlösen även bör avse det i BL angivna och teoretiskt och praktiskt väl tänkbara fallet att de som påyrkar inlösen äger tomtdelar av lika värde.

Fastighetsägareförbundet motsätter sig bestämt att uppskattningen av tomtdelarnas värde skall kunna ske med beaktande av de ändringar i fastighetsindelningen, som samtidigt genomförs med tillämpning av 5 kap. Förbundet framhåller att den föreslagna sammankopplingen av reglerna om avstående av mark enligt 5 kap. och de nu föreslagna inlösenreglerna kan leda till att fastighet eller fastighetsdel kan komma att undergå successiva minusjämkningar. Resultatet av denna mekanism kan befaras bli att fastighetsägarens rådighet över fastigheten går förlorad, och fastighetsägaren kan därigenom komma att lida avsevärt men.

Överlantmätaren i Skaraborgs län framhåller att vid fastighetsreglering och inlösen enligt 4 § kan tolkningen av bestämmelserna i 5:7 om fastighetsreglering på bebyggd mark få särskilt intresse. Av motiven framgår sambandet ej fullt tydligt. Ett klarläggande uttalande synes därför önskvärt.

Departementschefen. Kommittén har tagit upp bestämmelser som syftar till att möjliggöra att delar av tomt, som tillhör olika ägare, skall kunna sammanföras i en ägares hand i samband med fastighetsreglering. Bestämmelserna innebär att delägare i tomt skall få lösa till sig återstoden av tomt.

Kommittéförslaget har fått ett övervägande positivt mottagande vid remissbehandlingen. Den tveksamhet som kommit till uttryck gäller huvudsakligen de föreslagna lösningarna av konkurrensproblemen. Svea hovrätt har dock helt avstyrkt förslaget, varvid hovrätten främst framhållit att inlösenfrågor av förevarande art lämpligen bör handläggas av domstol och att dualismen mellan FBL och byggnadslagstiftningens regler skulle bli besvärande.

Fastighetsbildningen kommer alltid att utgöra ett nödvändigt element i det förfarande som skall leda fram till bildandet av en tomt. Det är då

naturligt att ett inlösenförfarande får ingå som ett led i förrättningsförfarandet. För markägaren blir detta förfarande enklare, snabbare och billigare än om olika myndigheter skall ha hand om skilda delar av förfarandet. Värderingen kan i dessa fall knappast bjuda större svårigheter för fastighetsbildningsmyndigheten än de som eljest kan förekomma vid fastighetsreglering. Inte heller prioritetsfrågorna är av sådan svårighetsgrad att man rimligen kan resa betänkligheter mot förslaget att låta fastighetsbildningsmyndigheten avgöra dem. Jag ansluter mig alltså till kommitténs förslag.

Kommittén har diskuterat frågan om reglerna i 46 § BL bör behållas eller upphävas, om de föreslagna reglerna införs. Enligt kommitténs mening talar övervägande skäl för att behålla de särskilda reglerna i BL. För egen del är jag av motsatt uppfattning. Det kan inte råda någon tvekan om att det skulle vara olämpligt att i två olika lagar ha bestämmelser som tjänar exakt samma syfte men som inte är helt parallella. Det sagda gäller särskilt med hänsyn till att värderingsreglerna enligt de olika lagarna inte är enhetligt utformade. Något verkligt behov av två skilda inlösenssystem synes mig heller inte föreligga. Jag avser därför att i samband med följdlagstiftningen föreslå att 46 § BL upphävs och att 47 § jämkas.

Rätten att lösa tillkommer vid konkurrens mellan två eller flera den vars tomt del vid uppskattning åsätts det högsta värdet. I departementsförslaget har i enlighet med vad som f. n. gäller enligt 46 § BL tagits upp en regel för det fall att tomt delarna åsatts lika värde. I sådant fall tillkommer lösningsrätten den som först framställt begäran därom.

Vid konkurrens mellan delägarna i tomt om rätt att inlösa skall varje tomt dels värde anses lika med hela den ersättning som skall utgå vid inlösen. Uppskattningen skall således avse inte bara ersättningen för marken utan också därpå befintlig byggnad samt sådan skada med anledning av inlösen för vilken ersättning skall utgå.

I sista punkten av paragrafen har i enlighet med kommitténs förslag tagits upp en bestämmelse som innebär att uppskattningen av värdet skall ske med beaktande av de ändringar i fastighetsindelningen som samtidigt genomförs med tillämpning av 5 kap. I anslutning härtill vill jag framhålla att en förutsättning för att inlösen skall tillåtas enligt denna paragraf är att inlösen avser hela återstoden av tomten. Inlösen får således inte avse bara en del av denna återstod. Förrättningen måste alltså leda till att hela tomten blir definitivt förenad i en ägares hand. Bedömningen av inlösenfrågan skall ske med utgångspunkt från de marköverföringar som kunnat företas med stöd av reglerna i 5 kap. utan inlösen. De överföringar som därvid kan komma i betraktande får emellertid inte gälla överföring mellan de fastigheter som inbördes konkurrerar om rätten att inlösa.

Liksom fallet f. n. är enligt 46 § BL möter i princip inte något hinder att inlösen avser bebyggd mark. I regel torde den omständigheten att en byggnad är belägen på en del av den blivande tomten medföra att värdet av det

bebyggda området är högre än övriga delar, varför lösningsrätten i allmänhet tillkommer ägaren av det bebyggda området. Vid överföring av bebyggd mark gäller reglerna i 5:7 även för det fall att inlösen skall äga rum. Detta innebär bl. a. att överföring av byggnad får ske om överföringen i betydande mån ökar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning och byggnaden behövs för fastigheten. Dessa villkor torde i allmänhet vara uppfyllda när det gäller att genomföra fastighetsbildning i enlighet med tomtindelning.

5 §.

Denna paragraf innehåller bestämmelser om fastställande av ersättning för inlöst egendom.

Kommittén. Första stycket i kommitténs förslag motsvarar 7 § första stycket ExL. Löseskillingen skall alltså bestämmas med hänsyn särskilt till ortens pris och egendomens avkastning. Samma princip gäller även för den allmänna likvidvärderingen (5:9 andra stycket och hänvisningen dit i 5:10 andra stycket). Beträffande skada på restfastighet anser kommittén att ersättningen bör kunna jämkas, om regleringen även medför nytta för restfastigheten. Detta innebär en viss modifikation av grundsatsen i 9 § ExL, vilket stadgande medger ersättning för skada på restfastighet endast i den mån skadan överstiger nyttan. Modifikationen är nödvändig för att restfastighetens ägare inte skall berövas varje andel i regleringsvinsten.

Eftersom inlösen utgör ett led i en pågående omreglering och den inlösta egendomen därvid kommer att disponeras som annan i regleringen ingående egendom, finns det inte anledning att föreslå någon motsvarighet till regeln i 7 § andra stycket ExL om att expropriationsersättningen skall jämkas med hänsyn till åtgärder, som den exproprierande är pliktig vidta till förhindrande av skada eller intrång. Inte heller regeln i 8 § ExL har någon motsvarighet i förslaget. Det finns alltså ingen uttrycklig föreskrift om att man vid bestämmande av löseskillingen för inlöst egendom inte får ta hänsyn till sådan ändring i värdet som uppstår bara till följd av inlösen eller det avsedda ändamålets genomförande. Detta sammanhänger med att vinstfördelningen i allmänhet vid fastighetsreglering enligt kommitténs mening inte bör bindas och att det inte under alla förhållanden bör vara uteslutet att låta även den inlösta egendomens ägare få en skäligen andel i vinsten.

Efter mönster i 10 § ExL har i andra stycket föreskrivits att inlösenerättningen inte får fastställas med beaktande av värdehöjning, som åstadkommit genom åtgärd i uppenbar avsikt att vinna högre ersättning. Bestämmelsen gäller så snart åtgärden vidtagits efter det att frågan om fastighetsreglering blivit väckt.

Remissyttrandena. *Stadsjuristen i Stockholm* tar upp spörsmålet om tidpunkten för värderingen och finner det i hög grad otillfredsställande att en bestämd sådan inte blivit fixerad i lagtexten. I yttrandet anføres.

Beslut om inlösen av fastighet och om bildandet av servitut i samband med fastighetsreglering innefattar generellt sett expropriation av fastighet eller särskild rätt till fastighet till förmån för annan enskild fastighet, låt vara att expropriationen icke alltid behöver ha begärts av den, till vars förmån expropriationen äger rum. Särskilda regler om värderingen har därför befunnits erforderliga. Förslaget upptar under 8:5 sådana regler, vilka ansluter till ExL:s 7—10 §§. Det kan ifrågasättas, om expropriation i samband med fastighetsreglering inte i alla delar bör ske i enlighet med ExL:s föreskrifter. Betydande olikformighet uppkommer nämligen, om vid fastighetsreglering andra regler skall gälla än de som anges i ExL och BL. Beträffande den i förslaget allmänt uppställda regeln, att ägaren är berättigad till löseskilling motsvarande egendomens värde med hänsyn särskilt till ortens pris och egendomens avkastning hänvisas till vad som föreskrivs angående den allmänna likvidvärderingen vid fastighetsbildning. Värdeberäkningen med hänsyn till ortens pris och avkastningsvärdet synes emellertid enligt motsvarande principer för likvidvärderingen inte överensstämma med den beräkning av värdet, som skall göras enligt ExL. Enligt ExL utgörs värderingstidpunkten, då det gäller förhandstillträdde fastigheter, av tidpunkten för tillträdet och i övriga fall av tidpunkten för domen. Enligt förslaget skall denna praxis inte gälla vid fastighetsreglering. De flexibla utgångspunkterna för värdering i samband med fastighetsbildning och sålunda även vid fastighetsreglering tar sig uttryck i att värderingen ibland kan finnas böra ske med tanke på tillståndet före omregleringen och i andra fall med hänsyn till tillståndet efter denna sedan alla förbättringsåtgärder genomförts och i åter andra fall kan värderingen knytas till ett mellanliggande tillstånd. Valet av dessa tidpunkter skall enligt förslaget träffas från den allmänna utgångspunkten »så att ett skäligt resultat uppås».

Departementschefen. Kommittén har utformat värderingsreglerna i nära anslutning till expropriationslagstiftningens värderingsbestämmelser. Remissinstanserna har inte haft någon erinran mot en sådan lösning och inte heller mot de avvikelser som gjorts i vissa detaljfrågor. Kommitténs förslag bör enligt min mening godtas.

Vad beträffar den prisnivå som kommer att tillämpas med den nu föreslagna utformningen av värderingsreglerna har — som jag närmare berört i den allmänna motiveringen — vissa farhågor uttalats för att reglerna skall leda till alltför höga priser. Man har därvid utgått från den värdering som sker vid expropriationsdomstolarna. I detta sammanhang vill jag framhålla att värderingsförfarandet vid inlösen i ett betydelsefullt hänseende avviker från värdering vid expropriation. Vid expropriation har den som exproprierar i princip bevisbördan i fall av osäkerhet om rätta värdet. Detta förhållande har otvivelaktigt ofta verkat i höjande riktning på värdena. Vid inlösen enligt FBL åvilar emellertid ansvaret för utredningen förrättningsmännen.

En värdering oberoende av vad ägaren fordrat eller övriga sakägare medgett är nödvändig bl. a. med hänsyn till att rättighetshavarnas intresse måste skyddas. Om förhållandena emellertid är sådana att begränsade sakrätter inte berörs av inlösen, torde det inte möta hinder att medge en viss dispositionsfrihet för sakägarna. I sådana fall är det därför möjligt att låta ramen för värdena utgöras av vad som å ena sidan begärts av markens ägare och å andra sidan medgetts av övriga sakägare.

Vad angår tidpunkten för värderingen gäller samma princip vid inlösen som vid värdering enligt 5 kap. Fastighetsbildningsmyndigheten får alltså själv bestämma denna efter vad som anses skäligt. Förslaget avviker i denna del från vad som gäller vid expropriation. Detta beror på att vinstfördelningen i allmänhet vid fastighetsreglering inte bör bindas så, att det alltid blir uteslutet att låta även den inlösta egendomens ägare få en skälig andel i vinsten.

6 §.

I paragrafen upptas i första stycket regler om inverkan av inlösen på särskilda rättigheter och om ersättning till innehavare av sådana. I andra stycket ges vissa föreskrifter om nedsättning hos myndighet av ersättning med anledning av inlösen.

Kommittén. Innehavare av särskild rättighet till fastighet som inlöses måste på samma sätt som vid expropriation av fastigheten avstå rättigheten. Egendomen skall alltså — liksom annan egendom som vid regleringen tilldelas däri ingående fastigheter — i princip övergå till den nye ägaren fri från all särskild rätt. Ett undantag härifrån måste emellertid medges. Vid regleringen bör sålunda i samband med inlösen kunna bestämmas att särskild rättighet skall kvarstå. Detta gäller servitut som med hänsyn till innehåll och förmånsrätt skulle ha kunnat bildas vid regleringen. Om denna undantagsregel inte infördes, kunde följderna bli att förrättningsmännen samtidigt med inlösen skulle behöva meddela beslut om bildande av servitut med samma innehåll som en genom inlösen upphävd rättighet, som gällt med bästa rätt. Kommittén påpekar vidare att vissa rättigheter, särskilt sådana som en gång tillskapats genom ett expropriationsförfarande, inte alltid torde bli utsläckta genom att den egendom som de belastar exproprieras samt att verkan av inlösen av egendomen utan särskilt stadgande bör vara densamma i detta hänseende.

Enligt kommittén bör den som tillträder inlöst egendom också kunna låta särskild rättighet kvarstå. I samband med att förrättningsmännen beslutar om inlösen kan det inte avgöras, om en rättighet på denna grund kommer att lämnas orubbad. Detta är dock ingen olägenhet. Det väsentliga är att klarhet i saken föreligger vid tiden för likvidvärderingen. Denna möjlighet att låta rättighet stå kvar efter medgivande kan emellertid tillämpas

bara beträffande sådana särskilda rättigheter som gäller med bästa rätt. Intecknade rättigheter exempelvis kan ej i något fall i samband med en reglering överflyttas så att de efter regleringen belastar en annan fastighet.

Beträffande gottgörelse till innehavare av särskild rätt som skall upphöra att gälla föreslår kommittén, att 5 § skall äga motsvarande tillämpning. Förebilden härtill har hämtats från 11 § ExL. I fråga om förfarandet vid uppskattningen, när rättighet avstås i samband med inlösen av fastighet, hänvisas till vad som är föreskrivet om expropriation i motsvarande avseende. Hänvisningen innebär att, om rättigheten medför förminskning av fastighetens värde, uppskattningen av fastigheten skall på sätt föreskrivs i 30 § ExL avse värdet med hänsyn tagen till den belastning rättigheten utgör. Dessutom skall fastighetens värde utan denna belastning uppskattas för den händelse fastigheten tillika besväras av fordran som har bättre rätt än den särskilda rättigheten. Härigenom kan man vid fördelningen av ersättningen tillse att innehavaren av denna rättighet får sin ersättning minskad i den mån det behövs för betalning av fordringen enligt 57 § andra stycket ExL. En förutsättning för att fordringshavare sålunda skall kunna helt eller delvis komma i åtnjutande av ersättningsbelopp, som bestämts för innehavare av särskild rättighet, är att detta belopp inbetalas och fördelas enligt 5:16 första stycket på samma sätt som fastighetsägarens ersättning. Med anledning härav har kommittén i ett särskilt stycke av paragrafen tillagt en bestämmelse, enligt vilken förrättningsmännen skall kunna förordna om inbetalning av rättighetshavares ersättning till myndighet för fördelning mellan rättsägare i fastigheten.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anser att bestämmelsen i första stycket av kommittéförslaget är svårtydd i fråga om vilka rättigheter som skall lämnas orubbade vid inlösen. Detta torde enligt hovrätten delvis bero på att gällande rätt är svårtolkad både i fråga om vilken verkan ett expropriativt förfarande har på rättigheter till egendom som tas i anspråk och i vad mån rättigheter, som hänför sig till visst markområde, består vid en överföring av området i samband med omskifte eller ägoutbyte. Till en del beror emellertid svårigheten att förstå stadgandet på att kommittén med rättighets »beskaffenhet» åsyftar rättighetens »innehåll och förmånsrätt», vilket ingalunda kan anses självklart. Enligt hovrättens mening skulle bestämmelsen bli lättare att tillämpa om, såsom i motiven synes förutsättas, förbehållet i första punkten uttryckligen begränsades till att avse bara rättighet med förmånsrätt framför intecknade rättigheter i den egendom som löses.

Departementschefen. Som kommittén föreslagit skall inlöst egendom övergå till den nye ägaren fri från all särskild rätt. Detta fastslås i första stycket av paragrafen. Kommittén har föreslagit att vissa undantag skall göras härifrån. Detta gäller enligt kommitténs uttalande servitut som med hän-

syn till innehåll och förmånsrätt skulle ha kunnat bildas vid regleringen. Motivet härtill är att det skulle innebära en onödig omgång att behöva på nytt instifta servitut som upphört genom inlösenförfarandet.

Jag ansluter mig i sak till kommittéförslaget i nämnda hänseende. Enligt min mening vinner emellertid lagtexten i klarhet om det där tydligt anges att med undantaget åsyftas just servitut. I departementsförslaget har därför lagtexten jämkats i enlighet med det sagda.

Som kommittén har framhållit kan inskrivna rättigheter inte i något fall överflyttas i samband med en reglering så, att de efter regleringen belastar en annan fastighet. Detta innebär i fråga om servitut att ett inskrivet avtals-servitut inte kan flyttas över till en annan fastighet genom förordnande av fastighetsbildningsmyndigheten. Om servitutet i sådant fall skall gälla i en annan fastighet torde det lämpligaste förfaringssättet vara att myndigheten meddelar beslut om bildande av servitut med samma innehåll som den genom inlösen upphävida rättigheten.

I likhet med vad som gäller beträffande exproprierad mark bör rättighet lämnas orubbad, om den som tillträder marken efter inlösen medger det. En bestämmelse därom har tagits upp i departementsförslaget i enlighet med vad kommittén har föreslagit.

7 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om förfarandet vid inlösen.

Kommittén. De bestämmelser som föreslås i denna paragraf har till ändamål att tillförsäkra ägaren av den egendom som inlöses samt andra rättsägare möjlighet att bevaka sina intressen och framställa ersättningsanspråk på i huvudsak samma sätt som vid expropriation. För att lantmätaren skall få kännedom om innehavare av särskilda rättigheter föreslår kommittén viss upplysningsplikt för ägaren i likhet med vad som gäller enligt 22 § andra stycket ExL. Enligt 5:33 blir varje innehavare av sådan rättighet att anse såsom sakägare och skall alltså på samma sätt som fastighetsägare få tillfälle att vid förrättningen framställa ersättningsanspråk med anledning av inlösen och att där utföra sin talan i denna del. Förordnande om inlösen skall tas upp i fastighetsbildningsbeslutet. Inlösenfrågan kan därigenom göras till en preliminärfråga. Kommittén påpekar att ersättningsfrågan inte kommer att avgöras genom samma beslut utan tas upp och behandlas tillsammans med övriga ersättningsfrågor.

Om den inlösta egendomen tillträds, innan ersättningen betalats — något som med de i 5 kap. föreslagna tillträdesreglerna mycket väl kan ske och som även kan vara i hög grad påkallat — måste avträdaren kunna få kompensation för att han går miste om egendomens avkastning under mellantiden. Kommittén föreslår därför att 5:29 tredje stycket skall äga motsvarande tillämpning i den nu angivna situationen.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anser att särskild underrättelse enligt första stycket bör meddelas inte bara fastighetsägaren utan även innehavare av sådan särskild rätt till egendomen, som genom inlösenförfarandet kan komma att utsläckas.

Departementschefen. Paragrafen har i huvudsak utformats i enlighet med kommitténs förslag. Bestämmelserna om vad som skall gälla när tillträde sker innan ersättningen för den inlösta marken betalats har dock utelämnats. Hänvisningen till bestämmelserna om tillträde i 5:30 är överflödigt med hänsyn till att lagrummet ändå gäller även vid inlösen. Dessutom torde frågan komma att sakna nämnvärd praktisk betydelse med hänsyn till de bestämmelser om förskott som tas upp i 8 § i departementsförslaget.

Det påpekande som gjorts av *Svea hovrätt* har beaktats vid utformningen av första stycket i departementsförslaget.

8 §.

Paragrafen, som saknar motsvarighet i kommittéförslaget, innehåller bestämmelser om förskott på inlösenersättning.

Inledning. Enligt 36 § ExL kan den exproprierande få tillstånd att ta marken i anspråk innan expropriationsmålet ännu blivit slutligt avgjort. Som villkor för sådant tillträde, s. k. förhandstillträde, skall föreskrivas att den exproprierande ställer pant eller borgen för expropriationsersättningen jämte ränta. Om det inte är uppenbart att ersättningen blir obetydlig, skall domstolen på yrkande av fastighetens ägare som ytterligare villkor för tillträde föreskriva att den exproprierande betalar visst förskott i avräkning på den ersättning som slutligt kommer att fastställas i målet.

Remissyttrandena. Frågan om tidpunkten för utbetalning av ersättningen för inlöst mark har vid remissbehandlingen uppmärksammats i några yttranden.

Häradshövdingeföreningen påpekar sålunda att en fastighetsägare kan få vänta länge efter tillträdet innan han får uppbära ersättningen. Detta är inte godtagbart. Bestämmelserna bör utformas så att ersättning för inlösen erläggs inom rimlig tid. *Svea hovrätt* framhåller att inlösen i allmänhet kommer att ske i samband med stora och komplicerade förrättningar och att en avsevärd tid därför kan komma att förflyta mellan fråntredandet och ersättningens utbetalning. Det är uppenbart att detta kan välla sakägare betydande olägenhet och även ekonomisk förlust, i synnerhet om inlösen sker av hel fastighet eller väsentlig del därav och egendomen har ett inte obetydligt värde. Bestämmelsen i 5:29 (5:30 i departementsförslaget) till vilken 8:7 tredje stycket i kommittéförslaget hänvisar och

vilken innefattar möjlighet att tillerkänna sakägare ersättning för väsentlig olägenhet av att tillträde inte sker samtidigt beträffande all i regleringen ingående egendom, bereder enligt hovrättens mening inte tillfredsställande skydd mot att sakägare genom avståendet av sin egendom lider rättsförlust. Hovrätten anser att reglerna i ExL bör bli tillämpliga även vid inlösen i samband med fastighetsreglering i sådana fall då sakägare annars kan vållas förlust eller väsentlig olägenhet. Hovrätten vill inte i detalj gå in på hur detta skall lösas men framhåller att vid den tidpunkt, då skyldighet att avträda inlöst egendom tidigast kan inträda eller alltså då lagakraftvunnet fastighetsbildningsbeslut föreligger, detta beslut torde utvisa vilka fastigheter, som fått nytta av att inlösen skett och alltså kan förpliktas att utge en preliminärt bestämd lösesumma.

Också *lantmäteristyrelsen* berör problemet i sitt yttrande men är av annan uppfattning än Svea hovrätt. Styrelsen framhåller att inlöseninstitutet enligt kommitténs förslag är så beskaffat att frånträde av den inlösta fastigheten sker samtidigt med att marken tillträds av de markägare som tilldelats marken enligt fastighetsbildningsbeslutet. Något behov av förskottsbetalning av inlösenersättningen föreligger därför knappast och i varje fall inte i större utsträckning än som eljest är fallet i fråga om ersättningar vid fastighetsreglering. De markägare vilkas innehav utökats genom att inlösen skett kan givetvis få problem med att anskaffa behövt kapital men sådana problem föreligger även i övrigt vid storleksrationalisering och är oberoende av det sätt på vilket marken anskaffas. För att lösa dessa problem torde de kreditmöjligheter som normalt står till buds — häri inbegripet ev. föreliggande möjligheter att få statliga kreditgarantier — böra utnyttjas. En tänkbar anordning är att i vissa fall lösa kreditfrågan inom ramen för det av kommittén förordade uppbörds- och clearingförfarandet. Styrelsen hänvisar i denna fråga till vad styrelsen anfört under 5: 16.

Departementschefen. Som Svea hovrätt har framhållit kommer inlösen huvudsakligen att ske i samband med stora och komplicerade förrättningar. Vid sådana kan en avsevärd tid förflyta från det ägaren avträder sin egendom till dess den slutligt fastställda ersättningen kan utbetalas till honom. Detta förhållande kan givetvis vålla avsevärd olägenhet, om egendomen har ett värde av någon betydelse. Visserligen innefattar bestämmelsen i 5: 30 tredje stycket en viss möjlighet att kompensera fastighetsägaren i en sådan situation, men som hovrätten framhållit är skyddet mot rättsförlust inte tillfredsställande. Jag delar därför hovrättens uppfattning att bestämmelser om förskottsbetalning i överensstämmelse med vad som gäller enligt ExL bör införas för inlösenförfarandet. I den mån förskottsmöjligheten utnyttjas minskar utrymmet för en tillämpning av 5: 30, vilket synes vara en fördel.

I första stycket av förevarande paragraf har tagits in den regeln att

fastighetsbildningsmyndigheten får föreskriva att förskott skall utgå i avräkning på inlösenersättningen. Beslut om förskott kan meddelas först sedan tillträde skett och förutsätter yrkande från den som avstått marken. Eftersom inlösenersättningen inte fastställs förrän i samband med det allmänna likvidbeslutet, måste en preliminär beräkning av värdet på den inlösta egendomen göras. Förskott på inlösenersättning bör, liksom fallet är vid expropriation, inte komma i fråga om det är uppenbart att förskottet bara blir obetydligt. Inte heller bör förskott utgå, om den slutliga fastställelsen är nära förestående.

Lantmäteristyrelsen har i sitt yttrande berört de finansieringssvårigheter som kan uppkomma vid förskottsbetalning. Det kan synas naturligt att i de fall då regleringen avser jordbruks- och skogsbruksområden lösa detta problem genom att lantbruksnämnderna får utge förskottet. En sådan lösning skulle ligga helt i linje med lantbruksnämndernas allmänna verksamhet i syfte att främja jordbrukets yttre rationalisering. Det kan emellertid knappast komma i fråga att ålägga annan än sakägare skyldighet att utge förskott. Visserligen torde lantbruksnämnden såsom innehavare av en regleringsreserv ofta vara sakägare i större regleringsföretag, men det är inte alltid som det förhåller sig så. Jag har därför inte ansett mig kunna utforma förslaget så, att lantbruksnämnden skall erlagga förskottet när regleringen gäller jordbruks- och skogsbruksområden. Som en för sådana områden och bebyggelseområden gemensam regel måste i stället gälla att förskottet skall utges av sakägarna enligt fastighetsbildningsmyndighetens bestämmande.

Otvivelaktigt kan det ibland bereda vissa svårigheter att på ett tidigt stadium av förrättningen fastställa vilken eller vilka sakägare som bör svara för förskottet. Eftersom emellertid förskott skall utgå först sedan fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft, torde det i allmänhet vara möjligt för förrättningsmännen att med ganska stor säkerhet bedöma vilka fastigheter som har nytta av att inlösen sker. Givetvis bör förrättningsmännen sträva efter att fördela skyldigheten att betala förskott på sådant sätt att den preliminära fördelningen så nära som möjligt ansluter till den slutliga fördelningen av ersättningskyldigheten.

Om regleringen avser jordbruks- och skogsbruksområde, bör det i många fall vara möjligt att lösa förskottsfrågan och andra frågor om statligt stöd med anledning av inlösen enligt reglerna för sådant stöd till jordbrukets yttre rationalisering. En viss översyn av dessa bestämmelser torde bli behövlig och kan genomföras i samband med följdlagstiftningen.

Vid upprättandet av den slutliga avräkningen enligt 5:15 skall förskottet beaktas. I samband därmed kan också ränta fastställas att utgå, vilket kan bli aktuellt särskilt i de fall då lantbruksnämnden utgett förskottet.

Beträffande betalning av förskott skall bestämmelserna i 5:16 äga tillämpning.

Mot beslut om förskott får talan fullföljas särskilt enligt bestämmelserna i 17 kap. Fastighetsdomstolens beslut i sådan fråga får inte överklagas.

9 KAP.

Särskilda bestämmelser om gemensamma arbeten

Detta kapitel motsvarar 9 kap. i kommitténs förslag. Antalet paragrafer är oförändrat och de sakliga avvikelser som gjorts från kommittéförslaget gäller enbart detaljer.

ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Gällande rätt. Enligt 10 kap. 1 § JDL skall utmål för vägar och avloppsdiken undantas av oskifta, i den mån behovet inte tillgodoses genom servitut.

De närmare bestämmelserna om förrättningsmännens skyldigheter när utmål avsätts finns i 10 §. I fråga om väg skall bestämmas inom vilken tid vägarbetet skall vara utfört. Kostnaderna för arbetet skall i princip fördelas mellan samtliga skiftesdelägare efter den delningsgrund som tillämpas vid skiftet. Så snart någon delägare begär det skall förrättningsmännen efter undersökning upprätta plan och kostnadsförslag för vägbyggnaden samt fördela kostnaderna. Om det ifrågasätts att andra än skiftesdelägare skall ta del i byggandet av en väg skall vägen inte tas upp i planen och kostnadsförslaget. I denna situation förutsätts förrättning i stället komma till stånd enligt EVL. Om så blir fallet skall kostnaderna för vägens byggande fördelas på samma sätt som om vägfrågan lösts vid skiftet.

Om utmål för avloppsdike undantas åligger det förrättningsmännen att företa avvägning och undersökning i syfte att utröna den lämpligaste sträckningen för diket. Om företaget inte berör andra än skiftesdelägare skall förrättningsmännen på begäran upprätta plan och kostnadsförslag för dikningsarbetets utförande.

Någon samordning mellan de nyssnämnda bestämmelserna i JDL och VL har inte genomförts. Det finns t. ex. inga regler om den verkan dikningsplan, som upprättats vid laga skifte, har vid prövning enligt VL. Inte heller VL behandlar de särskilda spörsmål som uppkommer, när torrlägningsföretag skall genomföras i anslutning till fastighetsreglering. Alla frågor om dikning på annans mark och om gemensam dikning måste tas upp vid syneförrättning, om man vill ha ett för framtiden bindande avgörande, och handläggningen är densamma oavsett om ändringar i fastig-

hetsindelningen samtidigt skall vidtas eller ej. I stort sett gäller detsamma beträffande vattenavledning och invallning, men det finns begränsad möjlighet att få sådana företag prövade omedelbart av vattendomstol. Också EVL, som alltså är avsedd att tillämpas beträffande byggande av sådan i samband med skifte projekterad väg vartill jämväl andra än skiftesdelägarna skall bidra, saknar varje föreskrift om samordning av förfarandet vid vägför rättning med skiftesförfarandet.

Kommittén. Under den tid som förflutit efter tillkomsten av JDL har behovet av att i samband med fastighetsreglerande åtgärder kunna ta upp frågor om utbyggnad av tekniska anläggningar kommit att framträda allt tydligare. Enligt vad numera står klart fordras sålunda vid varje mera genomgripande fastighetsreglering en ändamålsenlig stomme av mer eller mindre kollektiva anläggningar, främst vägar och diken, innan fastighetsplanen kan utarbetas i detalj. Redan skiftesstadgekommittén framhöll nödvändigheten av att torrlägningsfrågorna inte bara beaktades vid fastighetsregleringarna utan också blev lösta i samband med dessa förrättningar. Denna uppfattning har vunnit allmänt erkännande, men inom den moderna fastighetstekniken fäster man minst lika stor vikt vid att man under regleringsskedet bygger ut vägsystemet inom regleringsområdet. Vägarne är liksom de öppna dikena i stor utsträckning bestämmande för fältformen och fältstorleken. Vägnätet inverkar dessutom på frågan om en lämplig fastighetsstruktur på det sättet att det är avgörande för transportavstånden. Också den omständigheten att de vid en reglering utlagda fastigheterna bör kunna tas i drift utan dröjsmål talar för att de olika anläggningarna skall, åtminstone i den mån de inte bara berör viss fastighet, utföras i ett sammanhang i anslutning till regleringen. Förutom väg- och dikesarbeten kan sådana åtgärder som sanering av bebyggelse, förbättring av sanitära förhållanden samt undanröjande av olika slags brukningshinder visa sig nödvändiga för att en reglering skall kunna genomföras och det finns i så fall starkt fog för att låta även dem ombesörjas i gemensam regi.

På grund av vad nu sagts har fastighetsbildningskommittén ansett det angeläget att i den nya lagen ta upp vissa föreskrifter om behandlingen av ifrågavarande problem. Redan genom stadgandet i 5:1 tredje stycket har fastslagits att för sakägare gemensamma arbeten kan verkställas som ett led i genomförandet av fastighetsreglering. Härutöver fordras emellertid närmare bestämmelser såväl om vilka anläggningar och andra åtgärder som på detta sätt skall komma till utförande som om den ordning i vilken olika frågor skall tas upp. Dessa bestämmelser jämte vissa regler rörande själva utförandet återfinns i 9 kap. I fråga om väg- och dikningsarbeten uppkommer i detta sammanhang speciella problem med hänsyn till de särskilda regler som enligt VL och EVL gäller för dylika företag. Möjligheterna att komma till rätta med de svårigheter av samordningsnatur

som här möter är av väsentlig betydelse för räckvidden och utformningen av bestämmelserna i detta kapitel.

Problemet att få till stånd en samordning mellan fastighetsregleringar och *diknings- eller andra torrlägningsarbeten* kan enligt kommittén tänkas löst efter i huvudsak två linjer. Den ena lösningen bygger på att torrlägningsfrågor, som är av betydelse för en fastighetsreglering, skall behandlas vid fastighetsbildningsförrättningen och avgöras helt inom ramen för denna förrättning. Den andra går ut på att torrlägningsfrågorna formellt behandlas vid en separat syneförrättning, som handläggs enligt VL, och att man sörjer för en intim samordning av de båda förrättningarna. Det senare alternativet förutsätter vissa ändringar i VL, främst rörande initiativet till syneförrättning för torrläggning och handläggningen av syneförrättningen. Dessutom fordras vissa bestämmelser rörande skyldigheten att bidra till kostnaderna för utförande av torrläggning i anslutning till fastighetsreglering samt angående underhållsfrågornas reglering och möjligheterna att få till stånd en omprövning av beslut i torrlägningsfrågor.

Utan några mera ingående undersökningar står det klart att den förstnämnda av de här omförmälda båda lösningarna inte är genomförbar i alla situationer. Det är sålunda utan vidare uppenbart att mera invecklade torrlägningsföretag inte lämpligen kan handläggas under en fastighetsregleringsförrättning. Eftersom dessa företag bör kunna, oavsett om de genomförs samtidigt med en fastighetsreglering eller ej, underkastas prövning av den på detta område särskilt sakkunniga instans som vattendomstolen utgör, synes de alltid böra behandlas i den i VL stadgade ordningen. Alternativet med en separat syneförrättning måste således tillgripas vid alla större företag. De mindre invecklade torrlägningsfallen är emellertid utan tvekan vanligast, när fråga om torrläggning uppkommer i samband med fastighetsreglering, och i fråga om dessa är det enligt kommitténs mening värt att överväga om de inte kan behandlas helt inom ramen för fastighetsregleringsförrättningen. Ett system med två skilda förrättningar vid sidan av varandra måste nämligen alltid föra med sig vissa olägenheter. En sammanslagning av de båda förrättningarna skulle ge praktiska fördelar för såväl förrättningsmännen som sakägarna. Dessutom skulle en mera fullständig enhetlighet uppnås vid bedömningen av torrlägnings- och regleringsfrågorna. I den mån det kan ske utan att man åsidosätter allmänna och enskilda intressen av betydelse, bör mindre torrlägningsföretag, som är av vikt för genomförandet av en fastighetsreglering, handläggas som en ren regleringsåtgärd vid sidan av VL:s bestämmelser.

Vid avgörande av vilka företag som skall kunna behandlas på detta sätt synes VL:s regler om skyldighet att inhämta besked från vattendomstol om ett företags tillåtlighet böra vara vägledande. VL indelar torrlägningsföretagen i tre huvudgrupper, nämligen dikning, vattenavledning och invallning. I fråga om vattenavledning och invallning föreskrivs en långt-

gående förprovningsskyldighet, och ett vid syneförrättning avgivet utlåtande angående sådant företag skall i stor utsträckning underställas vattendomstolens prövning. I fråga om dikning föreligger däremot förprovningsskyldighet endast när överenskommelse inte kan träffas. Avdikning av kärr, mosse och annan dylik vattendränkt mark följer dock bestämmelserna för vattenavledning, om dikningen märkbart kan inverka på vattenförhållandena i vattendrag, sjö eller annan vattensamling. Underställning till vattendomstol av synemännens utlåtande angående vanlig dikning förekommer endast beträffande anordnande eller ändring av vattenavlopp genom järnväg eller allmän väg, såvida synemännen i denna del avvikit från vad vederbörande kommunikationsmyndighet föreslagit.

På grund av vad som sålunda gäller om skyldighet att till vattendomstol hänskjuta prövning av torrläggning synes det inte böra komma i fråga att låta vare sig invallningar, vattenavledningar eller med vattenavledningar likställda avdikningar handläggas som rena fastighetsregleringsåtgärder. Däremot torde övrig dikning utan olägenhet från allmän synpunkt kunna tas upp och avgöras under fastighetsreglering. Särskild anledning att i det allmänna samfärdselintresset bereda vattendomstol tillfälle att pröva avlopp genom järnväg eller allmän väg synes knappast föreligga. De allmänna regler fastighetsbildningslagen kommer att innehålla om förrättningsmännens skyldighet att samråda med sidoordnade myndigheter och om möjligheterna att vid fastighetsbildning bevaka det allmännas intresse torde vara till fyllest i detta hänseende.

En särskild fråga är huruvida hänsynen till de enskilda sakägarna nödvändiggör en ytterligare begränsning av de dikningsföretag som enligt det hittills anförda synas kunna behandlas som fastighetsregleringsfrågor. Kommittén påpekar, att de föreslagna reglerna självfallet inte kan tillerkänna markägarna exakt samma ställning som de skulle få vid tillämpning av VL. Det skulle därför kunna övervägas att låta markägare få befogenhet att yrka att dikningsföretaget hänskjuts till särskild syneförrättning enligt VL, när det vid fastighetsreglering uppkommer fråga om att utföra dikning under själva regleringsförrättningen. En sådan anordning skulle emellertid kunna få mindre önskvärda konsekvenser. Eftersom det dessutom endast torde röra sig om tämligen obetydliga skiljaktigheter mellan de enskildas ställning i det ena och det andra fallet, synes det knappast påkallat att tillerkänna markägare en ovillkorlig rätt att påverka sättet för handläggningen av torrlägningsfrågan. Förrättningsmännen bör emellertid ha möjlighet att, om det skulle visa sig mindre lämpligt att ombesörja ett dikningsföretag inom regleringsförrättningens ram, föranstalta om dess behandling vid syneförrättning. Givet är att förrättningsmännen vid sin bedömning i denna del skall fästa stort avseende vid sakägarnas inställning.

Vad härefter beträffar spørsmålet om utförande av vägföretag i regle-

ringssammanhang synes det uppenbart att man inte kan anföra samma betänkligheter mot att i allmänhet handlägga vägbyggnadsfrågor vid en regleringsförrättning som när det gäller torrläggningarna. Enligt EVL skall fråga om byggande av väg och vad som hänger samman därmed i allmänhet prövas vid förrättning. Sådan förrättning handläggs i väsentliga delar enligt regler som stämmer överens med vad som gäller för fastighetsbildningsförrättningar. I stort sett samma principer kommer också att tillämpas vid bestämmandet av sakägarnas rättigheter och skyldigheter med avseende å vägföretag. Härtill kommer att överprövningen av beslut vid vägförrättning i allmänhet skall ske på sätt som gäller för fastighetsbildning. Slutligen är att märka att redan bestämmelsen i 10 kap. 10 § JDL låter de vägfrågor som uppkommer vid laga skifte behandlas helt utan tillämpning av den särskilda väglagstiftningen, såvida inte andra än skiftesdelägarna berörs. En motsvarande ordning bör enligt kommittén tillämpas även för framtiden, men någon begränsning till vägföretag, som uteslutande angår de av fastighetsregleringen berörda sakägarna, har inte synts motiverad. Särskilt med hänsyn till de föreskrifter om bildande av servitut genom fastighetsreglering som föreslås bör det inte uppkalla några betänkligheter att låta även ägare av sådana fastigheter som annars inte skulle ingå i en reglering få sin vägfråga ordnad inom regleringsförrättningens ram. I likhet med vad som enligt det förut anförda föreslås beträffande dikningsföretag bör emellertid förrättningsmännen vid sådan förrättning ha befogenhet att föranstalta om prövning i annan ordning av en vägfråga. Om det finnes lämpligt, bör alltså en övergång till handläggning enligt EVL kunna komma till stånd. Det kan förutsättas att denna möjlighet främst kommer att utnyttjas, när ett vägföretag visar sig beröra ett större antal fastigheter utanför det egentliga regleringsområdet. För att en lämplig samordning skall kunna ske mellan regleringsförrättningen och vägförrättningen fordras vissa ändringar i EVL.

Kommittén föreslår alltså att vissa arbeten med tekniska anläggningar som är av betydelse för regleringsfastigheternas ändamålsenliga användning skall kunna utföras under regleringsförrättningen och ingå som ett moment i själva regleringen. Det är inte bara diknings- och vägbyggnadsföretag utan också andra liknande arbeten som är av gemensamt intresse som kan komma i fråga. Det har emellertid stått klart för kommittén att en viss begränsning måste ske när det gäller förrättningsmännens skyldigheter att ta befattning med de förslag som här kan bli aktuella. Sedan man vid regleringsförrättningen fattat beslut om gemensamma arbeten, bör det enligt kommitténs mening inte åvila förrättningsmännen att föranstalta om arbetenas utförande och att utöva den närmaste tillsynen över verkställigheten. I stället bör det ankomma på sakägarna att själva eller genom särskilt organ bringa åtgärderna till utförande. En anordning med viss tillsyn från förrättningsmännens sida synes emellertid lämplig.

Följande tre möjligheter att anordna ifrågavarande gemensamma arbeten torde enligt kommittén böra övervägas: 1) arbetena ombesörjs av sakägarna helt och hållet på det sätt som de kan ena sig om; 2) en eller flera sysslomän utses för att bringa arbetena till utförande; eller 3) en särskild association bildas, motsvarande den samfällighetsbildning med förvaltning genom styrelse som förekommer enligt VL och EVL och som enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar kan bildas för att utföra, underhålla och driva i lagen avsedd anläggning.

Den förstnämnda möjligheten synes alltid böra hållas öppen. Detta bör omnämnas i lagtexten men synes i övrigt inte behöva föranleda särskilda bestämmelser. Speciellt i fråga om mindre företag torde det ofta vara lämpligt att låta sakägarna själva organisera genomförandet och ev. inom sig utse ett arbetsutskott, utan att man därför skall behöva bilda en tvångsamfällighet med styrelse eller utse syssloman enligt lagens föreskrifter. Förfarandet förutsätter dock att varje delägare frivilligt accepterar majoritetens beslut. Skulle oenighet uppkomma om någon åtgärd eller skulle sakägare vägra betala erforderligt bidrag till företaget, måste man kunna gå över till en annan organisationsform.

Vad beträffar valet mellan syssloman och samfällighet med styrelse (alternativ 2 och 3) måste först och främst framhållas att det förra alternativet i motsats till det senare inte kräver någon vidlyftigare lagreglering. Sysslomans verksamhet bör på tillfredsställande sätt kunna regleras genom ett fåtal bestämmelser, som inte behöver föranleda något tungrott förfarande. De gemensamma angelägenheterna kan genom denna organisationsform otvivelaktigt skötas på ett mycket enkelt och smidigt sätt. De praktiska erfarenheterna från den hittillsvarande regleringsverksamheten, vid vilken gemensamma arbeten utförts med anlitan av sysslomän, ger belägg härför. Samtidigt möjliggörs en för sakägarna fullt betryggande ordning. Sålunda kan valet av sysslomän ankomma på sakägarna och begränsas att gälla viss tid. Om skäl därtill visas föreligga, bör syssloman omedelbart kunna entledigas.

I förhållande till den nu skisserade ordningen med sysslomän som är ansvariga för de gemensamma arbetena företer en lösning enligt alternativ 3 betydande skiljaktigheter. Denna lösning innebär att en särskild tvångsamfällighet bildas, och härför fordras en omfattande lagreglering, som enligt vad erfarenheterna från liknande anordningar inom annan lagstiftning visar även i enkla fall framtvingar en vidlyftig apparat för att driva verksamheten. Mot denna lösning talar även den omständigheten att samfällighetsförvaltningen ofta ej utan särskilda svårigheter skulle kunna avvecklas i samband med de gemensamma arbetenas färdigställande. Först sedan alla skulder som samfälligheten kan ha ådragit sig blivit infriade kan den upplösas, såvida inte förbindelsernas behöriga fullgörande tryggas genom någon speciell, i lag reglerad anordning. Det skulle kunna göras gäl-

lande att det inte innebär någon olägenhet, om en samfällighet av ifrågasvarande slag kommer att bestå för framtiden. Den skulle då kunna ombesörja underhållet av den gemensamma anläggning som samfälligheten utfört. En samfällighet som tillskapats enligt särskilda regler i fastighetsbildningslagen skulle på detta sätt komma att anförtros exakt samma uppgifter som normalt skall handhas av samfällighet enligt VL, EVL eller lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Detta kan enligt kommitténs mening inte vara lämpligt. Hur önskvärt det än kan vara att man i samband med en fastighetsreglering kan på ett enkelt sätt träffa avgöranden rörande det framtida underhållet, synes det inte tillrådligt att man, helt vid sidan av den ordning som särskilt anvisats i VL m. fl. lagar, vid regleringsförrättningen träffar avgöranden om underhållet. Kommittén tillägger att anläggningar, som inte faller in under någon av de nämnda författningarna, knappast är av sådan natur att underhåll eller förnyelse kräver att särskilda tvångssamfälligheter bildas. Oavsett vilket alternativ som väljs för utbyggnaden av en gemensam anläggning synes alltså underhållsfrågan böra lösas med tillämpning av eljest föreliggande lagstiftning.

Även om vad som sålunda anförts kan synas innefatta tillräckligt starka skäl för att godta den betydligt enklare lösningen med sysslomän, återstår att bedöma om finansieringen av de gemensamma arbetena i samband med fastighetsreglering kan anses göra det nödvändigt att sakägarna går samman i en särskild association. I denna fråga är till en början att märka att enligt de regler som samtidigt föreslås i 5:13 sakägarna i princip är skyldiga att betala kostnaderna för gemensamma arbeten. Sinsemellan skall de ta del i dessa kostnader efter de i nämnda lagrum angivna grunderna. Kostnadsfördelningen bestäms alltså av förrättningsmännen och detta sker ofta inte förrän i samband med att regleringsförrättningen avslutas. Eftersom de gemensamma arbetena kan påbörjas redan under pågående förrättning och snarast skall fullbordas, måste förskott kunna tas ut av sakägarna, såvida inte de medel som behövs anskaffas genom upplåning eller på annat sätt. Det gäller därför närmast att avgöra, om ett system med enbart sysslomän gör det möjligt att driva in behövliga bidrag samt om ekonomiskt stöd från det allmännas sida kan lämnas och upplåning ske utan en mer vidlyftig organisation.

När det gäller möjligheterna att driva in förskott på anläggningskostnaderna finns det enligt kommittén inga skäl varför man inte skulle kunna lösa frågan utan att bilda en särskild samfällighet och uppdra åt dess styrelse att verkställa uttaxeringen. Även förrättningsmännen eller ännu hellre en eller flera sysslomän bör kunna anförtros en motsvarande rätt att verkställa utdebitering och att på grundval därav indriva medel.

Möjligheterna att ordna finansieringsfrågan med anlitan av statsbidrag är uppenbart helt oberoende av vilket organisationssystem som väljs. Vid fastighetsregleringar av större omfattning utgår redan nu bidra-

gen normalt som företagsbidrag till det gemensamma företaget som sådant och utan individuell prövning med hänsyn till brukarens ekonomi och brukningsenhetens storlek. Om det finns syssloman eller om enskild sakägare har utsetts att verkställa åtgärden, uppbärs bidragen av denne. Hinder anses ej heller möta mot att syssloman, om så är lämpligt, administrerar anläggning som berör endast en sakägare och uppbär statsbidrag för denna. Vad som sålunda redan nu gäller bör uppenbarligen kunna tillämpas även för framtiden.

I detta sammanhang framhåller kommittén att det i och för sig skulle underlätta förfarandet vid fastighetsreglering, om staten förskottrade vissa eller alla kostnader även för de nödvändiga gemensamma arbetena och därefter vid förrättnings avslutande — efter avdrag av ev. beviljat statsbidrag — debiterade sakägarna dessa kostnader tillsammans med förrättningskostnaderna. Därvid kunde behövligen anstånd med betalningen beviljas eller föreskrift meddelas om betalning med årliga belopp under visst antal år. Ett sådant tillvägagångssätt praktiseras på vissa håll utomlands, exempelvis i Finland och Nederländerna, och skulle innebära stora fördelar. Redan på ett relativt tidigt skede under fastighetsregleringen kan det nämligen behövas medel för gemensamma arbeten, och det måste innebära ett komplicerande moment att vid denna tid anskaffa dem genom utdebitering eller upplåning. Önskvärdheten av viss förskottering torde föreligga oberoende av om arbetena organiserats av samfällighet med styrelse eller på annat sätt. Kommittén förordar därför att visst anslag ställs till förfogande för ändamål som nu sagts. Hur frågan härom löses inverkar dock inte på lagstiftningens utformning i den fråga som diskuteras här.

Om den nu anvisade lösningen med en förskottering av allmänna medel inte kan realiseras, är det sannolikt att upplåning av kapital ibland kan behöva ske. Frågan är emellertid, om något större behov av gemensam upplåning föreligger, eftersom den enskilde fastighetsägaren i regel har möjlighet att själv ta upp lån, om han inte annars kan betala sitt bidrag. Det är även att märka att man efter tillkomsten av lagen om vissa gemensamhetsanläggningar torde komma att låta åtminstone vissa större anläggningar inom bebyggelseområdet utföras med tillämpning av denna speciallagstiftning. I jordbruks- och skogsbruksfallen sker långivningen numera i regel med stöd av lånegaranti. Den enskilda lånevägen torde vanligen komma att anlitas, när medel måste upplånas för finansieringen av de gemensamma arbeten som det nu är fråga om, och detta synes gälla vare sig en särskild samfällighet bildas för arbetenas ombesörjande eller ej. En viss fördel kan det även sägas vara att endast de som verkligen behöver lån för att kunna betala sin andel uppträder som låntagare.

Om gemensam upplåning anses böra ske — behovet torde då inskränka sig till anläggning för jordbruk och skogsbruk — är det sannolikt att statligt stöd i någon form kommer att utnyttjas i flertalet fall. Bestämmelserna

för sådant stöd torde kunna konstrueras så, att de inte motverkar strävandena att åstadkomma en enkel handläggning av de mera omfattande fastighetsregleringarna.

Av det anförda framgår enligt kommitténs mening att det inte är påkallat att det mera invecklade alternativet med tvångssamfällighet väljs för att behövliga medel skall kunna anskaffas för utförande av anläggningar och andra gemensamma åtgärder under en regleringsförrättning. Genom att sysslomän anlitas enligt de allmänna reglerna om förrättningsförfarandet bör en fullgod lösning även av finansieringsfrågan kunna vinnas under förutsättning att särskilda bestämmelser meddelas om rätt för syssloman att verkställa uttaxering. Eftersom denna lösning också i övrigt företer övervägande fördelar, har kommittén ansett sig böra ge företräde däråt och inte funnit anledning att i sitt förslag ta upp bestämmelser enligt vilka även samfällighetsalternativet skulle kunna komma till användning. Den förordade lösningen förutsätter emellertid att en regleringsförrättning, vid vilken man beslutat utföra gemensamt arbete av något slag, inte bör få avslutas förrän arbetet blivit verkställt. Under hela den tid som sysslomän är verksamma för att ombesörja uppgifter som anförtrotts dem enligt FBL, måste de nämligen ha möjlighet att hänskjuta vissa frågor till förrättningsmännen. Samtidigt måste förrättningsmännen ha möjlighet att utöva viss kontroll. Den omständigheten att avslutandet av en regleringsförrättning alltså kan komma att fördröjas till följd av ett gemensamt arbete kan kanske synas utgöra viss olägenhet, men enligt kommitténs mening är detta inte fallet. Frågan om regleringsförrättningens avslutande är i dessa fall av enbart formell betydelse. Samtliga avgöranden rörande den vid förrättningen beslutade fastighetsindelningen skall såsom preliminärfrågor kunna göras till föremål för särskild överprövning, och sådan anteckning i fastighetsregistret varigenom fastighetsbildningen blir slutligt gällande kan i så fall ske utan hinder av att förrättningen inte blivit formellt avslutad.

Till sist framhåller kommittén att problemet med de utbyggda anläggningarnas underhåll inte blir löst med vare sig en frivillig utbyggnad av anläggningarna enligt sakägarnas frivilliga åtagande eller med sysslomannaalternativet. Som kommittén förut påpekat skulle ej heller ett genomförande av samfällighetsalternativet enligt särskilda regler i fastighetsbildningslagen medföra att anläggningarnas bibehållande i funktionsdugligt skick tryggades. Enligt kommitténs mening bör underhållsfrågan lösas på så sätt att man genom särskilda stadganden, som förs in i VL, EVL och lagen om vissa gemensamhetsanläggningar tillerkänner förrättningsmännen rätt att vid fastighetsreglering föranstalta om sådan prövning av underhållsfrågorna som avses i de olika specialförfattningarna.

I sitt särskilda yttrande till fastighetsbildningskommitténs betänkande har *överdirektören Wetterhall* utvecklat vissa synpunkter på hur finansieringen av gemensamma arbeten bör ordnas. Wetterhall anser att det av

kommittén föreslagna systemet med sysslomän kan fungera väl beträffande företag som kan finansieras utan gemensamma lån. Samma system kan väljas också när staten ger ekonomiskt stöd åt företag av större omfattning. Om man emellertid hänvisas till att till väsentlig del skaffa medel till gemensamt arbete i annan ordning än genom statsbidrag och statliga förskott, kommer finansieringsfrågan enligt Wetterhall i ett annat läge. Vid större regleringar torde gemensamma lån vara av avsevärd praktisk betydelse och inte sällan bli en förutsättning för ett snabbt och effektivt genomförande. Organisationen för arbetena måste då utformas så, att den som är ansvarig för dessa får befogenhet och praktiska möjligheter att ta upp sådana lån. En förutsättning härför är att en sammanslutning med karaktär av juridisk person bildas, och vidare torde möjligheterna att ställa säkerhet bli av utslagsgivande betydelse.

Remissyttrandena. Förslaget godtas i sina huvuddrag av flertalet remissinstanser.

Samordningen mellan den föreslagna fastighetsbildningslagen och speciallagstiftningen berörs i några yttranden. *Lantmäteristyrelsen* framhåller sålunda att det är synnerligen eftersträvansvärt att finna en lämplig formel för samordning av fastighetsbildningens regelsystem med bestämmelser rörande tillskapande och vidmakthållande av tekniska anläggningar som är av betydelse för fastighetsindelningen. Mot bakgrunden av teknisk-ekonomiska synpunkter kunde det te sig mest rationellt om behovet av regler för fastighetsbildning och för de tekniska anläggningarna tillgodosågs i en enda gemensam lag. Detta skulle givetvis inte hindra att man i en del situationer kunde inskränka sig till att tillämpa ett fåtal regler, motsvarande exempelvis bara en enda av nu gällande speciallagar. Behovet i varje särskilt fall fick givetvis avgöra. Det är emellertid inte möjligt att f. n. eller inom överskådlig framtid åstadkomma en så långt gående koordination. Detta bör dock inte hindra att man vidtar samordningsåtgärder i den utsträckning sådana bedöms realistiska och genomförbara. De huvudsakliga åtgärder som behövs vidtas för att skapa och vidmakthålla tekniska anläggningar av gemensam karaktär är enligt styrelsen markupplåtelse, utbyggnad, reglering av användning och underhåll, fastställande av ersättningar samt fördelning av kostnader. Inom fastighetsregleringens ram kan man enligt föreliggande förslag utföra samtliga dessa moment utom reglering av underhåll och fördelningen av kostnaderna härför. Väsentliga inskränkningar har visserligen tagits upp i 1 § andra stycket men de skäl för detta som redovisats i motiven får enligt styrelsens mening anses bärande.

Svea hovrätt påpekar att förslaget innebär att FBL delvis träder i stället för vatten- och vägslagstiftningen och finner inte skäl till erinringar däremot. Hovrätten anför följande.

Vad beträffar förhållandet till vattenlagens torrlägningsbestämmelser anser sig kommittén kunna förorda en sådan anordning, eftersom varken allmänna eller enskilda intressen av betydelse därigenom lär åsidosättas. Med den begränsning i fråga om torrlägningsföretagens beskaffenhet, som föreslås i 1 § andra stycket, finner hovrätten från synpunkten av det allmännas intresse inte anledning till erinran mot kommitténs ställningstagande i förevarande avseende. Större tveksamhet kan nog hysas, såvitt gäller hänsynen till de enskilda sakägarna. Av flera skäl torde emellertid fastighetsbildningskommitténs förslag även ur denna synpunkt böra godtas. Såvitt gäller skyldigheten att delta i ett dikningsföretag samt fördelningen av kostnaderna för detsamma må bemärkas, att båtnadsprincipen är vägledande såväl i 7 kap. VL som i förevarande lagförslag samt att på grund av 5:13 andra stycket i förslaget VL:s bestämmelser kommer att i viss utsträckning bli direkt tillämpliga även vid fastighetsreglering. Skiljaktigheterna i rättsställning för de enskilda sakägarna enligt VL:s bestämmelser och förslaget lär inte heller eljest vara av nämndvärd betydelse. Slutligen må framhållas, att förrättningsmännen på grund av 1 § tredje stycket kan underlåta att ta upp fråga om dikningsföretags genomförande, då detta på grund av sakägares invändning eller eljest finnes inte lämpligen böra ske som ett led i regleringen. De anförda synpunkterna leder enligt hovrättens mening till att betänkligheter inte behöver hysas mot ett accepterande i princip av kommitténs förslag, såvitt gäller dikningsföretag.

Vad sålunda yttrats om dikningsföretagen torde väsentligen kunna åberopas även beträffande förhållandet till reglerna i EVL. Visserligen torde förutsättningarna för att fastighet över huvud taget skall kunna åläggas att delta i vägbyggnadsföretag inte vara helt desamma enligt EVL som i kommittéförslaget. Enligt 10 § första stycket nyssnämnda lag skall nämligen i vägbyggnadsföretag, som är av synnerlig vikt för två eller flera fastigheters ändamålslena brukande, dessa samfällt delta. Under vilka förutsättningar en fastighet skall kunna förpliktas att delta i ett såsom gemensamt arbete vid fastighetsreglering utfört vägbyggnadsföretag utsågs inte direkt i kommittéförslaget. Av förslaget grunder och bestämmelserna i 5:13 torde dock följa att fastighet kan åläggas att bidra till kostnaderna så snart fastigheten har nytta av byggnadsföretaget och alltså utan att företaget visas vara av synnerlig vikt för fastigheten, låt vara att det föreslagna kravet på synnerlig vikt för samfällighets- och servitutsbildning (6:1 och 7:1) innefattar en viss garanti för att inte nyanläggning av väg sker utan att det är av synnerlig vikt för fastigheter som skall delta i kostnaderna för arbetet. Några principiella invändningar behöver denna skillnad inte föranleda, eftersom det vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen är fråga om fastigheter, som gemensamt undergår omreglering och även gällande rätt, 10 kap. 10 § JDL, i motsvarande hänseende torde innefatta en från bestämmelserna i lagen om enskilda vägar avvikande reglering.

I anslutning till det senast sagda tar hovrätten upp frågan i vad mån fastighet, som ej berörs av fastighetsreglering, kan åläggas ta del i kostnaden för gemensamt arbete. Hovrätten framhåller att oklarheten i förslaget i detta hänseende bör undanröjas genom en uttrycklig bestämmelse. Det bör enligt hovrättens mening med fog kunna göras gällande att en fastighet utanför regleringsområdet inte skall kunna åläggas att ta del i ett gemen-

samt arbete under andra förutsättningar än som uppställs i den speciella lagstiftning som gäller beträffande sådant företag som det är fråga om. Enligt 10 kap. 10 § JDL förutsätts att, då andra än skiftesdelägarna bör ta del i ett vägbyggnadsföretag, detta skall komma till utförande efter förrättning enligt EVL. Likaså föreslog skiftesstadgekommittén att, när ett torr-lägningsföretag berörde jord utanför skifteslaget dikningslagens bestämmelser skulle bli tillämpliga beträffande sådan jord. Enligt fastighetsbildningskommitténs mening skall något principiellt hinder inte möta mot att ett vägbyggnads- eller dikningsföretag som handläggs enligt fastighetsbildningslagen berör även fastighet utanför regleringsområdet. Stödet i sakligt hänseende för att ålägga en fastighet, som ligger utanför regleringsområdet och beträffande vilken alltså ingen regleringsåtgärd vidtas, att ta del i kostnaderna för ett gemensamt arbete förefaller emellertid oklart, eftersom någon hänvisning till VL (exempelvis 7 kap. 20 § och 8 kap. 9 och 14 §§) eller EVL (10 §) inte sker. Varken 1:1 första stycket, 5:1 tredje stycket eller 5:13 i förslaget ger klar ledning för en reglering av denna fråga. Förhållandet framträder tydligast i de fall då kommittéförslagets regler materiellt sett avviker från den reglering som innefattas i annan lag. Exempel härpå erbjuder skyldigheten att ta del i vägbyggnadsföretag. Om sålunda ett i samband med fastighetsreglering utfört vägbyggnadsföretag består i ombyggnad eller förbättring av en befintlig väg, vartill viss utanför regleringsområdet belägen fastighet redan har vägrätt, uppkommer fråga dels huruvida utan tydligare lagstöd förrättningsmännen över huvud taget äger — under påstående att företaget är till nytta för sistnämnda fastighet — ålägga fastighetens ägare att ta del i kostnaden, dels om fastighetsägaren med hänvisning till 10 § första stycket EVL kan, trots att han vidgår att företaget är till nytta för hans fastighet, bestrida skyldighet att ta del i företaget, under påstående att detta inte är av synnerlig vikt för hans fastighet.

I några remissyttranden tar man upp frågan om gemensamma arbeten inom tätbebyggelseområden. *Industriförbundet* framhåller sålunda att kommittén alltför knapphändigt berört denna fråga. Även *lantmäteristyrelsen* framhåller att förslaget så gott som uteslutande tar sikte på anläggningar för jordbruksfastigheter, varvid dikning och vägbyggnad träder i förgrunden. Styrelsen understryker att man inom tätbebyggelseområden behöver åtskilliga andra slag av tekniska anläggningar än kommittén omnämnt. Uppräkningen i 1 § lagen om vissa gemensamhetsanläggningar ger exempel. Styrelsen förutsätter att samtliga dessa slag av anläggningar skall kunna tillskapas i samband med fastighetsreglering. Det har i motiven hänvisats till att lagen om vissa gemensamhetsanläggningar efter tillkomsten bör kunna användas vid tillskapandet av åtminstone vissa större anläggningar inom bebyggelseområden. Om detta blir fallet uppges eller offras emellertid de fördelar, som utförandet inom regleringens ram otvivelaktigt medför. Lagen om gemensamhetsanläggningar förutsätter nämligen att de berörda

fastigheterna är färdigbildade. Frågan huruvida inte lagen om gemensamhetsanläggningar kan mera direkt samordnas med fastighetsbildningslagen bör övervägas ytterligare. Styrelsen vill inte i detta sammanhang framföra något yrkande i saken. Sammanfattningsvis uttalar lantmäteristyrelsen att styrelsen t. v. kan ansluta sig till den uppläggning som kommittén presenterat.

I några remissyttranden berörs samordningen med lagen om vissa gemensamhetsanläggningar med hänsyn främst till hur arbetet skall utföras och finansieras.

Fastighetskontoret och *fastighetsnämnden i Stockholm* framhåller sålunda att genomförandet av ett visst fastighetsbildningsförslag kan vara beroende av att en viss gemensam anläggning, t. ex. gemensam utfart, parkeringsanläggning eller värmecentral, kommer till stånd. Detta medför att sådan anläggning bör kunna bli utförd under förrättningen och att frågor angående kapitalanskaffning, underhåll och drift måste kunna lösas som ett led i förrättningen. Detta torde kunna ske, om förutsättningar skapas för att bilda association motsvarande samfällighetsbildning enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Som ett alternativ kan man utnyttja den av kommittén föreslagna syssломannainstitutionen. Också *stadsbyggnadskontoret i Stockholm* berör dessa problem men föreslår inte associationsbildning. Kontoret framhåller att det kanske vanligaste gemensamhetsfallet, nämligen en utfartsväg för fyra å fem fastigheter, egentligen borde kunna lösas helt inom ramen för en fastighetsreglering. Underhåll av en sådan väg kräver knappast normalt, att de berörda fastighetsägarna är organiserade i någon förening eller samfällighetsbildning. Det förefaller därför onödigt betungande för ägarna att även i sådana enkla fall kräva förrättning enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Möjligheten att senare påkalla sådan gemensamhetsförrättning finns ju alltid för ägaren, om oenighet skulle uppstå. Förrättningsmännens åliggande att föranstalta om prövning av underhållsfrågan enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar, såsom föreskrivits i 9: 7, borde därför kanske inte vara obligatoriskt. Om de deltagande fastigheterna är flera till antalet eller gemenskapen, förutom väg, avser t. ex. garage och värmeanläggning, torde enligt stadsbyggnadskontoret anläggningens underhåll och drift kräva en fastare organiserad samverkan mellan fastighetsägarna. I sådana fall måste förrättning enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar säkerligen äga rum, och det synes då saknas anledning att utföra anläggningen inom fastighetsbildningsförrättningens ram.

Även *lantbruksstyrelsen* tar upp organisationsfrågan. Styrelsen anser att kommittéförslaget som helhet medför avsevärda fördelar i jämförelse med gällande rätt. Styrelsen framhåller att det nu blir möjligt att i ett sammanhang skapa en »stomme» för fastighetsbildningen, som de nya ägo gränserna i stor utsträckning kan anslutas till. Det föreslagna systemet med sysslo-

män, som skall ombesörja dessa gemensamma arbeten, kommer nog i många fall, främst när det blir fråga om mindre investeringar, att fungera tillfredsställande. Vid större regleringar kan man emellertid vänta sig, att gemensamma investeringar kan komma att kräva avsevärda belopp, vilka nödvändigtvis måste anskaffas lånevägen. För att möjliggöra att gemensamma lån kan tas upp i nödvändig omfattning torde det bli nödvändigt att i sådana fall skapa en samfällighet, som i egenskap av juridisk person kan stå för lånen. Regler bör därför intas härom i lagen t. ex. efter förebild från bestämmelserna i EVL.

Kravet på associationsbildning enligt Wetterhalls förslag biträds av *flertalet lantbruksnämnder och hushållningssällskap*.

Överlantmätaren i Norrbottens län framhåller att en anläggningsverksamhet på ett tidigt stadium av förrättningen ställer krav på att kreditfrågorna löses smidigt. Detta gäller både landsbygds- och tätortfallen. Särskild medelstilldelning för denna verksamhet är önskvärd. Eftersom inte minst tätorts- och stadsförhållanden kan komma att beröras av verksamheten är det enligt överlantmätaren naturligt att medlen hålls skilda från motsvarande anslag för jordbruksrationaliseringen.

Tekniska högskolan i Stockholm anser att en särskild sammanslutning med karaktär av juridisk person inte behövs, förutsatt att reglerna för statligt stöd anpassas till en enklare organisation. Som kommittén framhållit är det i synnerhet önskvärt att en sådan ordning skapas att staten kan förskottera vissa eller alla kostnader för de gemensamma arbetena.

Svea hovrätt uttalar att den föreslagna organisationsformen för arbetets utförande med en eller flera sysslomän, vilkas verksamhet står under visst inseende av förrättningsmännen, synes ägnad att underlätta ett snabbt utförande.

Departementschefen. Jag har i skilda sammanhang haft anledning peka på att olika omständigheter gör en samverkan över fastighetsgränserna alltmer angelägen. Särskild anledning att uppehålla mig vid denna fråga hade jag när jag anmälde fråga om remiss till lagrådet av förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar (prop. 1966: 128 s. 92). Även då fråga om remiss till lagrådet av förslag till lagstiftning om samfällighetsrätt (15 kap. i den nya jordabalken) anmälades, upphöll jag mig vid detta ämne. I båda fallen gällde det lagstiftning i syfte att etablera en samverkan mellan redan färdigbildade fastigheter och det är naturligt att en sådan lagstiftning innebär vissa problem, i synnerhet om den — som fallet är med lagen om vissa gemensamhetsanläggningar — skall inrymma vissa tvångsmoment.

I ett läge då fastighetsindelningen ännu inte är låst är förutsättningarna goda för att man skall kunna utforma fastigheterna på ett sätt som beaktar den tekniska och ekonomiska utvecklingen i samhället. Detta kan leda till att behovet av samverkan med andra fastigheter minskar eller helt försvin-

ner. Men på vissa områden kan eller bör en sådan samverkan inte undvaras. Som exempel på samverkan över fastighetsgränserna kan nämnas byggandet av vägar. Vid fastighetsreglering har vägfrågorna emellertid betydelse också från en annan synpunkt. Vägnätet inom regleringsområdet är av central betydelse vid upprättandet av skiftesplanen. En tillfredsställande fastighetsindelning kan ofta skapas bara under förutsättning att ett nytt vägnät skapas eller att det befintliga beståndet av vägar kompletteras. Särskild betydelse har vägfrågorna vid omarrondering av skogsmark. Också andra gemensamma arbeten än vägar kan givetvis ha betydelse för en fastighetsreglering. Kommittén har särskilt uppehållit sig vid dikningsföretag. Sådana torde emellertid numera spela mindre roll. Väsentligt större betydelse har olika anläggningar som är av betydelse för tätbebyggelse.

Mot den bakgrund jag nu skisserat är det mycket viktigt att fastighetsbildningsmyndigheten ägnar stor uppmärksamhet åt sådana frågor som gäller samverkan mellan olika fastigheter och över huvud åt behovet av anläggningar som kan vara av betydelse för flera fastigheter inom regleringsområdet.

Kommittén har i detta kapitel tagit upp regler om utförande av gemensamma arbeten i samband med fastighetsreglering. Enligt kommittéförslaget skall sådana arbeten kunna verkställas efter beslut av fastighetsbildningsmyndigheten. Vissa undantag, som skall närmare beröras i fortsättningen, har föreskrivits med hänsyn främst till bestämmelserna i vissa speciallagar. Enligt kommitténs förslag skall gemensamma arbeten utföras av sakägarna själva eller av särskilt förordnade sysslomän.

Kommittéförslaget har fått ett gynnsamt mottagande av remissinstanserna. Det är bara beträffande organisationen av arbetena och finansieringen av dessa som tveksamhet uttalats.

Det av kommittén föreslagna regelsystemet synes mig i väsentliga delar innehålla goda lösningar av de problem som här möter. Jag anser därför att förslaget är väl ägnat att läggas till grund för lagstiftning.

De frågor som hänger samman med samordningen mellan fastighetsbildningslagstiftningen och bestämmelserna i särskilda lagar om olika slag av gemensamma arbeten har ingående behandlats av kommittén. Kommittén har därvid först tagit upp spörsmålet om samordning mellan fastighetsreglering och frågor rörande diknings- eller andra torrlägningsarbeten. Beträffande sådana arbeten finns en utförlig reglering i VL. Kommitténs förslag innebär att vissa slag av torrlägningsfrågor skall handläggas enligt bestämmelserna i VL medan andra sådana frågor kan behandlas vid fastighetsbildningsförrättningar.

Enligt förslaget skall sålunda invallning, vattenavledning eller med vattenavledning likställd avdikning inte kunna handläggas som ren fastighetsregleringsåtgärd, medan fråga om annan dikning skall kunna tas upp och avgöras under fastighetsregleringen. Det skall dock ankomma på fastighets-

bildningsmyndigheten att i sistnämnda fall pröva om dikningen lämpligen skall ombesörjas inom ramen för förrättningen. Myndigheten har möjlighet att, om lämplighetsskäl talar för det, förordna att fråga om dikning skall handläggas enligt bestämmelserna i VL. Kommittén har framhållit att myndigheten vid denna prövning bör fästa särskilt avseende vid sakägarnas önskemål om sättet för frågans handläggning.

Den föreslagna regleringen av torrlägningsfrågornas behandling nödvändiggör vissa ändringar i VL. I samband med förslaget till sådana ändringar skall jag närmare behandla de ytterligare spörsmål som uppkommer vid samordningen mellan fastighetsreglering och torrläggning.

Beträffande vägföretag innebär förslaget att sådana skall kunna utföras antingen som gemensamt arbete enligt bestämmelserna i FBL eller i den ordning som föreskrivs i EVL. Vilken ordning för arbetets utförande som skall väljas ankommer det på fastighetsbildningsmyndigheten att bestämma. Avgörandet grundas därvid väsentligen på en bedömning av vilken ordning som är lämpligast i det särskilda fallet. Om företaget är sådant att arten och omfattningen av fastighetsregleringen väsentligt ändras får dock företaget inte utföras enligt bestämmelserna i FBL.

Som allmänt villkor för att vägbyggnad skall kunna utföras som ett gemensamt arbete inom ramen för en fastighetsreglering gäller att företaget främjar det syfte som avses med regleringen. I allmänhet skall alltså fordras att vägen möjliggör en förbättrad fastighetsindelning inom regleringsområdet. I fråga om fastighets skyldighet att ta del i vägbyggnadsföretag skiljer sig reglerna i FBL i viss mån från reglerna i EVL. Enligt EVL skall företaget vara av synnerlig vikt för två eller flera fastigheters ändamålsenliga brukande för att en fastighet skall vara skyldig ta del i företaget.

Svea hovrätt har i sitt yttrande tagit upp frågan huruvida en fastighet, som annars inte berörs av regleringen, kan tvingas att ta del i utförandet av ett vägbyggnadsföretag eller annat slag av gemensamt arbete. Enligt hovrättens mening bör en uttrycklig bestämmelse i detta ämne tas in i lagen.

Frågan om fastighets skyldighet att ta del i gemensamt arbete hänger samman med spörsmålet om regleringens omfattning. Som jag har framhållit i annat sammanhang skall regleringen i princip företas i den omfattning som är förenlig med syftet i ansökningen. Fastighetsbildningsmyndigheten har därvid att tolka ansökningen med hänsyn till vad sökanden kan ha avsett med denna. I 5:6 har angetts att då det är fråga om reglering som avser en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område skall myndigheten beakta att regleringen får en omfattning som är avpassad efter bl. a. befintliga eller avsedda anläggningar. Riktpunkten skall därvid vara att största möjliga fördel uppkommer utan att förrättningsarbetet onödigt försvåras. Av fastighetsregleringsinstitutets allmänna konstruktion följer att olika slag av åtgärder skall kunna företas inom ramen för reglering. Gemensamma arbeten är därvid att jämställa med t. ex. marköver-
41 — *Bihang till Riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

föring eller servitutsbildning. Det finns enligt min mening inte anledning att anlägga ett annat betraktelsesätt i fråga om de gemensamma arbetena än beträffande t. ex. servitutsbildning när det gäller spörsmålet om en fastighet skall gå in i regleringen. Fastighet som inte berörs av regleringen på annat sätt än att den skall ta del i ett inom förrättningens ram utfört gemensamt arbete är således att anse som ingående i regleringen och dess ägare blir sakägare vid förrättningen. Jag vill erinra om vad jag även i andra sammanhang framhållit nämligen att regleringen omfattar hela det komplex av fastigheter som är föremål för åtgärder i samband med regleringen, oavsett åtgärdernas beskaffenhet. Med hänsyn till det anförda anser jag inte behövt att i lagen ta in en särskild bestämmelse av det slag som hovrätten förordat.

När det gäller frågan om fastighets skyldighet att ta del i ett vägbyggnadsföretag eller annat slag av gemensamt arbete i samband med regleringsförrättning är kostnadsfördelningen av särskilt intresse. Gäller företaget endast fastigheter som även i övrigt berörs av regleringen är det utan vidare klart att de allmänna bestämmelserna i 5: 13 skall tillämpas. Fördelningen av kostnaderna skall då ske med hänsyn främst till den nytta som varje fastighet har av regleringen. Lagrummet ger också möjlighet till särskild fördelning av kostnaderna för företaget. En separat kostnadsfördelning bör i allmänhet företas beträffande gemensamma arbeten. Detta gäller särskilt när företaget omfattar fastighet som annars inte berörs av regleringen. En separat kostnadsfördelning är då enda möjligheten att åstadkomma en rättvis uppdelning mellan sakägarna. Lagen ger möjlighet att därvid tillämpa de bestämmelser för kostnadsfördelning som kan finnas i speciallagar, exempelvis i EVL.

Kommittén har i sin motivering till förevarande kapitel huvudsakligen uppehållit sig vid sådana slag av gemensamma arbeten som kan bli aktuella inom jordbruksområden. Det är emellertid uppenbart att åtskilliga slag av tekniska anläggningar behövs också inom tätbebyggelseområden. Härvid kommer främst i blickpunkten sådana anläggningar som avses i 1966 års lag om vissa gemensamhetsanläggningar. Där har i 1 § angetts parkeringsanläggning, förbindelseled, gårdsutrymme, lekplats, anordning till skydd för grundvatten, ledning, värmeanläggning och tvättstuga. I motiven till lagen anges ytterligare typer av anläggningar som t. ex. bryggor, småbåts- hamnar och friluftsbad. Alla dessa slag av gemensamhetsanläggningar är av sådan beskaffenhet att de kan behöva utföras i samband med en regleringsförrättning. Den lagtext som tas upp i departementsförslaget är så allmänt utformad att den möjliggör en mycket vidsträckt tillämpning och anpassning efter den fortgående utvecklingen. Det enda villkor som uppställs är att det gemensamma arbetet skall främja regleringens syfte.

Behov av gemensamhetsanläggningar av det slag som avses i den särskilda lagen därom torde ofta uppkomma i samband med ändring i fastig-

hetsindelningen och hänför sig då till den planerade indelningen. Samtidigt kan utformningen av fastighetsindelningen vara beroende av om en gemensam anläggning kan komma till stånd. Detta ömsesidiga beroende mellan fastighetsindelning och gemensamhetsanläggning aktualiserar en rad samordningsproblem som måste lösas i detta sammanhang. Lagreglerna bör enligt min mening utformas så, att de möjliggör viss valfrihet i fråga om metodiken.

Inrättande av gemensamma anläggningar bör, såsom kommittén har tänkt sig, kunna utföras helt inom ramen för fastighetsregleringen och med tillämpning bara av reglerna i FBL. Ett sådant förfaringsätt kan vara särskilt lämpligt när det gäller företag som är av mindre omfattning och som bara gäller de fastigheter som annars berörs av regleringen. Reglerna om samfällighetsrätt i 15 kap. JB erbjuder för sådana fall en möjlighet till lösning av de sakrättsliga problem som behöver lösas i sammanhanget.

Det bör också vara möjligt att genomföra fastighetsbildningsförrättning parallellt med en särskild förrättning enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Det förhållandet att samma förrättningmän kan handlägga båda förrättningarna garanterar att erforderlig samordning kan komma till stånd. En sådan ordning kan vara lämplig om fastighetsindelningens utformning inte är omedelbart beroende av att gemensamhetsanläggning inrättas.

Slutligen bör regler införas som möjliggör en formell sammankoppling av de olika förrättningarna. Dessa regler måste ge möjlighet att handlägga förrättningar enligt bestämmelserna i de särskilda lagarna i ett tidsmässigt sammanhang. Som jag nyss har framhållit finns det ofta ett ömsesidigt beroende mellan inrättandet av en gemensamhetsanläggning och utformningen av fastighetsindelningen. Det måste därför vara möjligt att samordna förrättningarna på sådant sätt att detta beroendeförhållande kan beaktas. Detta spørsmål bör lämpligen lösas på det sättet att förrättningarna avgörs genom ett gemensamt beslut.

Vad som nu sagts om samordningen med förrättning enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar äger giltighet även beträffande förrättning enligt EVL. Samordningen mellan FBL och speciallagstiftningen får bara delvis sin lösning genom reglerna i detta kapitel. Jag avser emellertid att i samband med följdlagstiftningen föreslå ändringar i speciallagarna i enlighet med de nu angivna riktlinjerna.

Kommittén har diskuterat olika möjligheter att lösa frågan hur gemensamma arbeten skall utföras och hur det därmed sammanhängande problemet om finansieringen av gemensamma företag skall angripas. Den lösning som valts innebär att uppgiften med arbetets ombesörjande i första hand lagts på sakägarna själva. Förslaget innefattar emellertid också bestämmelser som öppnar möjlighet att utse en eller flera sysslomän med uppgift att verkställa arbetet. Kommittén har avvisat alternativet med en särskild

associationsbildning för handhavande av de angelägenheter som hänger samman med företaget. Detta alternativ har dock fått en viss anslutning vid remissbehandlingen, varvid man särskilt gjort gällande att en sådan lösning skulle erbjuda fördelar från finansieringssynpunkt.

För egen del anser jag det självklart att sakägarna alltid bör ha möjlighet att själva ombesörja arbetet. Som alternativ härtill anser jag det av kommittén föreslagna alternativet med sysslomän vara att föredra framför alternativet med associationsbildning. Jag har den uppfattningen att den av kommittén föreslagna lösningen kommer att göra det möjligt att genomföra de gemensamma företagen på ett enkelt och smidigt sätt. Förslaget tillgodoser såväl kravet på effektivitet vid företagens genomförande som sakägarnas intresse av medinflytande.

Också i fråga om finansiering av gemensamma arbeten kan jag ansluta mig till kommitténs förslag. Som kommittén framhållit är det uppenbart att gemensamma arbeten inom jordbruket och skogsbruket i stor utsträckning kommer att utföras med statligt stöd i olika former. Det möter enligt min mening inte några större svårigheter att anpassa bestämmelserna om sådant stöd efter den utformning av FBL som kommittén har föreslagit. Beträffande bebyggelseområden torde statligt stöd för gemensamma arbeten i allmänhet inte kunna påräknas. Det är därför nödvändigt att här huvudsakligen räkna med att sakägarna själva får ombesörja finansieringen. Jag vill emellertid framhålla att flertalet större anläggningar inom bebyggelseområden torde komma att utföras med tillämpning av lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Genom denna lag öppnas möjlighet till associationsbildning för en betydande grupp av företag. Om ett gemensamt arbete skall utföras enligt bestämmelserna i detta kapitel blir det i allmänhet nödvändigt att låta arbetet utföras genom sysslomän, om arbetet är av sådan omfattning att en mera betydande kapitalinsats krävs. Finansieringen ordnas då genom att fastighetsbildningsmyndigheten fastställer hur stor del av anläggningskostnaderna som varje fastighet skall förskottsvis svara för. Sysslomännen har befogenhet att uttaxera behövliga belopp i enlighet med myndighetens beslut. Givetvis utesluts inte härigenom att sakägarna gemensamt eller individuellt tar upp lån för att klara finansieringen.

Som kommittén påpekat innehåller dess förslag inte några bestämmelser om hur det framtida underhållet av gemensamma anläggningar skall anordnas. I enlighet med vad kommittén förordat avser jag att föreslå att frågan löses genom särskilda bestämmelser i speciallagstiftningen varigenom fastighetsbildningsmyndigheten tillerkänns rätt att föranstalta om sådan prövning av underhållsfrågorna som avses i de olika författningarna. I vissa fall — speciellt mer okomplicerade sådana — bör fastighetsbildningsmyndigheten kunna verka för att sakägarna ordnar frågan om det framtida underhållet genom samfällighetsavtal enligt reglerna i 15 kap. av förslaget till ny jordabalk. Ett sådant avtal, som förutsätter frivillighet

mellan berörda sakägare, utgör ofta en lämplig lösning av förevarande spörsmål.

SPECIALMOTIVERING

1 §.

I denna paragraf anges vilka arbeten med tekniska anläggningar och liknande åtgärder som skall utföras under regleringsförrättning och behandlas som regleringsangelägenheter.

Kommittén. En förutsättning för att ett arbete skall utföras som en gemensam åtgärd skall, enligt vad kommittén föreslår, vara att arbetet är av betydelse för att det med fastighetsregleringen avsedda syftet skall vinnas. Som sådana arbeten kan i första hand räknas åtgärder för en utbyggnad av den stomme av tekniska anläggningar som skall vara grundläggande för fastighetsindelningen inom regleringsområdet, men dessutom inbegrips bebyggelsereglerande åtgärder och även andra arbeten, som fordras för att mark inom regleringsområdet skall komma till åsyftad användning. Viss begränsning måste emellertid göras. Annars skulle flertalet s. k. fullföljdsåtgärder komma att falla in under reglerna om gemensam verkställighet, fastän de i många fall kan vara av sådan begränsad räckvidd att den enskilde sakägaren, som har intresse av att de blir utförda och även kommer att få svara för åtminstone huvuddelen av kostnaderna, själv bör få avgöra när och hur de skall verkställas. Avgränsningen har i förslaget skett på det sättet att som villkor för att ett arbete skall behandlas som för sakägarna gemensamt uppställts ett krav på att arbetets fullgörande inte lämpligen bör utföras av enskild sakägare. Detta villkor är enligt kommittén avsett att inte bara tillerkänna den enskilde rätt att själv få ombesörja åtgärder, som i huvudsak endast berör honom, utan även utgöra en garanti mot att förrättningsverksamheten blir onödigt omfattande och att man vid dess bedrivande tvingas syssla med ett antal detaljfrågor till men för handläggningen av mera väsentliga uppgifter. Det är emellertid självklart att sakägarna eller vissa av dem alltid kan enas om att visst arbete, som på grund av den föreslagna begränsningen inte formellt kan utföras i gemensam regi, ändå skall behandlas i motsvarande ordning. Efter överenskommelse med syssloman kan t. ex. åt honom uppdras att ombesörja även åtgärd som berör bara en eller få sakägare. Lagens regler om bl. a. uttaxering av bidrag blir inte tillämpliga i sådant fall, men när enighet föreligger torde finansieringen inte vålla några svårigheter och inte heller i övrigt behöver komplikationer uppkomma.

Enligt bestämmelse i första stycket av denna paragraf skall förrättningsmännen, när de angivna villkoren är uppfyllda beträffande visst arbete,

besluta om dess utförande under regleringsförrättningen som ett för sakägarna gemensamt arbete. Det fordras alltså ett särskilt uttalande i beslutsform av förrättningsmännen för att följande paragrafer i detta kapitel jämte vad lagen i övrigt kan innehålla om gemensamma arbeten skall lända till efterrättelse. Som framgår av 16:1 andra stycket i kommittéförslaget skall beslutet i denna del, om någon är missnöjd därmed, överklagas särskilt. Denna ordning har ansetts påkallad med hänsyn till avgörandets betydelse för sakägarna, kanske framför allt i sådana fall, då någon gör gällande att visst företag i stället för att handläggas under regleringsförrättningen skall tas upp och prövas i den särskilda ordning som VL eller EVL föreskriver.

I andra stycket av paragrafen anges i överensstämmelse med kommitténs uttalanden vid kapitelrubriken att förrättningsmännens ifrågavarande beslut inte får avse invallning eller företag på vilket VL:s bestämmelser om vattenavledning är tillämpliga. Främst i syfte att förhindra att man som en regleringsangelägenhet behandlar diknings- eller vägbyggnadsföretag som berör ett flertal andra fastigheter än de egentliga regleringsfastigheterna har kommittén dessutom föreslagit ett förbud mot att under fastighetsreglering ombesörja företag av sådan beskaffenhet att arten och omfattningen av regleringen därigenom skulle väsentligt ändras. Visserligen är arbeten med tekniska anläggningar och liknande åtgärder ofta av stor betydelse för en fastighetsreglering, men dessa arbeten får inte så dominera regleringen att denna väsentligen ändrar karaktär. Mindre genomgripande regleringar, som inte har till uppgift att inom visst område åstadkomma bästa möjliga fastighetsförhållanden utan bara är avsedda att åstadkomma vissa på förhand bestämda ändringar i fastighetsindelningen eller servitutförhållandena, torde genom det uppställda förbudet inte kunna ge upphov till gemensamma arbeten annat än av begränsad omfattning.

Medan andra stycket av paragrafen i kommittéförslaget uttrycker vissa ovillkorligen gällande inskränkningar i möjligheterna att under en regleringsförrättning ta upp olika anläggningsfrågor, ger tredje stycket förrättningsmännen rätt att efter en lämplighetsprövning avstå från att handlägga ärenden om dikning och vägbyggnad som en regleringsfråga. Särskilt i fall då sakägare motsätter sig handläggningen av dylikt företag vid fastighetsregleringen eller intressemötsättningar beträffande företagets genomförande kan förutses, bör enligt kommittén en övergång till handläggning vid syneförrättning enligt VL eller sådan särskild förrättning som sägs i EVL vara att föredra. Det är emellertid av vikt att frågan om sådan särskild prövning inte ställs på framtiden utan verkligen kommer till stånd under pågående regleringsförrättning. Man bör därför vid denna kunna besluta om att prövning skall inledas enligt VL och EVL. För att detta skall möjliggöras och för att även en lämplig samordning i övrigt mellan de olika förrättningarna skall vinnas, förutsätter kommittén att både VL och EVL underkastas vissa

ändringar. På grund av det anförda tas i tredje stycket av denna paragraf upp en regel som innebär att, om utförandet av torrläggings- eller vägbyggnadsföretag finnes inte lämpligen böra äga rum vid regleringen, förrättningsmännen får besluta, att frågan om företagets genomförande skall prövas i den i speciallagstiftningen föreskrivna ordningen. Regeln föreslås gälla även det fall som behandlas i andra stycket. Sedan beslutet vunnit laga kraft bör lantmätaren, enligt bestämmelser som meddelas av Kungl. Maj:t, vidta nödiga åtgärder för initiativrättens utövande enligt de nya regler i VL och EVL som förutsätts bli utfärdade.

Remissyttrandena. Under hänvisning till vad styrelsen anført under kapitelrubriken framhåller *lantmäteristylelsen* att exemplifieringen av gemensamma anläggningar i kommittéförslaget är ensidig och vilseledande. Styrelsen föreslår därför att denna kompletteras med exempel från tätbebyggelseområdet eller helt får utgå.

Svea hovrätt erinrar om den särskilda betydelse det har för sakägarna att beslut om utförande av gemensamt arbete föregås av noggrann planläggning och kostnadsberäkning och att utredningen härom redovisas i förrättningsmännens beslut om arbetets utförande såsom gemensamt arbete. Med hänsyn till innehållet i 4: 14 och 25 synes dock enligt hovrätten inte behöfligt att i förevarande lagrum ta in särskild erinran om förrättningsmännens åligganden i detta hänseende.

Bestämmelsen i tredje stycket om förrättningsmännens rätt till lämplighetsprövning i vissa fall kan enligt hovrättens mening föranleda tvekan, om prövningsrätten är beroende av att förrättningsmännen samtidigt hänskjuter frågan om företagets genomförande till prövning i särskild ordning även i fall som inte avses i andra stycket. Eftersom det av motiven synes framgå att något dylikt beroendeförhållande inte är tänkt, torde den diskretionära prövningsrätten enligt hovrättens mening i stället böra inskrivas i en särskild punkt i andra stycket.

Förrättningsmännens nyssnämnda befogenhet att besluta, att fråga om företags genomförande skall prövas i viss annan ordning, synes enligt hovrättens mening kunna medföra komplikationer i vissa avseenden, bl. a. beträffande ansvaret för förrättningskostnaderna om företaget inte kommer till utförande. Huruvida kommittéförslaget i denna del bör tillstyrkas kan inte slutligt bedömas, förrän förslag till ändringar i VL och EVL lagts fram.

Departementschefen. I den allmänna motiveringen har jag utförligt behandlat frågan vilka slag av gemensamma arbeten som bör kunna utföras inom ramen för en fastighetsreglering. Den närmare beskrivningen av dessa arbeten tas upp i denna paragraf. I departementsförslaget anges att det skall vara fråga om arbete med teknisk anläggning eller liknande företag. Det

torde inte vara nödvändigt att som exempel ange vissa typer av arbeten. Jag vill emellertid erinra om att förutom de typer av arbeten som nämnts i den allmänna motiveringen också vissa slag av bebyggelsereglerande åtgärder, såsom rivning och flyttning av byggnad, skall kunna utföras som gemensamma arbeten. Sådana åtgärder har tidigare berörts i anslutning till 5 kap.

Som allmänna villkor för att ett arbete skall kunna utföras som gemensam åtgärd gäller enligt bestämmelserna i första stycket att arbetet kan antas främja det med fastighetsregleringen avsedda syftet och inte lämpligen bör ombesörjas av enskild sakägare. Dessa villkor stämmer i sak överens med vad kommittén har föreslagit.

Givetvis är det, som Svea hovrätt påpekat, av särskild betydelse att gemensamt arbete föregås av noggrann planering. En sådan planering utförs i allmänhet av särskilda specialister, t. ex. av lantbruksnämndens eller skogsårdsstyrelsens experter. Det är också angeläget att kostnads- och statsbidragsfrågor är väl utredda innan beslut fattas om att utföra arbetet. Lantmåteriväsendet har redan f. n. en betydande erfarenhet på detta område. Det synes mig inte behövt att i FBL meddela närmare föreskrifter i dessa frågor.

Andra stycket upptar i överensstämmelse med kommitténs förslag vissa ovillkorligen gällande inskränkningar i möjligheterna att vid fastighetsreglering ta upp olika anläggningsfrågor. Denna begränsning gäller för alla slag av gemensamma arbeten och inträder om företaget skulle väsentligt ändra arten och omfattningen av regleringen. Regeln avser främst att hindra att begränsade regleringar tyngs med omfattande gemensamma arbeten som inte lämpligen bör utföras inom regleringens ram. Invallning och företag på vilket VL:s bestämmelser om vattenavledning är tillämpliga får enligt uttrycklig föreskrift i andra stycket över huvud inte utföras som gemensamt arbete enligt bestämmelserna i detta kapitel.

I tredje stycket har tagits in bestämmelser som tillerkänner fastighetsbildningsmyndigheten rätt att besluta om genomförande av vissa slag av företag i den ordning som föreskrivs i speciallagstiftning. Det gäller här sådana företag som regleras av särskilda bestämmelser i VL, EVL eller lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Förutsättningarna för att sådant beslut skall kunna meddelas är antingen att hinder föreligger enligt paragrafens andra stycke för att företaget utförs som en åtgärd under regleringen eller att fastighetsbildningsmyndigheten efter lämplighetsprövning funnit att sådant utförande inte bör ske. Den nu föreslagna bestämmelsen förutsätter sådana ändringar i speciallagarna att fastighetsbildningsmyndigheten får befogenhet att ta initiativ till förrättningar enligt dessa lagar. Förslag om sådana ändringar kommer, som jag redan har nämnt, att läggas fram i samband med följdlagstiftningen.

Bestämmelserna i första stycket om gemensamt arbete har den innebörden att arbetet skall utföras om de angivna villkoren är uppfyllda. Det ge-

mensamma arbetet utgör sålunda ett obligatoriskt led i regleringsarbetet. I tredje stycket har bestämmelsen modifierats så till vida som fastighetsbildningsmyndigheten fått möjlighet att efter lämplighetsprövning besluta att företaget skall genomföras enligt reglerna i speciallagstiftningen. Med anledning av vad Svea hovrätt anfört i sitt remissyttrande vill jag framhålla att regeln i tredje stycket inte medför rätt för fastighetsbildningsmyndigheten att efter lämplighetsprövning underlåta att förordna om arbetets genomförande. Den diskretionära prövningen hänför sig bara till ordningen för genomförandet.

2 §.

Denna paragraf innehåller bestämmelser om hur gemensamt arbete skall ombesörjas.

Kommittén. Kommittén föreslår att gemensamt arbete i första hand skall ombesörjas av sakägarna själva på det sätt de kan finna lämpligt. För att ett resultat skall åstadkommas på denna väg fordras att alla som berörs av företaget är ense om dess utförande och att behövliga medel på ett eller annat sätt ställs till förfogande. Något formligt avtal behöver inte ingås, utan det måste av naturliga skäl vara tillräckligt att sakägarna visar sig vara ense om utförandet eller i varje fall att ingen motsätter sig att lämna sin medverkan, när sådan påfordras. För den händelse någon vägrar att delta, skall var och en av de övriga kunna efter hänvändelse till förrättningsmännen framtinga att arbetet genomförs med anlitan av syssloman. Även sakägare som inte själv vill frivilligt medverka kan ha intresse av att övergång sker till sysslomannaalternativet och bör ha befogenhet att påkalla sådan övergång, eftersom han kan komma att betjänas av den anläggning som det är fråga om och därför vid den slutliga kostnadsfördelningen också kan bli ålagd att bidra till kostnaderna för utbyggnaden. Enligt 4:37 kan förrättningsmännen även självmant föranstalta om att gemensamt arbete anförtros åt syssloman.

Frågan huruvida uppdrag att verkställa gemensamt arbete skall anförtros åt en eller flera sysslomän får enligt kommittén bedömas från fall till fall. Anses flera böra tillsättas, får särskilt övervägas om de i alla delar skall handha uppdraget gemensamt. En särskild anordning med majoritetsbeslut bland sysslomännen skulle medföra svårigheter och bör därför enligt kommitténs mening inte införas.

Departementschefen. Som jag har framhållit i den allmänna motiveringen bör det alltid vara möjligt för sakägarna att själva ombesörja utförandet av ett gemensamt arbete. Denna princip fastslås inledningsvis i förevarande paragraf. Eftersom denna ordning förutsätter fullständig enighet mellan sakägarna torde den i praktiken bli möjlig att tillämpa bara i fråga om enklare arbeten och då sakägarna är få.

Den mest användbara organisationsformen för att utföra gemensamt arbete blir säkerligen sysslomannainstitutet. Initiativet till arbetets utförande genom syssloman kan alltid tas av en sakägare. Något särskilt skäl behöver inte anföras utan rätten att begära sådan organisation av det gemensamma arbetet är ovillkorlig. Övriga sakägare kan inte heller hindra att syssloman utses. Även fastighetsbildningsmyndigheten har rätt att ta initiativ i frågan, om myndigheten finner att det är behövt för arbetets ändamålsenliga genomförande. Det ankommer på myndigheten att se till att syssloman utses. I regel torde fråga därom komma upp vid sammanträde med sakägarna. Skulle sakägare annars framställa begäran om utseende av syssloman, åligger det givetvis myndigheten att kalla till sammanträde med sakägarna för val av syssloman. Särskild bestämmelse därom anser jag inte behövt.

Beträffande valet av sysslomän finns bestämmelser i 4: 36. De närvarande sakägarna får genom omröstning själva bestämma om en eller flera sysslomän skall utses. Personvalet avgörs på samma sätt.

Sysslomans uppgift i förevarande fall är att omhänderha arbetet och vad som hänger samman med detta. Han skall alltså organisera arbetet och utöva tillsynen över det. Det är angeläget att frågorna om arbetets omfattning och sättet för genomförandet blivit ordentligt utredda innan förrättningsbeslutet om arbetets genomförande träffas. Att kostnadsberäkning och finansieringsplan upprättas före beslutet är också i allmänhet nödvändigt. Sysslomannauppsdragets innebörd kan med hänsyn till de skiftande förhållandena inte närmare anges i lagen utan får framgå av omständigheterna i det enskilda fallet. I allmänhet torde det inte ankomma på sysslomannen att personligen utföra eller leda arbetet, men beträffande smärre företag kan det ibland vara lämpligt att arbetet utförs under sysslomannens omedelbara ledning och med hjälp av arbetskraft som han anlitar. Vanligen torde det dock vara mest lämpligt att arbetet utförs av en entreprenör. Sysslomannens uppgift blir då att företräda sakägarna i förhållande till entreprenören, träffa avtal med denne och övervaka arbetets utförande. Sakägarna har att svara för de kostnader som uppkommer genom sysslomannens åtgärder inom ramen för det uppdrag han erhållit. Sysslomannen förfogar därvid över de medel som enligt särskilda föreskrifter skall ställas till hans förfogande för arbetets genomförande. Som framgår av följande paragraf kan sysslomannen genom utdebitering hos sakägarna ta ut de medel som fordras för finansieringen av företaget. Av denna konstruktion följer att sysslomannen inte utan särskilt bemyndigande får ordna finansieringen av företaget på annat sätt än genom utdebitering. Han är sålunda inte behörig att ta upp lån för sakägarnas räkning. Det torde emellertid ofta visa sig nödvändigt att finansiera ett företag genom lån. Särskilt blir detta fallet, om arbetet skall utföras med statlig rationaliseringshjälp. I sådana fall torde det vara lämpligt att sakägarna bemyndigar sysslomannen att ombesörja lånet och även i övrigt föra förhandlingar med det statliga rationaliseringsorganet. Det är därför angeläget att fastighetsbildningsmyndigheten i sam-

band med att syssloman utses tar upp frågan om sysslomannens befogenheter. Sysslomannens ställning är, i den mån särskilda bestämmelser inte meddelats i FBL, att bedöma enligt vad som gäller beträffande syssloman i allmänhet. Även utan uttrycklig föreskrift gäller således bestämmelserna i 18 kap. handelsbalken.

3 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om provisorisk fördelning av kostnaderna för gemensamt arbete och om utdebitering av sådana kostnader.

Kommittén. Kommittén påpekar att övergång till sysslomannaförvaltning ofta är betingad av svårigheterna att lösa finansieringsfrågan. Vad som i materiellt hänseende fordras för att reglera sakägarnas bidragsskyldighet är strängt taget bara en regel om skyldighet för sakägarna att efter viss norm förskotta kostnader för arbetet i fråga. Frågan om den slutliga betalningsskyldigheten för företaget regleras nämligen av 5:13. De bidrag som sysslomannen skall kunna ta ut är således endast att betrakta som förskott i avbidan på att den slutliga kostnadsfördelningen enligt 5:13 kommer till stånd.

Beträffande principerna för uttagande av förskott anser kommittén tämligen uppenbart att det bör ankomma på förrättningsmännen att så snart behov av förskott yppas, upprätta en provisorisk kostnadsfördelning. Det får därefter ankomma på sysslomannen att på grundval av denna verkställa uttaxering av behövliga bidrag.

Några normer för den provisoriska fördelningen har kommittén inte ansett sig böra eller kunna ange. Det är uppenbart att förrättningsmännen skall eftersträva ett resultat som så mycket som möjligt kommer att stämma överens med det slutliga avgörandet rörande kostnaderna för företaget, men samtidigt får en viss schematisering anses önskvärd. Beslut om fördelningen torde i allmänhet komma att meddelas redan i samband med att sysslomannen utses och det bör inte komma i fråga att på detta tidiga stadium göra alltför ingående undersökningar för att utröna hur stor nytta de olika sakägarna kommer att ha av företaget. Fördelningen är ju bara tillfällig och skall inte påverka det slutliga ekonomiska resultatet av regleringen. Det säger sig självt att förrättningsmännen mycket väl skall kunna låta vissa sakägare gå helt fria från skyldigheten att utge förskott. Trots den begränsade betydelsen av den provisoriska fördelningen synes sakägarna böra ges rätt att få den underkastad prövning av jorddomstolen. Föreskrift härom tas upp i 16:1 andra stycket i kommittéförslaget. Däremot bör jorddomstolens avgörande inte få överklagas.

Vad härefter angår sysslomannens uttaxering har i nära anslutning till vad som gäller enligt annan lagstiftning beträffande likartade spørsmål föreskrivits, att debiteringslängd vid behov skall upprättas och läggas fram för granskning på sammanträde med sakägarna samt att längden skall ange

det belopp som uttaxeras, vad som belöper på varje sakägare samt tiden för inbetalningen.

Remissyttrandena. *Överlantmätaren i Gotlands län* anser att det bör klart framgå av lagtexten att det inte är sysslomannen utan lantmätaren som håller det sammanträde som avses i paragrafen. Han ifrågasätter också, huruvida inte föreskriften om debiteringslängd borde ändras och — med hänsyn till vad som torde bli praxis — gå ut på att lantmätaren skall upprätta denna längd.

Departementschefen. Kommitténs förslag har i allt väsentligt lämnats utan erinran av remissinstanserna, och departementsförslaget har i sak utformats i enlighet med vad kommittén föreslagit. Jag har således inte funnit skäl frångå kommitténs förslag i fråga om upprättande av debiteringslängd. Denna åtgärd torde inte bli så komplicerad att man behöver befara att sysslomannen inte skall klara av uppgiften. Man kan räkna med att för ändamålet avsedda blanketter kan tillhandahållas av fastighetsbildningsmyndigheten åtminstone i vissa fall. Erfarenheterna av t. ex. vägsamfälligheters sätt att sköta liknande utdebitering talar för att uppgiften bör kunna med fördel skötas av sysslomannen.

Lagtexten har i departementsförslaget underkastats smärre jämkningar i förhållande till kommitténs förslag. Den föreslagna formuleringen av sista punkten torde visa att det sammanträde på vilket debiteringslängden läggs fram för granskning skall ledas av fastighetsbildningsmyndigheten.

4 §.

Paragrafen tar upp bestämmelser om rättelse av utdebiteringslängd och om utsökning av debiterat belopp.

Kommittén. Kommittén föreslår att sakägare skall ha möjlighet att vinna rättelse av uttaxering, som han anser vara lagstridig. Han kan t. ex. finna att sysslomannen vid upprättandet av debiteringslängden inte följt den av fastighetsbildningsmyndigheten verkställda provisoriska fördelningen eller anse att det belopp som uttaxerats inte behövs. Kommittén föreslår att rättelse skall vinnas genom stämning på sysslomannen vid allmän domstol. Om inhibitionsbeslut inte meddelas, skall uttaxeringen omedelbart leda till utsökning på samma sätt som lagakraftvunnen dom angående åläggande av betalningsskyldighet. Kan debiterat belopp inte tas ut hos viss sakägare bör bristen fördelas mellan övriga sakägare. Eftersom det här bara är fråga om en förskottering av kostnaderna för ett företag och en slutlig uppgörelse rörande kostnaderna under alla omständigheter måste äga rum senare, synes inte nödvändigt med en bestämmelse om att vad som i händelse av brist

hos någon sakägare tas ut hos annan skall, om den försumlige därefter fullgör sin förskotteringsskyldighet, tillgodoräknas den som gjort inbetalningen.

Departementschefen. I likhet med kommittén anser jag att sakägare bör ha möjlighet att vinna rättelse av ett utdebiteringsbeslut som han är missnöjd med. Kommittén har föreslagit att sådan rättelse skall sökas hos domstol. Jag anser emellertid att ett enklare förfarande än stämning till domstol bör kunna tillämpas. De bedömningar som kan komma i fråga vid överprövning av utdebitering ligger enligt min mening helt inom fastighetsbildningsmyndighetens kompetens, och det synes naturligt att låta överprövningen ankomma på denna myndighet. Denna myndighet är väl skickad att pröva i synnerhet sådana frågor som gäller beslutets överensstämmelse med den provisoriska fördelningen och behovet av den verkställda utdebiteringen.

I departementsförslaget har alltså föreskrivits att sakägare som är missnöjd med utdebiteringen kan begära rättelse därav hos fastighetsbildningsmyndigheten. Sådan begäran skall framställas sist vid det sammanträde då längden läggs fram för granskning vid förrättningsammanträde enligt bestämmelsen i föregående paragraf. Skriftlig framställning om rättelse behövs inte. Givetvis är det önskvärt att myndigheten avgör saken omedelbart vid sammanträdet, men om vidare utredning anses behövlig blir i allmänhet ett nytt sammanträde nödvändigt. För att underlätta ett snabbt avgörande bör syssloman som upprättat debiteringslängden vara närvarande vid sammanträdet. Fastighetsbildningsmyndighetens beslut skall kunna överprövas av fastighetsdomstolen. Däremot skall fastighetsdomstolens beslut inte kunna överklagas.

Andra och tredje styckena i paragrafen har i sak utformats i enlighet med kommitténs förslag. Andra stycket har därvid jämkats på grund av den ändring i förhållande till kommitténs förslag som skett i första stycket. I tredje stycket har utsagts att det är sysslomannen som skall göra fördelningen. Det är självklart att han därvid skall förfara på samma sätt som vid upp rättandet av debiteringslängd enligt bestämmelserna i 3 §.

5 §.

Denna paragraf handlar om tillsyn över sysslomannens förvaltning och om den rätt att klandra förvaltningen som tillkommer sakägarna.

Kommittén. Kommittén framhåller att de här föreslagna bestämmelserna gäller bara när syssloman utsetts för att ombesörja gemensamt arbete. För de fall då syssloman eljest anlitas vid en fastighetsbildningsförrättning fordras inte någon närmare reglering i dessa hänseenden, utan allmänna rättsgrundsatser torde lämna tillräcklig ledning. Så snart det är fråga om ett gemensamt arbete, kommer emellertid sysslomannen att som framgår av det

föregående få sköta vissa ekonomiska angelägenheter, och det har främst med hänsyn därtill synts kommittén påkallat med särskilda regler.

I första stycket av paragrafen föreskrivs att syssloman skall avge redovisning för sin förvaltning i samband med att han slutför sitt uppdrag eller av annan orsak frånträder detta. Andra stycket ger förrättningsmännen befogenhet att, på ansökan av sakägare eller självmant, förelägga sysslomanen att lämna redogörelse för sin förvaltning, medan denna ännu pågår. Enligt samma regel kan förrättningsmännen också föranstalta om särskild granskning av förvaltningen. Kommittén anser att sakägarna inte bör ha en ovillkorlig rätt att få till stånd ett ingripande av nu angivet slag, utan det skall alltid ankomma på förrättningsmännen att pröva om fog därför föreligger. De kostnader som förorsakas av särskild granskning torde få behandlas som övriga kostnader med anledning av det gemensamma arbetet. I detta sammanhang erinrar kommittén vidare om sakägarnas men även förrättningsmännens möjligheter enligt 4:37 att besluta om sysslomannens entledigande.

De särskilda bestämmelserna om rätt för sakägare att föra talan mot sysslomanen med anledning av hans förvaltning har skrivits in i tredje stycket. Sådan talan skall enligt kommitténs förslag väckas genom stämning till allmän underrätt och i allmänhet anhängiggöras senast inom sex månader från det sysslomanen framlade sin redovisning.

Departementschefen. De av kommittén föreslagna bestämmelserna, vilka lämnats utan erinran av remissinstanserna, är enligt min mening naturliga och ändamålsenliga. De har därför — med ett undantag — utan ändring i sak tagits upp i departementsförslaget.

Undantaget gäller den tid inom vilken klander skall anföras. Bestämmelserna i paragrafen bör enligt min mening ses i sammanhang med de regler som gäller för den allmänna ekonomiska uppgörelsen mellan sakägarna. Det är angeläget att denna kan avslutas så snart som möjligt. För att kostnaden för gemensamt arbete skall kunna tas med i avräkning enligt 5:15 krävs att kostnaden blivit slutligt fastställd, dvs. antingen godkänts av sakägarna eller eljest gällande genom att klandertalan mot redovisningen inte vidare kan föras. En begränsning i förhållande till kommittéförslaget av tiden för väckande av klandertalan ger möjlighet till en snabbare uppgörelse mellan sakägarna och ökar möjligheterna att ta med kostnaden för gemensamt arbete i avräkningen. Jag anser därför att klandertiden bör avkortas till tre månader. Detta torde inte behöva medföra några olägenheter.

6 §.

Paragrafen innehåller föreskrift om skyldighet för syssloman att inhämta sakägarnas mening i mera betydelsefulla frågor och om skyldighet

för fastighetsbildningsmyndigheten att på begäran av syssloman anordna förrättningsammansträde.

Kommittén. Kommittén påpekar att av 3 och 5 §§ framgår att både debiteringslängd och redovisning skall läggas fram av sysslomannen på sammanträde med sakägarna. Sådant sammanträde hålls inom förrättningens ram och bör enligt kommittén behandlas som varje annat förrättningsammansträde. På begäran av sysslomannen bör lantmätaren därför vara honom behjälplig att sätta ut sammanträdet. Det kan finnas anledning för sysslomannen att även i andra fall ta upp vissa frågor till behandling vid förrättningsammansträde, även om man får förutsätta att det samarbete mellan syssloman och sakägare som alltid bör äga rum vanligen kan ske mera formlöst. Särskilt angeläget kan det vara för sysslomannen att han får tillfälle att med sakägarna dryfta frågor, i vilka det kan vara tveksamt hur han lämpligen bör handla för att sakägarnas intressen bäst skall tillgodoses. Sysslomannen kan ofta ställas inför avgöranden som i hög grad påverkar sakägarnas ställning, exempelvis i ekonomiskt hänseende, och det måste vara värdefullt att han får tillfälle att vid förrättningsammansträde inhämta deras mening. Denna möjlighet kommer kanske att behöva utnyttjas främst när det gäller för sysslomannen att anta anbud för utförande av visst arbete på entreprenad. Även om det vid en gemensam överläggning på sammanträde visar sig att enighet inte kan uppnås mellan sakägarna, bör samrådet kunna underlätta sysslomannens ställningstagande och vara ägnat att minska riskerna för att sakägare i efterhand utkräver ansvar av honom under påstående att han gjort sig skyldig till fel eller försummelse och därigenom vållat sakägarna skada. I praktiken torde det vara så gott som uteslutet att ålägga en syssloman skadeståndsansvar på grund av oförstånd i visst avseende, om han handlat i överensstämmelse med den mening som huvuddelen av sakägarna gett till känna.

Också av en helt annan anledning kan det enligt kommittén vara av vikt för sysslomannen att sammanträde med sakägarna kommer till stånd, nämligen för att frågan om ersättning till honom för hans arbete skall bli prövad. Detta torde oftast lämpligen ske just vid förrättningsammansträde. Något hinder mot att sådan fråga tas upp och avgörs redan innan uppdraget slutförts möter inte, och om uppdraget är omfattande kan det vara i hög grad skäligt att arvode bestäms med jämna mellanrum för närmast förfluten tid.

Mot den nu angivna bakgrunden har kommittén föreslagit att lantmätaren skall på framställning av sysslomannen utsätta sammanträde med sakägarna för behandling av varje fråga som äger samband med sysslomannens uppdrag.

Remissyttrandena. *Lantbruksnämnden och hushållningssällskapet i Värmlands län* ifrågasätter om inte syssloman bör få möjlighet att själv kalla

till och hålla sammanträde enligt 6 § i de fall då sådana frågor skall behandlas som inte kräver förrättningslantmätarens närvaro.

Departementschefen. Av vad jag förut har anfört framgår att sysslomannen inom gränserna för sitt uppdrag intar ställning av företrädare för sakägarna. Sysslomannens sätt att förvalta uppdraget har ofta stor betydelse för sakägarna. Det är därför angeläget att dessa får möjlighet att under arbetets fortgång ge till känna sin mening om arbetets bedrivande. Även för sysslomannen kan det vara av värde att få veta sakägarnas mening i frågor av större vikt. Samrådet mellan sysslomannen och sakägarna är enligt min mening av så stor betydelse att en uttrycklig föreskrift därom bör inflyta i lagen. I departementsförslaget har därför i denna paragraf tagits upp en bestämmelse om att syssloman skall inhämta sakägarnas mening i frågor av större vikt. Som exempel på sådana frågor kan nämnas finansieringen av företaget och antagande av entreprenadanbud.

Angående de former i vilka sakägarnas mening skall inhämtas synes någon uttrycklig föreskrift inte behövlig. Om sysslomannen finner det lämpligt, kan han själv anordna en sammankomst med sakägarna. Ofta torde det emellertid visa sig lämpligt att sammanträdet utlyses genom fastighetsbildningsmyndighetens försorg. Detta torde särskilt vara fallet, om det finns många intressenter i företaget. I enlighet med kommitténs förslag har i paragrafen upptagits en föreskrift om skyldighet för myndigheten att sätta ut sammanträde med sakägarna, om sysslomannen begär det.

7 §.

I denna paragraf tas upp bestämmelser om skyldighet för fastighetsbildningsmyndigheten att ta initiativ till lösning av frågan om det framtida underhållet av anläggning som utförts enligt bestämmelserna i denna lag.

Departementschefen. Såsom förut har framhållits kan något avgörande av frågan om det framtida underhållet av anläggning som utförts som gemensamt arbete inte träffas i samband med regleringen. För de viktigaste slagen av sådana anläggningar har i speciallagstiftningen tagits in regler om anordnandet av underhållet och driften av anläggningen. Detta gäller i fråga om anläggningar som avses i VL, EVL och lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Jag avser att i samband med följdlagstiftningen föreslå sådana ändringar i dessa lagar att fastighetsbildningsmyndigheten får möjlighet att vid regleringsförrättningen ta initiativ till att underhålls- och driftsfrågor löses enligt de nämnda lagarna. Genom de bestämmelser som föreslås i denna paragraf åläggs fastighetsbildningsmyndigheten att ta sådant initiativ.

FJÄRDE AVDELNINGEN

Övriga fastighetsbildningsåtgärder

10 KAP.

Avstyckning

Detta kapitel innehåller de särskilda föreskrifter som skall gälla i fråga om avstyckning. Departementsförslaget innebär inga större ändringar i förhållande till kommittéförslaget. En regel som gör avstyckning från tomt-rättsfastighet beroende av att fastighetsägaren och tomträttshavaren träffat avtal om inskränkning av området för tomträtten har emellertid tillkommit. I övrigt är avvikelserna från kommitténs förslag huvudsakligen av formell natur.

Kommittén. Det nuvarande avstyckningsinstitutet, som närmare regleras i 19 kap. JDL och 5 kap. FBL, har — framhåller kommittén — till främsta funktion att åstadkomma en delning av fastigheten i överensstämmelse med äganderättsförhållandena i sådana fall då olika områden av en och samma fastighet kommit att tillhöra skilda ägare. Det är emellertid också möjligt att dela upp en fastighet som befinner sig i en ägares hand, om en framtida övergång av de olika delarna till skilda innehavare är att vänta eller delarna annars är avsedda att utnyttjas var för sig. Utmärkande för avstyckningen är att den till skillnad från andra delningsåtgärder inte medför någon förändring beträffande äganderätten till den i delningen ingående egendomen och inte heller inrymmer något tvångsmoment. Visserligen kan den som på grund av överlåtelse blivit ägare till ett markområde inte motsätta sig att en avstyckning kommer till stånd, om ägaren till återstoden av fastigheten begär det, men det normerande för avstyckningen blir i detta fall den verkställda överlåtelsen, och vid åtgärdens genomförande kan man inte utan stöd av överenskommelse mellan markägarna avvika från överlåtelsehandlingens innehåll. Har någon överlåtelse inte ägt rum, är det ägaren till den fastighet varifrån avstyckningen skall ske — styckningsfastigheten — som ensam har att bestämma hur åtgärden skall genomföras. Fastighetsbildningsmyndigheten har inte rätt att göra avsteg från hans anvisningar men skall vägra tillstånd till avstyckning, om en fastighetsbildning i enlighet med vad han bestämt skulle strida mot de i lagen uppställda villkoren för avstyckning. Detta hindrar emellertid inte att förrättningsmännen genom sin rådgivande verksamhet faktiskt utövar ett starkt inflytande på sättet för avstyckningen så att bästa möjliga fastighetsindelning främjas.

Kommittén erinrar också om att delningen vad fastighetsredovisningen beträffar genomförs på det sättet att en av styckningsdelarna, den s. k. stamfastigheten, behandlas som om den vore identisk med den odelade fastigheten och behåller dess registerbeteckning, såvida den inte samtidigt ingår i sammanläggning. Den andra styckningsdelen betraktas däremot som en nybildad enhet och registreras som särskild fastighet, om inte sammanläggning sker.

Avstyckning är f. n. den i särklass vanligaste fastighetsbildningsåtgärden. Kommittén anser att det ligger i öppen dag att man också för framtiden behöver en form av fastighetsbildning som motsvarar de nuvarande avstyckningarna. Fastighetsreglering kan visserligen i stor utsträckning ersätta avstyckning och sammanläggning när det gäller att förstärka ofullständiga jordbruks- och skogsbruksfastigheter. Förhållandena kan emellertid ibland vara sådana att de önskade förbättringarna inte kan vinnas genom fastighetsreglering. Överföring av viss mark från en fastighet till en annan kan hindras t. ex. av in-teckningsförhållandena. En kombination av avstyckning och sammanläggning bör därför också i fortsättningen vara en framkomlig väg att nå det åsyftade målet.

Kommittén anser inte att några väsentliga ändringar i avstyckningsinstitutets allmänna uppbyggnad är påkallade. Bara i fråga om vad som skall kunna utbrytas genom avstyckning föreslås en ändring av mera principiell betydelse. Medan nuvarande lagstiftning tillåter avstyckning endast för att avskilja visst bestämt markområde, bör enligt kommitténs mening också andel i samfällighet kunna avstyckas självständigt. Under vissa förutsättningar bör till och med rätt till fiske kunna avstyckas.

Kommittén behandlar också frågan om sambandet mellan de allmänna civilrättsliga reglerna om överlåtelse av fast egendom och fastighetsbildningsreglerna. Härvid erinras om att lagberedningen i 1960 års förslag till JB tagit upp regler enligt vilka överlåtelse av område av fastighet görs beroende av att laga delning på grund av överlåtelsen söks inom sex månader från fånget och att med anledning av sådan ansökan delning kommer till stånd. En reglering i enlighet med lagberedningens förslag anses väl ägnad att undanröja den nuvarande dualismen mellan de allmänna civilrättsliga reglerna och fastighetsbildningslagstiftningen. Samtidigt anser sig kommittén kunna konstatera att ett genomförande av lagberedningens förslag inte synes påverka utformningen av bestämmelserna om avstyckning. Beträffande frågan om rätt för sökande av avstyckningsförrättning att ensidigt återkalla sin ansökan finns emellertid skäl att överväga särskilda bestämmelser. Om den ene av kontrahenterna i ett avtal om överlåtelse av del av fastighet sökt avstyckning inom den föreskrivna tiden, bör han inte i något fall utan den andre kontrahentens medgivande kunna återkalla ansökningen och på så sätt föranleda att avtalet blir ogiltigt.

I fråga om det närmare innehållet i jordabalksreglerna framhåller kom-

mittén vikten av att onödigt stränga villkor för giltigheten av överlåtelseavtal inte uppställs och att villkoren anpassas efter föreliggande möjligheter att genom fastighetsbildning fullfölja avtalen. Med hänsyn härtill framstår en av lagberedningen föreslagen bestämmelse (4 kap. 9 §) att andel i samfällad mark inte får överlätas annat än när andelen registrerats som särskild fastighet som väl långtgående och inte helt motiverad. Om också sådana samfällighetsandelar för framtiden skall kunna göras till föremål för avstyckning och alltså i fråga om utbrytningsmöjligheterna likställas med områden, är en jämkning av jordabalksförslaget ofrånkomlig.

Ett annat samordningsproblem som tas upp av kommittén är frågan om överensstämmelse mellan fastighetsindelningen och föremålet för tomträttsupplåtelse. Kommittén erinrar om att 4 kap. 2 § NJL innehåller en regel om att tomträtt inte får upplätas i andel eller område av fastighet eller i flera fastigheter gemensamt. Vidare anses gälla att avtal om ändring av objektet för en verkställd tomträttsupplåtelse förutsätter att en motsvarande ändring av fastighetsindelningen redan genomförts (SOU 1952: 28 s. 92, NJA II 1953 s. 400). En fastighet som besväras av tomträtt kan alltså ingå i sammanläggning eller delas, trots att det i det enskilda fallet inte finns några garantier för att tomträtts objekt anpassas efter den ändrade fastighetsindelningen. Lagberedningen har i 1960 års förslag till JB föreslagit sådana ändringar i JDL och FBLS att avstyckning liksom också delning genom laga skifte inte skall få ske beträffande tomträttsfastighet, om inte fastighetsägaren och tomträttshavaren träffat avtal om att området för tomträtten skall inskränkas så, att rättigheten kommer att besvära endast en fastighet och ansökan om inskrivning av avtalet förklarats vilande.

Kommittén anser för sin del å ena sidan att någon erinran knappast kan göras mot att låta avstyckning från fastighet vari tomträtt upplåtits bero av att fastighetsägaren och tomträttshavaren kunnat enas om en inskränkning av rättighetens omfattning till en av styckningsdelarna. En sådan anordning synes inte medföra annan olägenhet än att förrättningsmännen tvingas att vid varje avstyckningsförrättning undersöka om styckningsfastigheten är föremål för tomträttsupplåtelse. Å andra sidan har kommittén inte blivit övertygad om fördelen med och än mindre nödvändigheten av att upprätthålla principen att tomträtt inte ens efter delningsförrättning skall få besvära mer än en fastighet. När kommittén anser sig böra avstå från att förorda en reglering enligt lagberedningens förslag är anledningen emellertid att detta inte innefattar en fullständig lösning av hela frågekomplexet rörande sambandet mellan fastighetsindelningen och objekten för tomträttsupplåtelse. De av lagberedningen föreslagna begränsningarna av rätten till fastighetsbildning avser inte ägoutbyte och andra fastighetsreglerande åtgärder. Att göra fastighetsreglering beroende av sådana villkor som att överenskommelse rörande anpassning av tomträttsupplåtelse ingåtts kan uppenbarligen inte komma i fråga. Åtminstone beträffande åtgärder av

detta slag blir det därför nödvändigt att, om en rättslig reglering av ifrågasvarande samordningsproblem anses påkallad, finna en lösning genom ändring av reglerna om själva tomträttsinstitutet. Först i samband med en sådan ändring bör man närmare överväga, i vad mån särskilda villkor för övriga former av fastighetsbildning skall införas i fastighetsbildningslagstiftningen.

Slutligen kan nämnas att kommittéförslaget inte har någon motsvarighet till de bestämmelser som nu finns i 19 kap. 24 § JDL och 5 kap. 16 § FBLS om avstyckad lägenhets ansvar för vissa fordringar som belastar styckningsfastigheten. Enligt kommitténs mening bör frågan om avstyckningsverkan i detta hänseende inte regleras i fastighetsbildningslagstiftningen. Möjligen kan det vara lämpligt att ta upp en föreskrift i ämnet bland övergångsbestämmelserna till fastighetsbildningslagen.

Remissyttrandena. *Lantbruksnämnden och hushållningssällskapet i Värmlands län* anser att man vid avstyckning, liksom vid fastighetsreglering, bör kunna företa en oskadlighetsprövning rörande inteckningshavarnas säkerhet. Av förrättningsakten bör vidare alltid framgå i vad mån servitut eller andra rättigheter som besvärar stamfastigheten berör styckningslotten. Alla möjligheter bör nämligen tillvaratas för att underlätta såväl inskrivningsdomarens som sakägarnas åtgärder för att göra styckningslotten gravationsfri. Det påpekas att lantmätaren eller honom underställd personal i regel vid fältarbetena får tillfälle att på ett enkelt sätt inhämta behövliga uppgifter utan nämnvärt merarbete.

Departementschefen. I likhet med kommittén finner jag uppenbart att man också för framtiden behöver ett fastighetsbildningsinstitut av en typ som motsvarar det nuvarande avstyckningsinstitutet. Jag delar också kommitténs uppfattning att den allmänna strukturen av detta institut bör behållas väsentligen oförändrad. Som jag senare närmare kommer att utveckla är jag också ense med kommittén om att andel i samfällighet i fortsättningen bör kunna avstyckas självständigt.

Vad angår frågan om sambandet mellan de civilrättsliga reglerna om överlåtelse av fast egendom och fastighetsbildningsreglerna vill jag erinra om 4 kap. 7 § i det tidigare till lagrådet remitterade förslaget till JB. Enligt denna paragraf är köp av visst område av fastighet eller fastighet med undantag av visst område giltig bara om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning som avslutas senast sex månader efter upprättandet av köpehandlingen eller som vid nämnda tid är sökt under återopande av köpet eller pågår på grundval av detta. Denna lösning överensstämmer i stort sett med vad lagberedningen föreslagit. Enligt det remitterade förslaget skall de nyss angivna reglerna äga motsvarande tillämpning även vid överlåtelse av andel i samfällad mark, medan lagbered-

ningen förordat att sådan överlåtelse alltid skall vara ogiltig. Förslaget innebär alltså en samordning mellan förslagen till JB och FBL i enlighet med vad kommittén har rekommenderat.

Beträffande det andra av kommittén berörda samordningsproblemet — frågan om överensstämmelse mellan fastighetsindelningen och föremålet för tomträttsupplåtelse — kan jag däremot inte helt ansluta mig till kommitténs synpunkter. Som kommittén påpekat får enligt 4 kap. 2 § NJL tomträtt inte upplåtas i andel eller område av fastighet eller i flera fastigheter gemensamt. En tomträttsupplåtelse måste således anknyta till den legala fastighetsindelningen. Enligt min mening bör då inte heller sambandet mellan föremålet för tomträtten och fastighetsindelningen senare kunna brytas. Eftersom en delning av tomträttsfastigheten inte anses medföra en motsvarande uppdelning av tomträtten (prop. 1953: 177 s. 73), bör därför som lagberedningen förordat den principen lagfästas att fastigheten inte får delas utan att området för tomträtten inskränks till en av styckningsdelarna. Vid fall av fastighetsreglering synes förhållandena ställa sig annorlunda. I detta fall torde nämligen i princip gälla att tomträtten automatiskt anpassar sig till de ändringar fastigheten undergår.

Mot den nyss angivna bakgrunden har i 3 § av detta kapitel tagits upp bestämmelser som gör avstyckning av tomträttsfastighet beroende av att tomträtten inskränks till en av de nya fastigheterna. Liknande bestämmelser har införts i klyvningskapitlet. Som kommittén har anfört får denna reglering till följd att fastighetsbildningsmyndigheten tvingas att undersöka om fastigheten i fråga är föremål för tomträttsupplåtelse. Detta kan ske genom förfrågan hos vederbörande inskrivningsmyndighet. I regel torde det emellertid vara känt för fastighetsbildningsmyndigheten inom vilka områden tomträtt förekommer.

I likhet med kommittén anser jag att någon motsvarighet till de nuvarande bestämmelserna i 19 kap. 24 § JDL och 5 kap. 16 § FBLS om avstyckad lägenhets ansvar för odlingslån och vissa andra fordringar i stamfastigheten inte bör tas upp i detta kapitel. Var föreskrifter i ämnet lämpligen bör införas får övervägas närmare i annat sammanhang.

Frågan om avstyckat områdes befrielse från ansvar för panträtt i stamfastigheten har behandlats i det den 11 februari 1966 till lagrådet remitterade förslaget till JB. Beträffande avstyckning från samfälld mark kommer ytterligare överväganden att ske i anslutning till arbetet med följdlagstiftning till JB. Det bör med hänsyn härtill f. n. inte komma i fråga att, som några remissinstanser antytt, i fastighetsbildningslagstiftningen ta upp regler om att sådan befrielse skall kunna ske genom en form av oskadlighetsprövning vid förrättningen. Inte heller bör FBL innehålla regler om skyldighet för fastighetsbildningsmyndigheten att medverka till att styckningsloten enligt vanliga regler befrias från gravationer. Lantmäteripersonalen kan emellertid vid förrättningen ofta på ett enkelt sätt övertyga sig om huruvida

servitut eller annan rättighet berör styckningslotten. Det synes då naturligt att anteckning härom sker i förrättningsakten. Denna anteckning kan sedan tjäna till ledning för inskrivningsmyndigheten när yttranden avges i sammanläggningsärenden eller nya upplägg görs i fastighetsboken. När det är fråga om avstyckning för sammanläggning måste det anses önskvärt att fastighetsbildningsmyndigheten också i övrigt ägnar uppmärksamhet åt gravationsförhållandena. Till denna fråga återkommer jag i anslutning till bestämmelserna om sammanläggning i 12 kap.

1 och 2 §§.

Paragraferna, som motsvarar 1 § i kommitténs förslag, innehåller regler om delningsobjektet vid avstyckning och om syftet med delningsåtgärden. Vidare ges definitioner på vissa begrepp som används i fortsättningen av kapitlet.

Gällande rätt. F. n. får avstyckning ske endast genom att visst markområde avskiljs. Som beteckning på vad som sålunda kan brytas ut används i 19 kap. 1 § JDL uttrycket ägovidd, vilket innebär att styckningslotten inte behöver utgöras av ett sammanhängande område på marken. I 5 kap. 1 § FBLS anges däremot styckningsobjektet som område, vilket i praxis tolkats så att styckningslottens ägor skall ligga i ett sammanhang (RÅ 1922 s. 147). JDL föreskriver dessutom att den ägovidd som avstyckas skall vara bestämd till gränserna. I fråga om beskaffenheten av den enhet varifrån styckningslotten bryts ut uttalas både i JDL och FBLS att avstyckning skall ske från fastighet. I JDL påpekas dessutom uttryckligen att avstyckning är tillåten såväl av mark som genom laga delning brutits ut för viss fastighet som av mark som är samfälld för flera fastigheter. Vidare finns i JDL en bestämmelse om att avstyckning i viss utsträckning också får ske från sämjelott, om sämjedelningen skett före den 1 januari 1928. I 5 kap. 19 a § FBLS hänvisas för visst fall till nyssnämnda bestämmelse.

Avstyckning kan enligt såväl JDL som FBLS ske i syfte att styckningslotten skall utgöra fastighet för sig. Enligt JDL får avstyckning också äga rum för sammanläggning av styckningslotten med annan fastighet eller fastighetsdel som avstyckas för ändamålet. Som förutsättning härför gäller emellertid också att sammanläggning kan ske enligt därom gällande bestämmelser. Samma villkor gäller också för avstyckning som görs för att stamfastigheten skall läggas samman med annan fastighet eller fastighetsdel.

Kommittén. De i kommittéförslaget upptagna reglerna om delningsobjektet vid avstyckning anger förutom beskaffenheten av den egendom som vid av-

styckning får läggas ut som styckningslott också syftet med delningsåtgärden, nämligen att den avstyckade egendomen skall utgöra fastighet för sig eller ingå i sammanläggning. Att avstyckning också kan förbindas med sammanläggning av stamfastigheten och annan fastighet eller fastighetsdel anser kommittén inte behöva sägas ut i detta sammanhang.

Objektet för avstyckning beskrivs i första hand som viss ägovidd av fastighets enskilda mark. Redan härav måste anses framgå att styckningslotten inte får ha en obestämd omfattning på marken. Ett tillägg i enlighet med nuvarande bestämmelser i JDL om att ägovidden skall vara till gränserna bestämd behövs därför inte. Med den föreslagna formuleringen vill kommittén ge uttryck åt principen att styckningslotten inte behöver bestå av ett sammanhängande område. Bestämmelsen om att viss ägovidd av fastighets enskilda mark får avstyckas innebär att det inte är tillåtet att till en och samma styckningslott avskilja mark från olika fastigheters enskilda ägoområden. Bestämmelsen är däremot inte avsedd att hindra avstyckning, varigenom flera olika styckningslotter läggs ut samtidigt. Avskiljandet av varje särskild lott blir, åtminstone i de fall där de olika lotterna bryts ut från skilda fastighetsrättsliga enheter, att anse som en fastighetsbildningsåtgärd för sig.

Enligt kommittéförslaget kan avstyckning också avse mark som är samfällad för flera fastigheter. Kommittén framhåller att förslaget i denna del inte innebär något avsteg från gällande rätt och inte torde behöva motiveras närmare. Utbrytning skall i detta fall kunna omfatta all mark, som ingår i viss samfällighetsbildning, men också bara en del av sådan enhet. En underförstådd förutsättning för att samfällighet i sin helhet skall få avstyckas är att inte någon andel däri brutits ut till särskild fastighet. Hinder mot att till en och samma styckningslott bryta ut mark från två eller flera samfälligheter bör enligt kommitténs mening inte möta, om någon skiljaktighet inte föreligger i fråga om delaktigheten i de olika samfälligheterna. I händelse av sådan skiljaktighet måste olika styckningslotter läggas ut och ev. sammanläggning av dem äga rum.

Kommittén anser inte att i den nya lagen bör tas upp någon bestämmelse motsvarande den som enligt JDL gäller för avstyckning av mark från sämjelott, eftersom möjlighet till en mera allmän legalisering av sämjedelningarna torde komma att införas vid fastighetsbildningslagens ikraftträdande. När fråga uppkommer om avstyckning från sämjelott, bör därför kunna krävas att denna förvandlas till en reguljär fastighet genom legalisering.

I frågan huruvida avstyckning bör få ske av andel i samfällighet påpekar kommittén till en början att när viss ägovidd f. n. avstyckas från fastighet som äger del i samfällt område kan vid förrättningen bestämmas att den utbrutna ägovidden skall följa all rätt som styckningsfastigheten har i samfälligheten eller viss andel av samma rätt. Den nu aktuella frågan gäller

huruvida det i fortsättningen skall vara nödvändigt för ett avskiljande från fastighet av samfällighetsandel att detta sker i anslutning till att viss mark bryts ut från fastigheten.

Enligt kommitténs mening har ett behov av att mera fritt kunna disponera över andelar i samfällid mark länge gjort sig gällande. Tidigare har särskilt hävdats att det för tillgodoseende av vattenkraftsintresset skulle vara av vikt att andelar i oskiftade strömfall kunde avstyckas. Under senare år har emellertid i stället önskvärldheten av att främja en frivillig rationalisering inom jordbruket och skogsbruket åberopats som skäl för att tillåta avstyckning av andel i samfällighet. Särskilt fördelaktigt skulle det vara om samfällighetsandel genom avstyckning och sammanläggning kunde föras över från en fastighet till annan. Även när alla andelar i en samfällighet efter olika förvärv förenats i samme ägares hand och en avstyckning av hela samfälligheten kan synas mest naturlig, kan förhållandena vara sådana att en avstyckning i stället måste ske av olika samfällighetsandelar och sammanläggning av andelarna därefter äga rum. Om någon eller några andelar redan blivit utbrutna och registrerade som självständiga fastigheter, vilket kan ha skett redan enligt äldre lagstiftning, är nämligen avstyckning av samfälligheten som sådan utesluten.

Kommittén anser att det finns all anledning att tillmötesgå önskemålen om att också andel i samfällighet skall få avstyckas för sig. En sådan reform behöver inte medföra några olägenheter av betydelse i vare sig principieilt eller praktiskt hänseende. Med hänsyn till önskvärldheten av ordning och reda i fastighetsredovisningen synes det vara fullständigt likgiltigt, om en samfällighetsandel avskiljs från fastighet genom fristående åtgärd eller om andelen bryts ut tillsammans med ett markområde. Den omständigheten att den ifrågasatta anordningen kan ge upphov till s. k. andelsfastigheter — en typ av fastigheter som i allmänhet är mindre önskvärd — bör enligt kommitténs bedömning inte påverka ett ställningstagande. Genom att som villkor för en andelsavstyckning uppställa krav på sammanläggning kan man nämligen i den utsträckning det finnes påkallat hindra att andelsfastigheter bildas.

Kommittén föreslår alltså att också fastighet tillkommande andel i samfällighet skall få avstyckas. Sådan andelsavstyckning anses äga rum endast om andelen avskiljs från styckningsfastigheten utan samband med utbrytning därifrån av visst markområde. Omfattar avstyckningen viss ägovidd, kan andelen nämligen läggas till styckningslotten med tillämpning av 2 § i kommittéförslaget. Utbrytningen behöver inte omfatta styckningsfastighetens hela delaktighet i samfälligheten utan kan mycket väl begränsas till en viss andel av denna rätt. Däremot måste fordras att den andel som avstyckas hänför sig till en viss samfällighet i dess helhet och inte avser bara visst område av samfälligheten. Någon ändring åsyftas emellertid inte i nuvarande praxis enligt vilken man vid avstyckning tilldelat styckningslott

andel i endast en av flera samfällda sjöar i vilka styckningsfastigheten ägt del.

Beträffande frågan huruvida andelsavstyckning bör förenas med villkor om sammanläggning av andelen med en redan bildad fastighet eller utbruten ägovidd erinrar kommittén om att 3 kap. innehåller noggranna bestämmelser angående beskaffenheten av de fastigheter som skall få uppkomma genom fastighetsbildning. Att vid sidan av dessa föreskrifter införa särregler med samma syfte i avstyckningskapitlet bör komma i fråga, bara om det kan konstateras att de allmänna bestämmelserna inte är tillräckliga för att hindra olämpliga avstyckningar. Eftersom det allmänna lämplighetskravet i 3:1 lägger absolut hinder i vägen för tillkomsten av andelsfastigheter, blir spørsmålet om de i 3:9—11 upptagna undantagsreglerna ger anledning till mera skärpta bestämmelser i fråga om avstyckning av samfällighetsandelar. Av betydelse för bedömningen av denna fråga är att andelsfastigheter under vissa, låt vara tämligen speciella förhållanden, måste kunna godtas. Kommittén erinrar härvid om vad den anfört vid behandlingen av bestämmelserna i 6 kap. angående bildande av gemensamhetsskog.

Efter en undersökning av hur problemet gestaltar sig i fråga om var och en av de nyss angivna undantagsbestämmelserna konstaterar kommittén att de allmänna villkoren i 3 kap. utgör tillräcklig garanti för att den föreslagna möjligheten att låta samfällighetsandelar avstyckas för sig inte behöver förbindas med en speciell föreskrift om att styckningslotten alltid måste ingå i sammanläggning. Endast i undantagsbetonade situationer torde man riskera att andelsfastigheter uppkommer. Med hänsyn till de speciella förhållanden som därvid föreligger får en fastighetsbildning med sådana verkningar anses vara till övervägande fördel från allmän synpunkt.

Kommittén kommer slutligen in på frågan huruvida avstyckning av rätt till fiske bör tillåtas. F. n. kan visserligen i samband med avstyckning av ägovidd till denna läggas styckningsfastigheten tillkommande särskild fiskerätt, om inte därigenom uppkommer men av någon betydelse för fisket. I övrigt kan man inte förfoga över fisket genom avstyckning. Enligt 1:4 skall rätt till fiske som inte är förenat med rätten till grunden anses jämställd med mark. Om någon särskild regel om undantag härifrån inte meddelas, får kommittéförslaget den innebörden att fristående avstyckning av sådan fiskerätt som nyss nämnts blir tillåten. Kommittén kommer till den slutsatsen att ett absolut hinder mot fastighetsbildning av detta slag inte bör resas. Samtidigt betonas emellertid att avstyckning av fiskerätt som avses bestå som särskild fastighet inte torde komma att tillåtas annat än i mycket sällsynta fall. Härvid hänvisar kommittén till sitt uttalande vid 3:8 angående frågan om bildande av särskilda fiskefastigheter. En konsekvens av den redovisade ståndpunkten blir att också andel i särskild fiske-samfällighet kommer att kunna avstyckas.

Remissyttrandena. Frågan huruvida avstyckning från sämjelott bör medges i den nya lagstiftningen diskuteras i åtskilliga yttranden. *Ett flertal överlantmätare* finner med hänsyn till den rikliga förekomsten av sämjedelningar angeläget att i varje fall under en övergångstid möjlighet till avstyckning från sämjelott står till buds. Till samma slutsats kommer *en lantbruksnämnd och ett hushållningssällskap* under motivering att legalisering av sämjedelning visserligen är ett enkelt institut men ändå medför avsevärt merarbete och kostnader.

Mera preciserade förslag till lösningar på problemet läggs fram i ett par yttranden. *Överlantmätaren i Kopparbergs län* framhåller att äganderätten till fast egendom inom stora delar i länet regelmässigt är knuten till sämjelotter. Om inom sådana områden avstyckning måste föregås av sämjedelningslegalisering, kommer detta uppenbarligen att medföra en ökad belastning på lantmäteriorganisationen. Detta minskar dess möjligheter att utan orimlig tidsutdräkt tillgodose behovet av nybildning av fastigheter för bostadsändamål och annat. Det är å andra sidan ett ytterst angeläget önskemål att fastighetsförhållandena i länet snarast normaliseras, och i denna process framstår legaliseringen som ett oundgängligt första led. Behovet av att slopa legaliseringskravet vid avstyckning från sämjelott blir också mindre framträdande i den mån som en ny legaliseringslag inriktas på ett snabbare och enklare förfarande än det nuvarande. Med hänsyn härtill är det inte motiverat att för Kopparbergs län införa en automatiskt verkande undantagsregel som skulle vidmakthålla den hos jordägarna inte sällan förekommande benägenheten att låta allt bli vid det gamla. För att behovet av en säkerhetsventil skall tillgodoses, bör emellertid lantmäteristyrelsen få rätt att dispensvägen tillåta avstyckning från sämjelott, när ett fasthållande av legaliseringskravet skulle leda till en alltför hård arbetsbelastning på den berörda organisationen. Styrelsen bör därvid ha befogenhet att delegera prövningen och beslutanderätten till överlantmätaren. *Distriktslantmätaren i Ludvika distrikt* förordar i stället att man under en övergångstid av tio år likställer sämjelott med fastighet. *Lantmäteristyrelsen* anser att båda lösningarna är värda att beaktas, det sist redovisade dock under förutsättning att det inskränks till att avse enbart fastighetsbildning genom avstyckning. Huruvida något av dem — eller ev. en kombination av båda — bör förordas är emellertid en fråga som styrelsen anser böra stå öppen tills förslag om ny legaliseringslag lagts fram. Styrelsen tillägger att sämjedelning enligt rådande praxis alltid kan upphävas när berörda delägare kommer överens därom och att avstyckning då skall ske från hela fastigheten med samtliga delägare som sakägare.

Förslaget att tillåta avstyckning av andel i samfällighet godtas av samtliga remissinstanser. *Skogsindustriernas samarbetsutskott* betecknar förslaget som ett betydande framsteg och anser att det bör hälsas med tillfredsställelse inte minst av kraftindustrin. Också *vattenkraftföreningen* uttalar

sin tillfredsställelse med förslaget. *Svea hovrätt* och *lantmäteristyrelsen* tillstyrker uttryckligen förslaget och ansluter sig till kommitténs resonemang. Hovrätten rekommenderar en viss återhållsamhet när man utnyttjar möjligheten att avstycka samfällighetsandel. I likhet med kommittén anser hovrätten emellertid att det inte behövs några begränsningar utöver dem som innefattas i 3 kap. *Överlantmätaren i Östergötlands län* understryker att avstyckade samfällighetsandelar i regel bör läggas samman med reguljära fastigheter och bara i undantagsfall bilda självständiga fastigheter. Bl. a. framhålls att andelsfastigheter lätt blir bortglömda vid försäljningar, bouppteckningar och arvskiften, vilket kan vålla mycket besvär när förhållandena senare måste ordnas upp. Liknande synpunkter framförs av *överlantmätaren i Jämtlands län*, som ifrågasätter om det inte i lagtexten bör föreskrivas att andelsfastigheter får nybildas bara när synnerliga skäl föreligger.

Viss tvekan inför förslaget uttalas av *överlantmätaren i Gotlands län*, som anser att möjligheten att bilda särskilda andelsfastigheter inger betänkligheter. Sådana fastigheter måste accepteras i fråga om gemensamhetsskog men knappast i andra sammanhang. Med hänsyn till möjligheten att genom fastighetsreglering föra över andel i samfällighet från en fastighet till en annan ifrågasätter *överlantmätaren* om man behöver kunna avskilja andel genom avstyckning.

När det gäller avstyckning av rätt till fiske tillstyrks kommitténs förslag av *fiskeristyrelsen*. Styrelsen understryker emellertid att sådan avstyckning bör tillåtas endast i fall då risk för skada i fiskevårdshänseende uppenbarligen inte föreligger. I fråga om möjligheten att genom avstyckning bilda fastighet som enbart består av andel i sådan samfällighet som utgörs av enskilt fiske uttrycker styrelsen emellertid farhågor för att de fastighetsrättsliga frågorna om fiskets fördelning kommer att bli mycket invecklade. Styrelsen ifrågasätter vidare om inte en sådan avstyckning av andelar kan medföra en överdriven uppdelning av fisket och om något mera uttalat behov av anordningen verkligen föreligger. *Överlantmätaren i Gotlands län* anser det tveksamt om avstyckning av fiskerätt bör tillåtas, oavsett om det gäller fastighets enskilda fiske eller dess andel i samfällt fiske. Enligt hans mening bör fastighetsregleringsinstitutet skapa tillräckliga möjligheter till överföring av sådan rätt. Också *överlantmätaren i Hallands län* uttalar att en ändring i förslaget på denna punkt bör övervägas. Om särskild fiskefastighet får bildas, skulle den situationen uppstå att vattenområdet utgör en fastighet och fisket inom området en annan fastighet. Även om sådana förhållanden redan existerar, bör detta inte leda till efterföljd. Liknande synpunkter framförs av *överlantmätaren i Jämtlands län*.

Slutligen kan nämnas två uttalanden om förhållandet mellan fisket och andra näringar. *Hushållningssällskapet i Kopparbergs län* anser att fisket, som inom en snar framtid väntas få ökad ekonomisk betydelse, inte bör

delas upp utan förbehållas det aktiva jordbruket som en till detta hörande tillgång. *Skogsindustriernas samarbetsutskott* betonar å sin sida att det bl. a. från turistnäringens synpunkt är angeläget att kommitténs uttalande att avstyckning av fiskerätt skall få ske bara i sällsynta undantagsfall inte tolkas alltför rigoröst.

Departementschefen. Jag har ansett lämpligt att i lagtexten definiera begreppen styckningslott och stamfastighet, vilkas innebörd inte direkt framgår av kommitténs lagförslag. I samband därmed har det funnits nödvändigt att lagmaterialet delas upp i två skilda paragrafer.

Kommitténs förslag att i fortsättningen helt förbjuda avstyckning från sämjelott har mött vissa invändningar vid remissbehandlingen. De önskemål som därvid framförts har jag emellertid inte ansett mig kunna tillmötesgå. Skälet är framför allt att det från allmän synpunkt är ett intresse av största vikt att fastighetsförhållandena i de trakter där sämjedelningar förekommer snarast normaliseras. Som en första åtgärd för åstadkommande av en sådan ordning har genom lag den 25 maj 1962 (nr 166) utfärdats ett allmänt förbud mot sämjedelning av fast egendom. Vidare har nyligen till lagrådet remitterats förslag till lag om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning (legaliseringslag). Syftet med detta förslag är att få till stånd en så fullständig avveckling som möjligt av sämjedelningar och andra privata jorddelningar. Avvecklingen av den irreguljära fastighetsbildningen skall enligt förslaget kunna ske genom en enkel förrättning, s. k. legalisering, som ger den privata delningen samma verkan som en laga delning. Emellertid torde det inte alltid kunna förväntas att markägarna utan vidare skall ta initiativ till en legaliseringsförrättning. Ett av de påtryckningsmedel som härvid bör komma i fråga är att som villkor för avstyckning från sämjelott föreskriva att legalisering först sker. Att ett sådant krav kan medföra en ökad arbetsbelastning för lantmäteriet är uppenbart. De olägenheter som kan följa härav torde emellertid mer än väl uppvägas av de fördelar som är förknippade med att legalisering sker i ökad utsträckning. Det förtjänar i detta sammanhang framhållas att legaliseringsförrättning och avstyckningsförrättning kan kombineras och att därigenom viss arbetsbesparing kan åstadkommas. Jag anser därför kommitténs ståndpunkt på denna punkt väl motiverad.

Samtliga remissinstanser har godtagit kommitténs förslag att tillåta avstyckning av andel i samfällighet. Också jag finner de skäl kommittén anfört för sitt ställningstagande härande. En remissinstans har ifrågasatt behovet av en sådan anordning under hänvisning till möjligheterna att genom fastighetsreglering föra över andelar i samfällad mark från en fastighet till en annan. Som kommittén framhållit torde det emellertid i vissa fall vara omöjligt att genomföra en sådan åtgärd, exempelvis på grund av intekningsförhållandena. Över huvud taget synes det vara ägnat att främja

en smidig handläggning av fastighetsbildningsärendena att man kan nå fram till ett önskat resultat på olika vägar. I likhet med kommittén anser jag att de i 3 kap. upptagna allmänna fastighetsbildningsvillkoren innebär tillräcklig garanti för att andelsfastigheter inte uppkommer i andra fall än då det framstår som fördelaktigt från allmän synpunkt.

Jag vill slutligen ansluta mig till kommitténs ställningstagande i fråga om tillåtligheten av att avstycka sådan rätt till fiske som avses i 1:4. Anledningen till att fiske som inte är förenat med rätten till grunden jämställts med mark är ju, som framhållits i anslutning till nämnda paragraf, att behov visat sig föreligga att låta sådana fristående rättigheter ändras på motsvarande sätt som fastigheternas markområden. På grund härav bör det inte komma i fråga att helt förbjuda avstyckning av rättigheterna. Inte heller synes det nödvändigt att ställa upp särskilda villkor för avstyckning av detta slag. Olämplig fastighetsbildning hindras i tillräcklig utsträckning av bestämmelserna i 3 kap., av vilka 8 § här har särskilt intresse. Med tillämpning av dessa bestämmelser synes också frågan om avvägningen mellan olika näringars intressen kunna få en tillfredsställande lösning i varje särskilt fall.

3 §.

Denna paragraf uppställer vissa särskilda villkor för avstyckning från fastighet som är belastad med tomträtt. Paragrafen saknar motsvarighet i kommitténs förslag.

Departementschefen. Av skäl som närmare utvecklats vid kapitelrubriken bör som förutsättning för avstyckning från tomträttsfastighet gälla att fastighetsägaren och tomträttshavaren slutit avtal om inskränkning av området för tomträtten till en av styckningsdelarna. En bestämmelse härom har tagits upp i denna paragraf. Med hänsyn till vad som enligt förslaget till JB gäller om sådant avtals giltighet mot den som har rättighet i tomträtten har som villkor för avstyckning vidare föreskrivits att ansökan om inskrivning av avtalet skall ha förklarats vilande enbart i avvaktan på fastighetsbildning. I övrigt torde innehållet i paragrafen inte kräva några kommentarer.

4 §.

Paragrafens första stycke innehåller bestämmelser som öppnar möjlighet att genom särskild föreskrift låta styckningslotten få del i vissa styckningsfastigheten tillkommande rättigheter. I andra stycket ges regler om verkan av att sådan föreskrift inte meddelats. I kommitténs förslag återfinns motsvarande föreskrifter i 2 §.

Gällande rätt. I 19 kap. 12 § andra stycket JDL föreskrivs att vid avstyckning skall bestämmas om och i vad mån med avstyckad ägovidd skall följa rätt till delaktighet i område som vid lantmåteriförrättning avsatts för gemensamt ändamål, i äga som annars är samfällad för styckningsfastigheten och annan fastighet eller i särskilda rättigheter och förmåner som tillkommer styckningsfastigheten. I paragrafen meddelas samtidigt närmare bestämmelser i fråga om disposition av andel i fiske och av andel i allmänning eller därmed jämförlig samfällighet som är av vikt som stöd för jordbruket. Dessa bestämmelser är i huvudsak av jordpolitisk natur. Vid avstyckning enligt FBLS är möjligheterna att ge styckningslotten del i samfälligheter eller särskilda rättigheter mer begränsade. I sådant fall medges endast att område som avstyckas tilläggas rätt till delaktighet i område som vid mätningförrättning avsatts för gemensamt behov, om en sådan disposition fordras för att styckningslottens vägbehov skall tillgodoses (5 kap. 6 § tredje stycket).

Kommittén. Kommittén framhåller att 19 kap. 12 § andra stycket JDL medför att inverkan av avstyckning på rättigheter som tillkommer styckningsfastigheten inte inträder automatiskt utan alltid är beroende av ett särskilt förordnande i avstyckningsärendet. Sålunda har det ansetts åligga förrättningsmännen att i alla fall då till styckningsfastigheten hör delaktighet i samfällighet eller särskild rättighet, som kan tilläggas styckningslotten, uttala sig i frågan, även om avsikten är att all rätt skall bli kvar hos stamfastigheten (NJA 1929 s. 218 och 1931 s. 55). På grund härav brukar förrättningsmännen för säkerhets skull i avstyckningsprotokollet föreskriva att alla inte särskilt nämnda rättigheter skall tillkomma stamfastigheten.

Vid de framtida avstyckningarna bör enligt kommittén på motsvarande sätt som hittills bestämmelser kunna meddelas i det särskilda fallet angående fördelningen mellan styckningsdelarna av andel i samfälligheter och av särskilda rättigheter som hör till styckningsfastigheten. Kommittén anser det emellertid angeläget att undvika den nuvarande ordningen, som tvingar förrättningsmännen att beträffande alla förekommande andelar och rättigheter ta ställning till om de skall vara knutna till stamfastigheten eller till styckningslotten. I stället bör man i viss utsträckning införa en automatisk reglering av fördelningen mellan styckningsdelarna. Andelar och rättigheter som inte genom särskilt förordnande av förrättningsmännen tilläggas styckningslotten bör utan vidare tillkomma stamfastigheten. En sådan ordning synes väl förenlig med avstyckningens natur och på intet sätt ägnad att äventyra klarheten och redan i fastighetsväsendet. Det i 2:5 i kommittéförslaget reglerade fallet kräver emellertid en avvikande föreskrift. Om rättigheten kan betjäna eller vara till nytta endast för viss mark och just denna mark avstyckas, är det mest lämpligt att rättigheten tillkommer styck-

ningslotten, även för den händelse särskild föreskrift därom inte meddelas av förrättningsmännen.

Mot den nyss angivna bakgrunden föreslår kommittén en regel om att vid avstyckning från fastighet till vilken hör andel i samfällighet eller särskild rättighet får bestämmas att andelen eller rättigheten skall i sin helhet eller till viss del tilläggas styckningslotten. Kommittén understryker att bestämmelsen skall tillämpas också när avstyckningen gäller samfällad mark och alltså sker från flera fastigheter. Vidare påpekas att bestämmelsens räckvidd inte är begränsad till avstyckning varigenom viss ägovidd bryts ut. Det är emellertid uppenbart att det inte bör få förekomma att till styckningslott som bara omfattar viss andel i samfällighet knyts rätt till delaktighet i annan samfällighet. I allmänhet bör särskild rättighet inte heller få tilläggas styckningslott som består enbart av samfällighetsandel. En sådan anordning torde emellertid vara ändamålsenlig när det är fråga om en rättighet som tillskapats i syfte att underlätta utnyttjandet av samfällad mark vari styckningsfastigheten äger del, t. ex. rätt att för tillträde till den samfällda marken ta väg över annans ägor.

Kommittén framhåller att varje servitut, oavsett hur det bildats, liksom också annan rättighet som tillkommer fastighet skall kunna disponeras enligt förrättningsmännens bestämmande. Detta stämmer överens med vad som hittills gällt enligt JDL.

Den föreslagna bestämmelsen innebär i princip att en särskild uppdelning skall äga rum, om inte hela andelen eller rättigheten skall tillkomma en av styckningsdelarna. Uppdelning av delaktighet i samfällighet skall inte kunna ske i annan form än att viss bestämd andel fastställs för styckningslotten. När det gäller särskild rätt för fastighet att utnyttja annan fastighets ägområde för något ändamål, kan emellertid en lokal fördelning mycket väl tänkas ske.

Vissa rättigheter — exempelvis rätt att för utfart begagna viss väg — kan enligt kommitténs mening vara av sådan beskaffenhet att de inte lämpar sig för en bestämd fördelning på vare sig ena eller andra sättet. Om det vid avstyckning visar sig att båda styckningsdelarna behöver ha del i sådan rättighet, bör det vara medgivet att underlåta en uppdelning och i stället låta delarna gemensamt komma i åtnjutande av rättigheten. Undantag bör därför medges från grundsatsen att rättighet vari styckningslotten bör få del skall till viss angiven del tilläggas lotten.

Till undvikande av varje missförstånd understryker kommittén att de föreslagna bestämmelserna om uppdelning inte är tillämpliga när förrättningsmännen finner att en rättighet skall i sin helhet vara bibehållen vid stamfastigheten. I motsats till vad som gäller enligt JDL skall förrättningsmännen alltså inte meddela uttryckligt förordnande om vilka rättigheter som är avsedda att vara förenade med denna styckningsdel. Genom en före-

skrift i paragrafens andra stycke fastslås i själva lagen att samtliga ifrågasvarande rättigheter skall tillkomma stamfastigheten, i den mån inte annat bestäms vid förrättningen. Föreskriften skall inte heller gälla om annat följer av 2:5 eller av andra särskilda bestämmelser. Genom hänvisningen till 2:5 kan sådan särskild rättighet som på grund av sitt innehåll har anknytning just till styckningslotten bli tilldelad denna, även om förrättningsmännen skulle underlåta att meddela förordnande därom. Påpekandet att särskilda bestämmelser skall lända till efterrättelse har föranletts av bestämmelserna i 67 § EVL. Enligt dessa bestämmelser skall vissa i lagen avsedda rättigheter efter fastighetsdelning automatiskt hänföras till de nybildade fastigheterna.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* erinrar om att lagberedningen i 1960 års förslag till JB i 19 kap. 13 § föreslagit att om härskande fastighet delas och därvid inte bestäms vilken eller vilka av de nya fastigheterna servitut skall tillkomma gäller detta, om inte annat följer av upplåtelsen, till förmån för var och en av de nya fastigheterna. Hovrätten finner det förvånande att kommittén inte tagit någon notis om detta förslag. Det måste nämligen anses nödvändigt att en enhetlig rättsregel, som avser såväl rättshandlingsservitut som andra rättigheter, gäller angående avstycknings verkan på sådana styckningsfastigheten tillkommande rättigheter om vilka bestämmelser inte meddelats vid avstyckningsförrättningen. En sammanjämkning av förslagen bör därför ske. Den av kommittén föreslagna bestämmelsen har bl. a. den fördelen framför den av lagberedningen förordade regeln att den är ägnad att främja ordningen i fastighetsförhållandena genom att motverka en uppsplittring av okända och outövade rättigheter och således underlätta en slutlig avveckling av dessa. Förrättningsmännen bör med sakägarna ta upp frågan om det finns några rättigheter beträffande vilka bestämmelser bör meddelas samt klargöra avstyckningens verkningar i det nu aktuella hänseendet. Hovrätten understryker vidare att förrättningsmännen till förekommande av rättsosäkerhet bör yttra sig angående alla kända rättigheter som på grund av 2:5 skall tillkomma viss styckningsdel.

Departementschefen. De föreslagna bestämmelserna innebär i förhållande till gällande rätt sakligt sett den avvikelser att möjlighet öppnats att låta rättighet som inte lämpligen kan delas upp tillkomma styckningsdelarna gemensamt och att i själva lagen slagits fast att andelar och rättigheter skall tillfalla stamfastigheten, i den mån inte annat föreskrivs vid förrättningen eller följer av särskilda bestämmelser. Någon invändning mot dessa förslag har inte framställts vid remissbehandlingen. Också jag har kommit till den uppfattningen att förslaget på denna punkt bör godtas. Som Svea hovrätt påpekat har lagberedningen i 1960 års förslag till JB tagit upp en bestämmelse enligt vilken upplåtelseservitut vid delning av härskande fastighet

skall gälla till förmån för var och en av de nya fastigheterna om inte annat bestäms vid förrättningen eller följer av upplåtelsen. Vid övervägande av de båda förslagen har jag kommit till den slutsatsen att den av kommittén förordade bestämmelsen är att föredra. Praktiska hänsyn har därvid fått fälla utslaget. Denna regel synes nämligen ägnad att i viss mån underlätta förrättningshandläggningen och att främja ordning och reda i fastighetsförhållandena. Med anledning av vad Svea hovrätt anfört angående behandlingen vid förrättningen av rättigheter som avses i 2:5 vill jag framhålla att tvekan inte kan råda om att fastighetsbildningsmyndigheten i fråga om kända sådana rättigheter som skall tillfalla styckningslotten bör meddela beslut enligt bestämmelserna i paragrafens första stycke. I den mån det behövs för undvikande av rättsosäkerhet, bör i protokollet också omnämnas vilka rättigheter av angivet slag som förutsätts tillkomma stamfastigheten.

I enlighet med vad jag sålunda har anfört överensstämmer departementsförslaget i sak med kommittéförslaget. I det till lagrådet remitterade förslaget till JB har den tidigare berörda, av lagberedningen föreslagna bestämmelsen fått utgå.

Beträffande begreppet särskild rättighet bör framhållas att det inte innefattar befogenhet som bara är att anse som en integrerande del i äganderätten till fast egendom (jfr SOU 1944: 46 s. 141). Om fiske är förenat med rätten till grunden, kan det därför inte vid avstyckning disponeras på annat sätt än tillsammans med grunden. Vidare är att märka att fiske, som varken är förenat med rätten till grunden eller utgör servitut, enligt 1:4 i fastighetsbildningshänseende jämföras med mark. Vid avstyckning skall sådant fiske följaktligen inte behandlas som särskild rättighet utan som markområde. Fiskeservitut är däremot att hänföra till särskild rättighet.

5 §.

Paragrafen, som motsvarar 3 § i kommittéförslaget, innehåller bestämmelser om bildande av samfällighet och servitut vid avstyckning.

Kommittén. Enligt 19 kap. 12 § tredje stycket JDL kan vid avstyckning jord eller lägenhet tas undan som gemensam för sakägarna, om det sker för ändamål som vid laga skifte kan tillgodoses genom avsättande av samfällighet. I FBLS saknas en motsvarande bestämmelse om samfällighetsbildning. Enligt kommitténs mening bör det framtida avstyckningsinstitutet i detta avseende anknyta till de nuvarande landsbygdsreglerna. Möjlighet bör således finnas att av mark som tillhör styckningsfastigheten bilda en samfällighet för de olika styckningsdelarna eller vissa av dem. Inte minst vid avstyckning i städer och andra orter där FBLS nu äger tillämpning framträder ofta ett starkt behov av att kunna tillgodose ändamål som är av betydelse för såväl stamfastighet som styckningslott genom att avsätta viss mark

som gemensam. Kommittén finner naturligast och riktigast att bestämmelserna om samfällighet i 6 kap. gäller fullt ut också beträffande motsvarande åtgärd vid avstyckning. I första stycket av paragrafen har tagits in en regel med denna innebörd.

Kommittén understryker att styckningsfastigheten tillkommande fiske inom dess eget vattenområde inte med stöd av den föreslagna bestämmelsen skall kunna avsättas som samfällt och därigenom skiljas från rätten till grunden. Den begränsning som detta möjligen kan innebära i förhållande till gällande rätt anser kommittén vara sakligt välmotiverad.

Frågan i vilken utsträckning man vid avstyckning kan belasta en av styckningsdelarna med servitut till förmån för annan styckningsdel behandlas i gällande lagstiftning i 19 kap. 12 § tredje stycket JDL och 5 kap. 6 § andra stycket FBLS. Bestämmelsen i JDL hänvisar till vad skiftesreglerna innehåller om de ändamål som får tillgodoses genom servitut som bildas vid avstyckning. De enligt 10 kap. 9 § JDL vid laga skifte gällande villkoren att servitutet skall avse ett behov som måste tillgodoses för att skiftet skall kunna utföras utan delägars förfång och att rättigheten inte får medföra avsevärt men för den tjänande fastigheten saknar således tillämplighet vid avstyckning. Servitut kan därför bildas ganska fritt vid avstyckning. Kravet på styckningsdelarnas lämplighet garanterar emellertid att en fastighet inte blir oskäligt hårt belastad. Enligt bestämmelsen i FBLS får däremot servitut bildas vid avstyckning bara i den omfattning detta är tillåtet vid laga skifte.

Kommittén erinrar om att 7 kap. föreslås innehålla bestämmelser rörande möjligheterna att genom fastighetsreglering bilda servitut och framhåller att de till stöd för dessa bestämmelser åberopade skälen uppenbarligen äger giltighet i fråga om varje åtgärd som företas i anslutning till fastighetsbildning och som medför att servitut med bästa rätt bildas. Det finns därför grundad anledning att låta bestämmelserna vinna tillämpning också utanför fastighetsregleringens ram och att beträffande avstyckning hänvisa till reglerna i 7 kap. Särskilt det i 7:1 inskrivna kravet på att servitutsåtgärden skall vara av synnerlig vikt för fastighets ändamålsenliga användning innebär en nyhet som kan väntas få betydelse i avstyckningssammanhang. Kommittén anser emellertid att någon mera väsentlig begränsning av möjligheterna att genom förrättningsbeslut belasta en styckningsdel till förmån för annan styckningsdel inte följer härav och att några menliga återverkningar på avstyckningsverksamheten inte är att befara.

På grund av vad sålunda anförts föreslår kommittén att första stycket i paragrafen utformas så att bestämmelserna i 7 kap. om bildande av servitut genom fastighetsreglering skall äga motsvarande tillämpning vid avstyckning såvitt avser förhållandet mellan styckningsdelarna eller vissa av dem. Om det vid avstyckning uppkommer behov av att till förmån för styckningsdel lägga servitut på annan fastighet än sådan som berörs av delningen, kan det bli nödvändigt att med direkt tillämpning av 7 kap. företa en reglerings-

åtgärd, varvid gemensam handläggning vid en och samma förrättning bör kunna äga rum.

I ett avseende föreslås kompletterande bestämmelser. Det är enligt kommittén mycket vanligt att, när en fastighet har andel i samfällid vägmark, också ett stort antal från fastigheten avstyckade områden behöver rätt att begagna vägen. Om styckningslotternas vägbehov skulle tillgodoses på det sättet att de vid avstyckning fick viss del av styckningsfastighetens andel i den samfällida marken, skulle följderna bli att rätten till delaktighet i denna mark splittrades på en stor mängd fastigheter av vilka flertalet skulle äga en ytterst ringa bråkdel. Detta kunde vålla olägenheter både med hänsyn till fastighetsredovisningen och för samfällighetsförvaltningen. Vidare skulle styckningslotterna tillerkännas delaktighet i hela den samfällida ägolotten, fastän de säkerligen i många fall bara hade behov att utnyttja en begränsad sträcka av vägen. Inte minst detta skulle vara otillfredsställande. För att undgå de nu angivna olägenheterna har man åtminstone tidigare i praxis använt sig av servitut i stället för att fördela styckningsfastighetens andel i den samfällida vägmarken, dvs. man har tillagt de avstyckade områdena rätt att nyttja vägen som ett stamfastigheten åvilande servitut. Motsvarande förfarande har i viss begränsad utsträckning tillämpats också i fråga om annan samfällid mark än vägmark.

Kommittén hyser emellertid tvivel om lämpligheten av att för framtiden tillämpa förfarandet med servitutsbildning. I detta sammanhang hänvisas till ett rättsfall (NJA 1957 s. 787) där högsta domstolen uttalat att servitut inte kan föreligga med utövning begränsad till kvotdel av samfällid äga. En annan tänkbar utväg skulle vara att ge styckningslotten del i samfälligheten, inte i form av rätt till viss andel däri utan bara som en befogenhet att använda den samfällida egendomen i visst angivet hänseende. Befogenheten skulle betraktas som ett utflöde av den andelsrätt som bibehålls vid stamfastigheten och vara beroende av att denna andelsrätt består. Å andra sidan skulle styckningslottens ägare sakna varje möjlighet att hindra sådana åtgärder som skulle innebära att hans rätt utslocknade. En försäljning av den samfällida egendomen skulle t. ex. kunna ske utan att återverkningarna därav för styckningslottens del beaktades. Denna lösning bör därför inte godtas. Övervägande skäl talar för att man i stället tillämpar metoden att som ett stamfastigheten åvilande servitut tillerkänna styckningslotten rätt att i behövlig omfattning begagna den samfällida marken. Kommittén erinrar om att fastighetsbildningssakkunniga på sin tid förordade detta förfaringssätt, dock bara för att tillgodose styckningslottens vägbehov, och att lösningen också vunnit förespråkare i litteraturen (Hillert, Servitut — förmån och last — s. 321). Till skydd för delägarna är emellertid enligt kommitténs mening vissa begränsande villkor nödvändiga. Metoden bör sålunda användas bara i situationer där man inte behöver riskera att servitutsbildningen ger upphov till större olägenheter och i fall där det av praktiska skäl är

särskilt önskvärt att kunna tillgripa denna åtgärd. I sistnämnda hänseende bör det krävas — förutom att servitutet skall vara av synnerlig vikt för styckningslotten — att dennas behov att äga tillgång till den samfällda marken inte lämpligen kan tillgodoses genom att den erhåller viss del i samfälligheten. Vid sidan härav bör det kravet uppställas att olägenhet av betydelse inte får antas uppkomma för delägarna i den samfällda marken. Kommittén anser sig inte böra begränsa tillämpningen av förfarandet till samfäld vägmark, eftersom ett visst praktiskt behov av att kunna utnyttja servitutsbildningen gjort sig gällande också i fråga om andra slag av samfälligheter. Med de nyss förordade begränsande villkoren torde en alltför vidsträckt användning inte behöva befaras, även om en särskild spärregel med hänsyn till samfällighetens ändamål inte uppställs. Kommittén betonar att det servitut som instiftas bara får innefatta rätt att utnyttja marken för det med samfällighetsbildningen avsedda ändamålet.

Remissyttrandena. Kommittéförslaget hälsas på åtskilliga håll med tillfredsställelse. *Näringslivets byggnadsdelegation, industriförbundet och SAF* understryker sålunda behovet — särskilt i stadsbyggnadssammanhang — av att vid avstyckning komplettera fastigheter med servitut. Ett liknande uttalande görs av *överlantmätaren i Norrbottens län*.

Den föreslagna möjligheten att tillskapa servitut med utövning på samfäld mark kritiseras av några remissinstanser. *Svea hovrätt* framhåller att förslaget på denna punkt inte är helt invändningsfritt från principiell synpunkt. Också de praktiska verkningarna av sådan servitutsbildning är oklara, exempelvis angående vilken hänsyn andra delägare i den samfällda marken än ägaren av den tjänande fastigheten är skyldiga att vid förfogande genom majoritetsbeslut över marken visa den härskande fastigheten. Om tillämpningen — på sätt fastighetsbildningssakkunniga föreslog — begränsats till samfäld vägmark, skulle några betänkligheter mot förslaget knappast behövt hysas. Hovrätten ställer sig emellertid kritisk till en så generell regel som nu föreslås, även om den kompletterats med bestämmelser som ger viss garanti för att en delägars intresse inte lider intrång av betydelse genom servitutsbildningen. Också *överlantmätaren i Jämtlands län* anser att bestämmelsen är för generellt avfattad och befarar att den skall inbjuda till olämplig servitutsbildning.

För en utvidgad tillämpning av bestämmelsen uttalar sig däremot *lantmäteristyrelsen*. Styrelsen erinrar om att ett stort antal av de byskiften vid vilka samfälligheter avsatts för särskilda ändamål har ägt rum för mer än 100 år sedan. En samfällighet används därför i dag ofta inte för det ursprungligen avsatta ändamålet utan kanske för något helt annat. I en del fall har samfällda ägolotter aldrig eller bara kort tid blivit använda på det sätt man avsåg när de bildades. Som exempel kan nämnas platser för skvaltkvarnar, linsänkeplatser, fägator och skolplaner. Med hänsyn härtill bör

enligt styrelsens mening servitutsbildningen inte kopplas samman med det ändamål för vilket samfälligheten blivit avsatt. Villkoret att servitutsbildningen inte får medföra men av någon betydelse för delägare i den samfällda marken synes tillräckligt för att samfällighetsdelägarnas berättigade intressen skall bli tillgodosedda. Styrelsen förutsätter därvid att villkoret ansluter såväl till det ursprungligen bestämda ändamålet som till den för dagen aktuella markanvändningen. *Överlantmätaren i Kopparbergs län* framför liknande synpunkter.

Departementschefen. Förslaget att göra bestämmelserna i 6 och 7 kap. tillämpliga vid avstyckning när det är fråga om förhållandet mellan styckningsdelar synes ändamålsenligt. Det har också godtagits av samtliga remissinstanser. Departementsförslaget har därför i sak utformats i överensstämmelse med kommitténs förslag.

Som kommittén framhållit bör avstyckningsförrättning kunna kombineras med fastighetsreglering varigenom till förmån för styckningsdel läggs servitut på annan fastighet än sådan som berörs av delningen. I denna del vill jag hänvisa till vad jag anfört vid 5:1 om tolkningen i regleringssammanhang av begreppet fastighet.

Kommittén har funnit påkallat att komplettera nyss berörda regler om servituts- och samfällighetsbildning med en föreskrift som ger fastighetsbildningsmyndigheten befogenhet att vid avstyckning av ägovidd från fastighet med andel i samfällighet belasta stamfastigheten med servitut som innefattar rätt för styckningslottens ägare att nyttja mark som ingår i samfälligheten. De skäl kommittén anfört till stöd för detta förslag är enligt min mening vägande. Samtliga remissinstanser synes också vara eniga om behovet av bestämmelser med denna innebörd. Däremot bryter sig meningarna om vilka förutsättningar som bör uppställas för att metoden med servitutsbildning skall få tillgripas. Kommittén har i detta hänseende föreslagit regler som innebär att styckningslottens behov att ha tillgång till den samfällda marken inte lämpligen kan tillgodoses genom att den erhåller viss del i samfälligheten och att olägenhet av betydelse inte kan antas uppkomma för delägare i den samfällda marken. Däremot har kommittén — i motsats till på sin tid fastighetsbildningssakkunniga — inte ansett sig böra inskränka förfarandet till samfälld vägmark. Vid remissbehandlingen har bl. a. Svea hovrätt riktat kritik mot en så generell regel som den föreslagna. Även om, som kommittén själv funnit, vissa betänkligheter kan hysas mot den föreslagna konstruktionen, är dessa emellertid enligt min mening inte av den arten att de motiverar en inskränkning av regeln till att gälla enbart samfälld vägmark. Med hänsyn härtill och till kommitténs uttalande om att det finns ett praktiskt behov av att kunna bilda servitut även i fråga om andra slag av samfälligheter finner jag mig inte böra frångå kommittéförslaget i denna del. Det är emellertid tydligt att bestämmelsen kommer att

få sin största betydelse i fråga om samfällid vägmark. Att styckningslott tillläggs andel i sådan mark bör i fortsättningen endast undantagsvis få förekomma.

Enligt kommitténs förslag kan servitutet bara avse rätt att använda marken för det med samfällighetsbildningen avsedda ändamålet. Som lantmästeristyrelsen påpekat används samfälligheter numera ofta för ett helt annat ändamål än som avsågs vid deras tillkomst. Det synes knappast finnas någon anledning att förbjuda bildande av servitut som innefattar rätt att begagna marken för det aktuella ändamålet, även om detta avviker från det ursprungliga. Det får emellertid anses uteslutet att ägaren av styckningsloten på grund av servitutet skall kunna få en mer vidsträckt rätt att nyttja marken än den som delägarna i marken har. Med anledning härav har i departementsförslaget angetts att servitut skall avse ändamål för vilket ägaren av stamfastigheten får nyttja marken. I övrigt har den av kommittén föreslagna bestämmelsen tagits upp sakligt sett oförändrad i departementsförslaget.

6 §.

Paragrafen reglerar frågan vem som äger rätt att påkalla avstyckning. Föreskrifter i detta ämne återfinns i 4 § första stycket och 5 § i kommittéförslaget.

Gällande rätt. Enligt 19 kap. 6 § JDL och 5 kap. 2 § andra stycket FBL kan avstyckning begäras av fastighetens ägare. Om den ägovidd som skall avstyckas blivit överlåtten till annan, kan även förvärvaren söka avstyckning.

Kommittén. I kommittéförslaget meddelas i 4 § första stycket bestämmelser rörande vem som kan begära avstyckning när en fastighetsdel tillhör annan än den som äger fastigheten i övrigt. Den avsedda situationen anges i lagtexten på det sättet att del av fastighet genom överlåtelse eller annat fång kommit i särskild ägares hand. Med fastighetsdel förstås därvid såväl viss ägovidd av fastighets enskilda mark som fastighets andel i samfällid ägolott. Också mark som är samfällid för flera fastigheter betraktas som del av fastighet. Kommittén framhåller att de föreslagna bestämmelserna gäller inte bara vid överlåtelse utan också vid annat fång. Det synes alldeles uppenbart att både överlåtaren och den till vilken överlåtelsen skett skall ha rätt att ansöka om avstyckning. Kommittén understryker att de bestämmelser angående giltigheten av arealöverlåtelse som lagberedningen tagit upp i sitt förslag till JB gör att det blir av särskild betydelse att initiativrätten tillerkänns båda de kontrahenter som ingått rättshandlingen. Bestämmelserna har fått sådan utformning att det utan vidare framgår att de äger tillämpning inte bara när det område som skall avstyckas blivit överlåtten utan också när överlåtelsen avsett återstoden av styckningsfastigheten.

Av allmänna rättsgrundsatser följer att, om den rätt som tillkommer överlåtaren eller den till vilken överlåtelsen skett övergått till annan, också denne är behörig att ansöka om avstyckning. Uttrycklig föreskrift härom kan därför undvaras.

I 5 § i förslaget behandlas sådana fall då det inte är fråga om utbrytning på grund av överlåtelse. Enligt denna paragraf kan bara ägaren till den fastighet varifrån avstyckningen är avsedd att äga rum begära fastighetsbildningen.

Departementschefen. De föreslagna bestämmelserna har upptagits i departementsförslaget utan saklig ändring. Av redaktionella skäl har det emellertid befunnits lämpligt att sammanföra dem till en enda paragraf som endast handlar om vem som äger rätt att påkalla avstyckning.

7 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hur avstyckningen skall genomföras när det inte är fråga om utbrytning på grund av köp eller annat fång. Kommittéförslaget tar upp motsvarande regler i 5 §.

Gällande rätt. Enligt 19 kap. 14 § JDL ankommer det på fastighetens ägare att med iakttagande av vad som föreskrivs i kapitlet bestämma hur avstyckningen skall verkställas. Om fastigheten ägs av flera gemensamt och dessa inte kan förena sig om hur avstyckningen skall verkställas, skall enligt paragrafens andra stycke beslut meddelas att avstyckningen inte kan äga rum. Bestämmelser med samma innehåll finns i 5 kap. 9 § FBLS.

Kommittén. Kommittéförslaget stämmer i sak överens med gällande bestämmelser. Kommittén understryker att fastighetsägaren ensam har att bestämma hur avstyckningen skall verkställas och att fastighetsbildningsmyndigheten inte på egen hand kan träffa något avgörande rörande själva fastighetsbildningen mer än att vägra tillstånd till avstyckning. När det i paragrafen anges att ett godkännande av fastighetsägaren har samma verkningar som anvisningar från hans sida innebär detta formellt sett en nyhet, men i realiteten är det bara ett lagfästande av nuvarande ordning enligt vilken lantmätaren vanligtvis verkställer planlägningsarbetet på egen hand och därefter inhämtar ägarens godkännande.

Kommittén föreslår inte någon motsvarighet till den nuvarande föreskriften att avstyckning inte skall tillåtas, om styckningsfastigheten ägs av flera gemensamt och dessa inte kan komma överens om hur avstyckningen skall verkställas. Härmed åsyftas emellertid ingen ändring i gällande rätt. Kommittén anser att redan av allmänna regler följer att den som tillsammans med andra innehar fastighet under samäganderätt eller i enkelt bolag är för-

hindrad att utan övriga delägares medverkan eller samtycke ansöka om avstyckning eller bestämma hur sådan fastighetsbildning skall genomföras. Detta gäller också beträffande delägare i bysamfällighet eller annan samfällad mark, om han inte till stöd för sin behörighet att handla på allas vägnar kan åberopa särskilt förordnande. En uttrycklig föreskrift i paragrafen om att enighet skall föreligga mellan delägarna skulle lätt kunna föranleda den felaktiga slutsatsen att en motsatt princip gäller i det fall som avses i 4 § i kommittéförslaget eller eljest vid fastighetsbildning.

I detta sammanhang påpekar kommittén att ansökan om avstyckning eller annan fastighetsbildningsåtgärd inte omedelbart bör avvisas på den grund att sökanden enbart är delägare i den fastighet han uppger sig företräda. Tillfälle skall först beredas honom att visa att han handlar med de övrigas samtycke.

Remissyttrandena. *Överlantmätaren i Östergötlands län* anser det önskvärt att förrättningsmännens aktiva engagemang i lokaliseringen och utformningen av nya fastigheter kommer till uttryck i lagtexten. Nuvarande bestämmelser tillämpas mycket olika av skilda förrättningsmän. En del engagerar sig starkt i lokaliseringen och utformningen av nya fastigheter medan andra i huvudsak nöjer sig med att undersöka om vad ägaren i första hand önskar kan vara godtagbart.

Departementschefen. Jag har inte funnit skäl till erinran i sak mot kommitténs förslag. Någon anledning att i förevarande sammanhang i lagtexten understryka att fastighetsbildningsmyndigheten bör ta aktiv del i lokaliseringen och utformningen av nya fastigheter anser jag inte föreligga. Att myndigheten skall verka för att från skilda synpunkter bästa möjliga resultat erhålls vid olika fastighetsbildningsåtgärder ligger i sakens natur och har tidigare betonats. Syftet med förevarande paragraf är bara att ge uttryck för att avstyckning inte får verkställas på ett sätt som strider mot fastighetsägarens önskemål.

8 §.

I denna paragraf meddelas föreskrifter hur avstyckning skall verkställas när styckningslotten har annan ägare än stamfastigheten. Vidare ges vissa särbestämmelser om återkallelse av ansökan om avstyckning i sådana fall. I kommittéförslaget finns motsvarande regler i 4 §.

Gällande rätt. Om den ägovidd som skall avstyckas blivit överlåtten till annan, skall den om överlåtelsen upprättade avhandlingen läggas till grund för avstyckningsförrättningen. Denna föreskrift, som finns i 19 kap. 15 § JDL, torde äga tillämpning också när överlåtelsen i stället omfattat den del som är avsedd att utgöra stamfastighet. Samma lagrum i JDL innehåller

vidare regler om rätt för sakägarna att ingå skriftlig överenskommelse — förening — som skall lända till efterrättelse vid avstyckningen. Denna s. k. föreningsrätt föreligger när sakägarna, utöver vad överlåtelsehandlingen innehåller, träffar överenskommelse i ämne som angår förrättningen. Som exempel på överenskommelser i sådana ämnen anges i lagtexten att med avstyckad ägovidd skall följa rätt till delaktighet i område som vid lantmåteriförrättning avsatts för gemensamt ändamål, i äga som eljest är samfällad för styckningsfastigheten och annan fastighet eller i särskilda rättigheter och förmåner som tillkommer styckningsfastigheten, att jord eller lägenhet skall undantas för gemensamt ändamål eller att servitut till förmån för en i styckningen ingående fastighet skall läggas på annan sådan fastighet. Huruvida jämkning av gränserna för den överlåtna jorden skall kunna komma till stånd genom förening är i någon mån ovisst. I tillämpningen torde emellertid jämkningar av detta slag inte sällan förekomma, medan däremot mera betydande förändringar av arealen allmänt anses otillåtna. I 19 kap. 15 § föreskrivs också att tvist mellan sakägarna om den rätt som enligt överlåtelsehandlingen eller träffad förening tillkommer var och en av dem skall underställas ägodelningsrättens prövning.

Bestämmelser med i huvudsak samma innehåll som de i 19 kap. 15 § JDL finns i 5 kap. 10 § FBL.

Några särskilda bestämmelser om återkallelse av ansökan om avstyckning finns f. n. inte.

Kommittén. Kommittén har kommit till den slutsatsen att gällande bestämmelser i ämnet torde böra bibehållas utan egentlig ändring. Avstyckningsinstitutets främsta uppgift är att möjliggöra en anpassning av den officiella fastighetsindelningen efter den civilrättsligt giltiga indelningen i äganderättsliga enheter. För att denna uppgift skall fullgöras och den eftersträvide anpassningen vinnas, bör ingångna köpeavtal och motsvarande rättshandlingar rörande den fasta egendomen i princip bli normerande för hur avstyckningarna skall utföras, så att i varje särskilt fall varken mer eller mindre bryts ut än som omfattas av rättshandlingen. Kommittén har därför från JDL fört över bestämmelsen att överlåtelsehandlingen skall läggas till grund för avstyckningen. Bestämmelsen skall iakttas av förrättningsmännen, även om det inte yrkas av någon sakägare. Om sökanden inte uttryckligen angett vare sig att överlåtelse skett eller att sådan inte ägt rum, måste alltså förrättningsmännen höra efter hur det förhåller sig härmed. Det ligger i sakens natur att överlåtelsehandlingen kan följas bara i fråga om sådant som är av betydelse för fastighetsbildningen. Också beträffande frågor av sådan betydelse bör emellertid förrättningsbeslut kunna undvaras, om den av sakägarna avtalade lösningen ändå kan vinna sakrättslig giltighet. Innehåller överlåtelsehandlingen bestämmelse om att styckningsdel skall belastas med servitut till förmån för annan styckningsdel,

får det sålunda inte vara ett oeftergivligt krav att ett fastighetsbildningsservitut i enlighet med handlingen tillskapas vid förrättningen. Vidare bör den överlåtna egendomen också utan direkt stöd i handlingen kunna utläggas som två eller flera styckningslotter, om förvärvaren begär det och något hinder mot en sådan uppdelning annars inte möter. Detta förfarande torde vara tillåtet redan i gällande rätt.

Förslaget innehåller inte några särskilda bestämmelser för det fall att flera överlåtelse rörande samma fastighet föreligger. Vad som f. n. anses gälla i denna del bör enligt kommitténs mening lända till efterrättelse också för framtiden. Sålunda förutsätts att den som genom olika avtal från samme överlåtare förvärvat skilda delar av en och samma fastighet bör kunna få hela den förvärvade egendomen utlagd som en styckningslott. Risker för oreda i gravationshänseende, som fastighetsbildningssakkunniga ansett tala mot ett sådant förfarande, synes kommittén högst obetydlig och bör inte få hindra en praktisk lösning. Om förhållandena är sådana att någon, som förvärvat viss bestämd ägovidd av en fastighet, i sin tur överlåter en del av vad han bekommit, bör avstyckning på grund av den senare överlåtelsen inte få ske, förrän den tidigare lett till utbrytning. Har två särskilda områden av samma fastighet genom olika förvärv kommit att i äganderättsligt hänseende skiljas från fastigheten i övrigt och även sinsemellan, torde däremot inte hinder föreligga mot avstyckning av varje område för sig oavsett ordningen för överlåtelse. Om den första överlåtelsen emellertid skett på det sättet att den omfattat den odelade fastigheten med undantag för det ena av områdena, torde det senare områdesförvärvet inte kunna leda till avstyckning innan sådan fastighetsbildning på grund av den tidigare rättshandlingen kommit till stånd (NJA 1933 s. 563).

Rätten för sakägarna att få en av dem ingången överenskommelse om avstyckningen beaktad vid sidan av själva överlåtelsehandlingen bör enligt kommitténs mening behållas. Motivet för denna s. k. föreningsrätt är framför allt dess stora praktiska betydelse. Föreningsrätten har inte heller gett upphov till några egentliga problem, och några olägenheter torde inte heller vara att befara för framtiden. De invändningar som från principiell synpunkt möjligen kan riktas mot institutet kan inte anses särskilt tungt vägande. Kommittén erinrar härvid om att sakägarna, så snart avstyckningen genomförts, kommer att ha vidsträckta möjligheter att på frivillig väg låta den avstyckade lägenheten ändras genom fastighetsreglering.

Förening mellan sakägarna har, påpekar kommittén, i stor utsträckning använts för att avhjälpa ofullständigheter i en överlåtelsehandling som upprättats före avstyckningsförrättningen. Sådana kompletteringar har ofta visat sig nödvändiga därför att sakägarna inte före förrättningen haft fullständig kännedom om att styckningsfastigheten har andel i samfälligheter eller andra rättigheter eller inte insett betydelsen av att styckningslotten erhöll sådana särskilda rättigheter. Föreningsrätten enligt kom-

mittförslaget torde komma att väsentligen användas i detta syfte men bör också kunna komma till användning för att komplettera överlåtelsehandlingens uppgifter om ägovidd. Det bör vidare inte vara uteslutet att genom en överenskommelse rätta till fel som influerats i avhandlingen eller göra mindre jämkningar i handlingens innehåll i övrigt. Att institutet tillämpats också i sådant syfte är enligt kommitténs mening obestridligt. Hittills har emellertid stor försiktighet iakttagits så snart det uppkommit fråga om ändringar i egentlig mening. I allmänhet torde sakägarna därvid ha hänvisats att genomföra ändringarna i den ordning som är föreskriven för överlåtelse av fast egendom. Något avsteg från vad som sålunda tillämpats har inte åsyftats. Liksom hittills bör förening kunna användas också som medel att undanröja otydlighet i överlåtelsehandling, men förrättningsmännen bör ha möjlighet att obundna av sakägarna bestämma sig för en viss tolkning av handlingens innehåll.

Bestämmelsen om sakägarnas rätt att genom särskilt avtal påverka avstyckningen har tagits upp i andra stycket i kommitténs förslag till 4 § och i omedelbar anslutning till huvudregeln om att överlåtelsehandlingen skall läggas till grund för avstyckningen. Kommittén erinrar om att det i jorddelningslagstiftningen hittills använda uttrycket förening som beteckning på en mellan sakägarna träffad uppgörelse om viss fastighetsbildning inte begagnas på något ställe i förslaget. I stället talas om överenskommelse mellan sakägarna. Eftersom det ansetts mest tillrädligt att också för framtiden upprätthålla kravet på skriftlighet i detta sammanhang, föreskrivs att skriftlig överenskommelse som sakägarna träffat rörande fråga av betydelse för avstyckningen skall beaktas vid sidan av överlåtelsehandlingen.

Kommittén har inte funnit sig böra från gällande lagstiftning föra över där angivna exempel på olika frågor i vilka sakägarna kan träffa överenskommelse. Detsamma gäller den nuvarande föreskriften om att överenskommelsen skall avse förhållande utöver vad överlåtelsehandlingen innehåller. En sådan föreskrift synes nämligen mindre väl förenlig med att en överenskommelse mellan sakägarna kan innefatta en mindre jämkning i överlåtelsen. Det är enligt kommitténs mening förenat med uppenbara svårigheter att i lagtexten närmare ange hur långt sakägarnas rätt att sålunda besluta om direkt avvikelse från den ursprungliga rättshandlingen skall sträcka sig. Det bör därför inte föreskrivas annat än att överenskommelsen skall beaktas endast i den mån den inte väsentligen strider mot vad överlåtelsehandlingen innehåller.

En annan bestämmelse i gällande rätt som saknar motsvarighet i förslaget är att tvist mellan sakägarna om den rätt som enligt överlåtelsehandlingen eller träffad förening tillkommer dem skall underställas domstols prövning. Kommittén hänvisar i denna del till sina uttalanden vid 4: 39.

I 4 § tredje stycket i kommitténs förslag tas upp en särbestämmelse om

återkallelse. Kommittén erinrar om att de allmänna reglerna i 4:33 om återkallelse av ansökan om fastighetsbildning uttryckligen begränsats i fråga om avstyckning så, att de då skall gälla bara i den mån annat inte är föreskrivet i 10 kap. Den särbestämmelse som nu är i fråga och som just åsyftas med förbehållet i 4:33 innebär att förrättning för avstyckning på grund av verkställd överlåtelse inte i något fall skall inställas omedelbart när sökanden återkallar sin talan. Övriga sakägare skall alltid, oberoende av om sammanträde hållits och om de fört talan vid förrättningen, under rättas och få möjlighet att begära att förrättningen fortsätts. Detta sammanhänger med att avtal om överlåtelse av fastighetsdel för sin giltighet kan vara beroende av att utbrytning sker genom avstyckning som begärs inom viss tid från överlåtelsen. Har den ene kontrahenten i rätt tid ansökt om avstyckning, skulle i sådant fall den andre kontrahenten, som kanske avstått från att själv påkalla utbrytning därför att han känt till att frågan väckts, försättas i en oförmånlig ställning, om han inte kunde hindra att förrättningen inställs. Kommittén erinrar om att enligt gällande lagstiftning om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet och enligt lagberedningens förslag till JB kan förvärv av del av fastighet bli beroende av villkor som nyss angetts.

Bestämmelsen om återkallelse gäller bara överlåtelsefall och därmed jämförbara situationer. Detta framgår av bestämmelsens placering i paragrafen. Om lantmätaren när återkallelse sker saknar kännedom om huruvida överlåtelse föreligger och vilka som är sakägare, måste upplysningar härom införskaffas innan beslut kan meddelas med anledning av återkallelelsen.

Remissyttrandena. *Överlantmätaren i Gotlands län* anser att kommitténs uttalande att förrättningsmännen oberoende av överenskommelse mellan sakägarna kan bestämma sig för viss tolkning av den överlåtelsehandling som ligger till grund för avstyckningen inte stämmer överens med vad som hittills ansetts gälla. Vidare kan bestämmelsen att en mellan parterna träffad skriftlig överenskommelse skall beaktas i den mån den inte väsentligen strider mot vad överlåtelsehandlingen innehåller vålla oklarhet. Enligt överlantmätarens mening bör överenskommelse som strider mot överlåtelsehandlingen få karaktären av ett tillägg till denna handling så att överenskommelsens giltighet inte kan sättas i fråga. Ett vanligt förfarande är att ny överlåtelsehandling upprättas under förrättningsmännens medverkan.

Lantmäteristyrelsen tar upp frågan hur man skall förfara när det råder tveksamhet om en vid avstyckningsförrättning företedd handling innefattar laga fång och handlingen inte kan kompletteras. Förrättningsmännen bör i sådant fall kunna hänvisa berörda sakägare att ansöka om vilande lagfart och förklara förrättningen vilande i avvaktan på utgången i lagfarts-

ärendet. Av inskrivningsdomarens beslut torde nämligen framgå om laga fång föreligger eller inte.

Den föreslagna särbestämmelsen om återkallelse kan enligt *överbantmä-
taren i Göteborgs och Bohus län* många gånger leda till tidsödande och
kostsamma undersökningar om vilka som är sakägare vid en förrättning
utan att detta kan anses stå i rimlig proportion till nyttan därav. Överbant-
mätaren påpekar att en ansökan som återkallas blir arkiverad. Om en an-
nan sakägare vill ta upp ärendet på nytt, bör den tidigare ansökningen i nu
förevarande hänseende kunna gälla till förmån för honom. Enligt överbant-
mätarens uppfattning skulle arbetet med ett sådant förfaringssätt utan
tvivel förenklas avsevärt. *Lantmäteristyrelsen* å sin sida anser att någon
vidlyftig utredning i frågan om överlåtelse föreligger inte kan krävas. Lant-
mätaren bör sålunda kunna nöja sig med att hos sökanden höra efter om
överlåtelse skett och i så fall till vem. Om svar inte lämnas inom en för
ändamålet medgiven lämplig tidrymd, synes man få utgå från att över-
låtelse inte föreligger. Behövliga föreskrifter rörande tillvägagångssättet
härvid bör kunna meddelas av Kungl. Maj:t.

Departementschefen. De av kommittén föreslagna bestämmelserna har i
departementsförslaget tagits upp i stort sett oförändrade. Vid bedömningen
av frågan om sakägares rätt att genom skriftlig överenskommelse avvika
från den handling som ligger till grund för avstyckningen bör enligt min
mening det avgörande vara att överenskommelsen inte strider mot vad som
 varit avsett vid tillkomsten av denna handling. För att detta skall komma
till uttryck i lagtexten har denna jämkats. I övrigt har bara gjorts redak-
tionella avvikelser från kommittéförslaget.

Som kommittén framhållit måste fastighetsbildningsmyndigheten ha
möjlighet att obunden av sakägarna bestämma sig för en viss tolkning av
innehållet i den s. k. grundavhandlingen. När en verklig tvist råder mellan
sakägarna om den rätta tolkningen, synes myndigheten dock böra anmoda
sökanden att väcka talan vid allmän domstol för att få till stånd ett av-
görande i frågan. Om talan inte väcks, torde hinder föreligga mot avstyck-
ningen och förrättningen böra inställas.

Om ovisshet råder om den till stöd för avstyckningen åberopade hand-
lingen innefattar laga fång, synes det åtminstone i vissa fall ändamålsenligt
att fastighetsbildningsmyndigheten tillämpar det förfarande lantmäteristy-
relsen föreslagit i sitt remissyttrande, dvs. hänvisar förvärvaren att söka
lagfart på grundval av handlingen.

Den föreslagna särbestämmelsen om återkallelse av avstyckning förut-
sätter som kommittén framhållit att — om fastighetsbildningsmyndig-
heten när återkallelse sker saknar kännedom om att överlåtelse skett och
vilka som är sakägare — undersökningar härom görs. Att vissa svårigheter
ibland kan uppstå att få fram de nödiga uppgifterna ligger i sakens natur.

För undvikande av dessa olägenheter har en remissinstans föreslagit att sakägare som inte återkallat i stället för att ha möjlighet att fordra förrättningens fortsättande skall kunna göra ny ansökan om avstyckning och därvid till stöd för överlåtelsens giltighet kunna åberopa att den tidigare ansökningen skett inom den föreskrivna tidsfristen. En sådan anordning skulle emellertid komma att strida mot syftet med att i ifrågavarande ogiltighetsbestämmelser — i första hand 4 kap. 7 § JB — föreskrivits en bestämd tidsfrist för ansökan om avstyckning, nämligen att frågan om förvärvets giltighet inte skall hållas svävande någon längre tid. Jag har därför inte ansett mig kunna förorda en lösning efter dessa linjer utan anslutit mig till kommittéförslaget. Det kan emellertid inte begäras att myndigheten företar några mera omfattande efterforskningar för att utröna om överlåtelse skett. I regel får det anses tillräckligt att han tar kontakt med sökanden och tillfrågar denne hur saken förhåller sig. Om han därvid får till svar att någon överlåtelse inte skett, torde förrättningen kunna inställas. Kan något svar inte erhållas från sökanden, bör lantmätaren förfara efter omständigheterna. Han får således bedöma om det finns skäl att göra ytterligare efterforskningar i saken eller om förrättningen omedelbart kan inställas. Jag vill betona att den sakägare som är angelägen om att en fastighetsöverlåtelse inte drabbas av ogiltighet till följd av utebliven fastighetsbildning gör klokt i att själv alltid ge sig till känna hos fastighetsbildningsmyndigheten, även om han vet att annan sakägare sökt avstyckning.

9 §.

Paragrafen, som motsvarar 6 § i kommittéförslaget, reglerar frågan om kostnadsansvaret vid avstyckning.

Gällande rätt. Enligt 19 kap. 27 § JDL skall kostnaderna för avstyckningsförrättning där det finns flera sakägare fördelas i enlighet med vad som överenskommits mellan sakägarna eller, om sådan överenskommelse inte träffats, efter vad förrättningsmännen prövar skäligt i varje fall. Denna bestämmelse skall på grund av hänvisning i 5 kap. 2 § FBLS tillämpas också vid avstyckning enligt sistnämnda lag.

Kommittén. Enligt kommittéförslaget skall kostnaderna för avstyckning betalas av sökanden. Detta gäller emellertid inte när avstyckning sker efter överlåtelse av del av fastighet. Betalningsansvaret skall då fördelas efter förrättningsmännens bestämmande, om inte annat följer av 2:6, som bl. a. föreskriver att överenskommelse mellan sakägarna i kostnadsfrågan skall lända till efterrättelse, om inte betalningsskyldigheten äventyras.

Remissyttrandena. Kommittéförslaget har föranlett erinran bara från *fastighetsägareförbundet*, som uttalar att parternas möjligheter att träffa frivilliga överenskommelser om betalningen av förrättningskostnaderna åsidosatts, utan att några bärande skäl för detta redovisats. Enligt förbundets mening bör betalningsansvaret i första hand fördelas efter vad sakägarna överenskommit och i andra hand efter vad förrättningsmännen prövar skäligt.

Departementschefen. De av kommittén föreslagna reglerna motsvarar i stort sett innehållet i gällande rätt. Den avvikelsen har emellertid gjorts att möjlighet öppnats för fastighetsbildningsmyndigheten att åsidosätta överenskommelse mellan sakägarna, om denna skulle medföra att betalningsskyldighetens fullgörande äventyras. Jag finner en sådan spärr befogad och vill härvid hänvisa till vad jag anfört vid 2:6. Departementsförslaget stämmer därför i sak överens med vad kommittén förordat. I formellt hänseende har bl. a. gjorts den jämkningen att den i lagtexten gjorda reservationen för det fall att 2:6 är tillämplig fått utgå, eftersom det ändå är tydligt att de kostnadsregler som tas upp där och som är gemensamma för alla slag av förrättningar alltid skall tillämpas vid sidan av de föreskrifter som meddelats beträffande de särskilda fastighetsbildningsåtgärderna.

11 KAP.

Klyvning

Kapitlet behandlar den form av delning som fastighetsbildningskommittén kallar klyvning. Med klyvning avses en uppdelning av fastigheter som till särskilda kvotdelar ägs av flera gemensamt. Departementsförslaget stämmer i huvudsak överens med kommitténs förslag. De skillnader som föreligger beror i huvudsak på att beredningen av kommitténs förslag skett under beaktande av det till lagrådet remitterade förslaget till vissa delar av en ny jordabalk.

Kommittén. Kommittén erinrar om att klyvning av fastighet i JDL inordnats under begreppet laga skifte. F. n. förstås därför med laga skifte inte bara omdelning av förut skiftade ägor däri inbegripet delning av samfällig mark — omskifte — utan också uppdelning av fastighet mellan delägarna eller s. k. klyvningsskifte.

Eftersom kommittéförslaget innebär att sådan fastighetsbildning som motsvarar det hittillsvarande omskiftet hänförs till det nya institutet fastighetsreglering, uppkommer frågan om klyvningsskiftet skall behållas som

ett särskilt fastighetsbildningsinstitut eller om den nya lagen inte alls skall ta upp någon motsvarighet därtill. Kommittén har övervägt möjligheten att åstadkomma behövliga delningar för upplösning av samäganderättsförhållanden inom avstyckningens ram men funnit att en lämplig lösning inte kan nås på detta sätt. I och för sig skulle en utbyggnad av reglerna om avstyckning vara tänkbar så att de tillät utbrytning också av ideella andelar i fastighet. En sådan utbrytning skulle emellertid innebära en ändring i fråga om objektet för äganderätten, och ett visst tvångsmässigt inslag vid utbrytningen skulle inte kunna undvaras. Särskilt med hänsyn härtill skulle ett inordnande av klyvningsfallen under avstyckningsinstitutet medföra att denna fastighetsbildningsform delvis fick en ny karaktär. Genom den särreglering som skulle bli nödvändig med tanke på klyvningsfallen skulle avstyckningsinstitutet förlora sin enhetlighet och i realiteten sönderfalla i två olika delningsformer. På grund härav och för att den nya lagens reglering av möjligheterna att åstadkomma olika fastighetsindelningar inte skall bli svåröverskådlig, har kommittén valt att låta motsvarigheten till det hittillsvarande klyvningsskiftet utgöra en delningsform för sig med benämningen klyvning.

Kommittén säger sig vara medveten om att klyvningen inte på långt när kommer att få samma praktiska användning som utbrytning av fastighetsdelar genom avstyckning. Fristående klyvningar torde f. n. ytterst sällan kunna tillåtas på grund av villkoret i 1 kap. 8 § JDL om att de ägolotter som läggs ut — bortsett från fall av sammanläggning — skall med avseende på storlek och beskaffenhet samt med hänsyn till övriga förhållanden kunna på varaktigt sätt erhålla ändamålsenlig användning som särskilda fastigheter. De nu föreslagna jordpolitiska restriktionerna vid uppdelning av fastighet är minst lika stränga och går i vissa hänseenden betydligt längre. Trots detta torde klyvningen inte bli betydelslös. I sådana fall då delägarrens andel kan sammanläggas med annan honom tillhörig fast egendom, bör klyvning många gånger kunna vara en praktisk delningsform. Klyvning och sammanläggning torde bli av särskilt stor betydelse i samband med större fastighetsregleringar och därvid verksamt kunna bidra till ett mera ändamålsenligt fastighetsbestånd. Särskilt kan detta bli fallet i Kopparbergs län.

Klyvningsinstitutet enligt kommittéförslaget skiljer sig inte väsentligt från motsvarande äldre delningsformer. Allt vad som tillhör klyvningsfastigheten skall i princip fördelas mellan de lotter som läggs ut. Fastigheten kommer härigenom att utplånas som bestående enhet, och i stället bildas nya fastigheter av de utlagda lotterna, om inte dessa ingår i sammanläggning. Som i viss mån en nyhet betecknar kommittén att upplösningen av gemenskapen inte skall drivas längre än som påkallats i varje särskilt fall. Om två eller flera delägare inte framställt önskemål om utbrytning av vissa andelar, skall sålunda gemensam lott läggas ut för dem, även om

hinder i jordpolitiskt hänseende inte skulle möta mot en längre gående uppdelning.

När det gäller att i detalj reglera klyvningsförfarandet har de föreslagna bestämmelserna om fastighetsreglering i viss utsträckning tjänat till ledning. Kommittén har övervägt att i kapitlet om klyvning meddela bestämmelser också angående sådana byggnadsreglerande åtgärder som flyttning men har inte funnit detta påkallat, bl. a. därför att när klyvning, som ofta blir fallet, företas i samband med fastighetsreglering blir de i 5 kap. meddelade bestämmelserna av byggnadsreglerande natur tillämpliga.

Remissyttrandena. Kommitténs ställningstagande till frågan om behovet av ett klyvningsinstitut godtas på de allra flesta håll. *Överlantmätaren i Norrbottens län* framhåller att klyvning behövs för att i speciella fall anpassa fastighetsindelningen till äganderättsförhållandena. Klyvning i förening med sammanläggning eller fastighetsreglering i förening med klyvning och sammanläggning kan tänkas bli vanlig, medan parcelleringsfallen kommer att höra till undantagen. *Lantmäteristyrelsen* har inte något att erinra mot förslaget och delar kommitténs uppfattning att institutet kommer att få relativt liten praktisk användning. Av intresse är enligt styrelsens mening den av kommittén i annat sammanhang (bet. s. 601) angivna möjligheten att omvandla fastighet till samfällighet genom en klyvning varvid fastighetens hela enskilda ägovälde avsätts som samfällt för klyvningslotterna, i förening med sammanläggning av dessa lotter med de fastigheter som skall ha del i samfälligheten. Förfarandet synes kunna bli ett lämpligt instrument för samfällighetsbildning också mellan fastigheter som har gemensam ägare, under förutsättning att överföring enligt 6:7 i kommittéförslaget samtidigt tillämpas.

Tekniska högskolan anser att klyvningsinstitutet utan olägenhet kan utmönstras. Det helt övervägande antalet klyvningsfall kommer att ske i förening med sammanläggning. I dessa fall kan fastighetsregleringsinstitutet användas med fördel. I de mycket sällsynta fall då nybildning av fastigheter genom klyvning är motiverad, synes det inte föreligga större svårigheter att genomföra sådan genom fastighetsreglering eller avstyckning.

Departementschefen. Som jag närmare kommer att beröra i anslutning till 2 § vilar bestämmelserna om giltigheten av förvärv av fastighetsandel i det till lagrådet remitterade förslaget till JB på den förutsättningen att sådan andel kan brytas ut genom laga delning. Med hänsyn härtill och till vad kommittén anfört är det uppenbart att ett särskilt klyvningsinstitut behövs, låt vara att den praktiska användningen kommer att bli ganska begränsad. I enlighet med kommitténs förslag, som godtagits av remissmyndigheterna, bör institutet byggas upp huvudsakligen efter mönster av motsvarande äldre fastighetsbildningsformer. Den av kommittén föreslagna

44 — Bihang till Riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128

nyheten att gemensam lott skall läggas ut för de sakägare som inte begärt utbrytning av sina andelar finner jag ändamålsenlig.

I departementsförslaget har reglerna om giltigheten av andelsförvärv i JB-förslaget och klyvningsreglerna samordnats. En närmare redogörelse härför kommer jag att lämna vid 2 §. I överensstämmelse med vad som föreslagits i fråga om avstyckning har klyvning av fastighet, som är belastad med tomträtt, gjorts beroende av att föremålet för tomträtten inskränks till att avse en av de fastigheter som bildas vid klyvningen. Angående motiven härför hänvisar jag till vad jag har anfört under rubriken till 10 kap.

1 och 2 §§.

I dessa paragrafer regleras vissa för klyvningsinstitutet grundläggande frågor. Sålunda anges de situationer i vilka klyvning kan komma i fråga. Vidare ges bestämmelser om vem som kan ta initiativ till klyvning, om hur lotterna skall läggas ut och om återkallelse av klyvningsansökan. 1 § motsvaras av samma lagrum i kommittéförslaget, medan 2 § saknar motsvarighet i detta.

Kommittén. I 1 § karakteriseras klyvningen som en uppdelning i lotter som är avsedda att utgöra fastigheter för sig eller ingå i sammanläggning. Vidare uppställs det kravet att fastigheten skall innehas under samäganderätt. Kommittén framhåller att endast hel fastighet kan vara objekt för klyvning och anser att det utan vidare framgår att fastigheten genom delningen upphör att bestå som självständig enhet. Samfällighet kan följaktligen inte klyvas, och detta gäller även för det fall att samfälligheten utgör gemensam ägovidd för fastigheter eller annars enbart består av mark som är gemensam för fastigheter helt utan enskilt ägovälde. Genom villkoret att klyvningsfastigheten skall innehas under samäganderätt utesluts vidare en uppdelning efter ideella andelar av fastighet som har en enda ägare. Något behov av en sådan uppdelning föreligger inte. Inte heller skall klyvning kunna komma till stånd beträffande fastighet, om denna tillhör flera men ingår i sådan egendomsgemenskap utan fixerade andelar i fastigheten som kan föreligga vid enkelt bolag.

I 1 § första stycket i kommittéförslaget anges vidare att klyvning sker på yrkande av delägare i fastigheten. Härigenom fastslås principen att ett anlåtande av denna delningsform uteslutande är en delägarnas angelägenhet. Något initiativ utifrån skall lika litet som enligt gällande rätt få förekomma.

Paragrafens andra stycke innehåller bestämmelser om lottbildningen vid klyvning och föreskriver att särskilda lotter skall läggas ut endast för de delägare som påyrkat utbrytning av sina andelar. Övriga delägares andelar bör enligt kommitténs mening läggas ut som en gemensam lott, eftersom det är önskvärt att man inte i något fall driver delningen längre än de en-

skilda sakägarna begärt. Om en grupp delägare visserligen yrkar utbrytning av sina andelar men begär att få dessa förlagda i gemensam lott, skall enligt förslaget deras önskemål tillgodoses. Förslaget överensstämmer i detta hänseende med gällande rätt (13 kap. 11 § tredje stycket och 13 § JDL).

Kommittén understryker att de sålunda föreslagna reglerna angående lottbildningen gäller bara i den mån hinder inte möter på grund av bestämmelserna i 3 kap. Det är uppenbart att delning i enlighet med delägarnas yrkanden ofta inte kan tillåtas av det skälet att någon eller några av de lotter som begärts utlagda inte kan godtas med hänsyn till jord- och planpolitiska överväganden. Till följd härav har i andra stycket också tagits upp en föreskrift om att anordningen med gemensam lott skall tillämpas i den vidgade omfattning som påkallas av att hinder möter mot den av delägarna begärda uppdelningen. Kommittén vill inte bestrida att det någon gång vid tillämpningen kan visa sig vanskligt att ta ställning till vilka delägare som mot sin vilja skall få sina andelar utlagda tillsammans. Med tillämpning av principen i 6 § i kommittéförslaget att delningen skall genomföras med minsta olägenhet bör det emellertid vara möjligt att nå en lösning som är godtagbar med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet. Det enda alternativet till den föreslagna regleringen skulle vara att på sätt som får anses ha skett genom regleringen i JDL (1 kap. 8 § och 13 kap. 11 § tredje stycket) tillämpa bestämmelserna om tvångsförläggning i gemensam lott bara beträffande sådana delägare för vilka särskilda lotter av godtagbar beskaffenhet inte kan utläggas. Enligt kommitténs mening är detta alternativ inte att föredra.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* påpekar behovet av en samordning av 1 § i kommittéförslaget och 4 kap. 8 § i lagberedningens förslag till JB. Samma skäl som föranlett kommittén att i 10:4 första och tredje styckena föreslå särskilda regler beträffande förfarandet när begäran om avstyckning återkallas bör vidare leda till en motsvarande reglering i fråga om klyvning som grundar sig på överlåtelse av eller annat fång till andel i fastighet med bestämmelse att andelen skall utbrytas.

Departementschefen. Mot de av kommittén föreslagna bestämmelserna om klyvning av fastighet som innehas under samäganderätt finner jag inte anledning till erinran. Av motiven till 2 § tredje stycket i kommittéförslaget synes framgå att kommittén avsett att klyvning i princip skall kunna äga rum också av sämjedelad fastighet. Denna ståndpunkt torde vara välmotiverad. Eftersom samäganderättslagen inte är tillämplig på sämjedelad fastighet, fordras emellertid särskilda bestämmelser om klyvning av sådan fastighet. Dessa bestämmelser synes lämpligen böra tas upp i promulgationslagen.

Som Svea hovrätt påpekat i sitt remissyttrande krävs en samordning mellan klyvningsreglerna och vissa bestämmelser i förslaget till JB. I 4 kap. 8 § i förslaget regleras det fall att en köpehandling, som avser andel av fastighet, inte innehåller bestämmelse om att andelen skall utbrytas genom laga delning. Köparen skall då anses inneha fastigheten under samäganderätt med den eller de andra delägarna. Om i köpehandlingen bestämts att andelen skall utbrytas, är köpet beroende av att ansökan om laga delning sker inom viss tid efter köpet och att sådan delning senare kommer till stånd. Bestämmelserna förutsätter alltså att klyvning kan ske när ett köp avser andel av fastighet. Eftersom det inte är fråga om samäganderätt, bör de av kommittén föreslagna reglerna kompletteras så, att klyvning blir möjlig också i detta fall.

I likhet med vad som har föreslagits i fråga om avstyckning bör vidare införas sådana bestämmelser i fråga om rätt att påkalla klyvning och om återkallelse av ansökan att den ene kontrahenten i köpeavtalet inte mot den andres vilja kan göra köpet ogiltigt. De sålunda behövliga föreskrifterna, vilka liksom avstyckningsreglerna bör kunna tillämpas också beträffande andra fång än köp, har tagits upp i 2 § i departementsförslaget.

3 §.

Paragrafen, som motsvarar 2 § i kommittéförslaget, behandlar förutsättningarna för att klyvning skall få ske.

Kommittén. I kommittéförslaget föreskrivs till en början att klyvning inte får äga rum, om därvid inte läggs ut särskild lott för någon delägare som påyrkat utbrytning av sin andel i klyvningsfastigheten eller gemensam lott för vissa delägare i enlighet med vad de yrkat. Kommittén framhåller att detta villkor sammanhänger med grundsatsen att endast delägare är berättigad påkalla klyvning. Om ingen av delägarna kan vinna bifall till sin begäran om utbrytning, bör följdriktigt någon delning inte få ske. Villkoret har en motsvarighet i 1 kap. 8 § JDL, som förutsätter att ägolott kan läggas ut för den som sökt klyvningsskifte.

Enligt 1 kap. 14 § JDL får fastighet, som med hänsyn till läge och beskaffenhet i övrigt företrädesvis ägnar sig till byggnadsplats eller vars värde till huvudsaklig del består i strömfall, fiske eller annan dylik förmån eller i byggnader eller andra anläggningar, inte mot delägares bestridande undergå klyvningsskifte, om det inte är uppenbart att skiftet inte länder honom till förfång. I FBLS, som beträffande klyvningsskifte innehåller en hänvisning i tillämpliga delar till JDL, finns ett ovillkorligt förbud mot skifte på fastighet eller område som med hänsyn till läget och beskaffenheten företrädesvis ägnar sig till byggnadsplats (6 kap. 11 § andra stycket). Kommittén framhåller att dessa bestämmelser härrör från en tid då delningsrätten i princip var fri och en splittring av fastighet i vissa fall kunde tän-

kas leda till en väsentlig värdeminskning. Regler med motsvarande innehåll behövs inte i den nya lagen, eftersom de föreslagna jordpolitiska villkoren har sådant innehåll att en värdeminskning av någon betydelse till följd av fastighetsbildning får anses utesluten. Till skydd för jordbruket, skogsbruket och fiskevården föreslås särskilda regler mot en från allmän synpunkt skadlig splittring av fastighetsbeståndet, och därmed tillgodoses också den enskildes intresse av att inte behöva underkasta sig en delningsåtgärd som kan vara ekonomiskt ofördelaktig. Beträffande fastigheter för andra ändamål utgör det allmänna lämplighetskravet enligt kommitténs mening en tillräckligt effektiv spärr. Om exempelvis en fastighet som är avsedd för bebyggelse kan uppdelas i olika delar som var för sig är lämpliga, är det inte tänkbart att delningen medför en sänkning av delningsobjektets värde.

När det gäller fastigheter med byggnader och andra mera värdefulla anläggningar utesluter det nyss anförda enligt kommitténs mening inte att en viss begränsning av delningsrätten kan vara motiverad av andra skäl. Om det för någon av delägarna läggs ut en lott som på grund av därtill hörande anläggningar i värde väsentligt överstiger hans andel i klyvningsfastighetens värde, kan han nämligen försättas i en svår situation genom den ersättning han kommer att få utge till övriga delägare samt med tanke på det besvär och de kostnader som ett vidmakthållande av byggnaderna i gott och räntabelt skick kan medföra. Han synes därför inte mot sin vilja böra tvingas att under alla förhållanden ta emot en lott med sådana övervärden. Kan inte heller annan delägare tilldelas byggnaderna i fråga, bör följden bli att någon delning inte kan äga rum.

I gällande rätt framträder detta problem inte på samma sätt, eftersom klyvningsskifte inte anses omfatta byggnader och andra liknande anläggningar som utgör tillbehör till jorden. Frågan har emellertid inte lämnats helt oreglerad, utan i 14 kap. 4 § JDL meddelas bestämmelser om att förrättningsmännen skall besluta i saken, när delägarna inte kan enas om vilken eller vilka som med eller utan mellanavgift i pengar skall överta gemensamma byggnader och anläggningar. Därvid skall iaktas att delägare inte får mot sitt bestridande åläggas lösa flera eller större byggnader och anläggningar än som behövs för bruket av hans ägolott. Finner förrättningsmännen att frågan inte kan ordnas, skall de hänvisa delägarna att beträffande den gemensamma egendomen begära förordnande enligt lagen om samäganderätt. Klyvningen hindras alltså inte, men byggnaderna och anläggningarna förblir tills vidare under samäganderätt.

När det gäller att avgöra under vilka närmare förutsättningar som delägare skall kunna vägra att ta emot en klyvningslott med övervärde i byggnader eller andra anläggningar är det naturligt att i första hand söka paralleller med motsvarande situation vid fastighetsreglering. Kommittén finner emellertid att situationen vid klyvning inte är helt likartad med den som föreligger vid fastighetsreglering, där fråga kan uppkomma om att

tillföra sakägare en byggnad vari denne tidigare inte haft ens den ringaste andel. Vid fastighetsreglering finns anledning att starkt begränsa skyldigheten att överta befintliga byggnader, men vid klyvning bör inte lika stränga villkor uppställas. Ett visst skydd för den enskilde behövs dock. Vad som vid klyvning bör tillmätas betydelse synes vara de rent ekonomiska olägenheterna för delägare att tvingas överta byggnadskapital i större omfattning än som motsvarar hans andel i klyvningsfastigheten men däremot inte sådana omständigheter som att han inte behöver anläggningarna i fråga, vilka ju redan till viss del tillhör honom. Enligt kommitténs bedömning bör den nödvändiga begränsningen anges på så sätt att delägare inte får betungas oskäligt.

Kommittén föreslår därför att klyvning av en fastighet med byggnad eller annan anläggning skall tillåtas bara om delningen kan utföras på sådant sätt att delägare inte betungas oskäligt genom att byggnaden eller anläggningen tillförs honom. Bestämmelsen tas upp i andra stycket av förslaget till 2 §. Det anses inte påkallat att uttryckligt ange att bestämmelsen gäller bara i händelse av delägars bestridande. Om delägaren inte motsätter sig att byggnad eller anläggning tillförs honom, kan en sådan anordning inte anses oskäligt betungande för honom.

I tredje stycket första punkten i kommittéförslaget behandlas frågan om upplösning av samäganderätt till fastighet skall ske genom försäljning enligt samäganderättslagen eller genom klyvning, när sådan kan komma i fråga. Bestämmelsen motsvarar 1 kap. 22 § JDL. Enligt 7 § samäganderättslagen skall delningen i princip ha företräde, men om domstol redan förordnat att fastigheten skall utbudas till försäljning för delägarnas gemensamma räkning, får delningen ske bara om det visas att någon försäljning inte kommer till stånd. Kommittén föreslår att samma ordning skall gälla också i fråga om klyvning.

I återstoden av tredje stycket i kommittéförslaget behandlas en annan prioritetsfråga, nämligen förhållandet mellan klyvning och legalisering av sämjedelning. Om en delägars andel i viss fastighet brutits ut genom giltig sämjedelning, bör enligt kommittén klyvning inte tillåtas, om legalisering av sämjedelningen i stället kan komma till stånd. Eftersom det emellertid står delägarna i den sämjedelade fastigheten fritt att när de alla är ense låta sämjedelningen återgå, bör inte enbart förekomsten av en sådan privat jorddelning hindra klyvning. Det bör dessutom fordras att åtminstone någon delägare begärt legalisering och att slutligt avgörande i anledning av hans framställning inte föreligger. Den föreslagna bestämmelsen är avsedd att gälla inte bara när hela klyvningsfastigheten ingått i sämjedelningen utan också när delägars andel endast delvis blivit utbruten.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* framhåller att det kan tänkas fall då de i 3 kap. föreskrivna allmänna fastighetsbildningsvillkoren inte utgör till-

räcklig garanti mot ofördelaktiga ekonomiska verkningar för sakägare. Sålunda kan klyvningsobjektets värde före delningen vara högre än klyvningslotternas sammanlagda värde med avdrag för klyvningskostnaderna, något som kan inträffa särskilt om dessa blir höga. Med höga byggnadskostnader kan det också inträffa att byggnadsbeståndet på klyvningsfastigheten inte kan anpassas till de vid klyvningen bildade fastigheterna. På detta sätt kan det uppkomma en värdeminskning som medför att klyvningen totalt sett leder till en ekonomisk förlust för delägarna. Tillräckliga skäl att frångå gällande rätts krav på att delningen inte får leda till förfång för delägare synes därför inte föreligga. Hovrätten föreslår att ett villkor med sådan innebörd tas in i 2 § i kommittéförslaget. Villkoret torde få betydelse inte minst för inteckningshavare och liknande rättsägare som saknar talerätt vid förrättningen. Naturligtvis skall villkoret kunna åsidosättas genom överenskommelse mellan sakägarna. Bestämmelse härom bör tas in i 8 § första stycket. Oskadlighetsprövning enligt andra stycket i samma paragraf kommer därigenom att äga rum, om klyvningen genomförs med stöd av sådan överenskommelse.

Andra stycket i kommittéförslaget bör enligt *överlantmätaren i Uppsala län* ändras. Överlantmätaren menar att kommittén fäst alltför stort avseende vid den mottagande delägarrens ekonomiska ställning och att bestämmelserna i 14 kap. 4 § JDL om att delägare inte får åläggas att lösa flera och större byggnader än som behövs för bruket av hans ägolott utgör en rättvisare grund för frågans avgörande. Om delägarna inte kan enas om byggnadernas fördelning, bör klyvningen inte komma till stånd.

Lantmäteristyrelsen påpekar att föreskriften i tredje stycket andra punkten motsättningsvis innebär att andel för vilken särskild lott redan utlagts genom sämjedelning under viss förutsättning kan utbrytas genom klyvning. Bestämmelsen synes därför strida mot regeln i 1 § första stycket att fastighet som får klyvas skall innehas under samäganderätt. Av motiven till 2 § framgår emellertid att den där förutsatta klyvningsmöjligheten avser det fallet att delägarna kommit överens om att sämjedelningen skall upphöra och att klyvning i stället skall ske. Styrelsen anser att lagtexten bör förtydligas i denna del. Enligt *överlantmätaren i Norrbottens län* kan det företräde som legaliseringsförrättning fått framför klyvning många gånger innebära olägenheter. Om en mycket dålig fastighetsindelning skulle uppkomma genom legalisering men klyvning kan ge en godtagbar lösning, förefaller det mindre tilltalande att tvingas välja legalisering. Sämjedelningens självläkande effekt i vissa fall vid ändrad äganderätt gör vidare att det kan vara olämpligt att mera generellt splittra fastigheter i överensstämmelse med sådan delning.

Departementschefen. Kommitténs förslag att en förutsättning för klyvning skall vara att någon lott kan läggas ut i enlighet med framställt yrkande

har inte mött någon erinran under remissbehandlingen. Också jag finner att ett sådant villkor är på sin plats. I departementsförslaget har därför tagits upp en bestämmelse av denna innebörd.

En allmän förutsättning för att laga skifte skall få ske är enligt gällande rätt att skiftet inte får lända delägare till förfång (1 kap. 1 § JDL). Rätten att få till stånd klyvningsskifte är vidare enligt särskilda bestämmelser, som äger tillämpning endast beträffande vissa slags fastigheter, ytterligare beskuren (1 kap. 14 § JDL och 6 kap. 11 § FBL). Kommittén har i sitt förslag inte tagit upp någon motsvarighet till dessa bestämmelser utan ansett att de i 3 kap. angivna allmänna fastighetsbildningsvillkoren innefattar tillräckligt skydd för den enskilde mot ogynnsamma ekonomiska verkningar av klyvning. Svea hovrätt har emellertid i sitt remissyttrande uttalat att det kan tänkas förekomma fall då reglerna i 3 kap. inte ger tillräcklig garanti för att ekonomiska olägenheter inte uppstår för delägarna och att det nuvarande kravet på att klyvningen inte får leda till förfång för delägare därför bör behållas.

Även om det inte är alldeles otänkbart att fall kan inträffa då klyvningen medför ekonomisk förlust för någon av delägarna trots att den inte strider mot de i 3 kap. uppställda fastighetsbildningsvillkoren, är det enligt min mening uppenbart att sådana situationer måste bli mycket sällsynta. I regel kan sådan förlust tänkas uppkomma bara om kostnaderna för klyvningen är höga. I sådana fall finns det emellertid vissa möjligheter att utjämna vinster och förluster mellan delägarna genom en skälig fördelning av kostnaderna. 10 § öppnar möjlighet till en sådan fördelning. Mot denna bakgrund anser jag inte nödvändigt att här införa en särskild bestämmelse om att klyvningen inte får lända sakägare till förfång.

I departementsförslaget har i andra stycket tagits upp en motsvarighet till 10:3. Härigenom görs klyvning av fastighet som är belastad med tomt rätt beroende av att området för tomträtten genom avtal mellan fastighetens ägare och tomträttshavaren inskränkts till en av klyvningslotterna och att ansökan om inskrivning av avtalet förklarats vilande endast i avbidan på fastighetsbildningen. Angående motiven härför vill jag hänvisa till mina uttalanden i avstyckningskapitlet.

Beträffande frågan under vilka förutsättningar en delägare skall kunna vägra att godta en klyvningslott med övervärde i byggnader och andra anläggningar är jag ense med kommittén om att det saknar betydelse huruvida delägaren behöver anläggningarna eller inte. Det avgörande bör vara vilka ekonomiska följder det har för delägaren att han tillförs en sådan lott. I 3 § tredje stycket i departementsförslaget har därför som villkor för att delägare skall vara skyldig att överta byggnadskapital angetts att avsevärd olägenhet inte uppkommer för honom.

I frågan huruvida upplösning av samäganderätt till fastighet i vissa fall skall ske genom försäljning enligt samäganderättslagen eller genom klyv-

ning har departementsförslaget utformats helt i enlighet med kommitténs förslag som i sin tur stämmer överens med gällande rätt. Bestämmelserna har tagits upp i fjärde stycket.

Kommitténs uttalanden i anslutning till tredje stycket i dess förslag om förhållandet mellan klyvning och legalisering av sämjedelning är inte fullt klart till sin innebörd. Jag har emellertid uppfattat saken så, att kommittén ansett att klyvning i princip bör få ske av sämjedelad fastighet. Som tidigare berörts har jag anslutit mig till denna ståndpunkt och funnit nödvändigt att bestämmelser härom tas upp i promulgationslagen. Genom den föreslagna legaliseringslagen öppnas möjlighet till en omfattande legalisering av sämjedelningar och andra privata jorddelningar. Otvivelaktigt stämmer det bäst överens med grunderna för denna lag att legalisering får företräde framför klyvning så snart någon delägare begärt legalisering. Trots att jag alltså är beredd att ansluta mig till kommitténs förslag också i denna del, innehåller departementsförslaget inte någon regel i ämnet. Också denna bestämmelse torde nämligen ha sin rätta plats i promulgationslagen.

Med anledning av uttalanden vid remissbehandlingen vill jag framhålla att det bör öppnas möjlighet att kombinera legaliseringsförrättning med fastighetsreglering. En sådan anordning kan bli av särskilt värde med hänsyn till att legaliseringen ofta leder till en mindre lämplig fastighetsbildning i de fall då sämjelotterna är i behov av omarrondering eller annan förbättring.

4 §.

Paragrafens första stycke behandlar frågan om tilldelningen vid klyvning. I andra stycket ges vissa särbestämmelser rörande delningsgrunden. Paragrafen motsvaras av 3 § i kommittéförslaget.

Kommittén. I första stycket i kommittéförslaget meddelas regler av samma innehåll som de som avses gälla beträffande markfördelningen vid fastighetsreglering. Jämförelsegrunden vid delningen skall utgöras av graderingsvärdet, och när detta skall fastställas skall det ske efter de i 5 kap. angivna grunderna. Motsvarande möjligheter som vid fastighetsreglering skall också finnas att vid utläggande av klyvningslott för viss delägare låta graderingsvärdet av vad som tillförs lotten avvika från delägarans andel i den odelade fastighetens graderingsvärde.

Med anledning av föreskrifterna i första stycket om att klyvningsfastighetens andelar i samfällad mark skall fördelas mellan klyvningslotterna påpekar kommittén att förslaget inte kräver att fastighetens andel i samfällighet skall brytas ut i samband med klyvningen. I denna del skiljer sig förslaget från gällande rätt, som i 1 kap. 5 § andra stycket JDL innehåller en regel om utbrytning av andel i vissa samfälligheter.

Principen att varje delägaras andelstal i klyvningsfastigheten i princip

utgör delningsgrund måste modifieras i två fall, nämligen dels när en del av klyvningsfastigheten redan tidigare genom en lagligen gällande förrättning uppdelats mellan delägarna, dels när ett område på marken brutits ut enbart från andel i fastigheten. I fråga om förstnämnda fall framhåller kommittén att nuvarande registreringsbestämmelser för landsbygden innebär att, om bara avrösningsjorden till en fastighet ingår i skiftet, de därvid utlagda lotterna inte skall registreras som särskilda fastigheter, förutsatt dock att fastigheten även omfattar inrösningsjord. Också i fortsättningen torde det kunna förekomma att en fastighets avrösningsjord är helt eller delvis uppdelad mellan delägare i fastigheten genom lagligen gällande förrättning. Vid klyvning enligt den nya lagen bör innehavet på grund av den äldre delningen utgöra delningsgrund såvitt avser den delade marken och förhållandet mellan de vid delningen utlagda lotterna. I paragrafens andra stycke har därför föreskrivits att innehavet enligt den verkställda delningen skall beaktas vid beräkningen av hur stor del av klyvningsfastighetens graderingsvärde som belöper på viss delägare. Vidare har beträffande den andra undantagssituationen föreskrivits att, om avsöndring, avstyckning eller därmed jämförlig åtgärd tidigare skett från andel i fastigheten, hänsyn skall tas också till detta.

Departementschefen. De i första stycket i kommittéförslaget upptagna bestämmelserna är tämligen självklara om de betraktas med utgångspunkt från gällande rätt och kommitténs förslag i fråga om fastighetsreglering. De har inte heller föranlett någon erinran under remissbehandlingen. Bestämmelserna har därför utan ändring i sak tagits upp i första stycket i departementsförslaget. Av 9 § framgår att bestämmelsen om grunden för tilldelning gäller bara om delägarna inte kommit överens om annat.

Den i andra stycket i kommittéförslaget upptagna bestämmelsen om att innehavet vid en tidigare laga delning skall beaktas vid beräkningen av delägars andel i klyvningsfastighetens graderingsvärde saknar motsvarighet i departementsförslaget. Enligt min mening bör nämligen registreringsbestämmelserna i framtiden utformas så, att de lotter som lagts ut vid sådan delning som avses i bestämmelsen skall registreras som särskilda fastigheter. Det kommer då aldrig att inträffa att en del av en klyvningsfastighet tidigare delats mellan delägarna genom laga delning.

Den andra av kommittén i samma stycke föreslagna särbestämmelsen, som innebär att man vid bestämmande av delningsgrunden skall ta hänsyn till avstyckning eller därmed jämförlig åtgärd som skett från andel i klyvningsfastigheten, har däremot utan saklig ändring tagits upp i departementsförslaget.

5 §.

Paragrafens första stycke, som motsvarar 4 § i kommittéförslaget, inne-

håller bestämmelser om skyldighet för fastighetsbildningsmyndigheten att ge föreskrifter om fördelningen mellan klyvningslotterna av särskilda rättigheter som hör till klyvningsfastigheten. I andra stycket har tagits upp en bestämmelse som reglerar det fall att sådan föreskrift inte meddelats. Bestämmelsen saknar motsvarighet i kommittéförslaget.

Kommittén. Kommittén framhåller att 3 § i dess förslag föreskriver att klyvningsfastighetens enskilda ägoområden och dess andelar i samfällid mark skall fördelas mellan klyvningslotterna. Till fastigheten hör emellertid ofta — utöver rätt till del i samfälligheter — särskilda rättigheter, såsom servitut eller delaktighet i häradsallmänning eller liknande. Också beträffande sådan rättighet skall vid klyvningen bestämmas om den i sin helhet skall tilläggas viss lott eller uppdelas mellan lotterna eller vissa av dem. I likhet med vad som skall gälla beträffande avstyckning kan delningen tänkas ske antingen genom angivande av andelstal eller fastställande av särskilda utövningsområden på marken för de olika lotterna. 4 § i kommittéförslaget innehåller bestämmelser härom. Kommittén erinrar i detta sammanhang om innehållet i 2:5, som innebär att frågan i vissa fall regleras automatiskt, om förrättningsmännen skulle underlåta att vid klyvningen bestämma till vilken eller vilka lotter rättighet skall höra.

Kommittén påpekar att vissa rättigheter kan vara av sådan beskaffenhet att de inte lämpar sig för en bestämd fördelning vare sig genom angivande av andelstal eller eljest. Vid avstyckning kan enligt förslaget i sådana fall bestämmas att rättigheten tillkommer styckningsdelarna gemensamt. Motsvarande förfarande bör kunna användas vid klyvning.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* framhåller att paragrafen innebär att förrättningsmännen — till skillnad från vad som är avsett att gälla vid avstyckning — alltid skall uttala sig om alla klyvningsfastigheten tillkommande rättigheter. Emellertid kan det inträffa att viss rättighet förbises vid förrättningen. Det är uppenbarligen avsett att rättighet varom bestämmelse av denna anledning inte ges vid förrättningen skall tillhöra klyvningslotterna gemensamt, om inte annat följer av 2:5 i kommittéförslaget. Hovrätten menar emellertid att det inte föreligger någon anledning att låta denna princip, som överensstämmer med 19 kap. 13 § i 1960 års JB-förslag, komma till uttryck i lagtexten. *Överlantmätaren i Jämtlands län* anser däremot att det behövs en bestämmelse av innehåll att klyvningsfastigheten tillkommande särskild rättighet som inte genom uttrycklig föreskrift disponerats vid klyvningen i första hand skall höra till de olika genom klyvningen uppkomna fastigheterna efter tidigare andel i klyvningsfastigheten.

Departementschefen. Uppenbarligen bör fastighetsbildningsmyndigheten vara skyldig att vid klyvning meddela föreskrifter beträffande fördelning-

en mellan klyvningslotterna av särskilda rättigheter som hör till klyvningsfastigheten. De regler som kommittén föreslagit i detta hänseende har inte mött någon erinran under remissbehandlingen. Också jag finner bestämmelserna ändamålsenliga. Jag föreslår därför att de med vissa formella jämkningar upphöjs till lag. Om myndigheten av någon anledning inte skulle meddela föreskrift som nyss sagts, kommer som kommittén framhållit vissa rättigheter ändå på grund av bestämmelserna i 2:5 att tillfalla någon eller några av klyvningslotterna.

Ett par remissinstanser har tagit upp frågan om behovet av en subsidiärt tillämplig lagregel beträffande andra rättigheter än sådana som omfattas av 2:5. I denna fråga vill jag till en början erinra om att lagberedningen i 19 kap. 13 § i 1960 års förslag till JB förordade en bestämmelse om att avtalsservitut efter delning av härskande fastighet skulle gälla till förmån för var och en av de nya fastigheterna, om inte annat bestämdes vid förrättningen eller följde av upplåtelsen. Som jag närmare berört vid 10:4 har denna bestämmelse fått utgå i det till lagrådet remitterade förslaget till JB. Emellertid torde någon tvekan inte kunna råda om att den princip som ligger till grund för den av lagberedningen föreslagna regeln bör vinna tillämpning i fråga om klyvningsfastighet tillkommande särskild rättighet. Det torde vara till fördel från rättssäkerhetssynpunkt att principen blir lagfäst. På grund härav har i departementsförslaget till paragrafen fogats ett andra stycke med den innebörden att rättighet varom särskild föreskrift ej meddelats vid förrättningen skall, såvitt inte annat följer av 2:5 eller andra särskilda bestämmelser, tillfalla de vid klyvningen utlagda lotterna gemensamt. Vid utformningen av bestämmelsen har 10:4 andra stycket i viss mån fått tjäna som mönster.

6 §.

I paragrafen meddelas bestämmelser om bildande av samfällighet och servitut i samband med klyvning. Paragrafen är i sak identisk med 5 § i kommittéförslaget.

Kommittén. I 5 § första stycket i kommittéförslaget föreskrivs att bestämmelserna i 6 kap. om bildande av samfällighet och i 7 kap. om bildande av servitut genom fastighetsreglering skall äga motsvarande tillämpning vid klyvning såvitt avser förhållandet mellan klyvningslotterna eller vissa av dem. Kommittén framhåller att föreskriften stämmer överens med 10:3 första stycket och inte torde kräva några kommentarer utöver dem som lämnats vid detta lagrum. Ingenting hindrar att klyvningsfastighetens hela enskilda ägovälde avsätts som samfällt. Ett sådant förfarande förutsätter emellertid i allmänhet att klyvningslotterna samtidigt läggs samman med andra fastigheter.

Andra stycket innehåller en särbestämmelse som utvidgar möjligheterna att vid klyvning avsätta mark som samfällighet när det på grund av markens beskaffenhet eller dess läge möter svårighet att värdera marken i jämförelse med övriga i klyvningen ingående ägoområden eller markens värde är så lågt att kostnaderna för en delning inte står i skäligen förhållande till värdet. En motsvarande bestämmelse finns i 10 kap. 8 § JDL, som i de angivna situationerna vid såväl klyvningsskifte som omskifte tillåter att äga utesluts från delningen, om uteslutningen är till väsentlig fördel för delägarna och inte hindrar lämpligt och redigt skifte. Eftersom 6:1 medger att annan samfällighet än gemensamhetsskog bildas endast för ändamål som är av stadigvarande betydelse för de delägande fastigheterna och dessutom i princip kräver att åtgärden skall vara av synnerlig vikt för fastigheternas användning, behövs enligt kommitténs mening en särbestämmelse. I annat fall tvingar man fram en delning av klyvningsfastighetens samtliga ägor, även om delningen i vissa delar är ovanligt svår genomförbar eller onödigt kostsam. De förrättnings tekniska fördelarna av att kunna avstå från delning i sådana fall väger otvivelaktigt tyngre än olägenheterna med en samfällighetsbildning som inte i och för sig är behövlig och fyller ett för fastigheterna nyttigt ändamål. Med hänsyn till de allmänna fastighetsbildningsvillkoren i 3 kap. finner kommittén inte påkallat att i likhet med vad som f. n. gäller enligt 10 kap. 8 § JDL kräva att förfarandet skall vara till väsentlig fördel och att det inte hindrar en lämplig indelning.

Departementschefen. Departementsförslaget har, bortsett från vissa redaktionella jämkningar, utformats i enlighet med kommitténs förslag.

7 §.

Paragrafen, som motsvarar 6 § i kommittéförslaget innehåller en allmän bestämmelse om sättet för klyvningens genomförande.

Kommittén. Kommittén uttalar att det ligger i sakens natur att klyvning nästan alltid kan tänkas genomförd på flera sätt. När olika lösningar sålunda är tänkbara, skall enligt vad som nu föreslås det alternativ väljas som medför minsta olägenhet utan att oskäligen kostnad uppstår. Också fastighetsreglering skall enligt 5:6 andra stycket genomföras med iakttagande av denna grundsats. Eftersom sådan fastighetsbildning i motsats till klyvning sker i syfte att förbättra fastighetsindelningen och återverkningsarna på det ekonomiska nettoresultatet därvid ansetts böra tillmätas största vikt, har 5:6 emellertid fått en något avvikande utformning.

För det fall att visst område av klyvningsfastigheten varit föremål för en lagligen gällande delning, kan det enligt kommitténs mening i vissa fall

visa sig lämpligt att delägare får behålla den mark han innehar på grund av den äldre delningen. Frågan härom bör bedömas med ledning av den nu föreslagna bestämmelsen, varvid hänsyn torde böra tas också till att de tekniska arbetena i samband med klyvningen kan förenklas och kostnaderna bringas ned, om den äldre delningen inte rubbas.

Departementschefen. Departementsförslaget har utformats helt enligt de tankegångar som kommittén utvecklat. Det ligger i sakens natur att klyvningen i regel skall ske på det sätt delägarna begär, om de är överens.

8 §.

I paragrafen meddelas bestämmelser om ersättning mellan delägare och om tillträde vid klyvning. Kommittéförslaget innehåller motsvarande regler i 7 §.

Kommittén. Kommittén framhåller att det vid klyvning uppkommer flera spørsmål som bör lösas på likartat sätt som motsvarande fall vid fastighetsreglering. I vissa avseenden torde den önskade enhetligheten vinnas bäst genom att man i kapitlet om klyvning hänvisar till motsvarande föreskrifter om fastighetsreglering. Så synes kunna ske när det gäller likvid- och tillträdesfrågorna. I denna paragraf föreslås därför att bestämmelserna i 5 kap. om ersättning mellan sakägare vid fastighetsreglering och om tillträde skall äga motsvarande tillämpning vid klyvning.

Kommittén understryker att i fråga om ersättning mellan delägarna gäller inte bara de materiella reglerna i 5 kap. om när ersättning skall utgå och hur den skall bestämmas utan också de särskilda föreskrifterna om hur ersättningen skall betalas. Regeln om att 5 kap. skall äga motsvarande tillämpning innebär att vad som sägs om fastighet i 5 kap. vid klyvning i vissa fall måste tillämpas beträffande andel i fastighet.

Departementschefen. Kommitténs förslag har inte mött någon erinran vid remissbehandlingen. Departementsförslaget har i sak utformats helt enligt kommitténs förslag.

9 §.

Paragrafen, som i sak är identisk med 8 § i kommittéförslaget, reglerar frågan om sakägarnas dispositionsfrihet vid klyvning.

Kommittén. Kommittén anser att sakägarnas dispositionsfrihet bör avse förutom 6 § i kommittéförslaget också den i 3 § behandlade frågan om tilldelningen och frågan om delägares rätt till ersättning. Att delägare dessutom bör kunna avstå från en tillämpning av 2 § andra stycket varigenom

han skyddas mot att i visst avseende oskäligt betungas synes uppenbart. Som kommittén uttalat i anslutning till denna bestämmelse kan emellertid en anordning inte gärna anses betungande för delägare, om denne förklarar att han inte har något att erinra däremot. En uttrycklig föreskrift om rätt till avsteg från 2 § andra stycket är därför onödig.

Enligt 5:18 andra och tredje styckena samt 5:19 i kommittéförslaget gäller vissa begränsningar i sakägares frihet att vid omreglering av honom tillhörig fastighet medge avsteg från vissa materiella lagbestämmelser. Genom en hänvisning i andra stycket av denna paragraf har kommittén gjort dessa bestämmelser tillämpliga på delägare i klyvningsfastighet i fråga om honom tillkommande andel i fastigheten.

Departementschefen. Bortsett från vissa redaktionella jämkningar har departementsförslaget utformats i enlighet med kommitténs förslag, som allmänt godtagits av remissinstanserna.

10 §.

I paragrafen, vars motsvarighet i kommittéförslaget är 9 §, behandlas frågan om kostnadsansvaret vid klyvning.

Kommittén. F. n. skall enligt 17 kap. 1 § JDL kostnaderna för klyvning av fastighet genom laga skifte i princip betalas av delägarna i förhållande till det uppskattade ägobelopp som var och en av dem erhåller vid skiftet. Till grund för denna princip torde, framhåller kommittén, ligga den uppfattningen att delägarnas fördel av klyvningen är beroende av de utbrutna andelarnas storlek och att en uppdelning av kostnaderna i enlighet med den tillämpade delningsgrunden därför är mest skälig. Detta betraktelsesätt synes inte kunna godtas för framtiden. Visserligen bör nyttan av klyvningen vara av utslagsgivande betydelse, men särskilt med hänsyn till de föreslagna tämligen vidsträckta möjligheterna att utlägga gemensam lott för olika delägare också mot deras bestridande kan man inte utgå från att varje delägare får nytta av klyvningen i förhållande till storleken av hans andel i klyvningsfastigheten. I många fall torde det inte heller bli möjligt att närmare uppskatta fördelen för de olika delägarna. Kommittén föreslår därför att det skall åligga förrättningsmännen att göra en skälighetsbedömning och grunda fördelningen på resultatet av denna, om inte annat föranleds av 2:6. För det fall att samtliga delägare får sina andelar utlagda i särskilda lotter, torde en fördelning i överensstämmelse med gällande norm ofta vara den mest skäliga.

Departementschefen. Jag har anslutit mig till de av kommittén redovisade övervägandena rörande kostnadsfördelningen vid klyvning. Departementsförslaget stämmer därför sakligt sett överens med vad kommittén förordat.

I redaktionellt hänseende har bl. a. gjorts den jämkningen att den i lagtexten gjorda reservationen för det fall att 2:6 är tillämplig fått utgå. Skälen härför framgår av vad jag har anfört vid 10:9.

12 KAP.

Sammanläggning

ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Inledning

Detta kapitel omfattar i departementsförslaget 14 paragrafer mot 13 i kommitténs förslag. 1—6 §§ behandlar de särskilda villkor som uppställs för sammanläggning vid sidan av de allmänna fastighetsbildningsvillkoren i 3 kap. I 7 § ges vissa föreskrifter om verkningarna av sammanläggning. Därefter följer särbestämmelser för förfarandet i sammanläggningsärenden (8—13 §§). Kapitlet avslutas med en kostnadsregel (14 §).

I sakligt hänseende skiljer sig departementsförslaget från kommitténs förslag främst i fråga om förfarandereglerna. Båda förslagen innebär att ärenden om sammanläggning i likhet med andra fastighetsbildningsärenden skall handläggas vid förrättning och att huvudansvaret för den sakrättsliga prövningen skall bäras av inskrivningsmyndigheten. Den väsentliga skillnaden mellan förslagen består i att enligt kommittéförslaget sker den slutliga sakrättsliga prövningen först när ärendet kommit till registerföraren för registrering och alltså efter det förrättningen avslutats samt vunnit laga kraft, medan enligt departementsförslaget samtliga villkor för sammanläggningen provas på förrättningsstadiet.

Också vissa andra men mindre betydelsefulla avvikelser har gjorts från kommittéförslaget. Som exempel kan nämnas att kravet på medgivande till sammanläggningen från innehavare av särinteckning med sämre rätt än gemensamma inteckningar behålls i departementsförslaget, som alltså stämmer överens med gällande rätt. Kommittén hade däremot föreslagit att villkoret skulle slopas.

I formellt hänseende har kommittéförslaget underkastats åtskilliga jämkningar. Därvid har en samordning skett mellan bestämmelserna i detta kapitel och vissa föreskrifter med inskrivningsrättslig anknytning i förslaget till JB. Denna samordning har lett till att kapitlet i terminologiskt hänseende avviker såväl från kommittéförslaget som från gällande rätt.

Officialinitiativ vid sammanläggning

Kommittén. Med hänsyn till de ändamål som den officiella fastighetsindelingen skall fullfölja är det enligt kommitténs mening betydelsefullt att

denna indelning ansluter sig så nära som möjligt till den faktiska indelningen av jorden i brukningsenheter. Av denna anledning är det önskvärt att s. k. privat jorddelning förhindras, men det är av samma skäl också ett viktigt intresse från allmän synpunkt att, om flera fastigheter brukas tillsammans och utgör en lämplig enhet som bör bestå för framtiden, den officiella indelningen anpassas efter den faktiska indelningen genom att fastigheterna slås ihop till en fastighet. Särskilt för den jordpolitiska verksamheten är det viktigt att en sådan anpassning främjas. Kommittén konstaterar emellertid samtidigt att sammanläggningar i de berörda situationerna är tämligen betydelselösa för den enskilde fastighetsägaren.

Nuvarande ordning för sammanläggning förutsätter initiativ från den enskildes sida. Sammanläggning utan ägares begäran kan ske bara vid laga skifte som handläggs enligt särbestämmelserna i dalalagen eller i anslutning till äganderättsutredning enligt 1962 års lag om äganderättsutredning m. m. Fråga har väckts om en sådan reform av lagstiftningen att sammanläggningar skulle mera generellt genomföras oberoende av enskilt initiativ. Kommittén ansluter sig till dem som redan av praktiska skäl avfärdat tanken på en långtgående reform. Det kan sålunda enligt kommitténs mening inte komma i fråga att göra en allmän inventering av fastighetsbeståndet i landet och att i anslutning därtill verkställa sammanläggningar i alla de fall då ändamålsenliga sambruk föreligger. Enbart för inventeringen och den jordpolitiska bedömningen skulle krävas en orimligt stor insats av personal. Härtill skulle komma svårigheterna med att ordna upp in-teckningsförhållandena. En mindre radikal lösning skulle vara att man inriktade sig bara på de fall då bestående lämpliga brukningsenheter hotas av uppdelning genom äganderättsöverlåtelse eller då sådana överlåtelse medför att nya brukningsenheter bildas av flera fastigheter. Kontrollen kunde då knytas till lagfartsansökningarnas behandling. Också här skulle det emellertid möta praktiska svårigheter, eftersom kontrollen skulle förutsätta kännedom om lagfartssökandenas tidigare fastighetsinnehav. Möjligen skulle man kunna tänka sig att tvångsvis genomföra sammanläggning, när samme person sökte lagfart samtidigt på flera fastigheter som visade sig vara avsedda att brukas gemensamt, men det kan med fog ifrågasättas om en sådan begränsad anordning skulle få någon egentlig praktisk betydelse. Det synes också mindre lämpligt att på detta sätt *ex officio* genomföra sammanläggningar bara beträffande en i viss mån godtyckligt utvald mindre grupp av de olika fall som man vill nå.

Kommittén avvisar alltså tanken på att tillerkänna det allmänna en rätt att påkalla sammanläggningar som fristående fastighetsbildningsåtgärder. Enligt kommitténs mening bör man i stället försöka att på indirekt väg styra utvecklingen på sådant sätt att de från allmän synpunkt önskvärda sammanläggningarna i största möjliga utsträckning kommer till under fastighetsägarnas medverkan.

Kommittén understryker att dess negativa inställning till ett officialinitiativ inte hänför sig till sammanläggningsåtgärder som utgör led i en mera omfattande fastighetsreglering eller som utgör en förutsättning för att annan fastighetsbildningsåtgärd skall kunna komma till stånd. I 8 § föreslår kommittén bestämmelser om officialinitiativ i sådana situationer. I fråga om kommitténs motiv härför hänvisas till vad som anförs vid denna paragraf.

Departementschefen. Jag finner de av kommittén anförda skälen för att man inte bör införa officialinitiativ i fråga om fristående sammanläggningsåtgärder övertygande. Några bestämmelser om sådant initiativ finns därför inte i departementsförslaget. Däremot innehåller detta i likhet med kommittéförslaget regler om rätt för fastighetsbildningsmyndigheten att i vissa fall i samband med annan fastighetsbildning utan ansökan pröva fråga om sammanläggning (8 § i båda förslagen).

Sammanläggnings beroende av gravationsförhållanden

Gällande rätt. För att sammanläggning av fastigheter skall få ske fordras enligt nuvarande ordning att vissa villkor i fråga om fastigheternas sakrättsliga förhållanden är uppfyllda. Bl. a. uppställs vissa krav som har anknytning till in-teckningsbelastningen i fastigheterna. Bestämmelser härom finns i 14 § SML samt i 3 kap. 3 § FBLS vartill hänvisas i 4 kap. samma lag.

Enligt dessa bestämmelser får sammanläggning ske bara om något av följande fall föreligger.

1. Inte mer än en av fastigheterna besväras av beviljad eller sökt in-teckning.

2. Två eller flera av fastigheterna är besvärade på angivet sätt, men ingen av fastigheterna svarar för andra in-teckningar än sådana som gäller i samma in-bördes ordning i var och en av de andra. Den omständigheten att i någon av fastigheterna dessutom finns in-teckning med sämre rätt hindrar dock inte sammanläggning, om innehavare av sådan in-teckning medgett åtgärden.

3. Mer än en av fastigheterna besväras i annat fall än som nyss nämnts av beviljad eller sökt in-teckning, och samtliga in-teckningshavare har medgett sammanläggning på grundval av ett förslag till förmånsordning för in-teckningarna i den nybildade fastigheten som upprättats av ägodelningsdomaren och godkänts av sökanden.

Vid tillämpning av dessa villkor skall avseende inte fästas vid in-teckning för servitut eller nyttjanderätt, om rättigheten inte rör mark som skall ingå i sammanläggningen. Inte heller skall man beakta in-teckning som begärts dödad i fastighet som ingår i sammanläggningen, såvida hinder mot död-ningsåtgärden inte föreligger om sammanläggningen genomförs. Vidare

skall kravet på inteckningshavares medgivande till sammanläggningen inte gälla, om denna är väsentligen utan betydelse för hans säkerhet.

Vid upprättande av förmånsordning skall ägodelningsdomaren se till att inteckningshavares säkerhet rubbas så litet som möjligt. Om det finnes lämpligt, kan han sätta ut sammanträde med sakägarna för förhandling om förmånsordningen.

När sammanläggning genomförs på grundval av förslag till förmånsordning, skall detta fastställas till efterrättelse i sammanläggningsbeslutet (15 § tredje stycket SML och 3 kap. 3 § åttonde stycket FBLS).

Kommittén. I betänkandet redogörs för vissa i lagstiftningssammanhang gjorda uttalanden beträffande inteckningsförhållandenas betydelse för möjligheterna att verkställa sammanläggningar (se närmare bet. s. 582—584). Vidare erinrar kommittén om att lagberedningen i sitt förslag till JB (SOU 1960: 24—26) i anslutning till behandlingen av institutet registrerad bruksenhet tagit upp hithörande problem till närmare undersökning. Enligt lagberedningens förslag skall inteckningsförhållandena vid bildande av bruksenhet regleras i första hand på grundval av överenskommelse mellan de olika rättsägarna (26 kap. 7 § i förslaget). Om och i den mån överenskommelse inte träffas, skall konflikten lösas genom beslut av myndighet. Lagberedningen utgår härvid från grundtanken att en intecknings läge i den särskilda fastigheten bör bestämma dess företräde i bruksenheten och omsätter denna princip i en särskild metod som kallas lägemetoden. Strikt tillämpad innebär denna metod en matematiskt sett fullständig anpassning till inteckningarnas inbördes lägen i de särskilda fastigheterna. Vid tillämpning av metoden skall panträtt som konkurrerar med annan panträtt eller med annan rättighet kunna delas upp. För att förebygga tillämpningssvårigheter uppställer lagberedningen inte som ovillkorligt krav att varje rättighet skall i bruksenheten åtnjuta samma säkerhet som förut. Det är tillräckligt att rättigheten kan antas få väsentligen lika god säkerhet som tidigare. Fastän den antydda regleringen av gravationsförhållandena i allmänhet torde medföra att belastningarna i de särskilda fastigheterna kan utan väsentligt förfång för någon rättsägare inordnas i bruksenheten, kan man enligt beredningens mening inte bortse från att i vissa situationer hinder däremot visar sig föreligga. Till en sådan situation kan särskilt medverka den omständigheten att av de rättigheter som det här gäller är bara intecknad panträtt delbar. En liknande situation kan föreligga, när någon av fastigheterna häftar för fordran som äger förmånsrätt framför intecknad panträtt. Med hänsyn härtill har särskilt föreskrivits att, om inte varje rättighet kan få det företräde i bruksenheten som skall tillkomma rättigheten och inte heller den vars rätt är i fråga lämnat samtycke till avvikelsen, hinder föreligger att bilda bruksenheten (26 kap. 12 § i förslaget).

Den omständigheten att som lagberedningen funnit de ifrågavarande fas-

tigheternas gravationsförhållanden kan vara sådana att en tvångsvis verkställd inteckningsreglering inte är genomförbar måste enligt kommittén få vissa konsekvenser beträffande sammanläggningarna. Kommittén påpekar att ingen av de remissinstanser som yttrat sig över beredningens förslag gjort gällande att beredningen bort gå längre och föreslå obligatorisk inteckningsreglering för alla fall, medan däremot vissa remissinstanser betecknat beredningens förslag som alltför långtgående. Genom den utredning lagberedningen verkställt och vad som förekommit vid remissbehandlingen finner kommittén fastslaget att frågan om tillåtligheten av sammanläggning måste bedömas med hänsyn också till åtgärdens inverkan på rättighetshavarnas ställning. Det är således inte möjligt att låta ett avgörande angående sammanläggning bli gällande utan att en undersökning av inteckningsfrågorna ägt rum dessförinnan och det därvid befunnits att en eventuellt nödvändig inteckningsreglering kan ske.

Av lagberedningens utredning anser kommittén vidare framgå att inteckningsreglering ofta kommer att innebära en vidlyftig procedur, om den inte grundas på överenskommelse mellan rättsägarna. Med hänsyn härtill är kommittén inte beredd att förorda att man i sammanläggningsärendena övergår till en ordning som motsvarar den som lagberedningen föreslagit för bildande av bruksenhet, om inte påtagliga fördelar samtidigt kan vinnas genom att man på detta sätt skulle få vissa möjligheter att oberoende av inteckningshavarnas medverkan bestämma företrädet för inteckningarna i de nybildade fastigheterna. Erfarenheterna från tillämpningen av nu gällande sammanläggningsregler torde ge vid handen att sammanläggningar endast mycket sällan om ens någonsin hindras av att inteckningshavare vägrar lämna medgivande till behövliga åtgärder eller att de för sin medverkan ställer villkor som omöjliggör eller försvårar sammanläggningar. Kommittén har därför kommit till den uppfattningen att införandet av nya regler genom vilka inteckningsfrågorna skulle, åtminstone inom vissa gränser, kunna lösas också mot inteckningshavares bestridande inte skulle vara till någon större nytta eller fylla ett praktiskt behov. Snarare kan det befäras att sådana regler skulle verka tyngande och motverka en ändamålsenlig omläggning av förfarandet i sammanläggningsärendena.

På grund av vad som sålunda anförts finner kommittén att spörsmålet rörande sammanläggningarnas beroende av gravationsförhållanden bör lösas på i huvudsak samma sätt som i nuvarande lagstiftning. Viss prövning av inteckningsfrågorna skall således äga rum innan sammanläggning kommer till stånd, och i de fall då särskild inteckningsreglering därvid befinns nödvändig skall den göras under frivillig medverkan av de berörda rättsägarna efter i stort sett samma principer som hittills.

Departementschefen. Lagberedningens förslag om bildande av s. k. registrerade bruksenheter avvisades i samband med att Kungl. Maj:t den 8 de-

cember 1961 tog upp frågan om det fortsatta arbetet med en ny jordabalk och tillkallade en särskild utredningsman med uppgift att överarbeta lagberedningens förslag i vissa delar (se 1962 års riksdagsberättelse, I Ju 48). De föreslagna bestämmelserna om inteckningsreglering har därför kommit att helt sakna aktualitet inom jordabalkens ram. Detta hindrar naturligtvis inte att liknande bestämmelser införs för sammanläggning. I likhet med kommittén anser jag emellertid att detta inte bör ske, om man inte kan konstatera att det innebär bestämda fördelar. Jag har anslutit mig till kommitténs uppfattning — som fått stöd vid remissbehandlingen — att några sådana fördelar inte kan påvisas.

Förfarandet vid sammanläggning

Gällande rätt. Sammanläggning har f. n. formen av ett ansökningsförfarande med ägodelningsdomaren som första instans. Enligt SML åligger det sökanden att förebära utredning av lantmätare rörande frågan om sammanläggningens lämplighet från fastighetsbildningssynpunkt, om sådan utredning annars inte är tillgänglig. Ägodelningsdomaren har att inhämta utlåtande i frågan från överlantmätaren. Vidare skall ägodelningsdomaren, om han inte samtidigt är inskrivningsdomare i domsagan, inhämta dennes yttrande huruvida hinder mot sammanläggningen föreligger med hänsyn till de sakrättsliga villkoren. Om efter yttrandets avgivande men innan sammanläggning skett ändring inträffar i något av de förhållanden som avses med yttrandet, skall inskrivningsdomaren så fort ske kan underrätta ägodelningsdomaren om förändringen. När sammanläggning kombinerats med avstyckning, skall ägodelningsdomaren i samband med sammanläggningen också pröva avstyckningen och övriga vid samma förrättning vidtagna åtgärder i och för fastställelse.

Kommittén. Kommittén framhåller att det bereder åtskilliga svårigheter att på lämpligt sätt samordna de olika provningsmoment som förekommer i sammanläggningsärendena. Bedömningen av sammanläggningarnas jord- och planpolitiska verkningar kan sålunda inte gärna anförtros åt andra organ än dem som har hand om övriga fastighetsbildningsfrågor, medan prövningen av de sakrättsliga villkoren måste ombesörjas av befattningshavare som har nära anknytning till inskrivningsväsendet. Sistnämnda prövning måste ske i så nära anslutning till sammanläggningens genomförande att inskrivningsförhållandena inte hinner ändras fram till dess beslutet om sammanläggning blir slutligt gällande.

Särskilt med hänsyn till den nyss angivna omständigheten kan man enligt kommittén göra gällande att den nuvarande ordningen bör behållas i sina huvuddrag. Denna ordning har emellertid vissa brister, och den kan bara med stora svårigheter inordnas i det regelsystem som kommittén föreslår

beträffande fastighetsbildning i allmänhet. Det förhållandet att ägodelningsdomaren inte är avsedd att behållas torde visserligen vara utan betydelse, eftersom dennes åligganden utan olägenhet kan överflyttas på inskrivningsdomaren. Av större vikt är däremot att fastställelseprövningen skall avskaffas och att fastighetsbildningsåtgärder skall få full rättsverkan först med registreringen. Sammanläggning kommer sålunda inte att anses genomförd förrän i och med att de fastigheter som ingår i sammanläggningen avförs ur fastighetsregistret och den nybildade fastigheten antecknas däri. Detta innebär i sin tur att sådana ändringar rörande inskrivningsförhållandena som påverkar sammanläggningens tillåtlighet kan inträda så länge registrering inte skett. Tanken på att motverka olägenheten härav genom ett temporärt förbud mot inskrivningsåtgärder beträffande de berörda fastigheterna avvisas av kommittén. Som skäl härför anges att ett sådant förbud skulle kunna få kännbara verkningar för fastighetsägarna och motverka strävandena att förmå dem att begära sammanläggning samt att det skulle innebära en belastning för inskrivningsväsendet.

Kommittén påpekar vidare att samma materiella villkor av jord- och planpolitisk innebörd skall gälla för all fastighetsbildning, oberoende av vilket fastighetsbildningsinstitut som kommer till användning och att sammanläggning i detta hänseende inte intar någon särställning. Med hänsyn härtill och till vikten av största möjliga enhetlighet i förfarandet synes det lämpligast att sammanläggningsärendena prövas av samma myndigheter och i samma huvudsakliga ordning som fastighetsdelningar och regleringsåtgärder. Kommittén erinrar om att en önskad ändring i fastighetsindelningen i vissa situationer kan vinnas antingen genom fastighetsreglering eller genom sammanläggning, nämligen i kombination med avstyckning. I dessa fall torde det oftast inte vara möjligt att på förhand, innan lantmätaren verkställt viss utredning, avgöra vilken väg som bör väljas. Också detta bidrar till önskvärdheten av att frågor om sammanläggning handläggs på samma sätt som övriga fastighetsbildningsåtgärder. Ännu större betydelse bör kanske tillmätas det förhållandet att sammanläggningen både i dessa situationer och annars kan vara beroende av att viss annan fastighetsbildning kommer till stånd, liksom denna kan kräva att sammanläggningen genomförs. När olika åtgärder på detta sätt är beroende av varandra på sådant sätt att ett vägrat tillstånd till den ena medför att också den andra hindras, är det enligt kommitténs mening förenat med både arbetskonomiska och andra praktiska fördelar att en gemensam handläggning kan äga rum. Om inte ett samtidigt avgörande kan träffas angående de olika åtgärderna, blir det nödvändigt att tillgripa lösningen med villkorliga beslut, vilket enligt vad erfarenheten visar ofta är mindre lämpligt.

Vad sålunda anförts finner kommittén starkt tala för en sådan omläggning av förfarandet beträffande sammanläggningarna att detta kommer att i stora drag stämma överens med den ordning som är avsedd att tilläm-

pas vid handläggningen av övriga fastighetsbildningsåtgärder. Det är emellertid uppenbart att detta medför vissa komplikationer beträffande prövningen av de sakrättsliga villkoren för sammanläggning. Olägenheterna med detta alternativ är ändå utan tvekan mindre väsentliga än de som skulle vara förbundna med att behålla det nuvarande systemet med den formella beslutanderätten förlagd till en befattningshavare vid domstol. Sammanläggningsinstitutet i kommittéförslaget har utformats mot denna bakgrund. Visserligen behövs en speciell anordning för att prövningen med hänsyn till inskrivningsförhållandena skall på någorlunda smidigt sätt kunna passas in i handläggningen, men eljest skall förfarandet följa de regler som föreslås för fastighetsbildning i allmänhet. Kommittén påpekar att den omständigheten att fråga om sammanläggning alltid skall tas upp vid förrättning inte innebär att sammanträde måste hållas och hänvisar därvid till innehållet i 4: 11.

I frågan hur man bör anordna prövningen angående de sakrättsliga förhållandena framhåller kommittén att det kan synas ligga närmast till hands att förrättningsmännen åläggs att under pågående sammanläggningsförrättning inhämta yttrande från inskrivningsdomaren och att först sedan denne förklarat hinder inte föreligga från inskrivningssynpunkt meddela beslut om fastighetsbildningen. Konturerna till en lösning i enlighet härmed har antytts av fastighetsbildningssakkunniga i en preliminär promemoria angående sammanläggning som de sakkunniga upprättat i november 1952. Enligt detta förslag skulle ansökan om sammanläggning göras hos distriktslantmätaren, vars första åtgärd skulle vara att preliminärt pröva ärendet från fastighetsbildningssynpunkt. Om denne därvid fann att hinder mot sammanläggningen mötte, blev någon prövning av ärendet i inskrivningshänseende aldrig aktuell. I annat fall skulle distriktslantmätaren snarast underrätta inskrivningsdomaren om ärendet samt själv så snart som möjligt med sakägarna ta upp frågor om ev. inskrivningsåtgärder. För detta ändamål borde han på enklaste möjliga sätt anskaffa utredning om inskrivningsförhållandena. Vid behov borde han samråda med inskrivningsdomaren. Lantmätaren skulle när så behövdes lämna sökanden råd och hjälp att få dödningsåtgärder till stånd. Om sådana åtgärder inte var möjliga eller lämpliga, skulle utvägen med förmånsordning tillgripas. Uppgiften att upprätta och fastställa sådan tillkom inskrivningsdomaren. Sedan visshet erhållits om att hinder inte förelåg från inskrivningssynpunkt samt ärendet också i övrigt var klart att avslutas, skulle lantmätaren förordna om sammanläggning.

De sakkunniga uppehöll sig ganska ingående vid frågan hur ett remiss- och underrättelseförfarande mellan lantmätaren och inskrivningsdomaren skulle kunna utformas så, att det fyllde rimliga krav på såväl säkerhet som enkelhet. De kom därvid till den slutsatsen att beslut om sammanläggning principiellt inte borde få meddelas, såvida inte inskrivningsdomaren funnit

ärendet klart från inskrivningssynpunkt. Hade inskrivningsdomaren avgett yttrande enligt vilket sammanläggningshinder inte förelåg, ansågs det i allmänhet inte nödvändigt att formligen inhämta nytt yttrande, om lantmätaren dröjde med sammanläggningsbeslutet över nästa inskrivningsdag. Det syntes fullt betryggande, menade de sakkunniga, med en regel som för sådana fall ålade lantmätaren att på lämpligt sätt under hand förvissa sig om att några ändringar inte inträffat efter yttrandets avgivande. Om ändringar hade skett, borde emellertid nytt yttrande infordras.

Vid en rundfrågning som de sakkunniga gjorde i anledning av promemorian framfördes vissa anmärkningar mot förslaget. Från domarhåll betonades svårigheterna att på ett betryggande sätt hålla lantmätaren underrättad om ändringar i inskrivningsförhållandena, vilka svårigheter hängde samman med att förutsättningarna för nödvändiga inskrivningsdöningar lätt rubbades. Starka betänkligheter uttalades också mot blotta tanken på att lantmätaren skulle grunda sitt avgörande på underhandsmeddelanden. Sverige lantmätareförening förklarade sig inte kunna godta att huvudansvaret för undanröjande av hinder från inskrivningssynpunkt övervältrades på distriktslantmätarna. Därigenom skulle åstadkommas en inte önskvärd förskjutning i lantmätarnas arbetsuppgifter till men för deras planerande och plangenomförande verksamhet, vilken måste anses vara den väsentliga.

Av vad som förekommit i samband med remissbehandlingen av fastighetsbildningssakkunnigas promemoria säger sig kommittén ha blivit övertygad om att den av de sakkunniga skisserade lösningen för hur prövningen av de sakrättsliga villkoren för sammanläggning bör anordnas inte är genomförbar utan väsentliga modifikationer. Den omständigheten att sammanläggningar enligt kommitténs förslag i fortsättningen inte skall erhålla full rättsverkan förrän i och med registreringen leder också till att den i promemorian antydda ordningen måste frångås. I stället blir det nödvändigt att anordna förfarandet så, att inskrivningsdomarens slutliga prövning kommer att ske på så sent stadium att registrering regelmässigt kan ske omedelbart därefter. Det alternativ som då osökt erbjuds är att man låter förrättningsmännen bedöma frågan om sammanläggningens tillåtlighet med hänsyn till de jord- och planpolitiska villkoren och, om hinder i dessa avseenden inte möter, meddela fastighetsbildningsbeslut som innefattar förordnande om sammanläggning, varefter de avslutar förrättningen. Först sedan fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft och sammanläggningsärendet kommit till registerföraren för anteckning i fastighetsregistret inhämtas yttrande från inskrivningsdomaren i frågan huruvida hinder föreligger med hänsyn till inskrivningsförhållandena. Omedelbart efter det att inskrivningsdomaren, som när det visar sig påkallat skall ta upp frågan om upprättande av särskild företrädesordning för inteckningarna, i yttrande förklarat inskrivningsförhållandena vara sådana att sammanläggningen kan genomföras verkställs registreringen.

Kommittén finner det ganska uppenbart att ett förfarande i huvudsaklig överensstämmelse med detta alternativ kommer att visa sig fylla de krav på ändamålsenlighet och säkerhet som måste uppställas och att man inte enligt något annat alternativ kan vinna en mera fördelaktig lösning. Vissa modifikationer i den angivna principlösningen synes emellertid önskvärda och möjliga att få till stånd. Sålunda bör förrättningsmännen åläggas att beakta vissa sakrättsliga förhållanden som inverkar på sammanläggningen och som vanligen kan bedömas utan större svårighet. Även om den slutliga prövningen härvid måste verkställas av inskrivningsdomaren, är det angeläget att man redan under pågående förrättning uppmärksammar ev. hinder av detta slag så att man antingen kan vidta åtgärder för att undanröja dem eller inställa förrättningen, innan alltför mycket arbete nedlagts. Till de frågor som i enlighet härmed bör tas upp av förrättningsmännen kan hänföras prövningen av äganderätts- och lagfartsförhållandena samt av andra speciella förhållanden, exempelvis förekomsten av återköpsrätt och tomträtt, vilka i hög grad påverkar möjligheterna att tillåta sammanläggning. Däremot kan det enligt kommitténs uppfattning inte lämpligen åläggas förrättningsmännen att verkställa någon förhandsprövning av fastigheternas gravationsförhållanden och sammanläggningens beroende därav. Kommittén anser det dock önskvärt att förrättningsmännen i samband med sina undersökningar av övriga förutsättningar för sammanläggning ägnar största möjliga uppmärksamhet också åt inteckningsförhållandena och, gärna i samråd med inskrivningsdomaren, klarlägger vilka inteckningsdöningar och andra åtgärder som kan vara nödvändiga samt att de uppmanar vederbörande fastighetsägare att låta utföra dessa åtgärder. Ett sådant förfarande från lantmätarnas sida får anses ingå som ett led i deras allmänna rådgivningsverksamhet. Av stor betydelse för inskrivningsdomarens kommande prövning är att förrättningsmännen i varje fall utreder i vad mån intecknade nyttjanderätter och servitut rör mark som skall ingå i sammanläggningen samt vidare vilka som innehar fordringsinteckningar beträffande vilka anteckning om innehavaren inte gjorts i fastighetsboken.

Att inskrivningsdomarens prövning sker först i samband med registreringen av fastighetsbildningen innebär självfallet, anför kommittén, en olägenhet på det sättet att allt det arbete som lagts ned vid förrättningen och i samband med en ev. domstolsprövning kan bli onyttigt. Risker att så blir fallet är emellertid i huvudsak av enbart teoretisk art. Endast i rena undantagsfall torde det bli omöjligt att få till stånd nödvändiga åtgärder beträffande inteckningsförhållandena.

I det fall att inskrivningsdomarens yttrande innebär att sammanläggningen hindras skall enligt 16:9 i kommittéförslaget sammanläggningsfrågan hänskjutas till jorddomstolen genom underställning. Om domstolen skulle finna att vad inskrivningsdomaren anfört mot sammanläggningen inte hind-

rar denna eller att den anmärkta bristen avhjälpes, skall sammanläggningsfrågan av domstolen återförvisas till registerföraren, som med hänsyn till tänkbara förändringar måste inhämta nytt yttrande från inskrivningsdomaren. Om domstolen däremot i likhet med inskrivningsdomaren skulle finna att fastighetsbildningen inte kan genomföras, skall den undanröja förrättningen.

Remissyttrandena. Kommitténs förslag rörande sammanläggningsförfarandet bedöms mycket olika av skilda remissinstanser, men flertalet tillstyrker förslaget eller lämnar det utan erinran.

Några remissinstanser ställer sig positiva till den av kommittén föreslagna lösningen men framhåller vissa olägenheter med denna. Hit hör *lantmästeristyrelsen*, som föreslår vissa modifikationer i förfarandet till avhjälpande av olägenheterna. *Svea hovrätt* uttalar allvarliga betänkligheter från praktisk synpunkt mot förslaget, men med hänsyn främst till önskvärdheten av ett enhetligt förfarande vid fastighetsbildningen ställer man sig inte helt avvisande till huvudprinciperna i förslaget.

Förslaget avstyrks helt av bl. a. *lantbruksstyrelsen*, *byggnadsstyrelsen*, *häradsövdingeföreningen*, *sparbanksföreningen*, *hypoteksombudsmannaföreningen*, *Sveriges jordbrukskassförbund* och *Sveriges allmänna hypoteksbank*. Dessa remissinstanser förordar allmänt att den nuvarande ordningen behålls. Också *stadsdomarföreningen* avstyrker. Enligt föreningens mening bör förfarandet i stället ordnas efter de riktlinjer som dragits upp i fastighetsbildningssakkunnigas promemoria.

Som en förtjänst hos förslaget framhålls från skilda håll att det innebär att man får ett enhetligt fastighetsbildningsförfarande och att möjligheterna till samordning mellan olika fastighetsbildningsåtgärder ökas. *Överlantmätaren i Kronobergs län* betonar att förrättningslantmätaren får kontakt med ärendet i dess begynnelsestadium och därmed kan föreslå den mest ändamålsenliga omfattningen av sammanläggningen. För sakägarens del innebär förslaget fördelar så till vida att han på ett tidigt stadium får ärendet överlämnat till den myndighetsperson som normalt sköter fastighetsbildningsfrågorna i orten samt hjälper och råder allmänheten i sådana frågor.

Från flera håll hävdas att kommittéförslaget innebär att förfarandet blir tidskrävande och besvärligt. I samband härmed uttalar några remissinstanser att en tillfredsställande ordning över huvud taget inte kan vinnas om inte inskrivningsväsendet och fastighetsbildningsväsendet samordnas närmare. I flera remissyttranden påpekas att det föreslagna systemet har den nackdelen att den definitiva sakrättsliga prövningen sker först när förrättningshandläggningen och ev. domstolsprövning avslutats. Detta betyder att det utförda arbetet går till spillo och att de nedlagda kostnaderna är bortkastade, om den sakrättsliga prövningen resulterar i att sammanläggningen inte kan genomföras. Kommitténs uttalande om att detta kommer

att inträffa bara i rena undantagsfall och att risken härför huvudsakligen är enbart teoretisk kritiserar av bl. a. *häradsförbundet* som anser att uttalandet troligen präglas av obefogad optimism. Föreningen erinrar därvid om att kommittén kraftigt understryker att inskrivningsdomaren skall iaktta största möjliga skyndsamhet (bet. s. 596) och att den tid som skall lämnas sökanden för att vidta behövliga åtgärder inte får sättas längre än som verkligen är nödvändigt (bet. s. 627). Kravet på skyndsamhet kan enligt föreningen i många fall tillgodoses bara om inskrivningsdomaren begagnar sin rätt att lämna negativt besked. Liknande synpunkter framförs av *Svea hovrätt*, som anser att kommittén på ett anmärkningsvärt sätt underskattat det arbete som hos ägodelningsdomarna läggs ned på att undanröja sakrättsliga hinder mot sammanläggningarna och de svårigheter som möter därvid. Utan detta arbete skulle antalet avslagna ansökningar om sammanläggning vara mycket större än det f. n. är. Hovrätten påpekar också att kommittén vid sin bedömning av riskerna för att förrättningar skall undanröjas på grund av sakrättsliga hinder utgår från nuvarande förhållanden och erfarenheterna från dessa. Skall sammanläggning, som kommittén föreslår, kunna ske också mot fastighetsägares vilja, torde det kunna stöta på nästan oöverbärliga svårigheter att undanröja sakrättsliga hinder.

Också andra praktiska olägenheter med den av kommittén förordade ordningen påtalas. *Överlantmätaren i Örebro län* framhåller att det inte sällan visar sig att en sökt sammanläggning inte kan genomföras på grund av särskilda inteckningsförhållanden i någon av de fastigheter som ingår i sammanläggningen. I sådana fall har saken enligt gällande lag enkelt kunnat ordnas genom att sökanden uteslutit den hindrande fastigheten ur ansökningen, varefter nytt yttrande inhämtats från överlantmätaren och beslut meddelats om sammanläggning av övriga fastigheter. Enligt förslaget måste i sådant fall ärendet vandra vägen förrättningsmannen—överlantmätaren—inskrivningsdomaren—överlantmätaren—jorddomstolen, som skall undanröja förrättningen. Därefter måste ny förrättning sökas och verkställas och vandringen via överlantmätaren till inskrivningsdomaren och tillbaka till överlantmätaren åter göras. *Skogsindustriernas samarbetsutskott* erinrar om att kommittéförslaget bygger på den förutsättningen att registreringen faktiskt äger rum innan inskrivningsförhållandena kan ha ändrats och att inskrivningsdomarens utlåtande helst bör expedieras på sådan veckodag att inte bara registrering hinner verkställas utan också inskrivningsdomaren hinner få besked därom före nästa inskrivningsdag. Utskottet frågar sig hur detta teoretiska förfarande skall kunna realiseras i praktiken.

Exempel på invändningar av mera principiell art saknas inte heller. *Skogsindustriernas samarbetsutskott* finner det sålunda otillfredsställande att förrättningsmännen skall kunna meddela ett beslut som, trots att det vinner laga kraft, kanske aldrig kommer att få någon positiv rättsföljd. *Tekniska högskolan i Stockholm* anser att konstruktionen med villkorligt

gällande beslut ger anledning till vissa betänkligheter. *Häradshövdingeföreningen* betecknar det som en barock idé att — som kommittén föreslår — anordna ett officialförfarande för överprövning i hovrätt (jorddomstol) av ett besked från inskrivningsdomare att inteckningshinder föreligger. Vad som i verkligheten vinnas med underställningen är att sökanden får lång tid på sig att vidta de åtgärder som han dittills försummat. Föreningen anser att detta är bra men att det inte motiverar ett hovrättsförfarande. Ett liknande uttalande görs av *stadsdomarföreningen*, som också anser det onaturligt att inte lantmätaren i normalfallen skall få göra sammanläggningen färdig på så sätt att den utan vidare prövning skall få föras in i fastighetsregistret.

Lantmäteristyrelsen förordar som redan nämnts en modifiering av kommittéförslaget. Styrelsen anför bl. a.

Det kan ifrågasättas om inte inskrivningsdomarens behandling av sammanläggning i vissa fall bör ännu närmare knytas an till förrättningsförfarandet. En sådan effekt skulle erhållas om förrättningsmännen efter att ha meddelat fastighetsbildningsbeslutet (bet. s. 595) inte omedelbart avslutade förrättningen men väl, med tillämpning av 16:1 tredje stycket, förordnade att talan däremot finge fullföljas särskilt. Sedan beslutet vunnit laga kraft skulle yttrande inhämtas från inskrivningsdomaren, vilken på grundval av beslutet skulle vidtaga åtgärder exempelvis beträffande särskild företrädesordning för inteckningar. Efter »klarsignal» från inskrivningsdomaren kunde förrättningen definitivt avslutas. Eftersom prövningen i övrigt redan förut blivit i stort sett undangjord, torde besvär efter avslutandet inte behöva påräknas annat än i sällsynta undantagsfall. Besvärstidens slut måste dock givetvis avvaktas innan registrering finge äga rum, och registerföraren finge jämväl avvakta nytt och definitivt yttrande från inskrivningsdomaren. Detta borde dock i de flesta fall kunna baseras på det tidigare yttrandet och i tiden avpassas så att det föreläge hos registerföraren strax efter det förrättningen vunnit laga kraft. — Genom det enligt förestående modifierade förfarandet skulle möjliggöras något större smidighet i fall då åtgärder avseende inteckningsförhållanden erfordras för sammanläggningen. Tidsavståndet mellan avslutande och registrering blir det minsta tänkbara. Återkallelse är möjlig praktiskt taget hela tiden fram till registreringen antingen under själva förrättningen eller genom besvärstalan; enligt kommitténs modell synes sådan återkallelse ej vara möjlig under den tid inskrivningsdomarens åtgärder avvaktas efter det förrättningen vunnit laga kraft. En annan fördel med det modifierade förfarandet är att fastighetsbildningsbeslutet bör kunna omprövas och ändras med hänsyn till inskrivningsdomarens yttrande eller annat som kan inträffa fram till den tidpunkt då förrättningen avslutas (jfr bet. s. 268). Att mer än ett yttrande från inskrivningsdomaren i vissa fall får inhämtas redan enligt kommitténs förslag torde framgå av det som anförts å s. 633—634. — Fördelarna med nu skisserade förfarande torde bli uppenbara i de mera segslitna fall, då sammanläggningsärenden av olika skäl fordrar lång tid för behandlingen hos inskrivningsdomaren eller för handläggning i anledning av besvär eller underställning. Däremot saknas anledning att använda förfarandet i enkla fall utan inteckningsreglering. I stort sett torde modifikationen kunna rymmas inom lagförslaget, men en jämkning av 12 kap. 9 § synes påkallad.

Vad angår handläggningen av själva registreringen hos registerföraren, så föreligger otvivelaktigt stor risk att den i mera komplicerade fall och vid otillräcklig personaltillgång inte medhinns mellan två inskrivningsdagar. Särskilt vid ojämn tillströmning av dylika ärenden — som ju stundom kan uppstå hos överlantmätaren dit yttranden får påräknas från ett flertal inskrivningsdomare — kan en dylik effekt lätt inträffa. Av denna anledning vill styrelsen för sin del, i motsats till vad kommittén förordat (bet. s. 589), föreslå att det övervägs en kortare tids automatiskt förbud mot inskrivningar. En lämplig tidsrymd synes vara tre veckor från det inskrivningsdomaren avgivit sitt yttrande, dock längst till dess rapport om registreringen inkommit till inskrivningsdomaren.

Stadsdomarföreningen anser det självklart att sammanläggningsförfarandet skall läggas i lantmätarens händer men kan inte godta den av kommittén föreslagna lösningen. Föreningen erinrar om fastighetsbildningssakkunnigas tanke att lantmätaren under pågående sammanläggningsförrättning skulle inhämta yttrande från inskrivningsdomaren och att han därefter, om hinder mot sammanläggningen inte mötte från inskrivningssynpunkt, skulle meddela beslut om den nya fastighetsbildningen. Föreningen uttalar sin förvåning över att kommittén böjt sig för de föga välgrundade anmärkningar som från ett par håll riktades mot denna lösning, som inte bara på ett följdriktigt sätt anslöt sig till grundtankarna i kommitténs förslag utan också väl bemästrade de svårigheter som är förbundna med sammanläggningsförfarandet. Enligt föreningens mening bör den slutliga lösningen utarbetas efter de av fastighetsbildningssakkunniga uppdragna riktlinjerna.

De remissinstanser som förordar att det nuvarande sammanläggningsförfarandet behålls gör i allmänhet detta under hänvisning till de olägenheter som är förenade med kommittéförslaget. *Överlantmätaren i Östergötlands län* ifrågasätter starkt om det finns anledning att frånga en metod som fungerat väl. Visserligen skulle ett bibehållande av det nuvarande förfarandet inte stämma överens med förslagets princip om full rättsverkan först efter fullbordad registrering. Enligt överlantmätarens mening kan man emellertid göra undantag från denna princip i fråga om sammanläggningsärenden.

Några remissinstanser framkastar tanken att man skall göra en kategorisklyvning så att den nu gällande ordningen tillämpas i fråga om vissa slags sammanläggningar. *Överlantmätaren i Jönköpings län* anser sålunda att man bör öppna möjlighet till ett särskilt ansökningsförfarande beträffande sammanläggningar som inte är beroende av annan fastighetsbildning. Det kunde därvid räcka med en ansökan till överlantmätaren, som skulle ha att behandla ärendet på samma sätt som en till honom jämlikt 4:30 i kommittéförslaget insänd förrättning. Liknande synpunkter framförs av *överlantmätaren i Jämtlands län* och *hypoteksombudsmannaföreningen*. *Lantbruksstyrelsen* erinrar om att inom stora delar av landet sker skogs- och jordbrukets storleksrationalisering vanligen genom sammanköp av hela fastigheter.

Det är ofta angeläget att sådant sammanköp konfirmeras genom sammanläggning. Att införa krav på lantmåteriförrättning för att kunna genomföra sammanläggning av detta slag skulle medföra ökade kostnader och i flera fall onödigt tidsutdräkt. Prövning av sammanläggningen med hänsyn till de allmänna fastighetsbildningsvillkoren kan enligt styrelsen inte sägas vara av samma betydelse som vid annan fastighetsindelning, eftersom någon olämplig sönderdelning av naturliga produktionsområden inte kan komma till stånd. Den lämplighetsprövning som ändå bör ske kan tillgodoses genom att överlantmätaren eller lantbruksnämnden — om så fordras efter särskild utredning av lantmätare — intygar att sammanläggningen är lämplig från ekonomisk synpunkt. Härefter meddelar inskrivningsdomaren, om hinder ej möter med hänsyn till ägareförhållanden och gravationer, beslut om sammanläggning.

Departementschefen. Enligt gällande rätt sker sammanläggning genom ett ansökningsförfarande hos ägodelningsdomaren. I fråga om fastigheter på landet gäller att ägodelningsdomaren innan han avgör ärendet skall inhämta yttrande från överlantmätaren och inskrivningsdomaren. I yttrandet skall uppges om hinder möter mot sammanläggningen från fastighetsbildnings- resp. inskrivningssynpunkt. När avstyckning kombinerats med sammanläggning, ankommer det på ägodelningsdomaren att i samband med sammanläggningen pröva huruvida avstyckningsförrättningen kan fastställas.

Kommittén har föreslagit att sammanläggningsförfarandet skall följa de regler som gäller för fastighetsbildning i allmänhet. I fråga om den sakrättsliga prövningen förordas emellertid en speciell anordning. Enligt förslaget skall förfarandet utformas på i huvudsak följande sätt. Ansökan görs hos fastighetsbildningsmyndigheten, som vid förrättning tar upp frågan och prövar om åtgärden är förenlig med de allmänna fastighetsbildningsvillkoren och de i 12 kap. upptagna särskilda sammanläggningsvillkoren, dock med undantag för dem som avser fastigheternas gravationsförhållanden. Om hinder mot sammanläggningen i berörda hänseenden inte föreligger, skall myndigheten meddela fastighetsbildningsbeslut och avsluta förrättningen. Sedan detta beslut vunnit laga kraft och ärendet kommit till registerföraren för anteckning i fastighetsregistret, skall denne inhämta yttrande från inskrivningsmyndigheten huruvida sammanläggning kan ske med hänsyn till inskrivningsförhållandena. Om inskrivningsmyndigheten finner att hinder mot sammanläggningen inte möter, skall fastighetsbildningen registreras. I annat fall skall registerföraren underställa sammanläggningsfrågan jorddomstolens prövning.

Under remissbehandlingen har kommittéförslaget utsatts för ganska hård kritik. Förslaget påstås vara krångligt och tidsödande, men också från mera principiella utgångspunkter riktas invändningar mot förslaget.

Den framförda kritiken är enligt min mening i stort sett välgrundad. I principiellt hänseende framstår det som egendomligt att den slutliga prövningen av de sakrättsliga förhållandena enligt förslaget skall ske först sedan ett fastighetsbildningsbeslut som innefattar förordnande om sammanläggning meddelats och vunnit laga kraft. Att detta beslut sedan skall kunna underställas domstols prövning och därvid kunna undanröjas är inte heller invändningsfritt ur principiell synvinkel.

Att den av kommittén föreslagna lösningen också är förenad med praktiska olägenheter anser jag uppenbart. Som kommittén själv antytt kan det arbete och de kostnader som nedlagts vid förrättningen och vid en ev. domstolsprövning vara helt bortkastade, om den slutliga sakrättsliga prövningen leder till att sammanläggningen inte kan genomföras. Risken härför har visserligen av kommittén bedömts vara av huvudsakligen teoretisk art. Som några remissinstanser framhållit kan emellertid denna bedömning knappast anses vara realistisk, om man i likhet med kommittén samtidigt inför möjlighet till officialinitiativ i sammanläggningsärenden och kräver skyndsamt handläggning från inskrivningsmyndighetens sida. Också i övrigt framstår den föreslagna handläggningsordningen som i hög grad tillkrånglad. Som ett belysande exempel härpå kan nämnas den situation som uppstår, om det vid inskrivningsmyndighetens prövning av sammanläggning som omfattar mera än två fastigheter visar sig att inteckningsförhållandena i en av fastigheterna hindrar sammanläggningen och sökanden därför vill utesluta denna fastighet ur ansökningen. Enligt förslaget måste ärendet då först gå till jorrdomstolen, som skall undanröja det meddelade fastighetsbildningsbeslutet. Härefter måste ny förrättning sökas och verkställas samt ärendet på nytt vandra till registerföraren och inskrivningsmyndigheten och åter till registerföraren, som slutligen registrerar fastighetsbildningen, om hinder från inskrivningssynpunkt inte längre föreligger. Fallet kan inte betecknas som opraktiskt.

Sammanfattningsvis vill jag uttala att den av kommittén förordade lösningen är mindre tilltalande i principiellt hänseende och att den påtagligt strider mot den strävan efter enkla och smidiga handläggningsformer som annars präglar kommittéförslaget.

Lantmäteristyrelsen har lagt fram ett utkast till ett förfarande som i vissa delar avviker från kommitténs förslag. Enligt detta utkast skall fastighetsbildningsmyndigheten, efter att ha meddelat fastighetsbildningsbeslutet, med stöd av 16: 1 i kommittéförslaget kunna förordna att talan mot beslutet skall fullföljas särskilt. Förrättningen avslutas alltså inte omedelbart. Om fastighetsbildningsbeslutet vinner laga kraft, skall fastighetsbildningsmyndigheten inhämta yttrande från inskrivningsmyndigheten. Efter »klarsignal» från denna skall så förrättningen avslutas. Sedan besvärstiden löpt ut, skall registerföraren avvakta nytt yttrande från inskrivningsmyndigheten och slutligen, om hinder inte möter, registrera fastighetsbildningen.

Även om lantmäteristyrelsens förslag i vissa fall skulle möjliggöra ett något smidigare förfarande än kommitténs, kan det enligt min mening inte anses fylla rimliga krav på snabbhet och enkelhet. I principiellt hänseende är det snarast än mer betänkligt än kommittéförslaget. Bl. a. synes det inte stå särskilt väl i överensstämmelse med grunderna för 16:1 tredje stycket i kommittéförslaget (jfr bet. s. 727) att fastighetsbildningsmyndigheten i den av lantmäteristyrelsen angivna situationen förordnar att talan mot fastighetsbildningsbeslutet skall föras särskilt.

Enligt min mening är det över huvud inte möjligt att på grundval av kommitténs förslag åstadkomma en från principiella och praktiska synpunkter godtagbar handläggningsordning för sammanläggningsärendena. Andra lösningar får därför övervägas.

En omständighet som talar för att man skall behålla den nuvarande ordningen med en befattningshavare vid domstol som beslutande i sammanläggningsärendena är tillgången till fastighetsböckerna och därmed möjligheterna att ta reda på det aktuella inskrivningsrättsliga läget. Som kommittén uttalat kan emellertid vägande skäl anföras till stöd för att dessa ärenden prövas av samma myndigheter och i huvudsakligen samma ordning som andra fastighetsbildningsåtgärder. Sålunda vinnas stora praktiska fördelar genom att man kan företa olika fastighetsbildningsåtgärder som är beroende av varandra till gemensam handläggning. Vidare blir det möjligt för fastighetsbildningsmyndigheten att i de fall då en önskad ändring i fastighetsindelningen kan åstadkommas antingen genom fastighetsreglering eller genom sammanläggning, ev. i kombination med avstyckning, på ett enkelt sätt övergå från den ena åtgärden till den andra. Jag anser att de nu anförda synpunkterna bör tillmätas sådan vikt att man i första hand bör undersöka möjligheten att låta all sammanläggning ske vid förrättning. Först om det härvid visar sig uteslutet att nå en ändamålsenlig lösning, bör alternativet med domstolshandläggning närmare övervägas. I detta fall kan det också förtjäna prövas, om man bör tillämpa olika förfaranden för olika typer av sammanläggningsärenden.

Om man väljer lösningen att konstruera sammanläggning som ett förrättningsförfarande, ligger det som kommittén påpekat närmast till hands att fastighetsbildningsmyndigheten åläggs att inhämta yttrande från inskrivningsmyndigheten och att fastighetsbildningsbeslut meddelas först sedan denna avgett »klarsignal». Ett förslag i denna riktning framlades på sin tid av fastighetsbildningssakkunniga. Enligt detta förslag skulle inskrivningsmyndigheten också upprätta och fastställa förslag till förmånsordning. Den av fastighetsbildningssakkunniga förordade lösningen har emellertid avvisats av kommittén under hänvisning bl. a. till vissa uttalanden som gjordes vid en rundfrågning som de sakkunniga lät företa. I svaren betonades svårigheterna att hålla fastighetsbildningsmyndigheten underrättad om de ändringar i inskrivningsförhållandena som kunde ske efter det

att inskrivningsdomaren avgett sitt yttrande. Vidare gjordes från lantmätarehåll erinringar mot att huvudansvaret för undanröjande av sakrättsliga hinder skulle övervältras på distriktslantmätarna till men för deras planerande och plangenomförande verksamhet.

Sistnämnda invändning kan enligt min mening helt lämnas åt sidan. Det gäller här att tillskapa ett så rationellt förfarande i sammanläggningsärendena som möjligt. Uppenbarligen kan man därvid inte vara bunden av den uppdelning av arbetsuppgifter mellan olika befattningshavare som f. n. gäller.

Större vikt måste tillmätas vad som anförts om svårigheterna att hålla fastighetsbildningsmyndigheten underrättad om ändringar i inskrivningsförhållandena. Emellertid är att märka att i viss mån samma problem möter i gällande rätt. Enligt 12 § SML skall nämligen ägodelningsdomaren, om han inte också är inskrivningsdomare i domsagan, inhämta yttrande i sammanläggningsärende från inskrivningsdomaren. Problemet har i samma lagrum lösts på så sätt att inskrivningsdomaren ålagts skyldighet att underrätta ägodelningsdomaren, om förändring därefter inträffar i något av de förhållanden som han haft att yttra sig om. Det synes svårt att förstå varför man inte skulle kunna tillämpa motsvarande förfarande, om sammanläggningsärendena handläggs vid förrättning. Föreskrifter om sådan underrättelseskyldighet torde kunna meddelas av Kungl. Maj:t. I detta sammanhang vill jag erinra om att frågan om automatisk databehandling (ADB) på inskrivningsväsendets område f. n. övervägs av den med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 17 december 1965 tillkallade inskrivningskommittén. En övergång till ADB på detta område torde vara ägnat att i hög grad öka möjligheterna för fastighetsbildningsmyndigheten att hålla sig à jour med inskrivningsförhållandena.

Kommittén har som ytterligare skäl för att frånga fastighetsbildnings-sakkunnigas förslag åberopat den omständigheten att sammanläggning i fortsättningen inte skall få full rättsverkan förrän i och med registreringen och att sådana ändringar i inskrivningsförhållandena som påverkar sammanläggningens tillåtlighet således kan ske efter det att förrättningen avslutats. Redan tidigare har kommittén (bet. s. 589) avvisat tanken på att man skulle införa ett temporärt förbud mot inskrivningsåtgärder beträffande de berörda fastigheterna. Motiveringen är att ett sådant förbud skulle kunna få kännbara verkningar för fastighetsägarna och motverka strävandena att förmå dem att begära sammanläggning samt att det skulle innebära en belastning för inskrivningsväsendet. Kommitténs uttalanden på denna punkt synes något överdrivna. Om de berörda fastighetsägarna av fastighetsbildningsmyndigheten underrättas om att ett sammanläggningsbeslut medför inskrivningsförbud under viss tid, har de möjlighet att ansöka om behövliga inskrivningsåtgärder före beslutet. Att ett inskrivningsförbud bör kombineras med sådan upplysningsskyldighet för fastighetsbildningsmyndigheten

46 — *Bihang till Riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

digheten synes klart. Tydligt är också att förbudet måste begränsas till att avse en förhållandevis kort tidrymd. Om dessa förutsättningar uppfylls, kan några mera påtagliga olägenheter för fastighetsägarna inte följa av förbudet. Ökningen av inskrivningsmyndigheternas arbetsbörda torde också vara av begränsad omfattning. Ett inskrivningsförbud kan enligt min uppfattning knappast undvaras om man även när det gäller sammanläggningar vill acceptera konstruktionen att en fastighetsbildningsåtgärd blir slutligt gällande först i och med registreringen. Frågan om ett sådant förbud får tas upp i anslutning till arbetet med följdlagstiftningen.

På grund av vad som sålunda anförts finner jag å ena sidan att de invändningar som framförts mot fastighetsbildningssakkunnigas förslag inte kan tillmätas avgörande betydelse. Inte heller i övrigt synes förslaget ha några påtagliga nackdelar. Å andra sidan är det klart att förslaget har betydande förtjänster. Det tillgodoser sålunda i betydande grad önskemålet om enhetlighet i förfarandet vid fastighetsbildningsåtgärder enligt FBL. Att sammanläggningar i likhet med andra sådana åtgärder handläggs vid förrättning och att sammanläggningsbeslutet blir slutligt gällande, om det vinner laga kraft, måste från såväl principiella som praktiska synpunkter anses tilltalande.

På de anförda skälen anser jag att fastighetsbildningssakkunnigas förslag bör ligga till grund för förfarandet i sammanläggningsärenden enligt FBL. På en punkt vill jag emellertid förorda en annan lösning än de sakkunniga. Dessa förutsätter att inskrivningsmyndigheten skall fastställa förslaget till företrädesordning att gälla i och för sammanläggning. Enligt min mening är det från principiell synpunkt olämpligt att förslaget fastställs innan det är klart om sammanläggningen kommer till stånd. Det bör därför ankomma på fastighetsbildningsmyndigheten att i samband med fastighetsbildningsbeslutet fastställa förslaget till företrädesordning. Uppgiften att upprätta förslaget bör emellertid anförtros åt inskrivningsmyndigheten. I princip bör också ansvaret för att behövliga godkännanden inhämtas åvila inskrivningsmyndigheten, men denna bör här liksom annars vid sin befattning med sammanläggningsärendena kunna påkalla bistånd av fastighetsbildningsmyndigheten. Jag vill i detta sammanhang understryka vikten av ett förtroendefullt samarbete mellan fastighetsbildnings- och inskrivningsmyndigheterna.

I enlighet med vad jag nu har anfört synes gången av ett sammanläggningsärende i normalfallen bära te sig på följande sätt. Ansökan görs hos fastighetsbildningsmyndigheten, som först prövar om sammanläggning kan ske med hänsyn till de allmänna fastighetsbildningsvillkoren i 3 kap. Om hinder på denna grund inte möter mot bifall till ansökningen, skall fastighetsbildningsmyndigheten underrätta inskrivningsmyndigheten om ärendet. Fastighetsbildningsmyndigheten skall sedan undersöka om de i detta kapitel föreskrivna särskilda sammanläggningsvillkoren är uppfyllda. Be-

träffande de villkor som avser fastigheternas gravationsförhållanden skall någon prövningsskyldighet inte åvila myndigheten, men förrättningslantmätaren bör som ett led i sin allmänna rådgivningsverksamhet ägna uppmärksamhet även åt dessa frågor. Han bör sålunda på lämpligt sätt skaffa in uppgifter rörande fastigheternas sakrättsliga förhållanden och, gärna i samråd med inskrivningsmyndigheten, med sökanden ta upp frågor om behövliga inskrivningsåtgärder. I viss utsträckning bör förrättningslantmätaren därvid lämna sökanden råd och hjälp. Om fastighetsbildningsmyndigheten vid den prövning som den har att göra inte finner hinder möta mot sammanläggningen, skall yttrande inhämtas från inskrivningsmyndigheten. Skulle det därvid konstateras att hinder mot sammanläggningen föreligger med hänsyn till inskrivningsförhållandena, skall inskrivningsmyndigheten vidta åtgärder för att avlägsna hindren. Därvid kan kontakt tas med sökanden, inteckningshavare och liknande rättsägare samt med fastighetsbildningsmyndigheten, vars medverkan till nödvändiga inskrivningsåtgärder kan påkallas. Att fastighetsbildningsmyndigheten på allt sätt bör bistå inskrivningsmyndigheten i denna verksamhet är självklart. Om företrädesordning för inskrivningarna i den sammanlagda fastigheten visar sig nödvändig, skall inskrivningsmyndigheten upprätta förslag till sådan och — ev. med hjälp av fastighetsbildningsmyndigheten — inhämta de godkännanden som behövs. Inskrivningsmyndigheten bör därvid kunna hålla sammanträde med sökanden och rättighetshavarna. I sitt yttrande skall inskrivningsmyndigheten lämna en redogörelse för inskrivningsförhållandena och klart ange huruvida hinder möter mot sammanläggningen eller inte. I förekommande fall skall till yttrandet fogas förslag till företrädesordning med behövliga godkännanden. Samtidigt med att yttrandet avges gör inskrivningsmyndigheten en anteckning härom i fastighetsboken. Fastighetsbildningsmyndigheten skall därefter hållas underrättad om sådana ändringar beträffande inskrivningsförhållandena som har betydelse för sammanläggningen. När fastighetsbildningsmyndigheten fått inskrivningsmyndighetens yttrande, tas sammanläggningsärendet åter upp till handläggning. Om yttrandet innebär att hinder från inskrivningssynpunkt inte möter, bör sammanläggning ske så snart som möjligt. I motsatt fall bör myndigheten undersöka om det finns möjlighet att genomföra den åsyftade fastighetsbildningen på annat sätt än genom sammanläggning. Om denna väg inte är framkomlig, kan det i vissa fall vara lämpligt att med sökanden ta upp frågan huruvida denne inte bör avstå från sammanläggningen eller utesluta någon fastighet därur. För den händelse sammanläggning sker på grundval av företrädesordning, skall denna fastställas till efterrättelse i fastighetsbildningsbeslutet. Inskrivningsmyndigheten skall omedelbart underrättas om sammanläggningsbeslut. I och med detta besked upphör dess skyldighet att upplysa fastighetsbildningsmyndigheten om ändringar i inskrivningsförhållandena. I stället inträder inskrivningsförbud beträffande

de av sammanläggningen berörda fastigheterna. Detta förbud varar till dess inskrivningsmyndigheten fått meddelande om att fastighetsbildningen registrerats.

SPECIALMOTIVERING

Villkor för sammanläggning

1 §.

I denna paragraf anges främst vilka objekt som får ingå i sammanläggning. Vidare innehåller paragrafen vissa grundläggande villkor rörande de sakrättsliga förhållandena.

Kommittén. Som huvudregel fastslås i kommittéförslaget i nära anslutning till innehållet i SML att det bara är självständiga fastigheter som sammanläggs. Kommittén framhåller att man med den innebörd fastighetsbegreppet har i kommittéförslaget inte behöver — på sätt som skett i 3 § SML — särskilt säga ut att fastighet inte får ingå i sammanläggning, innan den tagits upp i fastighetsregistret. Eftersom den styckningsdel som utgör stamfastighet vid avstyckning är att anse som en för sig bestående fastighet, möter inte hinder att med stöd av den föreslagna huvudregeln låta fastighet med undantag av del som samtidigt avstyckas ingå i sammanläggning.

Några särbestämmelser av jordpolitisk art angående beskaffenheten av sammanläggningsobjekten finner kommittén inte behövliga. Regeln i 4 kap. 1 § FBLS om det antal ägoområden som den nybildade fastigheten högst får innehålla saknar således motsvarighet i kommittéförslaget. Inte heller 2 § första stycket SML har någon motsvarighet i förslaget. I lagrummet föreskrivs att, när två eller flera fastigheter som består av enbart andelar i viss samfällighet tillsammans omfattar hela samfälligheten, ingen av fastigheterna får sammanläggas med annat än någon av de övriga, om inte sammanläggningen inbegriper alla andelarna eller sker under laga skifte på samfälligheten. Bestämmelserna vilar på den uppfattningen att man vid en blivande reform av registreringsystemet bör sträva efter att ur fastighetsregistret mönstra ut alla fastigheter utan enskilt ägovälde och att man i avbidan på reformen bör förbjuda sådana sammanläggningar av andelsfastigheter som kan vålla oreda i fastighetsredovisningen. Kommittén anser emellertid att föreskrifterna sträcker sig längre än som betingas av syftet med dem och att de hindrar vissa sammanläggningar som skulle innebära en utmönstring av bestående andelsfastigheter. Som framgår av kommitténs uttalanden i andra sammanhang delar kommittén f. ö. inte uppfattningen att andelsfastigheter under alla omständigheter bör förbjudas. Med hänsyn till dessa förhållanden saknas enligt kommitténs mening anledning att i detta kapitel införa en särskild spärr mot att andelsfastigheter ingår i sammanläggning. Frågan i vad mån sådana enheter skall få sammanläggas bör i stället helt

bedömas med ledning av de i 3 kap. föreskrivna materiella villkoren för fastighetsbildning i allmänhet.

Andra stycket i 2 § SML innehåller också en begränsning av sammanläggningsmöjligheterna. Begränsningen gäller fastighet som utgörs av vattenverk eller fiskeri varmed äganderätt till grunden inte är förenad och innebär att sådan fastighet får ingå i sammanläggning endast om däri ingår också den fastighet till vilken grunden hör. Dessa fastighetstyper har liksom andelsfastigheterna befunnits oförenliga med det fastighetssystem man ansett sig böra sträva efter. Begränsningen i fråga bidrar emellertid inte, uttalar kommittén, till en avveckling av fastigheterna utan motverkar snarare en önskad sanering av fastighetsförhållandena. Särskilt kan påpekas att det ibland är angeläget från allmän synpunkt att fiskerätt som utgör särskild fastighet förenas med annan fastighet, även om denna inte omfattar det vattenområde fisket avser. Eftersom bestämmelserna i 3 kap. får anses innefatta en tillräckligt uttömmande reglering också i nu förevarande hänseenden, föreslår kommittén inte någon motsvarande begränsning av sammanläggningsmöjligheterna. Om en sådan inskränkning skall föreskrivas, bör den göras tillämplig också beträffande sådan med byggnad på ofri tomt i stad förenad besittningsrätt som är att hänföra till fast egendom. Det torde nämligen i allmänhet innebära en olämplig fastighetsbildning att fastighet av detta slag sammanläggs annat än med den fastighet som omfattar tomtmarken. Bestämmelserna i 3 kap. får emellertid anses utgöra en tillräcklig spärr också här.

Enligt föreskrift i andra stycket i kommittéförslaget skall vad som i kapitlet sägs om fastighet som sammanläggs med annan gälla också sådan fastighetsdel eller andel i fastighet som genom avstyckning eller klyvning bryts ut för sammanläggning. Helt i överensstämmelse med vad som gäller enligt 1 § andra stycket SML skall alltså fastighetsdelar och andelar i fastigheter kunna sammanläggas, men bara under förutsättning att en utbrytning samtidigt äger rum. För framtiden innebär detta att frågorna om delningsåtgärden och sammanläggningen skall tas upp vid en och samma för rättning och avgöras gemensamt genom samma fastighetsbildningsbeslut. Med uttrycket fastighetsdel åsyftar kommittén i detta sammanhang sådan ägovidd som enligt 10 kap. kan avstyckas, vare sig det är fråga om viss del av fastighets enskilda ägovälde eller för flera fastigheter samfällad mark. Också fastighet tillkommande andel i samfällighet inbegrips under uttrycket.

I fråga om möjligheterna att låta andel i fastighet ingå i sammanläggning bör enligt kommittén uppmärksammas att kravet på en samtidig utbrytning av andelen får till följd att det i själva verket inte är andelen utan den för andelen utlagda klyvningslotten som sammanläggs. Genom att klyvnings- och sammanläggningsfrågorna prövas samtidigt behövs inte någon motsvarighet till föreskriften i 6 § SML om sammanläggning av andel i fastighet som ingår i laga skifte.

Kommittén avvisar den av bl. a. fastighetsbildningssakkunniga framförda tanken att fastighetsandelar i vissa fall borde kunna sammanläggas utan en samtidig utbrytning av andelarna. Denna utväg beräknades få betydelse främst när det gällde att avsätta gemensamhetsskog och förse fastigheter med delaktighet däri. Kommittén hänvisar till bestämmelserna i 6 kap. om bildande av samfällighet genom fastighetsreglering och uttalar att något praktiskt behov av att genom sammanläggningar bilda samfällighet knappast torde komma att föreligga. Också andra skäl åberopas till stöd för kommitténs ställningstagande (se bet. s. 601).

Vid sidan av de förut behandlade reglerna angående sammanläggningsobjekten föreskrivs i kommittéförslaget som villkor för sammanläggning att de fastigheter som berörs av åtgärden skall vara i samme ägares hand och innehas med lika rätt. Villkoret att fastigheterna skall vara i samme ägares hand innefattar, understryker kommittén, ingen ändring i förhållande till vad som f. n. anses gälla. Visserligen heter det i 1 § SML och 4 kap. 1 § FBLS att fastigheterna skall vara i en ägares hand. Detta uttrycksätt har emellertid i tillämpningen uppfattats endast som ett krav på att fastigheterna skall ha samme ägare. Sammanläggning hindras alltså inte f. n. av att fastigheterna tillhör flera rättssubjekt, men det fordras att var och en av delägarna har lika stor andel i varje fastighet. Den föreslagna omformuleringen har bara till uppgift att låta den åsyftade innebörden komma till bättre uttryck.

Också kravet att fastigheterna skall innehas med lika rätt har motsvarighet i gällande rätt (5 § SML och 4 kap. 1 § FBLS). Kravet innebär bl. a. att sammanläggningshinder föreligger, om någon av fastigheterna men inte alla är underkastad sådan begränsning i fråga om ägarens förfoganderätt som enligt 11 § förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 1) angående lagfart å fång till fast egendom skall anmärkas i lagfartsbeviset eller om annars beträffande endast någon av fastigheterna på grund av lagföreskrift eller särskild rättshandling gäller förbud för ägaren att överlåta eller med gäld belasta fastigheten. Den omständigheten att fastigheterna inte är av samma jordnatur skall däremot inte i och för sig utgöra hinder mot sammanläggning.

Kommittén behandlar frågan om tillämpning av de nu angivna sammanläggningsvillkoren på äkta makars fastigheter närmare under 2 §. Redan i detta sammanhang understryks emellertid att villkoren innebär att sammanläggning i princip inte är tillåten vare sig av fastigheter som tillhör makar var för sig eller av fastigheter som tillhör bara den ene av makarna men inte innehas av honom med samma rätt i äktenskapet. Fastigheter som till viss del utgörs av makes enskilda egendom och till annan del av hans giftorättsgods får således inte sammanläggas.

Kommittén tar också upp frågan om möjligheterna att sammanlägga fastigheter, som hör till skilda socknar eller annars är belägna inom olika förvaltningsområden. I 5 § SML och 4 kap. 1 § FBLS föreskrivs vissa inskränk-

ningar i detta hänseende. Enligt kommittéförslaget skall generella regler tillämpas för alla slag av fastighetsbildningsåtgärder som rör mark inom olika förvaltningsområden. Några särbestämmelser härom tas således inte upp i detta kapitel. Kommittén hänvisar till föreskriften i 3: 15 i dess förslag men betonar att förslaget innebär betydande lättnader i förhållande till vad som f. n. gäller. Särskilt påpekas att nuvarande förbud mot sammanläggning av fastigheter som är belägna inom skilda socknar helt försvinner.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* berör i sitt yttrande bestämmelsen att fastigheter som sammanläggs skall innehas med lika rätt. Hovrätten påpekar att regeln innebär en ändring av gällande rätt i fråga om sammanläggning av områden som enligt fastställd tomtindelning skall utgöra tomt, eftersom 3 kap. FBLS inte innehåller något villkor av detta slag. En följd av förslaget blir att också sammanläggning av mark av ofri natur med fri grund inte får ske. Vid tillkomsten av FBLS ansåg man sig inte kunna förbjuda sådan sammanläggning (3 kap. 8 § FBLS). Det förefaller hovrätten som om skälet till detta ställningstagande fortfarande kvarstår. Vid uppgörande av stadsplaner och tomtindelningar torde man nämligen inte ta hänsyn till om marken utgör fri eller ofri grund. Intill dess en allmän avveckling av institutet besittningsrätt till ofri tomt i stad skett, bör ifrågavarande villkor uppmjukas något vid sådan sammanläggning som syftar till att genomföra en tomtbildning. Om det i det enskilda fallet visar sig vara förenat med avsevärd olägenhet att få fastighets eller markområdes egenskap av ofri jord upphävd, bör villkoret kunna efterges. Vad sålunda anförts beträffande ofri jord i stad torde också gälla i fråga om mark som är av fideikommissnatur. Regler av antydd innebörd synes lämpligen kunna tas in i en övergångsbestämmelse.

Frågan om man skall tillåta sammanläggning över sockengräns diskuteras i åtskilliga remissyttrandena. Från flera håll understryks härvid fördelarna med kommitténs ställningstagande i frågan. *Överlantmätaren i Gotlands län* ger emellertid uttryck åt viss tveksamhet inför förslaget och ifrågasätter om fördelarna uppväger de olägenheter som kan uppstå beträffande fastighetsregistrering och fastighetsbokföring. *Överlantmätaren* påpekar att förslaget öppnar möjlighet till marköverföring genom fastighetsreglering utan att motsvarande olägenheter uppkommer.

Departementschefen. Kommittéförslaget har i stort sett godtagits av remissinstanserna. *Svea hovrätt* har emellertid ansett påkallat att kravet på att fastigheter som sammanläggs skall innehas med lika rätt uppmjukas något vid sammanläggning som sker i syfte att genomföra tomtbildning. Hovrätten har därvid framhållit att villkoret omöjliggör sammanläggning av mark, som innehas med full äganderätt, med mark som innehas med s. k. ständig besittningsrätt eller med fideikommissrätt. Denna uppfattning är

inte helt riktig. Ständig besittningsrätt av det slag som avses är fast egendom (övergångsbest. p. 4 till lagen om vad som är fast egendom). Samtidigt är visserligen också marken fast egendom. Men i fastighetsregister och fastighetsbok framträder enligt gällande bestämmelser bara en fastighet, en s. k. ofri tomt. Det torde i praxis inte heller ha framkommit något behov att upprätthålla åtskillnad mellan marken och besittningsrätten. De lagfarter och andra inskrivningar som förekommer i fråga om sådan tomt torde avse besittningsrätten och införas på tomtens upplägg i fastighetsboken. Stadens rätt till tomten gör sig gällande enbart som en lösningsrätt. Med hänsyn till vad som nu har anförts kan jag inte finna att det av kommittén uppställda villkoret att fastigheterna skall innehas med lika rätt i och för sig hindrar att fastighet som utgörs av besittningsrätt till ofri tomt ingår i sammanläggning. Till kommitténs uttalande om lämpligheten av att sådan fastighet sammanläggs annat än med en fastighet som omfattar tomtmarken återkommer jag i anslutning till 3 §.

Däremot är jag ense med hovrätten om att kravet på att fastigheterna skall innehas med lika rätt hindrar att fastighet som innehas som fideikommiss sammanläggs med annan fastighet. Uppenbarligen skulle komplikationer i skilda hänseenden kunna uppkomma, om man tillät sådan sammanläggning. Starka skäl måste enligt min mening åberopas för att det skall kunna komma i fråga att göra något undantag från ifrågavarande förbud mot sammanläggning. Såvitt jag har mig bekant har det inte yppats något påtagligt praktiskt behov av att sammanlägga mark av fideikommissnatur med annan mark. I detta sammanhang vill jag erinra om att de s. k. familjefideikommissen skall avvecklas enligt lagen den 6 december 1963 (nr 583) om avveckling av fideikommiss.

På grund av vad sålunda anförts har jag inte funnit påkallat att — utöver vad som följer av bestämmelserna i 2 och 3 §§ — medge något undantag från regeln om att fastigheter som sammanläggs skall innehas med lika rätt.

Kommittéförslaget innebär att förbudet mot sammanläggning av fastigheter över sockengräns helt slopas. En överlantmätare har uttryckt viss tveksamhet inför denna reform under åberopande av de olägenheter som kan uppkomma vid fastighetsredovisningen och fastighetsbokföringen. Också på denna punkt har jag anslutit mig till kommittéförslaget. Jag vill härvid hänvisa till vad jag anförde i anslutning till 3: 11.

Inte heller i övrigt har jag funnit anledning till erinran mot de ställningstaganden kommittén gjort i anslutning till förevarande paragraf. Departementsförslaget avviker därför från kommittéförslaget endast i redaktionellt hänseende.

2 §.

Denna paragraf behandlar frågan om sammanläggning av fastigheter som tillhör äkta makar och innehåller vissa avsteg från de i 1 § angivna villko-

ren att de i sammanläggning ingående fastigheterna skall vara i samme ägares hand och innehas med lika rätt.

Kommittén. Kommittén framhåller att det redan vid tillkomsten av lagen den 17 juni 1932 (nr 223) med särskilda bestämmelser om delning av jord å landet inom vissa delar av Kopparbergs län (dalalagen) uttalades önskemål om särregler för att möjliggöra sammanläggning av makars fasta egendom utan hinder av olikheter i fråga om rätten till de särskilda fastigheterna. Sedan riksdagen i skrivelse hemställt om utredning i frågan (rskr 1932: 348), upprättades inom justitiedepartementet en promemoria i ämnet. I denna inskränktes utredningen till frågan om ändringar i dalalagens sammanläggningsbestämmelser. Efter remissbehandling av promemorian och viss överarbetning av det däri framlagda lagförslaget samt lagrådsgranskning avgavs proposition med förslag till ändrad lydelse av dalalagen (prop. 1939: 29). Propositionen bifölls utan ändring av riksdagen. Vid lagrådsremissen uttalade föredragande departementschefen att det syntes väl motiverat att söka lösa frågan om ökade möjligheter att sammanlägga makar tillhöriga fastigheter i första hand beträffande Kopparbergs län. För landet i övrigt borde frågan om ändrade bestämmelser i detta hänseende omprövas i samband med en mera genomgående omarbetning av SML.

Enligt den berörda lagändringen skall vid laga skifte enligt särbestämmelserna i dalalagen fastigheter som tillhör makar var för sig eller innehas med olika rätt i äktenskapet, om laga hinder annars inte möter, sammanläggas till en fastighet i den särskilda ordning som gäller för sammanläggning enligt dalalagen. Som villkor för sammanläggningen skall emellertid gälla att makarna samtycker därtill och att de träffar avtal angående sin rätt i den genom sammanläggning bildade fastigheten. Om de fastigheter som sammanläggs tillhör ena maken enskilt och såsom giftorättsgods, skall i avtalet bestämmas att fastigheten skall i sin helhet vara den makes enskilda egendom eller giftorättsgods. Tillhör fastigheterna makarna var för sig, skall avtalet i stället innehålla bestämmelse om att den nybildade fastigheten skall utgöra egendom, vari makarna äger var sin andel såsom enskild egendom eller giftorättsgods. Om annat inte avtalats, skall vardera makens andel utgöra hälften. Innefattar avtalet gåva, skall bestämmelserna i 8 kap. 5 § GB äga motsvarande tillämpning. Särskilda bestämmelser meddelas vidare dels för det fall att äldre giftermålsbalken är tillämplig på makarnas förmögenhetsförhållanden, dels angående upprättandet av avtal, vilket skall göras skriftligen, bestyrkas av lantmätaren och i huvudskrift biläggas protokollet, dels slutligen om undantag i fråga om fastighet, som genom gåva eller testamenteriskt förordnande tillfallit make med föreskrift att den skall vara hans enskilda egendom. Sedan dalalagen år 1948 underkastats vissa ändringar som inte berör innehållet i nu återgivna bestämmelser, återfinns dessa i 7 §.

Genom en hänvisning gäller bestämmelserna i dalalagen också vid tillämpning av 1962 års lag om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall.

Frågan om att införa bestämmelser motsvarande dem i dalalagen för hela riket berördes, fastän mera i förbigående, av fastighetsbildningsakkunniga i den av dem år 1952 upprättade preliminära promemorian angående sammanläggning. I flera av yttrandena över promemorian uttalades starka sympatier för en sådan lagstiftningsåtgärd. Kommittén säger sig under sitt utredningsarbete ha fått erfara att man särskilt bland olika befattningshavare inom lantmäteriet ser det som en angelägen reform att sammanläggningar av makars fastigheter inte skall hindras av sådana, ofta på rena tillfälligheter beroende förhållanden som olikheter i fråga om makarnas rätt till de särskilda fastigheterna. För egen del har kommittén den uppfattningen att tiden nu är mogen för en reform i detta hänseende. Erfarenheterna från Dalarna är enbart gynnsamma. Visserligen kan göras gällande att nya bestämmelser på detta område inte blir av lika stor betydelse inom övriga delar av riket som reglerna för Dalarna visat sig vara med hänsyn till de säregna fastighetsförhållandena där, men det råder inte någon tvekan om att de kommer att vara nyttiga. Bl. a. undviks överlåtelser mellan äkta makar i syfte att möjliggöra sammanläggning. Sådana transaktioner är kostsamma, och de enskilda kontrahenterna har svårt att inse varför de behövs. En ändring av rikslagstiftningen för att underlätta ifrågavarande sammanläggningar ligger också helt i linje med det numera allt starkare allmänna intresset av att vinna överensstämmelse mellan den officiella fastighetsindelningen och den faktiska indelningen i brukningsenheter. Det är inte sällsynt att dessa enheter består av fastigheter, som var för sig eller till olika delar ägs av äkta makar eller innehåses med olika rätt i äktenskapet.

En uppmjukning av ifrågavarande sammanläggningshinder bör enligt kommitténs mening ske på samma sätt som i 1939 års lagstiftningsärende, dvs. genom metoden med särskilda avtal i vilka makarnas rätt i den nybildade fastigheten bestäms. Något behov av att gå längre än som skett i dalalagen föreligger inte, men det finns å andra sidan inte heller anledning att begränsa räckvidden av reformen så, att sammanläggningsmöjligheterna i rikslagstiftningen inte blir lika vidsträckta som vid dalaskiftena. Kommittén anmärker emellertid att man vid 1939 års reform uttalade vissa betänkligheter mot att fastigheter som tillhörde makar på vilkas förmögenhetsförhållanden äldre GB var tillämplig, skulle på sätt som föreslagits och även genomfördes kunna sammanläggas på grundval av avtal mellan makarna. Inom lagrådet påtalades sålunda att vissa ogynnsamma verkningar i detta fall skulle kunna uppkomma för den ene eller den andre makens borgenärer. Faran för missbruk ansågs emellertid vara ringa med hänsyn till att anordningen inskränktes till att gälla sammanläggning i samband med laga skifte. Enligt vad som samtidigt uttalades skulle ett annat läge inträda, om en liknande anordning skulle komma att lagfästas i syfte att inom riket i

dess helhet underlätta sammanläggningar av makars fastigheter utan samband med laga skifte (prop. 1939: 29 s. 23). Med anledning härav påpekar kommittén att antalet äktenskap på vilka äldre GB alltså tillämpas har nedgått högst väsentligt under senare år och att frågan därför numera har en mycket begränsad räckvidd. Inom en inte alltför avlägsen framtid förlorar den helt betydelse. Kommittén anser därför att problemet angående sammanläggning av makars fastigheter, när bestämmelserna i äldre GB gäller beträffande makarnas förmögenhetsförhållanden, bör behandlas i övergångsbestämmelserna.

Om vissa skiljaktigheter mellan dalalagen och kommitténs förslag uttalar kommittén följande.

För att man vid dalaskiftena skall få tillämpa de särskilda reglerna om sammanläggning av makars fastigheter fordras att makarna samtycker till åtgärden. Eftersom sammanläggningen samtidigt är beroende av att makarna träffar avtal med visst innehåll angående verkningarna av åtgärden, har en uttrycklig lagföreskrift om samtycke synt överflödig.

Beträffande formerna för avtalet mellan makarna föreligger överensstämmelse med dalalagen så till vida som skriftlig form krävs. Däremot anser kommittén det inte påkallat att avtalet bestyrks av lantmätaren, bl. a. därför att det inte bör fordras att makarna inställer sig inför lantmätaren. Eftersom avtalet står äktenskapsförordet mycket nära, bör det emellertid i likhet med sådant förord bestyrkas av vittnen. Det är av betydelse att avtalet underkastas viss prövning i fråga om innehållet. Sålunda bör kontrolleras att makarna inte överskridit de befogenheter som lagen medger dem att bestämma hur den nybildade fastigheten skall ägas och med vilken rätt i äktenskapet den skall innehas. Enligt kommitténs mening kan denna kontroll inte gärna utövas av annan än inskrivningsdomaren, som äger tillgång till avskrift av makarnas fångeshandlingar och därför lätt kan skaffa sig kännedom om den rätt i äktenskapet med vilken fastigheterna innehas. Frågan om inskrivningsdomarens kontroll behandlas närmare vid 9 § i kommittéförslaget. Enligt 4: 13 i samma förslag skall avtalet i huvudskrift eller avskrift ingå i förrättningsakten. För att underlätta för makarnas borgenärer att få kännedom om avtalet och dess innehåll torde också vissa publiceringsåtgärder böra vidtas. I varje fall synes, på i huvudsak samma sätt som gäller i fråga om äktenskapsförord, avskrift av avtalet böra tillställas äktenskapsregistret och överlämnas till den domstol som anges i 8 kap. 11 § GB för att tas in i dess protokoll över ärenden angående äktenskapsförord. Tidningskungörande som föreskrivs i nämnda lagrum för det fall att gåva föreligger bör däremot inte tillämpas. Vanligen torde det bli mycket svårt att avgöra huruvida ett avtal innefattar gåva. Det synes få ankomma på registerföraren att i samband med sammanläggningens registrering vidta de föreslagna publiceringsåtgärderna. Behövliga föreskrifter härom bör utfärdas i administrativ väg.

I 7 § tredje stycket dalalagen föreskrivs i nära anslutning till 6 kap. 8 §

2 GB att de särskilda reglerna om sammanläggning av makars fastigheter inte skall gälla i fråga om fastighet, som make erhållit i gåva av annan än andre maken med villkor att den skall vara hans enskilda egendom eller som make bekommit genom testamente med sådant villkor eller som tillfallit make i arv och om vilken arvlåtaren genom testamente meddelat sådan föreskrift. Anledning saknas emellertid att tillämpa denna inskränkning i sådana fall då den nybildade fastigheten kommer att enligt det ingångna avtalet tillhöra samme make som hans enskilda egendom. Kommittén har låtit detta komma till uttryck i lagtexten.

Kommittén finner det angeläget påpeka att de nya bestämmelserna skall gälla inte bara i sådana fall då de olika fastigheterna alla tillhör den ene maken eller då någon eller några av fastigheterna i sin helhet tillhör den ene maken och de återstående är den andres egendom. Avsikten är att sammanläggning skall kunna äga rum, också när någon eller några fastigheter är i äganderättsligt hänseende spittrade mellan makarna. Den föreslagna utformningen av bestämmelserna utesluter inte en sådan tillämpning.

Verkningarna på lagfartsförhållandena av att sammanläggning sker på grundval av avtal enligt denna paragraf regleras närmare i 7 §. Enligt förordningen den 30 juni 1948 (nr 418) om särskilt undantag från skyldighet att utgiva lagfartsstämpel och skatt för gåva efter vissa lantmäteriförrättningar inom Kopparbergs län inträder inte skyldighet att erlægga lagfartsstämpel eller skatt för gåva med anledning av att ena maken genom avtal som avses i 7 § dalalagen erhållit större andel än förut i makarnas fasta egendom. Motsvarande befrielse i fråga om lagfartsstämpeln behövs inte för framtiden. Såsom framgår av vad som anförs vid 7 § skall avtalet inte läggas till grund för någon lagfartsansökan. I fråga om gåvoskatt saknas enligt kommitténs mening tillräcklig anledning att i de säkerligen ytterst sällsynta situationer då makarna genom avtalet bestämt sina andelar i den nybildade fastigheten på sådant sätt att skattepliktig gåva föreligger medge undantag från skyldigheten att betala gåvoskatt.

Remissyttrandena. Flera remissinstanser uttalar sin tillfredsställelse över att kommittéförslaget öppnar möjlighet att sammanlägga fastigheter som tillhör äkta makar var för sig eller innehas med olika rätt.

En detaljanmärkning mot förslaget görs av *Svea hovrätt*, som inte finner det tillfredsställande att tidningskungörelse inte skall ske när förmögenhetsöverföring äger rum genom sådant avtal som regleras i denna paragraf. Det till stöd härför angivna skälet att det vanligen torde vara svårt att avgöra om ett avtal innefattar gåva är enligt hovrättens mening föga övertygande. Det bör kunna åläggas lantmätaren att yttra sig härom i förekommande fall, och för honom kan det inte vara särskilt svårt att ta ställning till om avtalet innebär förmögenhetsöverföring. Kungörandet torde böra ske på det i 8 kap. 11 § andra stycket GB föreskrivna sättet och verkställas genom registerförarens försorg.

Departementschefen. Som kommittén har funnit måste tiden nu anses mogen för att i rikslagstiftningen föra in regler som gör det möjligt att sammanlägga fastigheter som ägs av äkta makar var för sig eller som inte innehas med samma rätt i äktenskapet. Enligt min mening är de av kommittén föreslagna bestämmelserna väl ägnade att läggas till grund för lagstiftning i ämnet. Bestämmelserna har därför med vissa redaktionella jämkningar tagits upp i 2 § i departementsförslaget.

Avtal enligt denna paragraf skall avse makarnas rätt i den fastighet som uppkommer, om den tilltänkta sammanläggningen kommer till stånd. Möter hinder mot sammanläggningen, kommer avtalet således att sakna all verkan.

I likhet med Svea hovrätt anser jag det nödvändigt att avtal mellan makar som innefattar gåva kungörs i tidning. Jag vill också ansluta mig till den av hovrätten framförda tanken på att fastighetsbildningsmyndigheten bör yttra sig huruvida avtalet innebär förmögenhetsöverföring. Föreskrifter härom och om kungörelseskyldigheten bör meddelas av Kungl. Maj:t.

De speciella problem som hänger samman med att äldre GB kan vara tillämplig på makarnas egendomsförhållanden bör uppenbarligen lösas i promulgationslagen.

3 §.

Första stycket i denna paragraf innehåller särskilda bestämmelser för det fall att någon av de fastigheter som ingår i sammanläggning besväras av en genom rättshandling tillkommen rättighet att återta eller lösa fastigheten. I andra stycket behandlas frågan under vilka villkor en fastighet som besväras av tomträtt får ingå i sammanläggning.

Gällande rätt. Enligt 8 § tredje stycket SML och 3 kap. 13 § sjätte stycket FBLS får fastighet som är föremål för återköpsrätt inte sammanläggas med annan fastighet utan medgivande av återköpsrättens innehavare. Samma princip gäller också när någon annars har villkorlig eller ovillkorlig rätt att lösa fastighet, dock inte i fråga om lösningsrätt enligt lagen den 18 juni 1925 (nr 334) om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område (ensittarlagen) och inte heller beträffande arrendators förköpsrätt. Kravet på medgivande från innehavare av återköpsrätt hänger samman med att objektet för rättigheten anses bli utvidgat genom sammanläggningen (prop. 1924: 190, NJA II 1925 s. 217). Med hänsyn härtill har det tidigare ansetts givet att för sammanläggning måste krävas rättighetshavarens medgivande. Genom åtgärden försämras nämligen dennes ställning på det sättet att en väsentlig ökning av köpeskillingen vid återköp kan bli följd.

Kommittén. Kommittén finner inte anledning frångå den ståndpunkt som gällande rätt intar i fråga om krav på samtycke från innehavare av åter-

köpsrätt. Bestämmelse härom har tagits upp i första stycket första punkten i kommittéförslaget.

Lösningsrätter som grundar sig på upplåtelse eller liknande rättshandling torde, framhåller kommittén, få anses begränsade till den jord de avsåg förut fastän denna sammanlagts med annan (SOU 1944:46 s. 281, SOU 1960: 25 s. 598). En utsvällning av sådan lösningsrätt, vilken torde förekomma endast i samband med testamente eller gåva och som skall finnas anmärkt i fastighetsboken, till hela den genom sammanläggningen bildade fastigheten kan inte tänkas äga rum. Om lösningsrätten följaktligen kommer att gälla bara i en del av den nya fastigheten, förutsätter en utövning av rättigheten att denna del kan genom fastighetsbildning utbrytas till en särskild enhet. Risken för att detta inte kan ske är emellertid betydande, och av denna anledning bör i överensstämmelse med vad som f. n. gäller enligt SML sammanläggningen vara beroende av medgivande från rättighetshavarens sida. I första stycket i kommittéförslaget har därför i omedelbar anslutning till bestämmelsen med krav på samtycke av den som innehar återköpsrätt föreskrivits att samma regel skall äga motsvarande tillämpning, när någon eljest genom avtal eller annan rättshandling tillförsäkrats villkorlig eller ovillkorlig rätt att återta eller lösa fastighet.

Förutom nu angivna lösningsrätter förekommer sådana som omedelbart har sin grund i en lagbestämmelse. Här möter först och främst den lösningsrätt som innefattas i expropriation eller annat därmed jämförligt tvångsförvärv av fast egendom. Eftersom ett sådant förvärv redan i och för sig är av fastighetsbildande verkan (SOU 1960: 25 s. 599), kan uppenbarligen den omständigheten att fastighet som kan göras till föremål för inlösen efter sammanläggningen kommer att ingå som en del i en större fastighet inte inverka på lösningsrättens omfattning eller utövning. En särskild lösningsrätt till exproprierad egendom föreligger enligt 68 § ExL, som innebär att egendom som blivit exproprierad kan återförvärvas under vissa betingelser. Beträffande sådant förvärv gäller emellertid i tillämpliga delar vad som är föreskrivet om expropriation. Om återförvärvet avser endast del av fastighet, fordras alltså inte någon särskild fastighetsbildande åtgärd för att avskilja området.

En särställning bland förevarande rättigheter intar — uttalar kommittén — i viss mån sådan lösningsrätt som tillkommer nyttjanderättshavare enligt ensittarlagen. När denna lösningsrätt omfattar visst område av fastighet, är det en förutsättning för dess utövning att området kan avskiljas genom särskild fastighetsbildande åtgärd, men avskiljandet är väsentligen oberoende av vanliga materiella villkor för fastighetsbildning. Dessutom gäller att vissa jämkningar av områdets gränser får företas i syfte att möjliggöra delningsåtgärden.

Beträffande arrendators förköpsrätt, som är grundad på lagen den 22 december 1943 (nr 884) om förköpsrätt, gestaltar sig enligt kommittén

förhållandena helt annorlunda. Föremål för denna lösningsrätt är fastighet som antingen sammanfaller med det arrenderade området eller vars odlade jord till större delen ingår i arrendet. Förköpet skall avse hela fastigheten. Om sammanläggning äger rum efter arrendeupplåtelsen, kommer alltså förköpsrätten att omfatta hela den nybildade fastigheten. Härigenom stiger den i anledning av förköpet utgående löseskillingen, men dessutom kan förutsättningarna för rättighetens utövning rubbas med påföljd att förköpsrätten kan gå helt förlorad. Dessa förhållanden uppmärksammades bl. a. vid 1947 års reform av SML. Fastighetsbildningssakkunniga, vilkas förslag låg till grund för lagändringarna, föreslog inte införandet av något särskilt sammanläggningsvillkor i anledning av de angivna verkningarna på förköpsrätten. Enligt deras mening skulle det vara betänkligt att inskränka möjligheten till sammanläggning och i flertalet ärenden tynga sammanläggningsförfarandet med utredningar angående arrendeförhållandena. Det lagförslag som genom proposition förelades 1947 års riksdag anslöt sig på denna punkt till fastighetsbildningssakkunnigas ståndpunkt. I sitt utlåtande över propositionen framhöll andra lagutskottet (2 LU 1947: 47 s. 87) att utskottet uppmärksammat att sammanläggning såväl enligt gällande rätt som efter genomförandet av de i propositionen föreslagna ändringarna i vissa fall kunde inverka på arrendators förköpsrätt. Några praktiska olägenheter därav hade emellertid dittills inte uppkommit. Om sådana olägenheter framdeles skulle visa sig, förutsatte emellertid utskottet att konstruktionen av förköpsrätten skulle tas upp till övervägande eller att andra åtgärder skulle vidtas i syfte att motverka olägenheterna. Frågan har därefter behandlats av lagberedningen, som i samband med framläggande av förslaget till JB föreslog en bestämmelse att på jordbruksarrende helt eller delvis upplåten fastighet inte skulle få ingå i sammanläggning, om förköpsrätt var förenad med arrendet och arrendenämnden inte lämnat medgivande till sammanläggningen. Som enda motiv härför anförde lagberedningen att, även om det fick antas att sammanläggning inte skedde enbart i syfte att eliminera arrendators förköpsrätt, olägenheterna av den nuvarande ordningen ändå med en ökad användning av sammanläggningsinstitutet kunde väntas bli mera framträdande, varför man borde överväga om inte en ändring på denna punkt lät sig genomföras utan något mera väsentligt förfång för andra intressen (SOU 1960: 25 s. 601).

Kommittén förklarar sig beträffande den nu behandlade frågan obetingat ansluta sig till den mening som kom till uttryck i 1947 års lagstiftningsärende. Erfarenheterna från senare år kan inte åberopas som stöd för den uppfattningen att en särskild skyddsregel till förmån för arrendatorerna är behövlig. Såvitt kommittén kunnat finna, har inga olägenheter framkommit med nuvarande ordning. Någon anledning att för framtiden befara sådana finns inte heller. Om likväl regler till skydd för arrendatorerna skulle visa sig behövliga, synes frågan om ändring av förköpsrättens konstruktion böra

tas under noga övervägande. En spärr mot sammanläggningarna av i stort sett den innebörd lagberedningen föreslagit skulle väsentligt tynga och försvåra den från allmän synpunkt betydelsefulla sammanläggningsverksamheten.

Beträffande de legala lösningsrätterna nämner kommittén till sist att 4 kap. 6 § i 1734 års JB innehåller en ålderdomlig bestämmelse om lösningsrätt till byggnad på ofri tomt i stad. Som redan anförts vid 1 § utgör rätt till ofri tomt en s. k. ständig besittningsrätt som betraktas såsom fast egendom. Av redogörelsen vid nämnda lagrum torde emellertid också framgå att egendom av denna karaktär inte kan väntas komma att ingå i sammanläggning annat än tillsammans med den mark till vilken besittningsrätten är knuten. Den särskilda lösningsrätten, som i regel tillkommer staden såsom markägare, torde med hänsyn härtill kunna lämnas åsido i detta sammanhang.

På grund av vad sålunda anförts rörande de olika lösningsrätter som grundas på ett positivt lagstadgande anser sig kommittén inte böra som villkor för sammanläggningen kräva medgivande av sådan rättighets innehavare. Kommittéförslaget stämmer härvid — utom i fråga om arrendators förköpsrätt — helt överens med det förslag till nya sammanläggningsregler som utarbetats av lagberedningen (SOU 1960: 26 s. 239). Första stycket avser sålunda endast återköpsrätt och annan lösningsrätt som är grundad på rättshandling. Om anspråk på legal lösningsrätt redan gjorts gällande och talan därom väckts vid domstol, hindrar detta givetvis sammanläggning (se 4 § andra stycket).

I andra stycket föreslår kommittén i nära anslutning till bestämmelser som lagberedningen föreslagit beträffande bildandet av bruksenhet (26 kap. 3 § förslaget till JB) dels att fastighet som besväras av tomträtt eller vattenfallsrätt inte får sammanläggas med annan fastighet vari förekommer rättighet som skulle utgöra hinder för inskrivning i fastigheten av tomträtten eller vattenfallsrätten, dels att fastighet vari tomträtt är upplåten inte heller eljest får sammanläggas, såvida inte tomträtten utvidgas till att avse hela den genom sammanläggning bildade fastigheten. Som motiv härför åberopar kommittén följande av lagberedningen anförda synpunkter (SOU 1960: 25 s. 607).

De regler som gäller i fråga om inskrivning i fastighet av tomträtt och vattenfallsrätt är gemensamma för båda instituten. För att dessa rättbildningar skall kunna fylla sin uppgift som självständiga objekt för rättigheter av olika slag uppställs för deras inskrivning bl. a. det kravet att fastigheten inte är besvärad av sökt eller beviljad inteckning (2 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 27) om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt). I fastighet som besväras av inskriven tomträtt eller vattenfallsrätt får inte heller meddelas inteckning för fordran eller annan rättighet (16 § andra stycket, 42, 54, 55, 58 och 58 a §§ förordningen den 16 juni 1875, nr 42 s. 12, angående inteckning i fast egendom). Konsekvensen

härav vid sammanläggning är att tomträtten resp. vattenfallsrätten också i den efter sammanläggningen nybildade fastigheten måste erhålla företräde framför varje annan inskriven rättighet samt ytterligare att i samma fastighet över huvud taget inte får förekomma inskrivning med sämre rätt än tomträtten eller vattenfallsrätten. En förutsättning härför är att de i sammanläggningen ingående fastigheterna är fria från gravationer, fränsett tomträtten eller vattenfallsrätten. Varken i SML eller i FBLS har tagits upp några särskilda bestämmelser om de villkor varunder fastighet som besväras av tomträtt eller vattenfallsrätt får ingå i sammanläggning. Med hänsyn till de grunder varpå tomträtten och vattenfallsrätten är uppbyggda måste dock förutsättas att de nu framhållna synpunkterna bör iakttas redan vid tillämpningen av gällande rätt. Till förebyggande av rättsosäkerhet på detta område har emellertid ansetts att de bör uttryckligen lagfästas.

Beträffande det särskilda villkoret angående tomträttens utvidgning erinras om att upplåtelse av tomträtt alltid skall avse viss fastighet. Sådan rättighet får inte upplåtas i område eller andel av fastighet eller i flera fastigheter gemensamt (4 kap. 2 § NJL). Inte heller får tomträtt uppdelas på särskilda områden av den fastighet i vilken den upplåtits (4 kap. 9 § samma lag). I förarbetena till nu gällande tomträttsbestämmelser har också betonats att ändring av det område upplåten tomträtt avser förutsätter, vid utvidgning att området sammanlagts med det område som skall tillkomma och vid inskränkning att det område som skall frångå tomträtten avskilts genom fastighetsbildande åtgärd (SOU 1952: 28 s. 92, NJA II 1953 s. 400). Eftersom tomträtten sålunda alltid till sitt objekt skall stämma överens med den bestående fastighetsindelningen, bör fastighet som besväras av tomträtt inte heller få ingå i sammanläggning, såvida inte tomträtten samtidigt utvidgas till att avse hela den genom sammanläggning bildade fastigheten. Sådan utvidgning förutsätter att avtal därom träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren och regleras närmare i 4 kap. 21 § NJL. En sammanläggning, som skulle få till följd att endast en del av den nybildade fastigheten blir objekt för tomträtten, förhindras sålunda genom det uppställda kravet på utvidgning. Tydligt är att inte heller sammanläggning av fastigheter som var för sig besväras av tomträtt kan genomföras. Om den av tomträtt besvärade fastigheten sammanläggs med fastighet som inte till någon del består av enskild mark, kan någon utvidgning av tomträtten inte komma i fråga, och villkoret skall uppenbarligen inte gälla för detta fall.

I fråga om vattenfallsrätt är läget ett annat. Upplåtelse av sådan rätt kan omfatta såväl hel fastighet som område av fastighet. Vattenfallsrätt som en gång upplåtits anses också kunna utan ändrad fastighetsindelning utvidgas till att avse annan fastighet eller del av fastighet. Med hänsyn härtill saknas anledning att vid sammanläggning av fastighet som besväras av sådan rättighet upprätthålla ett krav på rättighetens utvidgning.

Remissyttrandena. Kommitténs ställningstaganden har lämnats utan er-

inran av samtliga remissinstanser. *Svea hovrätt* ansluter sig uttryckligen till kommitténs mening att förekomsten av förköpsrätt för arrendator inte bör leda till någon inskränkning av sammanläggningsmöjligheterna.

Departementschefen. Jag kan i stort sett ansluta mig till kommitténs ställningstaganden i de frågor som behandlas i denna paragraf. På en punkt vill jag emellertid redovisa en avvikande uppfattning. I fråga om fastighet som utgörs av sådan besittningsrätt till ofri tomt i stad som är att anse som fast egendom har kommittén uttalat att det i allmänhet torde innebära en olämplig fastighetsbildning, om fastigheten sammanläggs annat än med en fastighet som omfattar tomtmarken, och att bestämmelserna i 3 kap. därför utgör en tillräcklig spärr mot sådan sammanläggning. Enligt min mening är detta påstående knappast riktigt även bortsett från det förhållandet att, som jag anfört vid 1 §, tomtmarken inte brukar redovisas för sig, skild från besittningsrätten. Från jord- och planpolitisk synpunkt torde det inte ha någon betydelse att en av de fastigheter som ingår i sammanläggning utgörs av rätt till ofri tomt. Vad som orsakar komplikationer är att fastigheten är belastad med lösningsrätt. En begränsning av sammanläggningsmöjligheten som anknyter till detta förhållande kan komma i fråga. Med hänsyn till att några nya upplåtelser av rätt till ofri tomt inte får ske har jag funnit att frågan lämpligen bör övervägas i samband med promulgationslagen. Jag vill i detta sammanhang nämna att en avveckling av institutet ofri tomt f. n. övervägs inom justitiedepartementet. Det är emellertid ännu för tidigt att avgöra om en sådan avveckling är möjlig och hur den ev. bör ske.

Också de bestämmelser som kommittén har föreslagit beträffande sammanläggning av fastighet som besvärar av återköpsrätt eller vattenfallsrätt har ansetts böra tas upp i promulgationslagen. Enligt remissen den 11 februari 1966 av delförslaget till JB skall nämligen institutet vattenfallsrätt avskaffas. Vidare har förslag om upphävande av lagen om återköpsrätt upprättats inom departementet. Jag ämnar inom den närmaste tiden anmäla förslaget för remiss till lagrådet.

Utöver vad som följer av det anförda har vissa jämkningar gjorts i kommittéförslaget. Bl. a. har andra punkten i andra stycket getts en utformning som korresponderar med innehållet i 10:3.

4 §.

Paragrafen uppställer som villkor för sammanläggning att fastigheternas lagfarts- och äganderättsförhållanden är klara.

Gällande rätt. Enligt 14 § första stycket SML får fastigheter inte sammanläggas, om inte sökanden erhållit lagfart på dem. Om någon av fastigheterna förvärvats genom fång som enligt äldre lag inte varit lagfartspflichtigt, behövs emellertid inte lagfart på fastigheten när sökandens åtkomst styrks på annat sätt. Är fråga om fastighetsdel som avstyckas för sammanlägg-

ning, skall dessa bestämmelser gälla beträffande den fastighet varifrån avstyckning sker. Har fastighetsdelen överlåtits för sammanläggning, fordras i stället för beviljad lagfart att sökanden gjort ansökan om lagfart och att ansökningen förklarats vilande endast i avbidan på avstyckningens fastställande. I FBLS uppställs motsvarande krav på beviljad lagfart (3 kap. 3 § första stycket och 4 kap. 2 § andra stycket). Någon särregel för det fall att område överlåtits för sammanläggning finns däremot inte. Detta hänger samman med att man enligt FBLS inte kan kombinera avstyckning och sammanläggning.

I 13 § SML och 3 kap. 2 § tredje stycket FBLS föreskrivs att fastighet inte får ingå i sammanläggning, om talan är väckt angående klander av ägarens förvärv eller om rätten till fastigheten eljest finnes tvistig eller om fastigheten är utmätt eller beslut meddelats om dess försäljning i exekutiv ordning.

Kommittén. Lagfartskravet behöver enligt kommitténs mening inte motiveras närmare. De regler härom som finns i SML synes med endast obetydliga jämkningar kunna överföras till den nya lagen. De har tagits upp i första stycket i kommittéförslaget.

Med hänsyn dels till det officialinitiativ som i vissa fall skall få förekomma vid sammanläggning, dels till möjligheterna att sammanlägga äkta markars fastigheter har lagfartsvillkoret inte formulerats i enlighet med vad som f. n. gäller såsom ett krav på att de i sammanläggning ingående fastigheterna skall vara lagfarna för sammanläggningssökanden. I stället anges att fastigheternas ägare skall ha erhållit lagfart. En uttrycklig föreskrift i detta sammanhang om att denne i de fall då han på grund av äldre lag inte varit lagfartspliktig skall styrka sin åtkomst synes kommittén opåkallad. Redan av det i 1 § inskrivna kravet på att de olika fastigheterna skall vara i samme ägares hand torde följa att utredning om äganderätten alltid måste förebringas i ärendet, om inte lagfart föreligger och inte heller särskilda omständigheter gör äganderätten otvivelaktig. Eftersom villkoret att ägaren fått lagfart måste anses uppfyllt beträffande viss fastighet, även om lagfarten utan att vara meddelad just på fastigheten i fråga ändå omfattar denna, saknas anledning att i lagtexten särskilt påpeka att i fråga om fastighetsdel som avstyckas för sammanläggning skall lagfartskravet i princip hänföras till styckningsfastigheten.

När det gäller verkan av klandertalan m. m. innebär kommitténs förslag en obetydlig utvidgning i förhållande till gällande rätt. Sålunda har talan angående utövning av lösningsrätt, vartill också bör räknas expropriationstalan, angetts som sammanläggningshinder. I likhet med lagberedningen (SOU 1960: 25 s. 610) anser kommittén att det inte stämmer överens med lösningsrättens karaktär att såsom tidigare ifrågasatts hänföra detta fall under bestämmelsen att äganderätten till fastigheten är tvistig. Vid lös-

ningsrättens utövning förutsätts ju tvärtom att den från vilken inlösen sker är fastighetens ägare och att dennes äganderätt övergår på den lösningsberättigade.

Beträffande det fall att fastighet skall säljas i den ordning utsökningslagen föreskriver har kommittén gett lagtexten en utformning som bättre stämmer överens med gällande exekutionsrättsliga bestämmelser.

Slutligen påpekar kommittén att sammanläggningshinder som består i att talan instämts på grund av föreskrift i lagfartsförordningen eller i speciallagstiftningen, t. ex. ExL, skall antecknas i fastighetsboken. Enligt föreskrift i utsökningslagen (85 § andra och femte styckena) skall motsvarande anteckning göras, när fastighet blivit utmätt eller är föremål för betalningsfastställelse eller, när ägaren är i konkurs, försäljning enligt utsökningslagen begärts.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* framhåller att undantaget från kravet på lagfart för ägaren, när det är fråga om fastighetsdel som överlåtits för sammanläggning, i kommittéförslaget liksom i gällande rätt (14 § SML) är utformat så, att det är svårt att tillämpa i det fall att fastighetsdelen överlåtits på nytt innan sammanläggningen genomförs. Den siste förvärvarens lagfartsansökan måste nämligen förklaras vilande inte bara i avbidan på laga delning utan också av det skälet att fångesmannen ännu inte erhållit lagfart. Otydligheten bör enligt hovrättens mening lämpligen undanröjas genom en omformulering av bestämmelsen. Förslagsvis kan denna ske så, att det krävs att förvärvaren gjort lagfartsansökan som kan vinna bifall, om delningen kommer till stånd (jfr lagberedningens förslag till JB 28 kap. 7 § och motiven därtill, SOU 1960: 25 s. 722).

Departementschefen. Uppenbarligen bör som villkor för sammanläggning i princip uppställas att ägaren erhållit lagfart på de berörda fastigheterna. I kommittéförslaget har i överensstämmelse med vad som f. n. gäller undantag härifrån gjorts bl. a. för det fall att fastigheten förvärvats genom fång som ägaren enligt äldre rätt inte varit skyldig att lagfara. Lagberedningen har inte tagit upp denna undantagsregel i sitt förslag till sammanläggningslag (SOU 1960: 26 s. 224). Detta hänger samman med att beredningen i 28 kap. 15 § i förslaget till JB som generell förutsättning för beviljande av lagfart uppställt att fångesmannen erhållit lagfart. De fall då enligt äldre rätt fångesmannen inte varit lagfartspliktig har ansetts böra behandlas i JB:s promulgationslag (SOU 1960: 25 s. 738). I remissen till lagrådet den 11 februari 1966 av delförslaget till JB har lagberedningens förslag på denna punkt godtagits. Med hänsyn härtill har den av kommittén föreslagna undantagsregeln inte tagits upp i departementsförslaget till FBL.

I enlighet med gällande rätt har kommittén gjort undantag från lagfartskravet också för det fall att fastighetsdel överlåtits för sammanläggning

och den till vilken överlåtelsen skett gjort ansökan om lagfart, som förklarats vilande endast i avbidan på laga delning. Som Svea hovrätt påpekat i sitt remissyttrande uppkommer vissa svårigheter vid tillämpningen av denna undantagsregel om fastighetsdelen överlåts på nytt innan fastighetsbildningen kommer till stånd. Denna svårighet undanröjs, om man som hovrätten föreslagit formulerar om regeln så, att den kommer att avse det fall att ansökan om lagfart av den nuvarande ägaren av fastighetsdelen kan vinna bifall, om fastighetsbildningen genomförs. Jag vill i detta sammanhang erinra om att 20 kap. 4 § i det den 11 februari 1966 till lagrådet remitterade delförslaget till JB innebär att förvärvare av fastighet i vissa fall får söka lagfart på föregående ägares förvärv (jfr SOU 1960: 25 s. 722). Ett genomförande av denna regel kommer att få betydelse i förevarande sammanhang.

Genom att göra en ytterligare jämkning i undantagsbestämmelsen synes man kunna tillgodose ett annat syfte. 1965 års jordförvärvslag innehåller i 8 § andra stycket en bestämmelse som säger att, om giltigheten av förvärvstillstånd är beroende av att fånget leder till sammanläggning och ansökan om lagfart gjorts och förklarats vilande endast i avbidan på fastighetsbildningens genomförande, sammanläggning inte får hindras av att lagfarten inte beviljats. En likalydande bestämmelse fanns i 7 § andra stycket 1955 års jordförvärvslag, vars giltighetstid utgick den 1 juli 1965. Kommittén har övervägt att överföra sistnämnda bestämmelser till förevarande paragraf men avstått härifrån med hänsyn till den tidsbegränsade giltigheten av 1955 års jordförvärvslag. Vid tillkomsten av 1965 års jordförvärvslag, som inte är tidsbegränsad, påpekade en remissinstans att bestämmelsen i 8 § andra stycket egentligen hörde hemma i fastighetsbildningslagarna. Föredragande departementschefen uttalade med anledning härav att frågan torde få prövas i samband med reformen av fastighetsbildningslagstiftningen (prop. 1965: 41 s. 75). Enligt min mening bör bestämmelsen nu inarbetas i FBL. Detta kan ske genom att man formulerar den tidigare berörda undantagsbestämmelsen så, att den kommer att omfatta också det fall att överlåtelse sker av hel fastighet.

På grund av vad sålunda anförts har första stycket i departementsförslaget fått det innehållet att fastighet får ingå i sammanläggning, endast om ägaren erhållit lagfart på fastigheten eller ansökan om lagfart förklarats vilande och hinder mot bifall till ansökningen inte föreligger, om fastighetsbildningen kommer till stånd.

De i andra stycket i kommittéförslaget upptagna bestämmelserna har med vissa redaktionella jämkningar överförts till departementsförslaget.

5 §.

Paragrafen motsvarar 5 och 11 §§ i kommittéförslaget. I paragrafen behandlas de sammanläggningvillkor som berör inteckningar och liknande inskrivningar i fastigheterna.

Kommittén. I första stycket av kommittéförslaget tas upp ett generellt förbud mot sammanläggning i de fall då två eller flera av fastigheterna besväras av inteckning. Från detta förbud medges emellertid i samma stycke undantag för två särskilt angivna situationer. Genom det sätt varpå förutsättningarna för förbudet formulerats behöver man enligt kommittén inte — på sätt som skett i gällande lagstiftning — uttryckligen ange att sammanläggning är tillåten, när inte mer än en av fastigheterna är besvärad av inteckning.

Det första undantaget från nyssnämnda förbud avser den situationen att alla förekommande inteckningar gäller i samma fastigheter med samma inbördes företrädesrätt. I likhet med gällande rätt tillåter emellertid kommittéförslaget sammanläggning, även om särinteckning finns i någon av de gemensamt intecknade fastigheterna. En förutsättning härför är emellertid att särinteckningen gäller med sämre rätt än den eller de gemensamma inteckningarna. Kommittén påpekar att sammanläggning utan hinder av ordalagen i nuvarande föreskrifter har ansetts kunna ske, om särinteckningen gäller i mer än en av fastigheterna. En analogisk tillämpning har också ansetts tillåten, om flera särinteckningar finns, men i så fall fordras att varje särinteckning gäller i samma fastigheter som den närmast framförliggande eller i en eller flera av dessa (se Henkow och von Schultz, Avstyckning och sammanläggning beträffande fastigheter å landet, s. 239). Någon ändring i detta hänseende åsyftas ej. Däremot föreslår kommittén en ändring i det avseendet att det nuvarande kravet på medgivande till sammanläggningen av särinteckningshavaren inte längre skall upprätthållas.

Kommittén erinrar om att fastighetsbildningssakkunniga i samband med framläggandet år 1944 av sitt förslag till ny lag om sammanläggning föreslog att detta krav skulle slopas men att avsteg härifrån gjordes i den proposition till ändringar i JDL m. m. som förelades 1947 års riksdag (prop. 1947: 232 s. 257). Kommittén understryker vikten av att inga onödiga hämmande sammanläggningvillkor uppställs. Härefter anför kommittén.

Visserligen torde kravet på medgivande av särinteckningshavare sällan ha hindrat en sammanläggning. I regel är dylik inteckningshavare beredd att lämna sitt medgivande. Det kan emellertid vara förenat med praktiska svårigheter, särskilt när fråga är om annan inteckningshavare än kreditinrättning, att komma i förbindelse med honom och erhålla samtycket. Det må även påpekas att särinteckningen, då den såsom nästan alltid är fallet utgöres av en fordringsinteckning, måste i legitimationssyfte uppvisas i ärendet. Med hänsyn till dessa förhållanden synes villkoret böra bibehållas endast under förutsättning att det verkligen är ägnat att trygga inteckningshavarens ställning. För den inteckningshavare som, vid bedömning av vad han kan bli tvungen att i händelse av exekutiv auktion satsa för att skydda sin rätt, räknat med framförliggande gemensamma inteckningars hela belopp är villkoret betydelselöst. Därmed torde allmän enighet råda. Den inteckningshavare åter som icke räknat på nu angivet sätt torde oftast

sakna förutsättningar att överblicka vilka verkningar i förevarande hänseende som sammanläggningen får för hans del och enligt vad erfarenheten visar lämnar han i regel sitt samtycke. Därmed försättes han i samma situation som om villkoret i fråga icke gällt. Till stöd för villkorets bibehållande kan visserligen i detta fall åberopas att inteckningshavaren genom att samtycka till åtgärden får stå sitt kast, därest han vid en exekutiv auktion skulle få svårt att skydda sin rätt. Med lika starkt fog kan emellertid göras gällande att han, även om han utan att ha lämnat medgivande till sammanläggningen skulle råka i samma svårigheter, har sig själv att skylla. Oavsett huruvida sammanläggning verkligen kommer till stånd, kan ju läget för honom vid ett exekutivt förfarande bli detsamma som om de gemensamt intecknade fastigheterna är sammanlagda, och detta har han bort taga i beräkning redan när han mottog särinteckningen såsom pant. I betraktande härav synes det nuvarande kravet på att särinteckningshavare skall medgiva sammanläggning sakna berättigande. Enligt kommitténs mening är i varje fall fördelarna med ett bibehållande av villkoret så obetydliga och osäkra att de icke rimligen motiverar att sammanläggningsproceduren kompliceras.

Kommittén har därför formulerat det första undantaget från huvudregeln så, att sammanläggning får ske i det fall att inte någon av fastigheterna häftar för andra inteckningar än sådana som är i samma inbördes ordning gällande också i var och en av de andra eller, om i någon av fastigheterna dessutom finns särskild inteckning, denna gäller med sämre rätt än den eller de gemensamma inteckningarna.

Den andra undantagssituationen då enligt kommittéförslaget avsteg tillåts från nyssnämnda huvudregel avser det fall att särskild företrädesordning fastställts för inteckningarna i den genom sammanläggning bildade fastigheten. Den bestämmelse som föreslås i denna del skiljer sig i huvudsak endast i formellt hänseende från vad som nu gäller. Medan det f. n. är ägodelningsdomaren som upprättar förslag till förmånsordning samt — om inteckningshavarna medgett sammanläggningen på grundval av förslaget och detta godkänts även av sökanden — förordnar om sammanläggning och fastställer förslaget, avses en annan ordning gälla för framtiden. Enligt den av kommittén föreslagna lösningen skall inskrivningsdomaren i princip endast avge yttrande till registerföraren i frågan huruvida hinder mot sammanläggning möter med hänsyn till de sakrättsliga villkoren. Inskrivningsdomaren måste emellertid anförtros uppgiften att inte bara upprätta förslag till företrädesordning utan också fastställa detta, när behövliga medgivanden lämnats. Fastställelsen kan inte i likhet med vad som f. n. sker äga rum i samband med att själva sammanläggningen beslutas utan har ansetts lämpligen bära meddelas i anslutning till inskrivningsdomarens övriga handläggning av ärendet. Med anledning härav har nu ifrågavarande undantagssituation i kommittéförslaget beskrivits på det sättet att företrädesordningen för inteckningarna i den genom sammanläggning bildade fastigheten skall ha fastställts i enlighet med vissa närmare bestämmelser som meddelas i 11 §.

I andra stycket i kommittéförslaget ges — i överensstämmelse med gällande rätt — föreskrifter om att vid tillämpning av första stycket avseende inte skall fästas vid in-teckning för servitut eller nyttjanderätt, om den in-tecknade rättigheten inte rör mark som skall ingå i sammanläggningen, eller vid in-teckning, vars dödning blivit hos inskrivningsdomaren sökt i fastighet varom är fråga, såvida hinder mot dödningsåtgärden inte föreligger om den avsedda fastighetsbildningen genomförs. Med den avsedda fastighetsbildningen avser kommittén inte bara själva sammanläggningen utan även annan åtgärd, som genomförs i samband därmed och varav sammanläggningen är beroende.

Vidare föreslås i andra stycket att, om andelar i någon av fastigheterna sinsemellan är olika belastade av in-teckningar, var och en av andelarna skall vid prövningen av de i första stycket angivna villkoren anses såsom särskild fastighet. Kommittén erinrar om att man i tillämpningen tvekat om vilken ståndpunkt gällande rätt skall anses inta i detta hänseende och finner därför att ett klarläggande är påkallat (se SvJT 1963 rf. s. 27 och vid detta rättsfallsreferat meddelade hänvisningar). Den föreslagna lösningen hänger samman med att i princip samtliga in-teckningar genom sammanläggningen sväller ut att gälla i hela den nybildade fastigheten och ligger helt i linje med strävandena att rättighetshavares ställning inte skall utan hans eget medgivande få försämrats genom sammanläggningen. För det fall att de i sammanläggningen ingående fastigheterna ägs av mer än ett rättssubjekt och varje delägare innehar samma andel i var och en av fastigheterna, saknas emellertid enligt kommittén anledning att vid tillämpning av förevarande paragraf betrakta de olika delägarnas andelar som särskilda enheter, förutsatt dock att det är mellan de olika delägarnas andelar som den bristande överensstämmelsen i in-teckningsbelastningen föreligger. F. n. torde i detta fall in-teckningar i en enstaka deläga-res fastighetsandelar svälla ut att gälla endast i hans andel av den nybildade fastigheten (se Henkow och von Schultz, Avstyckning och sammanläggning beträffande fastigheter å landet s. 251), och några skäl att ändra på detta förhållande finns inte. Ett förbehåll med hänsyn härtill har tagits upp i kommittéförslaget. Om en deläga-res fastighetsandelar är på det sättet särin-tecknade att dessa andelar, ifall de utgjort särskilda fastigheter, inte skulle ha kunnat sammanläggas med varandra, medför den föreliggande olikheten i in-teckningsbelastningen att förbehållet i fråga inte är tillämpligt. De andelar som inte är likformigt belastade skall följaktligen var för sig betraktas som fastigheter.

I tredje stycket slutligen har kommittén inskrivit en från gällande rätt överförd bestämmelse enligt vilken fordran eller annan rättighet som utan in-teckning åtnjuter skydd enligt 11 kap. 2 § i 1734 års JB jämställs med in-teckning. Bestämmelsen skall gälla vid tillämpning inte bara av denna paragraf utan också av 6 och 11 §§ i kommittéförslaget.

Remissyttrandena. Förslaget att man skall slopa kravet på att innehavare av särinteckning med sämre rätt än gemensamma inteckningar skall medge sammanläggning diskuteras i några yttranden. Enligt *bankinspektionens* mening kan vissa betänkligheter anföras mot kommitténs lösning. Inspektionen finner emellertid inte sådana reella olägenheter vara förbundna med förslaget att den vill motsätta sig att det genomförs. *Svea hovrätt* anser däremot att någon ändring av gällande rätt inte bör ske på denna punkt. Enligt hovrätten har kommittén förbisett de särskilda verkningar som kan inträda för en särinteckningshavare när fastighet som är subsidiärt ansvarig för en gemensam inteckning med bättre rätt sammanläggs med den primäransvariga fastigheten. Om det nämligen finns annan för samma gemensamma inteckning subsidiärt svarande fastighet med ansvarighet före den som skall ingå i sammanläggningen, kommer denna att få som konsekvens att den andra subsidiäransvariga fastighetens ansvar före den särintecknade fastigheten bortfaller. Hovrätten illustrerar det anförda med följande exempel. Från den intecknade fastigheten A avstyckas och överlåts först a^1 och därefter a^2 . Ägaren till a^1 låter inteckna och belåna sin fastighet. Långgivaren fäster avseende vid att a^1 's ansvar för den kvarliggande gemensamma inteckningen kan aktualiseras först om brist uppstår vid försäljning inte bara av A, som kanske saknar eget värde, utan också av a^2 . Sammanläggs därefter A och a^1 , bortfaller a^2 's subsidiäransvar före a^1 med försämrad inteckningssäkerhet för innehavare av särinteckningen i a^1 som direkt följd. Liknande synpunkter anföras av *häradshövdingeföreningen*.

Svea hovrätt riktar också vissa invändningar mot de i andra styckets första punkt upptagna bestämmelserna. Att kommittén försökt reglera förhållandet mellan det inteckningsrättsliga och fastighetsbildningsrättsliga fastighetsbegreppet finner hovrätten i och för sig värdefullt. De föreslagna reglerna kan emellertid enligt hovrätten knappast sägas utmärka sig för tydlighet eller lättfattlighet. Hovrätten påpekar härvid att uttrycket att »andelar i någon av fastigheterna ej äro föremål för samma inteckningsbelastning» inte kan anses liktydigt med att någon andel häftar för andra inteckningar än sådana som är i *samma inbördes ordning* gällande i fastigheten i övrigt. Vidare ger uttrycket att »den bristande överensstämelsen i fråga om inteckningsbelastningen hänför sig till de olika delägarnas andelar» inte en tillräckligt klar antydning om att förbehållet i fråga inte gäller, om inteckningsförhållandena inom en delägars andelar inte är fullt likformiga. Hovrätten anför vidare.

Genom hänvisningen i andra stycket av förevarande paragraf och i 7 § första stycket till fall, som avses i 2 §, innebär förslaget, att vid den gravationsrättsliga bedömningen av förutsättningarna för sammanläggning av makars fastigheter som sker på grund av avtal enligt 2 § det inteckningsrättsliga fastighetsbegreppet undantagslöst skall ligga till grund för bedömningen, därest andelar i någon fastighet är olikformigt intecknade, samt att

när sådant avtal ligger till grund för sammanläggningen inteckningarna alltid skall flyta ut att gälla i hela den nybildade registerfastigheten. Dessa principer torde vara välbetänkta i de fall då avtalet enligt 2 § innebär att en äganderättslig reglering mellan makarna skall ske. Däremot synes det icke lika naturligt att tillämpa samma principer i den situationen, då makarna är samägare till fastigheterna men den ene eller båda av dem äger sina andelar med olika rätt i äktenskapet och avtalet enligt 2 § alltså endast går ut på att vardera makens andelar skall vara dennes enskilda egendom eller giftorätts gods. Denna situation avses visserligen icke direkt med ordalagen i 2 § första stycket tredje punkten men skall uppenbarligen analogivis regleras enligt samma punkt. Om därvid exempelvis den ene makens fastighetsandelar är intecknade men den andres är gravationsfria kan det synas innebära ett både onödigt och olämpligt avsteg från den eljest gällande grundsatsen i 7 § första stycket i fråga om inteckningars utsvällning vid sammanläggning, att inteckningarna i den ene makens andelar flyter ut i den andres andel i den sammanlagda fastigheten. Denna konsekvens kan visserligen undvikas genom att makarna i stället ingår äktenskapsförord, vilket i nu äsyftade fall icke kommer att innefatta överlåtelse och därför icke behöver kungöras eller lagfaras. Det är likväl knappast tillfredsställande att en sådan skillnad som den nu antydda skall bestå i fråga om rättsverkningarna i nu förevarande hänseende mellan ett avtal enligt 2 § och ett äktenskapsförord av samma innehåll. Hovrätten föreslår därför att hänvisningarna i 5 § andra stycket och 7 § första stycket till 2 § ändras så, att endast de fall då sammanläggning sker med stöd av avtal som innebär att den nybildade fastigheten skall utgöra egendom vari makarna äger var sin andel kommer att avses med hänvisningarna.

Departementschefen. Den nu aktuella paragrafen har i departementsförslaget fått en utformning som i flera hänseenden avviker från kommittéförslaget. Detta hänger samman med mitt ställningstagande i fråga om förfarandet i sammanläggningsärendena. Kravet på att förslag till företrädesordning skall godkännas av fastighetsägaren och innehavare av inskrivna rättigheter, om inte sammanläggningen är väsentligen utan betydelse för dem, har sålunda överförts till denna paragraf från 11 § i kommittéförslaget.

Också i vissa andra hänseenden skiljer sig departementsförslaget från kommittéförslaget. Kommittén har i 5 § första stycket förordat den ändringen i gällande rätt att det nuvarande kravet på att innehavare av särintekning med sämre rätt än gemensamma inteckningar skall medge sammanläggningen slopas. Den av kommittén förda argumenteringen går ut på att sammanläggningen inte direkt kan medföra försämrade inteckningssäkerhet för särintekningsinnehavaren utan på sin höjd en något förändrad rättsställning vid exekutiv auktion. Såsom några remissinstanser påpekat synes kommittén emellertid ha förbisett de särskilda verkningar som sammanläggning kan ha för innehavare av särintekning i fastighet som är subsidiärt ansvarig för gemensam inteckning med bättre rätt. Jag vill härvid hänvisa till det i Svea hovrätts yttrande anförda exemplet, som otvetydigt visar att det kan inträffa att sammanläggningen får till följd att särintekningsinnehavarens säkerhet minskas. Enligt min mening utgör risken för att sådan rättsförlust

kan inträffa tillräckligt skäl för att behålla kravet på medgivande från särin-teckningshavarens sida. Några större praktiska olägenheter torde inte vara förenade därmed. Till en början är att märka att medgivande från inteckningshavaren inte behövs, om sammanläggningen är väsentligen utan betydelse för honom. I de allra flesta fall torde utan vidare kunna konstateras att så är fallet. När medgivande någon gång behövs, synes några svårigheter knappast möta att inhämta det. Till stöd härför kan återopas kommitténs uttalande att kravet på medgivande hittills endast sällan hindrat sammanläggning.

På grund av vad sålunda anförts har i departementsförslaget tagits upp en motsvarighet till nuvarande bestämmelse om att innehavare av särin-teckning med sämre rätt än gemensamma inteckningar skall medge sammanläggning som inte är väsentligen utan betydelse för hans rätt.

5 § andra stycket i kommittéförslaget innehåller regler om hur föreskrifterna i första stycket skall tillämpas när andelar i någon av de fastigheter som ingår i sammanläggningen inte är likformigt inteckningsbelastade. Enligt förslaget skall vid prövningen av de i första stycket upptagna villkoren var och en av andelarna anses som en särskild fastighet. Den anvisade lösningen hänger samman med att i princip alla inteckningar sväller ut att gälla i hela den genom sammanläggningen bildade fastigheten. För det fall att fastigheterna ägs av mer än ett rättssubjekt och varje delägare har samma andel i var och en av fastigheterna samt inteckningsförhållandena i delägarens andelar är likformiga har kommittén funnit anledning saknas att betrakta de olika delägarnas andelar som särskilda fastigheter. Som skäl härför anges att inteckningar i enstaka delägares fastighetsandelar i detta fall sväller ut att gälla bara i hans andel i den nybildade fastigheten. Om en delägares fastighetsandelar inte är likformigt belastade, skall däremot enligt förslaget dessa var för sig betraktas som fastigheter.

Jag kan i stort sett ansluta mig till vad kommittén sålunda föreslagit. Att fastighetsandelar som är olikformigt inteckningsbelastade vid tillämpningen av första stycket anses som särskilda fastigheter i de fall då inteckningarna genom sammanläggningen sväller ut att gälla i hela den nybildade fastigheten synes nödvändigt för att inteckningshavarna skall erhålla ett tillfredsställande rättsskydd. Enligt min mening måste man anlägga samma betraktelsesätt också när inteckningarna efter sammanläggningen bara skall besvara viss delägares andel i den sammanlagda fastigheten. Dessa fall skiljer sig från de föregående på så sätt att man vid tillämpningen av första stycket skall tänka sig att sammanläggning sker av de fastighetsandelar som har samme ägare. Först om villkoren i första stycket är uppfyllda beträffande varje sådan tänkt sammanläggning, får sammanläggning av de olika fastigheterna ske. Vad jag nu anför kan belysas med följande exempel. Fastigheterna Åby 1^a och 2^a ägs till hälften av A och till hälften av B. A:s andel i båda fastigheterna besvaras av en inteckning på 10 000 kr. och en inteckning

på 20 000 kr., vilka in-teckningar gäller i nämnd ordning. B:s andel i Åby 1^a besväras av en in-teckning på 5 000 kr., medan hans andel i Åby 2^a är gravationsfri. Vid prövning om sammanläggning kan ske på grund av in-teckningsförhållandena anses varje andel i de båda fastigheterna som en särskild fastighet. Man frågar sig härefter om sammanläggning kan ske av A:s hälft av Åby 1^a med hans hälft i Åby 2^a. Uppenbarligen är detta fallet. På samma sätt konstateras att hinder inte föreligger mot sammanläggning av B:s andelar i de båda fastigheterna. Härmed är klart att hinder mot den sökta sammanläggningen av Åby 1^a och Åby 2^a inte möter från in-teckningssynpunkt. Om exemplet varieras på så sätt att B:s hälft i Åby 2^a besväras av en in-teckning på 15 000 kr., fordras för sammanläggning antingen att någondera av in-teckningarna på 5 000 kr. och 15 000 kr. dödas eller att företrädesordning upprättas för in-teckningarna i B:s andel i den fastighet som bildas genom sammanläggningen av Åby 1^a och Åby 2^a.

Om sammanläggning sker på grundval av sådant avtal mellan makar som anges i 2 §, skall enligt 7 § första stycket i kommittéförslaget in-teckning som tidigare gällt bara i viss delägare tillhörig fastighetsandel alltid svälla ut att besvära hela den nybildade fastigheten. Som Svea hovrätt framhållit i sitt remissyttrande synes det knappast naturligt att tillämpa denna princip när makarna är samägare till fastigheterna men den ene eller båda av dem äger sina andelar med olika rätt i äktenskapet och avtalet enligt 2 § bara går ut på att vardera makens andelar skall vara hans enskilda egendom eller giftorättsgods. I likhet med hovrätten anser jag att en utsvällning av in-teckningarna i den ene makens fastighetsandelar till att omfatta också den andres andel i den nybildade fastigheten inte är motiverad i detta fall. Prövningen om sammanläggning kan ske med hänsyn till in-teckningsförhållandena skall därför ske enligt de principer som jag nyss har utvecklat.

Svea hovrätt har i sitt yttrande förklarat att de av kommittén föreslagna bestämmelserna i andra stycket knappast kan sägas utmärka sig för tydlighet eller lättfattlighet. Jag kan helt ansluta mig till denna karakteristik. Som framgår av vad jag tidigare anfört torde bestämmelsernas sakliga innehåll inte heller gå fritt från anmärkning. Att i en koncentrerad lagtext uttrycka hur bestämmelserna skall tolkas i de olika situationer som kan uppkomma synes möta stora svårigheter. Behovet av ett klarläggande av rättsläget får anses i huvudsak täckt genom de uttalanden i ämnet som nu gjorts. Av betydelse i detta sammanhang är också att enligt det till lagrådet remitterade förslaget till JB får in-teckning ske bara i hel fastighet. Vidare måste ansökan om in-teckning som angår fastighet, som svarar för beviljad eller sökt in-teckning, avse samma fasta egendom som denna. Ett genomförande av detta förslag leder uppenbarligen till att det i framtiden blir allt ovanligare att fastighetsandelar har olikformig in-teckningsbelastning. Också detta förhållande bidrar till att minska behovet av lagbestämmelser i frågan.

I enlighet med dessa överväganden har bestämmelserna i 5 § andra stycket första punkten i kommittéförslaget inte tagits upp i departementsförslaget. Bestämmelserna i andra punkten i samma stycke har utan saklig ändring tagits upp i departementsförslaget och där fått inleda andra stycket. Till andra punkten i andra stycket har överförts föreskriften i 11 § andra stycket andra punkten i kommittéförslaget att fastighetsägares eller inteckningshavares medgivande till sammanläggning inte behövs, när denna är väsentligen utan betydelse för honom. Överflyttningen hänger samman med den ändring beträffande förfarandet som vidtagits vid departementsbehandlingen och som jag tidigare har berört. I förhållande till gällande rätt innebär departementsförslaget den jämkningen att kravet på godkännande från fastighetsägaren efterges under samma förutsättning som nu gäller för inteckningshavare. Att så sker synes följdriktigt med hänsyn till att villkoret om fastighetsägarens godkännande uppställts därför att denne som innehavare av ägarhypotek kan ha samma intresse av företrädesordningen som inteckningshavarna.

Tredje stycket i kommittéförslaget saknar motsvarighet i departementsförslaget. Anledningen härtill är att den särskilda förmånsrätten för ogulden köpeskilling helt skall avskaffas enligt det den 11 februari 1966 till lagrådet remitterade delförslaget till JB. Huruvida någon övergångsbestämmelse av det innehåll som kommittén förordat behövs får övervägas i ett senare sammanhang.

6 §.

I denna paragraf behandlas inverkan på sammanläggningsmöjligheterna av vissa gravationer som belastar fastigheterna på annan grund än in-teckning.

Gällande rätt. Enligt 8 § första och andra styckena SML och 4 kap. 3 § FBLS får sammanläggning inte äga rum, om någon av fastigheterna häftar för vissa uppräknade betalningsåligganden såvida inte den som på grund av in-teckning eller jämlikt 11 kap. 2 § JB äger säkerhet för fordran eller annan rättighet i annan av fastigheterna medgett sammanläggningen eller denna är väsentligen utan betydelse för honom.

Utmärkande för de fordringsrätter som här avses är att de samtliga åtnju-ter förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § handelsbalken eller däremot svarande lagrum och alltså gäller framför in-tecknade fordringar. Genom samman-läggningen sväller gravationerna ut så att de gäller i hela den nybildade fastigheten. Härigenom kan innehavare av in-teckningar i fastighet som inte besväras av sådan gravation få sitt läge försämrat genom samman-läggningen. Det finns även andra fordringsrätter än de särskilt uppräknade som åtnju-ter motsvarande förmånsrätt men till dem skall f. n. ingen hän-

syn tas vid bedömningen huruvida förutsättningar för sammanläggning är för handen.

Kommittén. Behovet av en översyn av ifrågavarande bestämmelser är enligt kommittén uppenbart särskilt som vissa av ifrågavarande gravationer kan förutsättas numera ha upphört, men delade meningar kan råda om hur en omarbetning bör verkställas. Ett sätt att lösa problemet skulle vara att utan särskild uppräknig ange att förekomsten av varje fordran som utgår ur fastighet med förmånsrätt framför in-tecknad fordran skall föranleda att innehavare av in-teckning i annan fastighet måste medge sammanläggningen, om denna inte prövas vara väsentligen utan betydelse för honom. En sådan lösning skulle emellertid leda till avsevärda olägenheter främst genom att åtskilliga av dessa betalningsåligganden inte finns antecknade i fastighetsboken eller annars överskådligt registrerade. Utredningsarbetet vid sammanläggningarna skulle därför tyngas på ett sätt som inte skulle stå i rimligt förhållande till de fördelar man skulle vinna. Särskilt kan framhållas att flertalet av ifrågavarande gravationer avser så obetydliga belopp att de uppenbarligen lämnar in-teckningshavarnas ställning orubbad vid sammanläggning. Man skulle likväl med den antydda lösningen inte i sammanläggningsärendena kunna underlåta att utreda i vad mån gravationer av detta slag finns och vilka belopp de avser. Först sedan utredning härom verkställts kan nämligen en oskadlighetsprövning äga rum.

För kommittén synes i stället den utvägen vara att föredra att man genom en uttrycklig lagregel fastställer att bara sådana belastningar av ifrågavarande slag skall beaktas som blivit antecknade i fastighetsboken. Utredningssvårigheterna skulle med detta alternativ helt bortfalla. Samtidigt vinner man att just de mera betydande gravationerna, såsom skyldighet att återbetala avdikningslån och att utge likvider med anledning av fastighetsbildningsåtgärder, vilka kan tänkas någon gång vid sammanläggning försämra in-teckningshavares säkerhet, kommer att påverka sammanläggningsmöjligheterna.

Departementschefen. Den av kommittén förordade regeln har utan ändring i sak överförts till departementsförslaget. Med anledning av de exempel som kommittén har anfört vill jag erinra om att inskrivningskommittén i en promemoria i maj 1967 föreslagit vissa reformer i syfte att förenkla fastighetsbokföringen. Ett av de förslag kommittén har lagt fram gäller anteckningarna om återbetalningsskyldighet beträffande avdikningslån. Inskrivningskommittén anser att anteckningarna numera har så liten betydelse att de kan avföras ur fastighetsböckerna. På grundval av kommitténs förslag har riksdagen nyligen förelagts proposition (1968:89) med förslag till vissa lagändringar.

Verkan av sammanläggning

7 §.

I denna paragraf meddelas vissa bestämmelser angående verkningarna av sammanläggning.

Kommittén. I första stycket i kommittéförslaget föreskrivs — i nära överensstämmelse med nuvarande regler i 16 och 17 §§ SML samt 3 kap. 4 och 5 §§ FBLS — att in-teckningar och andra gravationer, som besväras någon eller några av de i sammanläggning ingående fastigheterna, efter åtgärdens genomförande skall besvara hela den nybildade fastigheten. Kommittén framhåller att de föreslagna bestämmelserna innebär att rättigheternas sakrättsliga anknytning genom sammanläggningen övergår till den nybildade fastigheten och att fordringsrätternas materiella objekt utvidgas till att omfatta hela denna fastighet. Detta gäller också för det fall att rättighet hänfört sig endast till en andel i någon av de fastigheter som ingår i sammanläggningen. För den händelse dessa fastigheter tillhör två eller flera, vilka var och en äger lika stor andel i varje fastighet, och viss rättighet belastat endast en delägares egendom, skall emellertid enligt en särskild regel rättigheten besvara bara denne delägares andel i den nybildade fastigheten. Någon ändring i förhållande till gällande rätt torde inte åstadkommas härigenom (se Henkow och von Schultz, *Avstyckning och sammanläggning beträffande fastigheter å landet*, s. 251). När sammanläggning sker av fastigheter som är i äganderättsligt hänseende splittrade mellan makar och var och en av makarna inte äger samma andel i varje fastighet — vilket betyder att åtgärden måste ske med stöd av 2 § — kan särregeln enligt kommitténs mening inte tillämpas utan risk för rättsförluster.

Frågan i vad mån omfattningen av servitut, nyttjanderätter och liknande rättigheter utvidgas genom sammanläggningen bör enligt kommittén, i likhet med vad som f. n. synes gälla, bedömas med hänsyn till den grundläggande rättshandlingens innehåll eller vad som annars bestämts vid rättighetens tillkomst (se prop. 1947: 232 s. 264).

Till sist påpekar kommittén beträffande första stycket att genom en uttrycklig bestämmelse fastslås att sådana in-teckningar som enligt bestämmelsen i 5 § andra stycket andra punkten i kommittéförslaget skall lämnas obeaktade vid den i den nämnda paragrafen föreskrivna prövningen av förutsättningarna för sammanläggning inte skall belasta den nybildade fastigheten. Detta innebär ingen nyhet.

Andra stycket, som också äger motsvarighet i de nyss angivna bestämmelserna i gällande lagstiftning, tar sikte på den situationen att någon på grund av tidigare rätt till viss fastighet, som genom sammanläggning upphör att bestå som självständig enhet, söker in-teckning eller fullföljer in-

teckningsansökning beträffande fastigheten. Under förutsättning att hinder mot bifall till ansökningen, exempelvis med hänsyn till äganderättsförhållandena, inte föreligger, skall inteckningen enligt kommittéförslaget utan att nytt inteckningsmedgivande behöver inhämtas fastställas att gälla i hela den nybildade fastigheten.

Enligt 18 § SML och 3 kap. 6 § FBLS gäller f. n. att sammanläggning inte för den nybildade fastigheten medför vidsträcktare rätt i fråga om andel i samfällighet eller annan särskild rättighet eller förmån än som tillkommit de i sammanläggning ingående fastigheterna. Någon bestämmelse med detta innehåll har kommittén inte ansett sig böra ta upp i den nya lagen, eftersom motsvarande princip torde gälla även utan uttrycklig lagregel.

Med hänsyn till den särskilda möjlighet till sammanläggning av makars fastigheter som föreslås i 2 § har kommittén funnit nödvändigt att genom en regel som tagits upp i tredje stycket av förevarande paragraf reglera verkningarna i lagfartshänseende av sådan sammanläggning. Om makarna i enlighet med lagens föreskrift genom avtal bestämt att den nybildade fastigheten skall utgöra egendom vari makarna äger var sin andel, får själva äganderätsfrågan anses löst. När sammanläggningen blir slutligt genomförd, kommer vardera maken att äga den andel i den nya fastigheten som angetts i avtalet eller, om detta inte innehåller någon bestämmelse härom, hälften av fastigheten. Någon särskild föreskrift i denna paragraf om verkningarna i detta avseende behövs enligt kommittén inte. Däremot måste tillses att lagfartsförhållandena ordnas så, att vardera maken kommer att för framtiden anses inneha lagfart på just den andel i den nya fastigheten som skall tillhöra honom. Enligt den särskilda lagstiftning som möjliggör sammanläggning av makars fasta egendom vid laga skifte inom delar av Kopparbergs län eller vid äganderätsutredning uppkommer inte något problem i detta hänseende genom att nya lagfarter på den i skiftet ingående eller med äganderätsutredningen avsedda egendomen skall meddelas enligt särskilda regler. Den möjligheten står självfallet öppen att på motsvarande sätt föreskriva skyldighet för makar vilkas fastigheter ingår i sammanläggning med stöd av 2 § att under återopande av sammanläggningen söka lagfart på den egendom som därigenom tillkommer dem. Speciella regler bl. a. angående stämpelavgiften skulle behövas för en sådan lösning. Kommittén har emellertid funnit det enklare att genom en föreskrift i denna paragraf lösa problemet så, att den för vardera maken tidigare gällande lagfarten förklaras skola i och med sammanläggningen hänföras till den andel i den nybildade fastigheten som tillkommer maken antingen på grund av föreskrift i avtalet eller, om sådan föreskrift saknas, på grund av vad 2 § innehåller om hälftendelning.

Departementschefen. Vid departementsbehandlingen har beträffande de i

första stycket i kommittéförslaget reglerade frågorna en samordning skett mellan förslaget till FBL och det till lagrådet remitterade delförslaget till JB. 6 kap. 15 § i sistnämnda förslag innehåller en bestämmelse om att in-teckning i fastighet, som sammanläggs med annan fastighet, efter sam-manläggningen omfattar hela den nybildade fastigheten. Frågan om sam-manläggningens inverkan på det materiella objektet för en in-teckning är såle-des reglerad i JB. I FBL bör därför i detta ämne endast hänvisas till 6 kap. 15 § i JB.

Beträffande sådana fordringar som enligt 17 kap. 6 § handelsbalken eller annars oberoende av panträttsupplåtelse besväras fastighet som ingår i sammanläggning bör uppenbarligen i fortsättningen liksom hittills gälla att hela den nybildade fastigheten skall utgöra underlag för betalningsskyldig-heten. En bestämmelse härom bör tas upp i FBL.

Jag ansluter mig till kommitténs uppfattning att frågan i vad mån om-fattningen av servitut, nyttjanderätter eller liknande rättigheter påverkas av sammanläggning får bedömas med hänsyn till den grundläggande rätts-handlingens innehåll och omständigheterna vid dess tillkomst (jfr prop. 1947: 232 s. 264). Någon lagbestämmelse härom synes inte behövlig.

Däremot bör enligt min mening FBL innehålla en föreskrift som anger att den sakrättsliga anknytning, som föreligger i fråga om fordran eller rättighet i någon av de i sammanläggning ingående fastigheterna, i och med sammanläggningen övergår på den nybildade fastigheten. En sådan bestämmelse är nödvändig för att det sakrättsliga skydd som anknytningen till en bestående fastighet medför inte skall gå förlorat. Bestämmelsen bör gälla i fråga om såväl fordringsrätter som andra rättigheter. I likhet med vad kommittén har förordat bör vidare genom en uttrycklig regel fastslås att sådana inskrivningar som enligt 5 § skall lämnas utan avseende vid den där omnämnda prövningen inte skall gälla i den nybildade fastigheten.

Bestämmelsen rörande den sakrättsliga anknytningen har i departements-förslaget tagits upp i paragrafens första stycke, medan de regler som berör rättigheternas materiella objekt införts i andra stycket.

I kommittéförslagets första stycke finns vissa bestämmelser som tar sikte på det fall att rättighet hänförs sig endast till andel i någon av de i sammanläggning ingående fastigheterna. Med den reservation som följer av vad jag har anfört vid 5 § kan jag helt ansluta mig till det sakliga innehållet i dessa bestämmelser. Som jag också framhållit i anslutning till 5 § torde emellertid inskrivningar i fastighetsandelar i framtiden bli allt-mer ovanliga. Bl. a. med hänsyn härtill har det inte synts lämpligt att belasta den nya lagstiftningen med särskilda regler i ämnet.

Tredje och fjärde styckena i departementsförslaget är i sakligt hänse-ende identiska med andra och tredje styckena i kommittéförslaget.

Förfarandet vid sammanläggning

8 §.

Denna paragraf inleder det avsnitt i kapitlet som berör spörsmål av övervägande förfarandemässig karaktär. I paragrafen behandlas frågan om initiativet till sammanläggning.

Kommittén. Till komplettering av den grundsats, som kommit till uttryck redan i 2:2 och som innebär att det i princip fordras ansökan för att sammanläggning skall få ske, har i första stycket av förevarande paragraf angetts vem som har rätt att ansöka om sammanläggning. Att det skall vara fastigheternas ägare som skall utöva denna rätt stämmer överens med vad som f. n. gäller och torde inte kräva någon motivering. Kommittén vill påpeka att det intresse av att fastigheter sammanläggs i anslutning till vissa delningsåtgärder som annan än fastigheternas ägare kan ha blir tillgodosett genom föreskriften i andra stycket i kommittéförslaget. Beträffande den i första stycket föreslagna regeln att ansökan om sammanläggning av fastigheter får göras av fastigheternas ägare bör vidare framhållas att, i de fall då flera ägare finns, samtliga måste begära åtgärden eller i varje fall förklara sig instämma i en redan gjord ansökan. I fråga om ansökningen gäller i övrigt bestämmelserna i 4 kap.

Kommittén framhåller att dess negativa inställning till ett officialinitiativ rörande sammanläggning av fastigheter som tillsammans ingår i en brukningsenhet inte gäller sådana sammanläggningsåtgärder som utgör led i en mer omfattande fastighetsreglering. När fastighetsförhållandena inom ett område är föremål för en allmän omgestaltning av den typ som närmast motsvarar det nuvarande omskiftet, visar det sig nästan alltid mest ändamålsenligt och bäst överensstämmande med jordägarnas önskemål att varje ägares samlade fastighetsinnehav behandlas som en enda enhet. Om någon innehar olika fastigheter eller delar av olika fastigheter, bör man därför skapa garantier för att enheten inte framdeles upplöses på annat sätt än genom ny fastighetsbildning. För detta ändamål bör sammanläggning äga rum i anslutning till regleringen. Vanligtvis torde fastighetsägaren inte ha något att erinra mot en sammanläggning, men det skulle ändå vara otillfredsställande, om man för en sådan åtgärd skulle vara beroende av att en formell ansökan görs. En anordning motsvarande den som härvid gäller enligt dalalagen synes med fördel kunna införas i rikslagstiftningen. Kommittén förordar därför att fråga om sammanläggning i detta fall får tas upp utan ansökan av ägaren.

Om en fastighetsbildningsåtgärd är beroende av att sammanläggning kommer till stånd, kan det enligt kommittén vara motiverat med ett officialinitiativ. Äger den som förstnämnda åtgärd inte själv de fastigheter vilkas sammanläggning är nödvändig för fastighetsbildningen och är

fastigheternas ägare ointresserad av frågan, synes ingen erinran kunna göras mot att förrättningsmännen får motsvarande initiativrätt som vid de mera genomgripande fastighetsregleringarna. Särskilt vid avstyckning på grund av överlåtelse och vid klyvning kan anordningen beräknas bli av betydelse.

I frågan om fastigheternas ägare skall kunna motsätta sig en sammanläggning hänvisar kommittén till reglerna om sammanläggning i dalalagen och lagen om äganderättsutredning m. m. Enligt dessa regler får sammanläggning inte äga rum, om ägaren bestrider åtgärden och han ej uppenbart saknar fog härför. En liknande anordning synes böra införas bland de nya sammanläggningsreglerna i fastighetsbildningslagen. Uttryckssättet att ägaren ej uppenbart saknar fog för sitt bestridande bör emellertid undvikas för framtiden, eftersom det inte lämnar någon egentlig vägledning för bedömningen av vilka skäl för bestridandet som skall godtas. Kommittén uttrycker i stället saken så, att sammanläggning inte får äga rum, om åtgärden bestrids av ägaren och den kan antas medföra olägenhet av någon betydelse för honom. Härav torde framgå att också rent personliga olägenheter skall beaktas och att enbart en mindre risk för uppkomsten av men i något hänseende inte är tillräcklig. Viss grad av sannolikhet skall föreligga. Slutligen understryker kommittén att vilka obetydliga olägenheter som helst inte skall beaktas. Om sammanläggningen får menliga verkningar i ekonomiskt hänseende för ägaren, måste detta i allmänhet anses utgöra tillräcklig grund för hans bestridande. Sammanläggning av en högt belånad fastighet med en ointecknad fastighet kan exempelvis vara till sådan skada för ägaren att åtgärden inte bör få genomföras mot hans bestridande.

Med hänsyn till det intresse fastighetsägaren sålunda kan ha av sammanläggningen föreslås en särskild föreskrift om att förrättningsmännen, innan de på eget initiativ beslutar i sammanläggningsfrågan, skall lämna honom tillfälle att yttra sig i frågan. Det är alltså inte tillräckligt att han blivit kallad till förrättningen. Om han inte är personligen närvarande vid handläggningen och kan erhålla muntliga upplysningar om vad saken gäller, måste särskild skrivelse tillställas honom med uppgift om den avsedda sammanläggningen och med anmaning att inom viss angiven tid låta förrättningsmännen få besked om sin inställning. Innehas de olika fastigheterna under samäganderätt, skall varje delägare underrättas.

Remissyttrandena. Reglerna i paragrafens andra stycke om officialinitiativ avstyrks bestämt av *fastighetsägareförbundet* som understryker att fråga om sammanläggning alltid ansetts vara en fastighetsägarens ensak. Även om förbundet i annat sammanhang accepterat ett visst inflytande och en ökad kontroll från det allmännas sida beträffande fastighetsbildning, synes det inte ankomma på det fastighetsbildande organet att i nu förevarande sammanhang av eget initiativ ta upp frågor som hänger samman med

fastigheternas gravationsförhållanden. I sådana angelägenheter bör enligt förbundets mening fastighetsägaren och inteckningshavarna äga oinskränkt rätt att besluta. *Svea hovrätt* ställer sig i princip inte avvisande till officialinitiativ men anser att de praktiska möjligheterna att mot fastighetsägarnas vilja genomföra sammanläggningar är så små att hovrätten inte kan tillstyrka kommittéförslaget i denna del. Hovrätten anser att det föreslagna officialinitiativet skulle medföra ett avsevärt och till största delen onyttigt arbete för inskrivningsdomarna.

Hovrätten tar här efter upp de av kommittén förordade lagbestämmelserna om officialinitiativ till närmare granskning och anför.

I andra stycket regleras två fall av officialinitiativ till sammanläggning. Det senare fallet, eller att sammanläggningen erfordras för genomförandet av annan fastighetsbildning, bör principiellt sett föranleda, inte ett officialinitiativ utan en vidgad behörighet för den som ansökt om den fastighetsbildning, som är beroende av att sammanläggning av annans fastigheter äger rum, att påkalla även sistnämnda åtgärd. Hovrätten hänvisar i denna del till lagberedningens förslag (SOU 1960: 24 och 26) till ändringar i JDL (3 kap. 14 § fjärde stycket och 19 kap. 6 § tredje stycket) samt förslag till lag om sammanläggning av fastigheter på landet (13 § tredje stycket) genom vilka ändringsförslag sistnämnda väg beträffas. Med den av kommittén i princip upprätthållna grundsatsen att fastighetsbildningen är en fastighetsägarnas egen angelägenhet synes hovrätten bäst förenligt att i detta fall i stället för ett rent officialinitiativ välja en lösning med utvidgad behörighet för enskild sakägare att begära sammanläggning som kräves för genomförande av annan fastighetsbildning.

De av kommittén (s. 581) åberopade skälen för att förrättningsmännen utan ansökan skall kunna upptaga fråga om sammanläggning av fastigheter som beröres av fastighetsreglering med syfte att inom ett område åstadkomma bästa möjliga fastighetsförhållanden finner hovrätten i och för sig beaktansvärda. Den dragna parallellen med dalalagens motsvarande bestämmelser är dock tvivelaktig. Även om man bortser från att fastighetsägarens möjlighet att förhindra en ifrågasatt sammanläggning enligt dalalagen är väsentligt större än enligt kommitténs förslag, eftersom sammanläggning enligt dalalagen endast får ske om det är uppenbart att fastighetsägaren ej har olägenhet av sammanläggningen, har nämligen de särskilda förhållandena inom Kopparbergs län medfört att fastigheterna där ofta icke besväras av gravationer.

En viss utvidgning av möjligheterna till officialinitiativ förordas av *cheferna för lantmäteriets specialenheter nr 5 och 7 i Kopparbergs län*. Uppkommer vid fastighetsreglering som åsyftar en allmän förbättring av fastighetsförhållandena inom visst område fråga om sammanläggning av en fastighet inom regleringsområdet med en fastighet utanför detta och framstår denna åtgärd som den mest ändamålsenliga, är det enligt dessa remissinstanser angeläget att förrättningsmännen kan ta initiativ till sammanläggningen.

Departementschefen. De av kommittén föreslagna bestämmelserna om möjlighet till officialinitiativ vid sammanläggning har godtagits av de allra flesta remissinstanserna. Endast fastighetsägareförbundet har ställt sig helt avvisande till förslaget i denna del. Förbundet har därvid anfört att sammanläggning alltid ansetts vara en fastighetsägarens sak och att fastighetsbildningsmyndigheterna inte bör ex officio ta upp frågor som rör fastigheternas gravationsförhållanden.

Av vad som anförts vid kapitelrubriken framgår att jag är av den uppfattningen att sammanläggning liksom annan fastighetsbildning i regel inte bör genomföras utan ansökan från enskild sakägare. Emellertid bör man kunna göra undantag från denna regel, om så finnes påkallat med hänsyn till allmänna intressen av viss styrka. Sådant undantag har i 5:3 gjorts beträffande fastighetsreglering, och jag kan inte finna något skäl varför en liknande avvikelse inte skulle kunna göras i fråga om sammanläggning. Att fastighetsbildningen kan ha sina återverkningar på fastigheternas gravationsförhållanden är ingenting speciellt utmärkande för sammanläggning utan gäller i lika hög grad beträffande fastighetsreglering.

Något principiellt hinder mot att införa officialinitiativ vid sammanläggning föreligger således inte enligt min mening. Emellertid kan man i likhet med Svea hovrätt ställa frågan om ett sådant initiativ har någon uppgift att fylla med hänsyn till fastighetsägarnas möjligheter att hindra sammanläggningen. Svaret på denna fråga torde vara beroende på vad man vill uppnå med ett officialinitiativ. Om avsikten bara är att framtvinga sammanläggning mot fastighetsägarens vilja, synes möjligheterna att vinna målet mycket begränsade. Som framgår av kommitténs uttalanden är emellertid ändamålet med de föreslagna bestämmelserna främst att förenkla handläggningen vid sammanläggningsförrättningar genom att fastighetsbildningsmyndigheten inte behöver övertala fastighetsägaren att göra en formell ansökan om åtgärden. Eftersom fastighetsägare ofta är ganska ointresserade av sammanläggning, får det anses vara av inte ringa betydelse att frågan härom kan tas upp ex officio, när det från allmän synpunkt är önskvärt att sammanläggning kommer till stånd. I regel torde man kunna räkna med att fastighetsägaren inte sätter sig på tvären och försöker hindra åtgärden, sedan denna blivit föremål för prövning.

På grund härav anser jag att frågan om införande av officialinitiativ till sammanläggning inte bör avvisas av det skälet att fastighetsägaren kan försvåra eller omöjliggöra åtgärden. Tydligt är emellertid att officialinitiativet bör utnyttjas med viss urskillning.

Det första av de fall i vilka fastighetsbildningsmyndigheten enligt kommitténs förslag skall kunna utan ansökan ta upp fråga om sammanläggning är det som föreligger när fastigheterna berörs av en fastighetsreglering som syftar till en allmän omgestaltning av fastighetsbeståndet inom ett visst

område. Som kommittén uttalat måste garantier vinnas för att ett fastighetskomplex som vid en sådan reglering behandlats som en enhet inte därefter delas upp genom privata rättshandlingar. Från både principiell och praktisk synpunkt är det mest tilltalande att den sammanläggning som behövs kan ske oberoende av enskilt initiativ. Jag har därför i departementsförslaget tagit upp en bestämmelse om rätt till officialinitiativ för detta fall. Det synes inte föreligga tillräckliga skäl att låta bestämmelsen avse även sammanläggning av fastighet inom regleringsområdet med fastighet utanför detta. Jag vill i detta sammanhang erinra om att regleringsområdet enligt 5:6 skall bestämmas med beaktande av bl. a. den befintliga fastighetsindelningens beskaffenhet. Det finns alltså möjlighet att låta sådana fastigheter som skulle kunna beröras av en sammanläggning av detta slag omfattas av fastighetsregleringen.

Enligt kommittéförslaget skall fastighetsbildningsmyndigheten vidare ha rätt att ta initiativ till sådan sammanläggning som utgör en förutsättning för att en annan fastighetsbildningsåtgärd skall kunna komma till stånd. Svea hovrätt har i sitt remissyttrande hävdade att den här avsedda situationen principiellt sett inte bör föranleda ett officialinitiativ utan behörighet för den som ansökt om den fastighetsbildning som är beroende av sammanläggningen att påkalla också sistnämnda åtgärd. Enligt min uppfattning innebär den av kommittén förordade lösningen sådana praktiska fördelar att ev. betänkligheter i principiellt hänseende bör få vika. Jag har därför anslutit mig till kommittéförslaget också i denna del.

I fråga om möjligheterna för fastigheternas ägare att motsätta sig sammanläggning avviker kommittéförslaget något från de bestämmelser om officialinitiativ som f. n. finns i dalalagen och lagen om äganderättsutredning m. m. Enligt dessa bestämmelser får sammanläggning inte äga rum, om fastighetsägaren bestrider åtgärden och han ej uppenbart saknar fog härför. I kommittéförslaget har regeln formulerats så, att sammanläggning inte får ske om åtgärden bestrids av ägaren och den kan antas medföra olägenhet av någon betydelse för honom. Också på denna punkt har jag anslutit mig till kommittéförslaget.

I enlighet med vad som nu anförts överensstämmer departementsförslaget, frånsatt vissa formella jämkningar, helt med kommittéförslaget.

9 §.

I paragrafen ges föreskrifter om skyldighet att inhämta yttrande från in-skrivningsmyndigheten och om den prövning av sammanläggningsärendet som skall ske innan sådant yttrande begärs.

Kommittén. I kommittéförslaget anges till en början i vilken omfattning förrättningsmännen skall pröva de olika sammanläggningsvillkoren. Härvid föreskrivs att förrättningsmännens prövning skall ske utan beaktande av

de i 5 och 6 §§ i kommittéförslaget upptagna villkoren. Samtliga övriga förutsättningar för sammanläggning skall däremot bedömas vid förrättningen. Detta torde i regel kräva en hänvändelse till vederbörande inskrivningsavdelning för kontroll att brister i fråga om lagfartsskyldigheten och andra omständigheter som utgör hinder för sammanläggning, t. ex. instämd klandertalan, inte förekommer. Visar det sig härvid att sammanläggningen hindras, skall sökanden självfallet få skäligt rådrum att avhjälpa bristen, om det är möjligt. Försummar sökanden detta eller är hindret sådant att det inte kan avlägsnas, skall förrättningsmännen inställa förrättningen. I samband med att förrättningsmännen fullgör den nu nämnda kontrollen, som de inte skall kunna undandra sig, torde de lämpligen böra under hand inhämta uppgifter också om fastigheternas inteckningsbelastning och om vad som bör göras för att ev. hinder i detta hänseende skall avlägsnas. Detta gäller dock uppenbarligen endast för det fall att förrättningen inte skall inställas. Kommittén anser önskvärt att förrättningsmännen också biträder sökanden för att få till stånd nödvändiga inteckningsåtgärder. Bl. a. av det skälet att denna rådgivningsverksamhet inte får ta sådana proportioner att lantmätarens övriga arbetsuppgifter hindras, torde någon lagstadgad skyldighet att på detta sätt tillhandagå sökanden inte böra införas. Av stor betydelse för inskrivningsdomarens kommande prövning av ärenden där särskilda åtgärder med hänsyn till gravationsförhållandena behövs är att förrättningsmännen utreder i vad mån intecknade nyttjanderätter och servitutsrättigheter rör mark som skall ingå i sammanläggningen samt vidare vilka som innehar fordringsinteckningar beträffande vilka anteckning om innehavaren inte gjorts i fastighetsboken.

I fortsättningen av kommittéförslaget regleras registerförarens handläggning av sammanläggningsärendena. I överensstämmelse med de av kommittén tidigare angivna allmänna synpunkterna rörande förfarandet föreskrivs att ett av förrättningsmännen meddelat beslut om sammanläggning inte får läggas till grund för anteckning i fastighetsregistret och således inte skall lända till efterrättelse, om inte registerföraren med ledning av inhämtat yttrande från inskrivningsdomaren finner hinder mot sammanläggning ej möta vare sig enligt 5 och 6 §§ eller annan bestämmelse i detta kapitel. Endast hinder varom upplysning kan inhämtas från fastighetsboken skall uppmärksammas i detta sammanhang.

Enligt kommittén torde i själva lagen inte behöva närmare regleras vilka handlingar som skall tillställas inskrivningsdomaren när yttrande begärs från honom. Om inte hela förrättningsakten överlämnas till honom, bör han i varje fall få del av sådan utredning rörande inteckningsförhållandena som kan ha förebringats under förrättningen.

Kommittén erinrar om sitt uttalande vid 2 § att sådant avtal mellan markar som avses där måste underkastas viss granskning. Sålunda måste kontrolleras att avtalet är lagligen beskaffat med hänsyn till den rätt med

vilken makarna innehar de fastigheter som ingår i sammanläggningen. Denna kontroll utövas bäst av inskrivningsdomaren och bör äga rum i samband med dennes prövning av sammanläggningsärendet i övrigt. Kommittén anser att detta kräver en särskild föreskrift. Fastighetsboken torde nämligen inte lämna tillräckliga upplysningar i detta hänseende, utan innehållet i makarnas fångeshandlingar måste också beaktas.

Remissyttrandena. *Häradshövdingeföreningen* delar kommitténs uppfattning om att det är önskvärt att förrättningsmännen i samband med sina undersökningar av övriga förutsättningar för sammanläggning uppmärksammar också inteckningsförhållandena och klarlägger vilka inteckningsåtgärder som kan behövas och att de lämnar fastighetsägaren biträde vid utförande av dessa åtgärder. Föreningen finner i dagens läge i hög grad önskvärt att lantmätarna bl. a. vid avstyckningsförrättningar för sammanläggning ägnar uppmärksamhet åt förefintliga inskrivningsrättsliga hinder. Föreningen rekommenderar att föreskrift härom ges i instruktionsväg.

Också *skogsindustriernas samarbetsutskott* anser det viktigt att lantmätaren i största möjliga utsträckning blir ansvarig för att sakrättsliga hinder också i fråga om gravationsförhållandena undanröjs. Utskottet framhåller härvid att lantmätaren har en mer direkt kontakt med sakägarna än inskrivningsdomaren och att det därför ställer sig lättare för honom att skaffa in behövliga samtycken och handlingar. Det kan visserligen inte undvikas att ett remissförfarande till inskrivningsdomaren måste ske. Om emellertid lantmätaren förberett det slutliga ordnandet av gravationsförhållandena, skulle inskrivningsdomarens möjligheter att själv aktivt medverka till en positiv lösning öka avsevärt. För att inte inskrivningsförhållandena skall kompliceras onödigt under pågående förrättning, kan man tänka sig att lantmätaren så snart ansökan om sammanläggning inkommit lämnar inskrivningsdomaren underrättelse härom för anteckning i fastighetsboken. Därigenom skulle inskrivningsdomaren få möjlighet att avstyra onödiga inskrivningsåtgärder som kan försvåra förrättningen.

Departementschefen. De synpunkter kommittén har framfört rörande fastighetsbildningsmyndighetens befattning med de sakrättsliga frågorna i sammanläggningsärendena bör i huvudsak äga tillämpning också om förfarandet i dessa ärenden ges den utformning som jag tidigare föreslagit. Prövningen av ärendet innan yttrande inhämtas från inskrivningsmyndigheten bör alltså omfatta samtliga förutsättningar för sammanläggning med undantag för de i 5 och 6 §§ uppställda villkoren rörande fastigheternas gravationsförhållanden. Om fastighetsbildningsmyndigheten vid denna prövning finner att hinder möter mot sammanläggningen, bör bestämmelserna om inställande av förrättning i 4: 31 tillämpas.

I likhet med kommittén anser jag det lämpligt att fastighetsbildnings-

myndigheten i samband med den prövning av sakrättsliga frågor som enligt vad nyss anförts åligger den också ägnar uppmärksamhet åt in-teckningsförhållandena och tar reda på vilka hinder mot sammanläggning som kan föreligga i detta hänseende. Uppenbarligen är det också önskvärt att myndigheten är positivt verksam för att avlägsna ev. hinder. Som en remissinstans påpekat ställer det sig ofta lättare för fastighetsbildningsmyndigheten än för inskrivningsmyndigheten att skaffa in behövliga skriftliga medgivanden och andra handlingar. Jag vill emellertid ansluta mig till kommitténs uppfattning att någon bestämmelse om skyldighet för fastighetsbildningsmyndigheten att på detta sätt medverka till sammanläggningens genomförande inte bör tas upp i själva lagen. Huruvida som en remissinstans ifrågasatt föreskrift i ämnet bör ges instruktionsvis torde få övervägas i annat sammanhang.

I ett remissyttrande har framkastats tanken på att fastighetsbildningsmyndigheten skall underrätta inskrivningsmyndigheten om inkomna sammanläggningsansökningar för att denna skall ges tillfälle avstyra onödiga inskrivningsåtgärder som kan försvåra åtgärden. En liknande underrättelseskyldighet åvilar enligt gällande rätt (19 § andra stycket SML och 3 kap. 7 § andra stycket FBLS) ägodelningsdomaren. Jag finner det ändamålsenligt att denna anordning behålls. För undvikande av onödig skriftväxling synes fastighetsbildningsmyndigheten dock böra underkasta ärendet en preliminär granskning, innan inskrivningsmyndigheten underrättas. Föreskrifter om underrättelseskyldigheten torde kunna meddelas av Kungl. Maj:t. Detsamma bör gälla beträffande frågan vilka handlingar som skall tillställas inskrivningsmyndigheten när yttrande begärs från denna.

Som kommittén förutsatt bör inskrivningsmyndighetens yttrande avse frågan huruvida hinder mot sammanläggningen möter inte bara enligt 5 och 6 §§ utan också enligt annan bestämmelse i detta kapitel. Kommittén har vidare utgått från att endast hinder som framgår av fastighetsboken därvid skall beaktas. Enligt min mening bör emellertid hänsyn tas också till sådana förhållanden som visserligen inte finns antecknade i fastighetsboken men som myndigheten ändå känner till.

I likhet med kommittén har jag funnit nödvändigt att inskrivningsmyndigheten åläggs kontrollera att avtal mellan makar enligt 2 § är lagligen beskaffat med hänsyn till den rätt varmed fastigheterna innehas av makarna. En bestämmelse härom har tagits upp i 10 § i departementsförslaget.

10 §.

Denna paragraf behandlar liksom 11 § inskrivningsmyndighetens handläggning av sammanläggningsärendena.

Kommittén. Enligt kommitténs mening är det av stor vikt att inskrivningsdomaren handlägger sammanläggningsärenden med skyndsamhet. För att

utesluta dröjsmål kunde man överväga den ordningen att frågan skall tas upp på inskrivningsdag. En sådan ordning skulle emellertid vålla vissa svårigheter med hänsyn till att inskrivningsdomaren inte bara skall avge yttrande i ärendet utan också verka för att ev. hinder avlägsnas. För att kunna utföra sistnämnda åliggande måste inskrivningsdomaren ha viss frihet att handla efter omständigheterna i det enskilda fallet på sätt som bäst gagnar sammanläggningsverksamheten. Inskrivningsdomarens befattning med ifrågavarande ärenden bör därför inte jämföras med handläggningen av de ordinarie inskrivningsärendena. Vikten av skyndsamt handläggning understryks genom en bestämmelse som ålägger inskrivningsdomaren att när han mottagit begäran om yttrande avge detta så snart ske kan. Om inskrivningsdomaren finner att något av de föreskrivna villkoren inte är uppfyllt, bör han emellertid först söka åstadkomma komplettering eller rättelse. Med anledning härav föreslås en regel som innebär att inskrivningsdomaren, om hinder finnes möta mot sammanläggningen och detta är av beskaffenhet att kunna avlägsnas utan dröjsmål, bör anmana sökanden eller annan som kan antas vara villig och i stånd att medverka till att hindret undanröjs att vidta härför behöfliga åtgärder samt lämna honom skäligt rådrum för detta. I 11 § i kommittéförslaget föreskrivs att inskrivningsdomaren dessutom vid behov skall ta upp frågan om upprättande av företrädesordning för in-teckningarna innan han avger sitt yttrande.

Kommittén betonar att det i viss mån måste bli en omdömessak att avgöra hur långt inskrivningsdomaren bör gå i sina försök att möjliggöra en sammanläggning. Med den föreslagna bestämmelsen om anmaning till vederbörande att undanröja föreliggande hinder torde det stå klart att han har viss skyldighet att medverka till att sammanläggningsfrågan får en positiv lösning, såvida inte sammanläggningen hindras på sådant sätt att en rättelse inom rimlig tid ej är att påräkna. Men samtidigt är det uppenbart att ärendets avgörande inte får fördröjas i onödan. Bl. a. kan påpekas att den tid som lämnas för att vidta rättelse inte får sättas längre än som verkligen är nödvändigt och att inskrivningsdomaren måste ägna sådan uppmärksamhet åt ärendet att han när rättelse sker eller den utsatta tiden går till ända omedelbart kan ta upp frågan till nytt bedömande.

Kommittén understryker att inskrivningsdomaren i sitt yttrande inte skall inskränka sig till att återge vad fastighetsboken innehåller av betydelse för sammanläggningen utan att han skall göra ett bestämt uttalande i frågan huruvida hinder i de hänseenden som avses med yttrandet föreligger eller inte. I den mån sammanläggningen är beroende av sådana omständigheter som att den är väsentligen utan betydelse för någon eller att in-teckning för servitut eller nyttjanderätt inte rör mark, som skall ingå i sammanläggningen, ankommer det alltså på inskrivningsdomaren att göra ett bedömande. Enligt kommittéförslaget skall registerföraren i princip

vara bunden av den slutsats som inskrivningsdomaren redovisat i sitt yttrande.

I anslutning härtill tar kommittén upp frågan huruvida inteckningshavare eller motsvarande rättsägare skall äga rätt att föra talan med anledning av att inskrivningsdomaren ansett sammanläggning kunna komma till stånd. Kommittén undersöker hur detta problem är löst i gällande rätt och redogör därvid för vissa i lagstiftningssammanhang gjorda uttalanden (se närmare bet. s. 628). Sammanfattningsvis uttalas att frågan ingalunda är självklar. Oavsett vilken innebörd gällande rätt har i detta avseende anser sig kommittén kunna konstatera att med nuvarande förfarande saknar en besvärsmått för inteckningshavaren i stort sett praktisk betydelse. Om inteckningshavarens intressen någon gång skulle bli åsidosatta genom en sammanläggning, torde detta nästan alltid bero därpå att hans medgivande till sammanläggningen inte inhämtats på grund av att denna ansetts väsentligen vara utan betydelse för honom eller att, såvitt gäller inteckning för servitut eller nyttjanderätt, rättigheten ansetts inte röra mark som skall ingå i sammanläggning. I sådana fall får emellertid inteckningshavaren säkerligen ytterst sällan kännedom om sammanläggningsbeslutet i sådan tid att han hinner begagna sig av den ordinära besvärsmåtten. Även om sådan besvärsmått skulle anses tillkomma honom, blir den följaktligen så gott som alltid utan praktiskt värde för honom. Det torde vidare ytterst sällan förekomma att sammanläggning till skada för inteckningshavare genomförs med åsidosättande i något avseende av de för åtgärden uppställda materiella villkoren. Om detta någon gång ändå skulle inträffa, synes inteckningshavaren alltså i praktiken huvudsakligen vara hänvisad att söka vinna rättelse genom att anlita extraordinära rättsmedel. Enligt vad erfarenheten visar har detta inte orsakat några olägenheter.

Mot bakgrunden av vad som sålunda f. n. faktiskt gäller synes det kommittén ej ägnat att uppkalla några egentliga betänkligheter om man för framtiden inte tillerkänner inteckningshavare eller motsvarande rättsägare ställning av sakägare i sammanläggningsärendena och inte låter dem anföra besvär över inskrivningsdomarens handläggning eller registerförarens åtgärd att på grundval av inskrivningsdomarens yttrande anteckna sammanläggning i fastighetsregistret. Det finns ingen anledning anta att de ändringar rörande sammanläggningsförfarandet som föreslås skall medföra en ökad risk för att sammanläggningar kommer att genomföras felaktigt till skada för rättighetshavare. Om de ifrågasvarande rättsägarna skulle garanteras möjlighet att i ordinär väg föra talan mot åtgärder i sammanläggningsärendena, skulle detta i hög grad försvåra sammanläggningsverksamheten. Risken för att genomförda sammanläggningar i stället kommer att äventyras genom att domvillobesvär anföras får betraktas som obetydlig och innebär enligt kommitténs mening en väsentligt mindre olägenhet än en tyngande ordning enligt vilken samtliga rättsägare i varje samman-

läggningsärende skulle, åtminstone om de inte förklarat sig medge sammanläggning, underrättas om inskrivningsdomarens yttrande samt registreringen inte skulle kunna ske förrän den för dem bestämda klagotiden gått till ända.

Kommittén anser därför att inskrivningsdomarens ställningstagande till frågan huruvida hinder med hänsyn till de sakrättsliga förhållandena möter mot sammanläggningen inte bör kunna överklagas i ordinär väg.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anmärker att formuleringen i lagtexten att inskrivningsdomaren skall avge sitt yttrande »så snart ske kan» antyder att han skall vara skyldig att med åsidosättande av övriga göromål besvara registerförarens framställningar. En sådan förtursrätt för sammanläggningsärendena finner hovrätten vara ägnad att förrycka arbetet på inskrivningsavdelningen.

Skogsindustriernas samarbetsutskott erinrar om att inskrivningsdomaren skall vara positivt verksam för sammanläggningens genomförande men att detta enligt vad kommittén säger skall ske endast i så måtto att »det åligger honom viss skyldighet att medverka till att sammanläggningsfrågan får en positiv lösning». Uttalandet bör sammanställas med att kommittén finner det uppenbart att ärendets avgörande inte får i onödan fördröjas. Enligt utskottets mening ligger häri ett betonande av tidsfaktorn som är oroande. Det måste väl vara så att det för sökanden regelmässigt är viktigare att sammanläggningen verkligen kommer till stånd än att den går snabbt. Motivskrivningen synes emellertid leda till antagandet att kommittén ansett förhållandet vara det motsatta. Utskottet understryker bestämt att paragrafen måste formuleras om så, att därav klart framgår att inskrivningsdomarens arbete att åstadkomma de sakrättsliga förutsättningarna för sammanläggning inte skall avbrytas förrän det står klart att arbetet är utsiktslöst. Ett liknande uttalande görs av *Svea hovrätt*, som anser att man kan nå det angivna syftet genom att orden »utan dröjsmål» får utgå ur lagtexten.

Svea hovrätt påpekar vidare att det varken i 10 § eller i någon annan paragraf i kommittéförslaget anges vad inskrivningsdomarens yttrande skall innehålla. Av motiven framgår att kommitténs mening är att yttrandet skall innefatta inte bara uppgift om vad fastighetsboken innehåller av betydelse för sammanläggningen utan också ett bestämt uttalande i frågan huruvida hinder i de hänseenden som avses med yttrandet föreligger eller inte, varvid det ankommer på inskrivningsdomaren att göra vissa bedömningen. Detta bör enligt hovrättens mening komma till uttryck i lagtexten.

Departementschefen. De förslag rörande inskrivningsmyndighetens befattning med sammanläggningsärenden som kommittén redovisat under denna paragraf synes i allt väsentligt kunna godtas också med den ändrade ut-

formning av förfarandet i dessa ärenden som föreslås i departementsförslaget. Vissa jämkningar bör emellertid göras.

Jag anser att kommittén med utgångspunkt från gällande rätt anfört goda skäl för sin uppfattning att ifrågavarande ärenden inte lämpligen kan jämföras med de vanliga inskrivningsärendena och att de således inte bör tas upp på inskrivningsdag. Frågan har emellertid numera kommit i ett något annat läge. Det till lagrådet remitterade delförslaget till JB innehåller i 19 kap. 9 § bestämmelser som ger inskrivningsmyndigheten vidgad möjlighet att uppskjuta avgörandet i inskrivningsärende. Dessutom pågår en omfattande utredning angående inskrivningsväsendet genom inskrivningskommittén. Jag vill med hänsyn härtill inte f. n. ta slutlig ställning till kommitténs förslag på denna punkt utan torde få återkomma till frågan i annat sammanhang.

Oavsett om ärendena skall tas upp på inskrivningsdag eller inte, bör de behandlas skyndsamt. I kommittéförslaget har föreskrivits att yttrandet skall avges »så snart ske kan». Detta uttryck synes inte som Svea hovrätt påstått i sitt remissyttrande kunna tilläggas den innebörden att inskrivningsmyndigheten omedelbart med åsidosättande av alla andra ämbetsuppgifter skall besvara remissen. Uttrycket torde i stället vara att förstå på det sättet att ärendet skall handläggas så snabbt som det är möjligt med hänsyn till den aktuella arbetssituationen hos inskrivningsmyndigheten. I departementsförslaget har därför endast gjorts den språkliga ändringen att uttrycket ersatts med det modernare uttryckssättet »snarast möjligt».

Svea hovrätt har också anmärkt på att kommittéförslaget inte innehåller uppgift om vad inskrivningsmyndighetens yttrande skall innehålla. I departementsförslaget har med anledning härav föreskrivits att i yttrandet skall anges om hinder möter mot sammanläggning enligt de tidigare i detta kapitel upptagna bestämmelserna på grund av förhållande som framgår av fastighetsboken eller som eljest är känt för myndigheten. Vidare har föreskrivits att yttrandet skall innehålla upplysning huruvida ett i ärendet åberopat avtal enligt 2 § är lagligen beskaffat med hänsyn till den rätt med vilken de i sammanläggningen ingående fastigheterna innehas av makarna. Att yttrandet därutöver skall redovisa de uppgifter som ligger till grund för yttrandet synes självklart.

Kommittén har funnit önskvärt att ev. hinder mot sammanläggning undanröjs och har därför föreskrivit viss skyldighet för inskrivningsmyndigheten att medverka till att sammanläggningen kan genomföras. Denna skyldighet har emellertid inskränkts till att gälla enbart sådana fall när hindret är av beskaffenhet att kunna avlägsnas utan dröjsmål. I några remissyttranden har gjorts uttalanden som går ut på att ett något vidsträcktare ansvar för en positiv lösning bör åläggas inskrivningsmyndigheten. Man har därför föreslagit att orden »utan dröjsmål» skall utgå ur lagtexten. Också jag är av den uppfattningen att kommittén alltför snävt

begränsat ramen för inskrivningsmyndighetens medverkan i denna del. Att utsträcka myndighetens åligganden till att omfatta alla de ärenden där ett sammanläggningshinder kan avlägsnas skulle emellertid föra för långt. Det torde vara nödvändigt att föreskriva en viss tidsgräns för att inte kravet på skyndsamhet i handläggningen skall luckras upp för mycket. I departementsförslaget har använts den formuleringen att hindret enligt inskrivningsmyndighetens bedömande skall kunna avlägsnas utan oskäligt dröjsmål.

I frågan om inteckningshavare eller motsvarande rättsägare i ordinär väg bör få föra talan mot inskrivningsmyndighetens yttrande har jag helt anslutit mig till kommitténs mening. Som kommittén anfört skulle en klagorätt i stort sett sakna praktisk betydelse för dessa rättsinnehavare men i stället i hög grad försvåra sammanläggningsverksamheten. Med den utformning förfarandet fått i departementsförslaget torde emellertid fastighetsägaren i samband med fullföljd av talan mot förrättningen kunna påkalla prövning av inskrivningsmyndighetens ställningstaganden.

Utöver vad som framgår av vad jag nu har anfört har företagits vissa redaktionella jämkningar i kommittéförslaget.

11 §.

I denna paragraf föreskrivs skyldighet för inskrivningsmyndigheten att pröva fråga om upprättande av företrädesordning för de inskrivningar som skall gälla i den genom sammanläggning bildade fastigheten. I kommittéförslaget motsvaras paragrafen av 11 § första stycket.

Kommittén. Om det behövs på grund av bestämmelserna i 5 §, skall inskrivningsdomaren enligt kommittéförslaget undersöka huruvida förutsättningar för sammanläggning kan skapas genom att företrädesordning fastställs för de inteckningar som skall gälla i den nybildade fastigheten, om sammanläggning sker. Kommittén framhåller att det är naturligt att undersökningen görs innan inskrivningsdomaren avger sitt yttrande. Att inskrivningsdomaren bara vid behov skall ta upp frågan om genomförandet av den inteckningsreglering det här gäller innebär att han inte skall undersöka möjligheterna att reglera inteckningarnas inbördes företräde, om han finner att sammanläggningen hindras av en annan omständighet än gravationsförhållandena och hindret inte kan undanröjas. Upprättande av företrädesordning för inteckningarna skall inte heller förekomma, om föreliggande hinder i inteckningshänseende lämpligen bör avlägsnas genom inteckningsdödning. Det får förutsättas att inskrivningsdomaren i sistnämnda avseende samråder med fastighetsägaren, om inte av handlingarna i ärendet framgår eller annars är uppenbart vilken lösning som från dennes synpunkt är att föredra.

En inteckningsreglering skall i princip inte få äga rum utan inteckningshavarnas medgivande. Eftersom en sådan reglering kan få samma verkningar för fastighetsägaren som en postposition, bör i regel även dennes samtycke krävas. Med anledning härav bör enligt kommittén inskrivningsdomaren när han upprättar förslag till företrädesordning handla i nära samförstånd med inteckningshavarna och fastighetsägaren, men något bestämt tillvägagångssätt därvid synes lika litet som enligt gällande rätt böra föreskrivas. I nära anslutning till reglerna i 14 § fjärde stycket SML och 3 kap. 3 § fjärde stycket FBLS innehåller kommittéförslaget endast att förslaget skall upprättas under iakttagande av att inteckningshavares säkerhet rubbas i minsta möjliga mån samt att, om det finnes lämpligt, sammanträde får hållas för förhandling angående förslaget. Beträffande sådant sammanträde gäller f. n. på grund av uttrycklig bestämmelse att det skall kungöras minst fjorton dagar förut i allmänna tidningarna och, om så finnes lämpligt, tidning inom orten samt att sökanden och kända inteckningshavare som berörs av sammanläggningen inom samma tid kallas genom rekommenderade brev. Av förarbetena framgår att dessa föreskrifter om sammanträdes utlysande visserligen i och för sig inte är nödvändiga, särskilt som formlöst sammanträde med endast vissa inteckningshavare alltid skall kunna äga rum. De har emellertid ansetts lämpliga för att ange vad som krävs för att inteckningshavare skall anses rätteligen kallad så att han inte under åberopande av 59 kap. 1 § 3 RB kan anföra besvär över domvilla, om han anser sin rätt kränkt genom lagakraftvunnet förordnande om sammanläggning (prop. 1947: 232 s. 307, NJA II 1948 s. 69). Kommittén finner det inte fullt tilltalande att av denna anledning meddela bestämmelser om utlysande av sammanträde. Eftersom det dessutom förhåller sig så att man hittills i tillämpningen allmänt undvikit att hålla sammanträden med de i lagen föreskrivna, ganska besvärliga och kostsamma kungörelse- och kallelseåtgärderna, bör det inte råda någon tvekan om att lagstiftningen ej i fortsättningen skall innehålla bestämmelser av detta slag. Detta synes också stämma bäst överens med kommitténs uppfattning att inteckningshavarna inte skall anses som sakägare i sammanläggningsärenden.

Departementschefen. Som förutsättning för att inskrivningsmyndigheten skall ta upp fråga om fastställande av företrädesordning har i kommittéförslaget angetts att detta behövs på grund av bestämmelserna i 5 §. Denna avfattning av lagtexten ger närmast det intrycket att företrädesordning bör komma i fråga bara när det är uteslutet att avlägsna hindren mot sammanläggning genom någon inteckningsåtgärd. Enligt min mening bör det finnas möjlighet att tillgripa företrädesordning så snart en sådan lösning framstår som lämpligare än t. ex. relaxation. Att stor betydelse härvid skall tillmätas fastighetsägarens inställning till frågan är uppenbart. Om denne inte ger till känna någon bestämd åsikt, synes inskrivningsmyndigheten böra ha

ganska stor frihet att handla efter omständigheterna. I departementsförslaget har därför endast föreskrivits att sådant förslag till företrädesordning som anges i 5 § skall upprättas av inskrivningsmyndigheten. I övrigt överensstämmer departementsförslaget i sak med kommittéförslaget.

12 §.

Paragrafen anger vilken inskrivningsmyndighet som skall avge yttrande när de fastigheter som skall sammanläggas lyder under flera inskrivningsmyndigheter.

Kommittén. Om nuvarande absoluta hinder mot sammanläggning av fastigheter inom skilda socknar eller förvaltningsområden av högre ordning bortfaller, kan det inträffa att fastigheter som lyder under mer än en inskrivningsdomare skall sammanläggas. Kommittén föreslår därför att registerföraren skall avgöra frågan vem av inskrivningsdomarna som skall fullgöra de uppgifter som enligt detta kapitel åligger sådan befattningshavare. Den av inskrivningsdomarna till vilken registerföraren vänder sig med begäran om yttrande skall sålunda handlägga ärendet. För att denne rätt skall kunna fullgöra sin uppgift, måste han skaffa in nödvändiga aktuella upplysningar från de övriga inskrivningsdomarna. Kommittén har tagit in en erinran härom i lagtexten.

Departementschefen. Den ordning för handläggningen av sammanläggningsärendena som föreslås i departementsförslaget har inte ansetts behöva föranleda annan rubbning i kommitténs förslag än att uppgiften att avgöra vilken inskrivningsmyndighet som bör avge yttrande flyttats från registerföraren till fastighetsbildningsmyndigheten.

13 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om fastighetsbildningsmyndighetens fortsatta handläggning av sammanläggningsärende sedan inskrivningsmyndighetens yttrande inkommit. Bestämmelsen i andra stycket har en motsvarighet i 11 § andra stycket i kommittéförslaget.

Kommittén. Enligt kommittéförslaget ankommer det på inskrivningsdomaren att fastställa ett av honom upprättat förslag till företrädesordning. Eftersom fastställelsen av praktiska skäl måste meddelas före registreringen och alltså innan sammanläggningens rättsverkningar inträder, anser kommittén att fastställelsebeslutet inte kan erhålla ovillkorlig giltighet. I 11 § andra stycket har därför föreskrivits att det fastställda förslaget till företrädesordning länder till efterrättelse först från det sammanläggningen blir slutligt gällande. Beträffande de särskilda verkningarna i inteckningshänse-

ende av att en fastställd företrädesordning innebär att en inteckning ned-sätts efter en annan eller att inteckningar i skilda fastigheter sätts att gälla med olika rätt hänvisas till vad som enligt inteckningsförordningen gäller om postposition. Enligt kommittén torde förordningens bestämmelser härom vara analogt tillämpliga i förevarande sammanhang. Kommittén påpekar att dess förslag rörande behandlingen av frågan om inteckningarnas förmånsläge inte på något sätt skiljer sig från vad som f. n. gäller.

Kommittén tar också upp frågan i vad mån inskrivningsdomarens beslut om fastställelse av företrädesordning skall få göras till föremål för besvärstalan. Av betydelse för bedömningen av denna fråga torde, uttalar kommittén, i första hand vara att sådant beslut i princip inte skall få meddelas mot bestridande av någon som har ett berättigat intresse i saken. I betraktande härav framstår behovet av en besvärsmöjlighet som högst obetydligt. Tar man hänsyn också till det förhållandet att den vars rätt kanske kan ha kränkts genom ett fastställelsebeslut vanligen inte får reda på beslutet förrän klagotiden löpt ut och till de möjligheter att anlita särskilda rättsmedel som RB anvisar, synes rättssäkerhetsintresset inte kräva att fullföljdrätt införs.

I 11 § tredje stycket föreslår kommittén en särbestämmelse rörande giltigheten av ett beslut om fastställelse av företrädesordning. Bestämmelsen avser det fall att inskrivningsdomaren sedan han meddelat ett fastställelsebeslut skall avge förnyat yttrande i sammanläggningsärendet och han finner att inteckningsförhållandena har ändrats så, att förutsättningarna för beslutet rubbats. Enligt förslaget skall fastställelsebeslutet därvid anses förfallet.

Departementschefen. Första stycket i departementsförslaget innehåller en bestämmelse som ålägger fastighetsbildningsmyndigheten att snarast möjligt företa sammanläggningsärendet till fortsatt prövning när inskrivningsmyndighetens yttrande inkommit.

Andra stycket reglerar frågan om fastställande av företrädesordning. Som jag har anfört under kapitelrubriken anser jag det från principiell synpunkt mest tilltalande att fastighetsbildningsmyndigheten fastställer företrädesordningen i fastighetsbildningsbeslutet. I gällande rätt tillämpas motsvarande ordning. Den omständigheten att förslaget till företrädesordning i fortsättningen skall upprättas av inskrivningsmyndigheten bör enligt min mening inte hindra att förslaget fastställs av fastighetsbildningsmyndigheten. Uppenbarligen medför detta inte att ansvaret för innehållet i företrädesordningen överflyttas från inskrivningsmyndigheten till fastighetsbildningsmyndigheten. Jag vill emellertid i detta sammanhang understryka att fastighetsbildningsmyndigheten, innan inskrivningsmyndighetens yttrande läggs till grund för ett sammanläggningsbeslut, har skyldighet att kontrollera att de förhållanden som yttrandet grundas på inte har ändrats sedan

detta avgavs. Som jag tidigare anfört skall fastighetsbildningsmyndigheten genom inskrivningsmyndighetens försorg hållas underrättad om sådana ändringar. Om fastighetsbildningsmyndigheten vid denna kontroll finner att en ny inskrivning tillkommit som bör beaktas i förslaget till företrädesordning, måste nytt yttrande i ärendet begäras från inskrivningsmyndigheten, som i samband därmed får se till att förslaget till företrädesordning fullständigas.

Med den nu föreslagna lösningen undviker man konstruktionen med fastställda företrädesordningar som bara har villkorlig giltighet. Detta är en betydande vinst. Frågan om talan mot fastställelsebeslut kommer också i ett något ändrat läge. Tydligt är att fastighetsägaren bör kunna genom besvär i vanlig ordning över fastighetsbildningsbeslutet påkalla överprövning av beslutet om fastställelse av företrädesordning. Inteckningshavare eller liknande rättsägare som inte är att anse som sakägare i själva fastighetsbildningsfrågan synes däremot inte böra äga föra talan mot fastställelsebeslutet. I den delen ansluter jag mig till kommitténs uppfattning att rätts-säkerhetsintresset inte kräver att fullföljdsrätt införs. Som kommittén framhållit får behovet av rättsskydd anses tillgodosett genom att de i vissa fall har möjlighet att anlita särskilda rättsmedel enligt bestämmelserna i RB.

Kostnader för sammanläggning

14 §.

Denna paragraf, som motsvarar 13 § i kommittéförslaget, behandlar frågan om vem som skall betala kostnaderna för sammanläggning.

Kommittén. Kommittén framhåller att paragrafen avser endast sådana av fastighetsbildningen direkt föranledda kostnader som omnämns i 2:6 och alltså inte utgifter för lagfarts- och inteckningsåtgärder. I normalfallet, när ägaren till de fastigheter som ingår i sammanläggningen själv ansökt om fastighetsbildningen, kan det inte komma i fråga att låta betalningsskyldigheten åvila annan. Också när sammanläggningsfrågan enligt 8 § andra stycket i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd tagits upp utan ansökan, kan det vara motiverat att ägaren helt får svara för sådana kostnader som uteslutande är att hänföra till sammanläggningen, i synnerhet som kostnaderna aldrig kommer att uppgå till något större belopp. I vissa fall kan det emellertid tänkas vara mest rimligt att låta annan sakägare vid för-rättningen helt eller delvis stå för kostnaderna. Frågan härom torde kunna avgöras endast efter en skälighetsbedömning i det särskilda fallet. Om sak-ägarna träffar överenskommelse om betalningen, skall föreskrifterna i 2:6 om sådan överenskommelse självfallet tillämpas. Kommittén påpekar att kostnader som är gemensamma för sammanläggningen och den andra fas-

tighetsbildningen redan enligt nämnda lagrum skall fördelas efter vad som är skäligt.

Departementschefen. Departementsförslaget har i sak utformats helt enligt kommittéförslaget. I likhet med vad som skett beträffande kostnadsreglerna i 10 och 11 kap. har hänvisningen till 2: 6 uteslutits såsom överflödig.

13 KAP.

Fastighetsbildning för samordning med kommunal indelning

Detta kapitel innehåller särbestämmelser om sådan fastighetsbildning som fordras för att fastighetsindelningen skall kunna anpassas till den kommunala indelningen. Bestämmelserna bygger i allt väsentligt på kommittéförslaget.

Kommittén. Kommittén framhåller att det f. n. inte alltid råder full samstämmighet mellan rikets indelning i förvaltningsområden och fastighetsindelningen men att ett betydande mått av överensstämmelse ändå kommit att upprätthållas. Detta hänger främst samman med att förvaltningsgränserna i stor utsträckning är beroende av fastighetsgränserna på så sätt att en ändring av fastighetsindelningen automatiskt medför en motsvarande ändring av gränserna för de förvaltningsområden som berörs. Bidragande orsaker till överensstämmelsen är också att de allmänna fastighetsbildningsreglerna bara i begränsad omfattning tillåter fastighetsbildning över förvaltningsgräns och att beslut om ändringar i förvaltningsindelningen ofta ges sådant innehåll att sambandet med fastighetsindelningen inte bryts. Om det inte är möjligt att meddela ett sådant beslut, skall i vissa fall fastighetsindelning på grund av särskilda regler äga rum för att sambandet skall återupprättas.

Önskvärdheten av att hindra åtgärder varigenom fastigheter kommer att med sina ägor bli belägna på ömse sidor om gräns för förvaltningsområde har, uttalar kommittén vidare, betonats i samband med debatten rörande frågor om bästa sättet att vinna ökade möjligheter till fastighetsbildning över sådan gräns för att främja rationaliseringsverksamheten. Av särskild betydelse har därvid ansetts vara att fastighetsindelningen är anknuten till indelningen i borgerliga primärkommuner. Härigenom kommer fastighetsindelningen endast sällan i strid med indelningen i förvaltningsområden av högre ordning, vilken indelning oftast ansluter sig till den kommunala.

Kommittén önskar en ordning som innebär att fastighetsbildning över

gräns för förvaltningsområde i fortsättningen skall kunna verkställas i önskad utsträckning och att vissa jämkningar samtidigt skall ske i indelningen i förvaltningsområden, så att sambandet mellan denna och fastighetsindelningen inte bryts. I varje fall skall sambandet mellan fastighetsindelningen och den kommunala indelningen upprätthållas. Den önskade ordningen är avsedd att nås genom bestämmelserna i 3:15 och ytterligare bestämmelser i en särskild lag om ändring i kommunal och ecklesiastik indelning i samband med vissa fastighetsbildande åtgärder.

I konsekvens med den ordning som sålunda är avsedd att gälla beträffande fastighetsbildning över gräns för förvaltningsområde fordras enligt kommitténs mening särskilda regler för att man skall få garantier för att fastighetsindelningen anpassas till ändringar i indelningen i förvaltningsområden som sker efter beslut i administrativ väg. Det är bestämmelser med sådan uppgift som föreslås i detta kapitel.

Motsvarighet till dessa bestämmelser återfinns i gällande rätt i lagen den 25 april 1930 (nr 99) om delning av fastighet vid ändring i rikets indelning m. m. Enligt 1 § i denna lag gäller att om Kungl. Maj:t förordnat om ändring av området för stad, köping som utgör egen kommun eller socken och förordnandet innebär överflyttande av del av fastighet från ett sådant förvaltningsområde till ett annat skall fastigheten delas i överensstämmelse därmed. Detsamma skall tillämpas, om Kungl. Maj:t meddelat beslut angående sträckningen av gräns för förvaltningsområde av angivet slag och beslutet innebär överflyttande av fastighetsdel till annat förvaltningsområde. Vidare gäller att, om i stad, landskommun eller samhälle på landet skall föras fastighetsregister inom visst område och jordregister inom ett annat område och fastighet ligger på ömse sidor om gränsen mellan sådana områden, fastigheten skall delas efter denna gräns.

Kommittén menar att man vid utarbetande av nya regler på området i första hand bör knyta an till den kommunala indelningen och låta denna vara bestämmande för vilka fastighetsbildningsåtgärder som skall vidtas. Att i detta sammanhang tillmäta den ecklesiastiska indelningen motsvarande betydelse har inte ansetts möjligt. Kommittén understryker vidare att enhetliga regler rörande fastighetsregister avses komma att tillskapas och att den indelning efter vilken fastighetsredovisningen kommer att ordnas i princip inte bör få påverka fastighetsindelningen.

Fastighetsdelning enligt 1930 års lag sker genom avstyckning, som utförs av lantmätare efter förordnande av länsstyrelsen (2 §). Vid sådan förrättning åsidosätts principen att avstyckning kan utföras endast i överensstämmelse med fastighetsägarens önsknings. Vidare efterges de materiella villkoren för avstyckning. Kommittén uttalar att det för den nya lagstiftningens del starkt kan ifrågasättas om avstyckningsinstitutet bör tillämpas exklusivt i de situationer som det här är fråga om. Även om förhållandena i många fall torde bli sådana att en anpassning av fastighets-

indelningen efter den ändrade kommunindelning som beslutats inte kan vinnas på annat sätt än genom fastighetsdelning och avstyckning därvid är den naturliga delningsformen, synes det uppenbart att den eftersträvade anpassningen av fastighetsindelningen inte sällan bör kunna nås utan att en delningsåtgärd behöver tillgripas och alltså utan att någon ny självständig fastighet bildas som kanske inte uppfyller lämplighetskraven. Främst i sådana fall då den nya kommungränsen kommit att skära genom mer än en fastighet ligger det nära till hands att genom fastighetsreglering ordna fastigheternas ägor så att var och en i möjligaste mån får sin mark förlagd enbart på ena sidan om gränsen. Med hänsyn till de fördelar som kanske framför allt från allmän synpunkt är förbundna med en sådan lösning bör fastighetsreglering inte vara enbart ett medel som vid sidan av avstyckning tjänar syftet att åstadkomma samstämmighet mellan fastighetsindelningen och kommunindelningen utan också ha visst företräde. Därvid måste man emellertid undersöka vilka av de speciella i 5 kap. inskrivna regleringsvillkoren som i dessa fall skall tillämpas. Man bör se till att fastighetsägarna inte tvingas att låta sina ägor undergå en omreglering som inte omedelbart fordras för en förbättring av bruksförhållandena. Ett tvångsvis genomförande av en reglering utan att det s. k. båtnadsvillkoret är uppfyllt skulle vara stötande för rättskänslan, även om fastigheterna inte försämrades och kostnaderna helt skulle bestri- das av det allmänna.

Vad som nyss anförts om att fastighet inte skall tillåtas vara belägen i mer än en kommun och att fastighetsindelningen vid behov skall ändras till överensstämmelse med den kommunala indelningen gäller, påpekar kommittén, endast beträffande fastigheternas enskilda ägoområden. I fråga om deras delaktighet i samfälligheter är det inte lämpligt att upprätthålla ett motsvarande krav på samstämmighet. Så har inte heller skett i gällande lagstiftning. Enligt 1 § i 1930 års lag får sålunda fastighets andel i samfällighet som är belägen på annan sida om fastställd gräns för förvaltningsområde än fastighetens enskilda mark inte avskiljas genom sådan delning som avses med lagen. Först i samband med en utbrytning av andelen varigenom för denna läggs ut visst markområde skall avstyckning äga rum. I visst fall får emellertid samfälligheten i sin helhet omedelbart avstyckas. En förutsättning härför är att ingen av de delägande fastigheterna har enskild mark på den sida om förvaltningsgränsen där samfälligheten ligger. Om fastighet har enskilda ägor som ligger på ömse sidor om gränsen och alltså skall delas på grund av indelningsändringen, skall det område som avstyckas tilläggas styckningsfastighetens andelar i de samfälligheter som är belägna på samma sida av förvaltningsgränsen som området. Detta framgår visserligen inte av lagtexten men har ansetts följa av grunderna för lagstiftningen.

Enligt kommitténs mening behöver det i och för sig inte vara förenat

med några större olägenheter att en fastighet äger andel i samfällighet som ligger i annan kommun än den som fastigheten tillhör. Först om fråga senare uppkommer att tillföra fastigheten ett markområde av samfälligheten, synes vissa problem på allvar aktualiseras. Dessa blir många gånger av sådant slag att en utbrytning av området inte kommer att tillåtas med hänsyn till innehållet i 3:15 i kommittéförslaget och i den särskilda lagen om ändring i kommunal och ecklesiastik indelning i samband med vissa fastighetsbildande åtgärder. Till följd härav synes det önskvärt att man i allmänhet undviker att låta en fastighet inneha andel i samfällighet inom annan kommun. Ett ovillkorligt förbud mot sådana andelsförhållanden bör emellertid inte uppställas.

Kommittén tar här efter upp spørgsmålet i vad mån en samfällighet skall kunna bestå av mark inom två eller flera kommuner. Visserligen kan det synas berättigat att anlägga samma betraktelsesätt beträffande samfälligheter som i fråga om fastigheters enskilda ägovälden och att kräva en anpassning efter kommunindelningen, men det är ganska uppenbart att det inte utan svårigheter går att i alla lägen upprätthålla ett krav på att en samfällighet helt skall ligga inom en och samma kommun. Vissa större samfälligheter, t. ex. gemensamhetsskogar, måste kunna sträcka sig över kommungräns. I andra fall åter bör sambandet med kommunindelningen kunna vinnas utan att man eftersätter vare sig enskilda eller allmänna intressen. Kommittén har därför visserligen ansett att man i princip bör kräva att en samfällighet skall vara belägen inom en kommun men att vissa avsteg härifrån bör medges.

Remissyttrandena. Enligt *lantmäteristyrelsen* synes de föreslagna bestämmelserna på ett rationellt sätt reglera frågan om fastighetsbildning för åstadkommande av överensstämmelse mellan fastighetsindelning och kommunal indelning. Den stelhets som karakteriserar nu gällande och tidigare författningar på området synes också vara övervunnen. Liknande synpunkter framförs av *överbantmätaren i Södermanlands län*.

Kommitténs ståndpunkt att inte tillmäta den ecklesiastiska indelningen samma betydelse som den kommunala kritiseras av *överbantmätaren i Gotlands län*, som anser att ett slopande av sambandet mellan fastighetsindelningen och den ecklesiastiska indelningen förmodligen skulle komma att medföra avsevärda praktiska olägenheter.

I anslutning till kommitténs uttalande om tillämpligheten av det s. k. båtnadsvillkoret vid fastighetsreglering enligt bestämmelserna i detta kapitel tar *Svea hovrätt* upp ett särskilt spørgsmål. Hovrätten erinrar om att enligt 13:5 i kommittéförslaget får kostnaderna för åtgärd med anledning av kapitlets bestämmelser inte påföras sakägare. Vidare påpekas att kommittén i frågan vilka kostnader som skall beaktas vid prövning av om båtnadsvillkoret är uppfyllt uttalat (bet. s. 304) att endast utgifts-

poster som belastar sakägarna skall räknas i sammanhanget. Detta och andra motivuttalanden av kommittén kan föranleda uppfattningen att kostnader som enligt 13:5 inte får påföras sakägare inte heller skall beaktas vid båtnadsberäkningen. Enligt hovrättens mening skulle båtnadsvillkoret med denna tolkning urholkas väsentligt. En sådan rättstillämpning bör därför inte tillåtas.

Departementschefen. Det är uppenbarligen från allmänna synpunkter önskvärt att man kan få till stånd största möjliga samstämmighet mellan rikets indelning i förvaltningsområden och fastighetsindelningen. Som kommittén framhållit stämmer dessa olika slag av indelningar f. n. överens i betydande omfattning. En bidragande orsak härtill har varit att gällande fastighetsbildningslagstiftning intar en restriktiv ståndpunkt till frågan om fastighetsbildning över förvaltningsgräns. Denna inställning har emellertid också den olägenheten att önskvärda rationaliseringar ofta hindras. Den av kommittén anvisade lösningen att fastighetsbildning i behövlig omfattning skall kunna ske över gräns för förvaltningsområde men att vissa jämkningar samtidigt skall vidtas i indelningen i förvaltningsområden så att sambandet mellan denna och fastighetsindelningen om möjligt kvarstår är enligt min mening ändamålsenlig. Som kommittén understrukt framstår det som särskilt angeläget att sambandet mellan fastighetsindelningen och indelningen i borgerliga primärkommuner inte bryts.

Den sålunda förordade regleringen innefattas i 3:11 och i ett förslag till lag om ändring i kommunal och ecklesiastik indelning i samband med fastighetsbildande åtgärder som upprättats inom departementet och som jag senare ämnar anmäla för remiss till lagrådet.

För att den önskade överensstämmelsen mellan fastighetsindelningen och indelningen i förvaltningsområden skall vinnas fordras emellertid vidare, som kommittén framhållit, bestämmelser som medger en anpassning av fastighetsindelningen till indelningen i förvaltningsområden i de fall då den senare indelningen ändrats genom beslut i administrativ väg. Bestämmelser av denna innebörd finns f. n. i 1930 års lag om delning av fastighet vid ändring i rikets indelning m. m. Bestämmelserna avser bl. a. det fall att del av fastighet kommer att tillhöra ett annat förvaltningsområde än tidigare till följd av att område för socken ändrats genom administrativt beslut. Enligt lagen skall fastigheten då delas efter den nya sockengränsen.

Kommittén har vid utarbetande av nya regler på området funnit att den kommunala indelningen bör vara bestämmande för vilka fastighetsbildningsåtgärder som skall vidtas. Härvid har kommittén hänvisat till att det är denna indelning som i första hand skall beaktas vid fastighetsbildning över förvaltningsgräns. Att i detta sammanhang tillmäta den ecklesiastiska indelningen motsvarande betydelse har kommittén inte ansett möjligt. Jag delar kommitténs uppfattning att en anpassning av fastighetsindel-

ningen också efter församlingsindelningen skulle kunna leda till en splittning av fastighetsbeståndet och motverka det pågående rationaliseringsarbetet inom jordbruket och skogsbruket. De olägenheter som kan uppstå till följd härav väger betydligt tyngre än de nackdelar som den bristande överensställningen mellan ifrågavarande indelningsformer för med sig.

Sådan fastighetsindelning som avses i 1930 års lag sker genom avstyckning. Enligt kommittéförslaget skall den eftersträfvade anpassningen av fastighetsindelningen till den kommunala indelningen i första hand åstadkommas genom fastighetsreglering. Avstyckning får tillgripas först om syftet inte kan nås genom fastighetsreglering. Enligt min mening är det mindre lämpligt att i lagen ge företräde åt en viss fastighetsbildningsåtgärd. En smidigare lösning synes vara att överlämna åt fastighetsbildningsmyndigheten att efter samråd med fastighetsägarna välja den åtgärd som i det särskilda fallet är mest ändamålsenlig.

I likhet med kommittén anser jag att ett tvångsvis genomförande av fastighetsreglering inte bör ske, om inte det i 5:4 upptagna s. k. båtnadsvillkoret är uppfyllt. En första förutsättning för en sådan åtgärd skall sålunda vara att en lämpligare fastighetsindelning eller en mera ändamålsenlig markanvändning uppnås. Vidare skall gälla att fördelarna av åtgärden överväger de därmed förbundna kostnaderna och olägenheterna. Syftet med detta krav är att skydda sakägarna mot ekonomiskt ofördelaktiga verkningar av fastighetsregleringen. Såsom kostnad i förevarande sammanhang skall därför som kommittén påpekat (bet. s. 304) bara räknas utgiftsposter som belastar sakägarna. Eftersom kostnad för reglering som företas med stöd av reglerna i 13 kap. inte får påföras sakägare, skall den således inte beaktas vid prövningen om båtnadsvillkoret är uppfyllt. En sådan tolkning innebär inte att båtnadsvillkoret urholkas utan står helt i överensstämmelse med grunderna för detta.

Kommitténs uppfattning att det är önskvärt att man i allmänhet undviker att låta fastighet inneha andel i samfällighet inom annan kommun men att det inte bör uppställas ett allmänt förbud mot sådana andelsförhållanden synes väl grundad. Detsamma gäller den av kommittén uttalade meningen att det i princip bör krävas att samfällighet är belägen inom endast en kommun men att vissa avsteg härifrån bör tillåtas.

1 §.

I paragrafen anges de situationer i vilka fastighetsbildning som avses i detta kapitel skall äga rum samt de särskilda bestämmelser som därvid skall gälla.

Kommittén. Första stycket i kommittéförslaget reglerar det fall då fastighets enskilda ägovälde ligger på båda sidor om gräns för borgerlig primärkommun. Kommittén framhåller att denna situation vanligen torde

bero på att kommunindelningen ändrats genom beslut i administrativ ordning. Det kan dock föreligga fall då på grund av nuvarande lagstiftning fastighetsbildning skett på sådant sätt att en fastighetsindelning som strider mot kommunindelningen uppkommit. Den föreslagna bestämmelsen skall tillämpas oavsett anledningen till att kommungräns skär tvärs genom en fastighet och innebär att fastighetsindelningen skall ändras så, att man får överensstämmelse med den kommunala indelningen. I enlighet med vad kommittén tidigare anfört föreskrivs vidare att ändringen i första hand skall ske genom fastighetsreglering och att avstyckning skall tillgripas endast när det åsyftade resultatet inte kan vinnas genom fastighetsreglering. Om målet i något fall kan uppnås genom legalisering av samjedelning, bör denna lösning i stället väljas. Kommittén anser att ett förbehåll härom bör tas in i lagtexten och att dess utformning inte påverkas av hur den blivande legaliseringslagstiftningen kommer att utformas.

Enligt förslagets första stycke gäller vidare att villkoren i 3 kap. inte skall lägga hinder i vägen för fastighetsbildningen i fråga. Kommittén anför att fastighetsbildning utan beaktande av gällande jord- och planpolitiska restriktioner f. n. får äga rum enligt 1930 års lag och att allmänintresset av att en anpassning av fastighetsindelningen efter den kommunala indelningen kommer till stånd i förevarande speciella situationer väger tyngre än de skäl som bär upp restriktionerna. Det är emellertid av vikt att avsteg från bestämmelserna i 3 kap. inte görs annat än när det verkligen är påkallat med hänsyn till fastighetsbildningens ändamål. Därför har föreskrivits att de ifrågavarande allmänna fastighetsbildningsvillkoren får åsidosättas endast i den mån det är nödvändigt.

I fråga om fastighetsreglering föreslår kommittén att bestämmelserna i 5:4 skall få lämnas utan beaktande men endast under förutsättning att sakägare inte motsätter sig detta. Kommittén erinrar om att båtnavsvillkoret i 5:4 första stycket enligt 5:18 kan sättas ur kraft genom överenskommelse mellan sakägarna. Den nu föreslagna ordningen skiljer sig i sak inte nämnvärt från vad som i allmänhet skall gälla men innebär ändå i praktiskt hänseende en viss lättnad, eftersom formlig överenskommelse mellan de olika sakägarna inte krävs. Bestämmelsen i 5:4 andra stycket med förbud mot fastighetsreglering som uteslutande sker i syfte att ändra fastighets storlek är utan intresse i detta sammanhang, eftersom de regleringar som det här är fråga om alltid genomförs för att man skall vinna överensstämmelser mellan fastighetsindelningen och den kommunala indelningen. Det synes slutligen naturligt att man av hänsyn till allmänintresset skall kunna medge eftergift från det i 5:4 tredje stycket inskrivna förbudet mot partiella regleringsåtgärder, trots att sakägarna enligt 5:18 inte äger någon dispositionsfrihet i detta hänseende, men att man inte bör påtvinga den enskilde sakägaren en reglering i strid mot

förbudet. Övriga särskilda regleringsvillkor är, uttalar kommittén, uppenbarligen av sådan beskaffenhet att undantag från dem inte bör tillåtas i vidare mån än som följer av annars gällande föreskrifter om fastighetsreglering.

Andra stycket i kommittéförslaget behandlar frågan om samfällighet bör få delas av kommungräns. Kommittén hänvisar till sitt tidigare uttalande om att man inte skall resa krav på att en samfällighet under alla förhållanden är belägen inom en och samma kommun, även om man bör tillse att det samfällda ägoområdet om möjligt är begränsat på detta sätt. Därför föreslås bestämmelser av den innebörden att, om samstämmighet med kommunindelningen kan vinnas utan att några av de villkor för fastighetsbildning som uppställts till skydd för allmänna eller enskilda intressen behöver efterges, en åtgärd i detta syfte bör äga rum men inte annars. Bestämmelserna anger vidare fastighetsregleringen som det enda sättet att uppnå det åsyftade resultatet. Avstyckning i dessa situationer bör enligt kommitténs mening inte komma till stånd, eftersom regleringsinstitutet erbjuder tillräckligt vidsträckta möjligheter att vinna en anpassning efter kommunindelningen. Genom reglering bör det samfällda ägoområdet oftast kunna i behövlig omfattning föras över till en eller flera fastigheter eller andra samfälligheter, och i sista hand erbjuder sig möjligheten till uppdelning enligt 6: 6 i kommittéförslaget.

Departementschefen. I enlighet med vad jag har anfört under kapitelrubriken har kommittéförslaget omarbetats så, att i lagen inte anges någon viss ordning i vilken fastighetsreglering och avstyckning bör komma i fråga för att den åsyftade överensställningen mellan den kommunala indelningen och fastighetsindelningen skall vinnas. Att sådan samstämmighet kan åstadkommas genom legalisering av samsjedelning torde bli mycket ovanligt. Om i något fall förutsättningarna härför föreligger, synes det ligga i sakens natur att legalisering bör komma till stånd. Jag har därför inte ansett det påkallat att i lagen göra någon erinran om möjligheten härtill.

Jag ansluter mig till kommitténs förslag i fråga om tillämpligheten av de särskilda fastighetsregleringsvillkoren och vill i detta sammanhang särskilt understryka att det i 5: 5 andra stycket inskrivna opinionsvillkoret skall äga tillämpning beträffande fastighetsregleringar av förevarande slag. Detta kan leda till att avstyckning måste tillgripas i vissa fall trots att fastighetsreglering framstår som den från allmän synpunkt lämpligaste åtgärden.

I paragrafen har, utöver vad som nyss nämnts, gjorts den ändringen att möjlighet öppnats för fastighetsbildningsmyndigheten att använda sig av avstyckning för att få till stånd överensställning mellan de olika indelningarna när samfällighet delas av kommungräns. Fall kan nämligen tänkas förekomma då delägarna i samfälligheten vill få till stånd en utbrytning av

den mark som är belägen på endera sidan gränsen. Lagen bör enligt min mening inte lägga hinder i vägen för att en sådan utbrytning sker i detta sammanhang, om den annars är tillåten. I normalfallen torde emellertid fastighetsreglering vara det lämpligaste sättet att undanröja den bristande överensställmelsen.

I övrigt har endast vidtagits vissa redaktionella jämkningar i kommittéförslaget.

2 §.

I paragrafens första stycke behandlas initiativrätten i fråga om åtgärd som avses i 1 §. Andra stycket innehåller en regel som gör det möjligt att vidta åtgärden innan beslut om indelningsändring trätt i kraft.

Kommittén. Kommittén menar att det ligger i sakens natur att fråga om fastighetsbildning enligt 1 § skall få prövas utan hinder av att ansökan därom inte gjorts men att en föreskrift härom ändå behövs. Frågan om vilka förrättningsmän som skall handlägga ärendet bör bedömas helt enligt de allmänna reglerna i 4 kap., vars bestämmelser också i övrigt skall gälla. Emellertid bör det närmare regleras vilken myndighet som har att svara för att förrättningsprövning kommer till stånd. Att ålägga förrättningslantmätaren denna uppgift bedömer kommittén som mindre lämpligt, eftersom inte sällan olika befattningshavare samtidigt skulle bli behöriga att ta initiativ till fastighetsbildning med anledning av en och samma ändring i den kommunala indelningen. Enligt 1930 års lag är det länsstyrelsen som förordnar lantmätare att utföra i lagen föreskriven delning. Kommittén anser för sin del det ligga närmare till hands att överlantmätaren meddelar det behövliga förordnandet, särskilt som denne också i andra sammanhang skall kunna ta initiativ till fastighetsbildning och han bär det omedelbara ansvaret för länets lantmäteriväsende samt i administrativt hänseende är förman för lantmäteripersonalen i länet. I bestämmelsen om att ansökan om fastighetsbildningen inte krävs har därför tillagts att förordnande om förrättningsprövning meddelas av överlantmätaren. På denne ankommer därvid att bestämma vilken förrättningslantmätare som skall ta upp fastighetsbildningen när flera kan komma i fråga. I överensställmelse med vad som gäller enligt 1930 års lag bör i regel gemensam handläggning äga rum av alla fastighetsbildningsfrågor som aktualiseras genom beslut om indelningsändring. Uttrycklig föreskrift härom synes emellertid överflödig.

I paragrafens andra stycke har föreskrivits att, när beslut meddelats om indelningsändring, förrättning får äga rum utan hinder av att ändringen ännu inte trätt i kraft. Kommittén erinrar om att enligt lagen den 13 juni 1919 (nr 293) om ordning och villkor för ändring i kommunal och eckle-

siastik indelning skall Kungl. Maj:ts förordnande om ändrad kommunindelning träda i kraft vid det kalenderårs början som Kungl. Maj:t bestämmer, dock inte tidigare än åtta månader efter det förordnandet meddelats. Ganska lång tid kommer således alltid att förflyta innan en ny indelning blir slutligt gällande. Det är enligt kommitténs mening angeläget att denna tid blir utnyttjad för att de nödvändiga följdändringarna beträffande fastighetsindelningen skall bli genomförda i så nära anslutning till den primära indelningsändringen som möjligt.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* understryker att den föreslagna regeln i andra stycket kommer att medverka till en snabbare koordination mellan kommunal indelning och fastighetsindelning.

Departementschefen. I likhet med kommittén anser jag att det bör ankomma på överlantmätaren att ta initiativ till åtgärd som avses i 1 §. Emellertid kan jag inte finna att detta förhållande utgör något skäl till att frånga den allmänna regeln i 2:2 att fråga om fastighetsbildning skall tas upp efter ansökan. Jag vill i detta ämne hänvisa till vad jag anfört vid 5:3. Med hänsyn härtill innehåller första stycket i departementsförslaget endast en föreskrift om att överlantmätaren har rätt att påkalla åtgärd som avses i 1 §. Som jag påpekat vid 5:3 gäller det där upptagna kravet på att fastighetsreglering som begärs av överlantmätaren måste vara av större allmän betydelse inte för sådana regleringar som avses i detta kapitel.

Mot bestämmelsen i andra stycket i kommittéförslaget har jag inte någon erinran i sak. Bestämmelsen har därför med en mindre redaktionell jämkning tagits upp även i departementsförslaget.

3 §.

I denna paragraf ges vissa regler som skall iakttas vid fastighetsbildning som sker på grund av 1 §. Första stycket behandlar frågan hur man skall undvika samfällighetsband över kommungräns, medan andra stycket reglerar ett speciellt problem som uppkommer vid avstyckning från fastighets enskilda mark enligt 1 §.

Kommittén. Kommittén anser, som redan framgått, att man i första hand bör undvika att fastighet äger andel i samfällighet inom annan kommun men att å andra sidan förekomsten av sådana delaktighetsförhållanden inte helt skall uteslutas. När fastighetsindelningen ändras på grund av bestämmelserna i 1 §, bör man alltså inte tillskapa ett samfällighetsband över kommungränsen. Samtidigt är det önskvärt att man, när åtgärden berör fastighet som redan äger andel i samfällighet på andra

sidan kommungränsen, söker utföra fastighetsbildningen på sådant sätt att detta förhållande inte vidare kommer att bestå. Kommittén anser att det inte är möjligt att närmare ange när avsteg från huvudprincipen skall tillåtas utan att fastighetsbildningsmyndigheten självständigt måste få avgöra frågan efter en bedömning av förhållandena i det enskilda fallet med hänsyn såväl till fastighetsindelningens lämplighet som förrättnings-tekniska faktorer. Med anledning härav har i första stycket av paragrafen föreskrivits att man vid genomförande av fastighetsbildning enligt bestämmelserna i detta kapitel skall eftersträva att fastighet inte kommer att ha andel i samfällighet inom annan kommun. Kommittén framhåller vidare att, när förrättning sker med anledning av indelningsändring och undersökning görs om vilken omfattning förrättningen skall ha, det kan visa sig att fastighet inte berörts av indelningsändringen på annat sätt än att samfällighet vari fastigheten äger del blivit hänförd till annan kommun. Någon åtgärd enligt 1 § skall i detta fall inte äga rum beträffande fastigheten, men enligt kommitténs mening kan det ändå vara lämpligt att man vid förrättningen tar upp frågan om att avskära fastighetens samband med den samfällda ägolotten. För att bereda möjlighet härtill när det utan olägenhet kan ske, har kommittén i första stycket tillagt en bestämmelse som berättigar förrättningsmännen att utan ansökan företa fastighetsreglering för att bryta samfällighetsbandet.

När fastighetsbildningen sker i form av avstyckning torde något problem hur delningen skall verkställas inte uppkomma utom beträffande frågan vilken av de på var sin sida om kommungränsen belägna delarna som skall utgöra styckningslott och vilken som skall vara stamfastighet. Enligt 7 § 1930 års lag gäller att förrättningsmannen efter överläggning med jordägarna skall besluta vilken del som skall avstyckas samt att han om inte särskilda förhållanden föranleder annat bör avstycka den del, vars ägovidd är minst eller vars avstyckande orsakar den minsta kostnaden. Kommittén föreslår i andra stycket av paragrafen en bestämmelse som ansluter sig nära härtill. Något särskilt påpekande om att överläggningar med fastighetsägaren skall äga rum har inte gjorts i lagtexten. Kommittén förutsätter att sådana överläggningar alltid kommer till stånd. Inte heller har uttryckligen angetts att kostnadssynpunkten skall tillmätas någon betydelse. Genom att särskilda förhållanden skall kunna föranleda avsteg från regeln om att ägoviddens storlek skall vara utslagsgivande, kan enligt kommittén kostnaderna liksom också fastighetsägarens önskemål tillräckligt beaktas.

Departementschefen. Departementsförslaget innebär den sakliga ändringen i förhållande till kommittéförslaget att möjlighet införts att undanröja ett samfällighetsband över kommungräns genom avstyckning av samfällighetsandelen. Enligt min mening finns det knappast någon anledning att helt för-

bjuda ett sådant förfarande, om det någon gång skulle visa sig fördelaktigt att begagna sig därav. Tydligt är emellertid att detta bara undantagsvis kan tänkas bli fallet.

I övrigt har vidtagits vissa redaktionella jämkningar i kommittéförslaget. Bl. a. har i första styckets andra punkt gjorts ett tillägg för att markera att sådan åtgärd som där avses får äga rum endast om de till skydd för allmänna och enskilda intressen uppställda fastighetsbildningsvillkoren är uppfyllda. Jag vill i detta sammanhang framhålla att dessa villkor torde medföra att bestämmelsen bara undantagsvis kan tillämpas på andelar i gemensamhetsskog.

4 §.

Paragrafen föreskriver skyldighet för fastighetsbildningsmyndigheten att underrätta berörda kommuner om förrättning som avses i detta kapitel.

Kommittén. Enligt 5 § 1930 års lag gäller bl. a. att förrättningsmannen skall minst fjorton dagar före förrättning som äger rum enligt lagens bestämmelser underrätta kommunens styrelse om tid och ställe för förrättningen. Fastän det synes tveksamt om kommunen verkligen har något intresse att bevaka vid fastighetsbildning som har till syfte att bringa fastighetsindelningen i samklang med den kommunala indelningen och kommunen uppenbarligen inte bör likställas med sakägare, anser sig kommittén böra inskriva en motsvarande regel i den nya lagen. Det för kommunen väsentliga synes vara att få kännedom om att en anpassning av fastighetsindelningen efter kommungränsen är under prövning och om vilken lantmätare som handlägger ärendet, så att kommunen kan framföra ev. synpunkter på ärendets behandling. Meddelande om tid och plats för förrättningsammansträde torde däremot vara utan vikt, i synnerhet som sammansträde inte är obligatoriskt. Beträffande tidpunkten när underrättelsen skall utgå har någon föreskrift inte meddelats, men kommunen bör naturligtvis få kännedom om förrättningen i så god tid före dess avslutande att önskemål från kommunens sida kan beaktas.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* ifrågasätter om inte underrättelsen till kommunerna normalt kan ske på det sättet att dessa för kännedom erhåller avskrift av överlantmätarens förordnande. Enligt styrelsen torde därigenom det för kommunerna väsentliga primära önskemålet bli uppfyllt. *Överlantmätaren i Kristianstads län* anser däremot önskvärt att en bestämd kallelsetid införs till stöd såväl för förrättningsmännen som för kommunerna, vilka kanske vill förbereda sina ställningstaganden i samband med förrättningen.

Departementschefen. Jag ansluter mig till kommitténs uppfattning att lagen bör innehålla en regel om att de berörda kommunerna skall under rättas om förrättning som företas med stöd av detta kapitel. I likhet med vad som annars gäller i fråga om kallelser och liknande meddelanden i samband med förrättning bör som kommittén föreslagit underrättelsen ske genom fastighetsbildningsmyndighetens försorg. Några närmare föreskrifter rörande underrättelseförfarandet kan inte anses behövliga. Att underrättelsen bör sändas ut i så god tid att kommunen får tillfälle att sätta sig in i ärendet ligger i sakens natur. Hur lång tid som behövs torde variera från fall till fall. Det synes med hänsyn härtill inte lämpligt att i lagen föreskriva någon bestämd tidsfrist för underrättelseskyldighetens fullgörande.

Några ändringar i sak har alltså inte gjorts i kommitténs lagförslag. Vissa redaktionella jämkningar har däremot företagits.

5 §.

Paragrafen reglerar vissa frågor om kostnader i samband med åtgärd som företas med anledning av reglerna i detta kapitel.

Kommittén. I paragrafen föreskrivs till en början att kostnaderna för åtgärd med anledning av kapitlets bestämmelser inte får påföras sakägare. En motsvarande bestämmelse finns i 23 § i 1930 års lag. Nuvarande ordning enligt vilken kostnaderna bestrids antingen av statliga eller av kommunala medel föreslås sålunda bli bibehållen. Lika litet som enligt gällande rätt bör, framhåller kommittén, frågan om kommunernas ekonomiska förpliktelser mot varandra och i förhållande till staten regleras i anslutning till bestämmelserna om fastighetsbildning. Det förhållandet att fastighetsbildning enligt detta kapitel förs samman till gemensam handläggning med annan fastighetsbildning anser kommittén inte kräva någon särskild reglering av kostnadsfrågan. Kommittén påpekar att paragrafen avser inte bara fastighetsbildningsåtgärder utan också fastighetsbestämningar som företas med anledning av innehållet i kapitlet.

I överensstämmelse med vad som gäller enligt 17 § i 1930 års lag har vidare i paragrafen meddelats en bestämmelse om att varje fastighetsägare utan kostnad skall få utdrag rörande hans fastighet av förrättningskarta, om sådan upprättats. Slutligen har föreskrivits att ersättning till syssloman vid fastighetsbildning enligt kapitlet alltid skall bestämmas av förrättningsmännen. Kommittén framhåller att det här skulle vara olämpligt att tillämpa regeln i 4: 37 om att ersättningens storlek i första hand fastställs genom överenskommelse med sakägarna, eftersom något betalningsansvar inte skall åvila dessa.

Remissyttrandena. Frågan om kostnadsfördelningen när fastighetsbildning enligt förevarande kapitel kombineras med annan fastighetsbildning berörs av ett par remissinstanser. *Lantmäteristyrelsen* uttalar att kostnadsregeln i första stycket i detta fall synes kunna tolkas så, att sakägare i huvudsak skall betala bara för sådana åtgärder som inte omfattas av bestämmelserna i 13 kap. Sakägarna kan på detta sätt tänkas erhålla något större vinst än som normalt är att påräkna. Emellertid torde det också för det allmänna vara av intresse att samordning av fastighetsbildningsåtgärderna sker i så stor utsträckning som möjligt. Styrelsen anser därför en viss generositet vara försvarlig och förordar den angivna tolkningen. *Överlantmätaren i Kristianstads län* yttrar i sin tur att kostnaderna i den berörda situationen bör fördelas mellan sakägare och kommun.

Departementschefen. Jag har inte funnit anledning till erinran i sak mot kommittéförslaget. Med anledning av vad som i några remissyttranden anförts i fråga om kostnadsansvaret vid gemensam handläggning av åtgärd enligt detta kapitel och annan fastighetsbildningsåtgärd vill jag erinra om att frågan om ansvaret för gemensamma kostnader är att bedöma enligt 2: 6, dvs. dessa skall fördelas efter vad som är skäligt. Angående den närmare innebörden härav vill jag hänvisa till de uttalanden som gjorts i anslutning till nyssnämnda lagrum.

FEMTE AVDELNINGEN

Fastighetsbestämning

14 KAP.

Som framgår av 1:1 andra stycket i departementsförslaget kan frågor om beskaffenheten av gällande fastighetsindelning samt om beståndet och omfånget av vissa servitut avgöras genom fastighetsbestämning. De närmare bestämmelserna om fastighetsbestämning meddelas i detta kapitel. Såvitt avser fastighets gränser finns de grundläggande materiella reglerna i 1 kap. av det förslag till ny jordabalk som remitterats till lagrådet.

Departementsförslaget ansluter sig i stort sett till kommitténs förslag. I två frågor av viss principiell räckvidd har jag emellertid funnit anledning att förorda andra lösningar än kommittén. Den ena frågan rör förfarandet vid fastighetsbestämning, medan den andra är av materiell betydelse.

Syftet med en fastighetsbestämning är att man skall få till stånd ett för framtiden bindande avgörande i vissa indelnings- och servitutsfrågor. Kommittén har föreslagit att fastighetsbestämningsfråga skall kunna tas upp till prövning vid förrättning såväl när frågan uppkommer i samband med fastighetsbildning som när den aktualiseras i annat sammanhang. På denna punkt är jag ense med kommittén. Under åberopande av att en domstolsprövning ger bättre rättssäkerhetsgarantier än ett förrättningsförfarande har kommittén emellertid också föreslagit att en sakägare skall ha möjlighet att få en fastighetsbestämningsfråga som tagits upp vid förrättning hänvisad till prövning vid allmän domstol. Mot denna anordning har vid remissbehandlingen riktats kritik som jag ansett inte kunna fränkännas fog. Någon motsvarighet till anordningen återfinns därför inte i departementsförslaget.

I 5 § andra stycket i kommittéförslaget finns bestämmelser som avser att ge sakägarna möjlighet att vid bestämmandet av gränssträckningar träffa överenskommelser som skall beaktas av förrättningsmyndigheten. I nära anslutning till vad som f.n. gäller skall sakägarna enligt dessa bestämmelser vara skyldiga att hålla sig till vissa angivna gränssträckningar (s. k. pretentionslinjer). Enligt min mening uppfyller kommittéförslaget i denna del inte nutida krav på enkelhet, klarhet och konsekvens i lagstiftningen. I departementsförslaget (5 §) har anknytningen till vissa pretentionslinjer därför övergetts och bestämmelserna i stället

48 — *Bihang till Riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

utformats så, att sakägarna får möjlighet att med bindande verkan träffa överenskommelser om mindre och från såväl allmän som enskild synpunkt betydelselösa avvikelser från den gränssträckning som är att anse som den rätta.

I övrigt har vissa redaktionella jämkningar gjorts i de bestämmelser som kommittén föreslagit i 14 kap. Som en följd härav har antalet paragrafer i kapitlet ökat från nio till tio.

ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Gällande rätt. De ställningstaganden till frågan om beskaffenheten av gällande fastighetsindelning som fordras vid fastighetsbildningsförrättningar kan f. n. ske antingen så, att förrättningsmännen efter behövliga undersökningar bildar sig en uppfattning i saken och utan att redovisa sitt bedömande annat än möjligen som en motivering grundar sina åtgärder rörande själva fastighetsbildningen på detta eller så, att frågorna tas upp och avgörs genom formligt beslut, varigenom ett för framtiden bindande avgörande kommer till stånd. Avgöranden av nyss angivet slag har i litteraturen betecknats som fastighetsbestämmande domar (Rodhe, Gränsbestämning och äganderättstvist, s. 1). Sådana domar kan åstadkommas på olika sätt.

Om tvist rörande äganderätten till jord uppstår sedan en fastighetsbildningsförrättning påbörjats och tvistens avgörande är av betydelse för förrättningens behöriga verkställande, skall tvisten enligt 3 kap. 12 § JDL underställas ägodelningsrättens prövning. Bestämmelsen gäller laga skifte, men på grund av hänvisningar är den tillämplig även vid andra former av fastighetsbildning enligt JDL och FBLS. Vid underställningen skall förrättningsmännen utan att uttala någon mening i saken hänskjuta tvistefrågan till ägodelningsrätten. Det bör betonas att underställning kan ske endast om tvist uppkommit. När sakägarna är ense i frågan, är förrättningsmännen således hindrade att besluta om underställning, även om de är av annan mening än sakägarna.

Vid fastighetsbildning uppkommande gränsfrågor, dvs. spørsmål om rätta sträckningen av gräns mellan fastigheter, mellan fastighet och samfällad mark och mellan olika samfällighetsbildningar, skall alltid prövas på förrättningsstadiet genom gränsbestämning eller tomtmätning. Något krav på att tvist skall föreligga upprätthålls inte i detta fall. I stället är det en strävan att varje tveksamhet rörande gränser skall undanröjas, om frågan har betydelse för fastighetsbildningen. Beträffande laga skifte gäller till och med att samtliga gränser kring skifteslagets ägor alltid skall bestämmas oberoende av hur de tillkommit (7 kap. 1 och 7 §§ JDL). Vid avstyckning enligt JDL skall enligt 19 kap. 5 § skiftesreglerna i

princip tillämpas. På grund av en särbestämmelse (19 kap. 10 §) skall emellertid i fråga om en förut i laga ordning bestämd gräns mot fastighet som inte ingår i avstyckningsförrättningen gränsbestämning äga rum endast om någondera sidan begär det eller lantmätaren finner det nödvändigt. Är gränsen däremot inte i laga ordning bestämd, skall gränsbestämning alltid ske utom i ett visst speciellt fall. Vad beträffar avstyckning enligt 5 kap. FBLS skall frågan om gränsbestämning prövas mera fritt. Ett fastställande av gränsens läge är här beroende av att yrkande framställts på någondera sidan eller att förrättningsmannen finner det påkallat (5 kap. 5 §).

Fastighetsbestämmande domar kan även meddelas fristående i förhållande till fastighetsbildningsförrättning. Sålunda kan enligt allmänna processrättsliga regler varje oviss fråga om hur gällande fastighetsindelning är beskaffad prövas vid domstol, om ovissheten är till förfång för käranden. På grund av särskilda rättegångsbestämmelser i JDL skall vissa mål som anhängiggörs på detta sätt tas upp och avgöras av ägodelningsrätten i stället för av den allmänna underrätten. Hit räknas dels äganderätts tvister som uppkommit efter påbörjande av en fastighetsbildningsförrättning men inte är av sådan betydelse för förrättningen att de skall underställas (21 kap. 16 §), dels alla mål angående fastighetsgränser (21 kap. 15 § 4). Beträffande gränsfrågor föreligger också möjlighet till fristående förrättningsprövning såväl enligt JDL (20 kap. 1 §) som enligt FBLS (2 kap.). I praktiken torde gränsfrågor så gott som alltid handläggas vid förrättning.

Kommittén. Vissa anmärkningar kan enligt kommitténs mening riktas mot de nuvarande reglerna om fastighetsbestämmande domar och fastighetsbildningsförrättningarnas beroende av sådana. Vad som främst faller i ögonen är kanske den bristande överskådligheten i lagtekniskt hänseende. Denna brist gör det svårt att i bestämmelserna läsa ut de principer efter vilka ifrågavarande spörsmål skall bedömas. Inte heller det sakliga innehållet i vissa av bestämmelserna går fritt från kritik. Det är sålunda anmärkningsvärt att man anvisat helt olika behandling vid fastighetsbildning av å ena sidan gränsfrågor och å andra sidan äganderättstvister utan att ange vari skillnaden mellan dem består. Mindre lämpligt synes det också vara att på sätt som i vissa avseenden skett i detalj reglera när en fastighetsbestämmande dom fordras och på vad sätt den skall komma till stånd. Härigenom blir förfarandet vid fastighetsbildning formbundet, vilket lätt medför en onödig arbetsbelastning. Inte minst systemet med obligatorisk underställning av tvistiga frågor finner kommittén vara ägnat att motverka strävan efter förenklade handläggningsmetoder. Underställningsförfarandet synes dessutom i sin nuvarande gestaltning ha vissa brister.

Kommittén anser givet att den nya lagen måste innehålla bestämmelser om behandlingen av de i samband med ändringar i fastighetsindelningen ofta uppkommande frågorna om den bestående indelningens beskaffenhet. I annat fall skulle man avsäga sig möjligheten att vinna för framtiden bindande ställningstaganden i dessa frågor. Därmed är emellertid ingalunda sagt att ett särskilt fastighetsbestämningsinstitut bör byggas upp och regleras i lagen. De behövliga bestämmelserna skulle mycket väl kunna ordnas in bland de allmänna reglerna om fastighetsbildning. Med hänsyn emellertid till de fastighetsbestämmande domarnas räckvidd även utanför fastighetsbildningsärendena och kanske framför allt till den omständigheten att likartade regler om fastighetsbestämning utan samband med fastighetsbildning bör meddelas samtidigt har kommittén funnit sig böra i en särskild avdelning av lagen behandla fastighetsbestämningen som ett i förhållande till fastighetsbildningen i viss mån fristående institut.

När det gäller frågan vilken myndighet som skall handlägga fastighetsbestämningar ligger det enligt kommitténs mening nära till hands att låta förrättningsmännen avgöra frågor om fastighetsindelningens beskaffenhet som uppkommer vid fastighetsbildningsförrättningar. En förrättningsprövning kan då ofta ske utan några mera omfattande kallelse- och kungörelseåtgärder. Förrättningsmännen kan vidare förutsättas vara åtminstone till vissa delar redan insatta i de frågeställningar som aktualiseras vid fastighetsbestämningar. Härtill kommer att prövningen av en fastighetsbestämningsfråga inte sällan bör kombineras med tekniska arbeten ute på marken och med upprättande av karta. Sådana arbeten torde inte utan svårighet kunna utföras på annat sätt än vid förrättning. Det finns emellertid också vissa skäl som talar mot att man anförtror beslutanderätten åt förrättningsmännen. Sålunda kan den rättsliga bedömning som det här är fråga om komma att kräva förutom speciella insikter i fastighetsrätt även en sådan juridisk allmänbildning som förrättningsmännen inte alltid besitter. Vidare är det kontradiktoriska domstolsförfarandet särskilt uppbyggt med tanke på domstolarnas uppgift att slita civilrättsliga tvister, medan förrättningsförfarandet i första hand har andra uppgifter. Det bör också uppmärksammas att vissa bevis, såsom förhör med vittne och med part under sanningsförsäkran, inte kan tas upp vid förrättning. Slutligen har de enskilda bättre möjligheter att få ersättning för utredningskostnader och andra utgifter vid domstolsprövning än vid förrättning.

Vid övervägande av dessa olika synpunkter kommer kommittén till den slutsatsen att en förrättningsprövning i princip bör äga rum men att samtidigt betryggande garantier måste finnas att domstolshandläggning kommer till stånd, när den kan antas vara att föredra från enskild synpunkt. Eftersom en lösning med förrättningsprövning i väsentlig mån betingas av önskemålet att i förrättingstekniskt och arbetsekonomiskt avseende underlätta genomförandet av fastighetsbildningsåtgärder, har kom-

mittén övervägt att beträffande fristående fastighetsbestämningsfrågor ytterligare begränsa möjligheterna att ta upp dem vid förrättning. Kommittén har emellertid avvisat tanken härpå med hänsyn till att det vid handläggningen av flertalet sådana frågor torde bli nödvändigt att på sätt som f. n. sker vid gränsbestämning utreda och bedöma läget på marken av olika gränser och förrättningsförfarandet i allmänhet är mest lämpligt för denna utredning.

När det gäller att praktiskt genomföra principen att handläggning direkt vid domstol i vissa fall skall träda i stället för förrättningsprövning finner kommittén betydande svårigheter möta. Att i lagen uttryckligen ange de olika situationer då avsteg skall ske från huvudregeln låter sig inte göra. Den nuvarande uppdelningen i äganderättstvister och gränsfrågor är i viss mån oklar och leder dessutom i stor utsträckning inte till lämpligt resultat. I flertalet äganderättstvister utgör nämligen tolkningen av äldre förrättningsavgöranden ett väsentligt moment och prövningen i detta hänseende torde med fördel kunna i första instans omhänderhas av förrättningsmännen. Inte heller finns det någon annan liknande uppdelning som är ägnad att åstadkomma en lämplig kompetensfördelning mellan domstol och förrättningsmän. Den naturligaste och bästa utvägen synes därför vara att man låter förhållandena i varje enskilt fall avgöra om en prövning direkt vid domstol skall komma till stånd. En sådan lösning förutsätter emellertid att förrättningsmännen kan ombesörja att fastighetsbestämningsfrågan vid behov bringas under domstolens prövning. Att tillämpa underställning eller därmed jämförligt förfarande kan då synas ligga nära till hands. Underställningsförfarandet har emellertid sådana brister att det för framtiden helst bör undvikas i sin nuvarande form. Härtill kommer att ett sådant förfarande inte kan förenas med den instansordning som kommittén föreslår för fastighetsbildningsmålen. Underställning till jorddomstol bör sålunda inte tillåtas av det skälet att denna domstol, varifrån målen skall fullföljas direkt till högsta domstolen, inte bör döma i första instans. Inte heller synes det tilltalande att låta underställningen ske till den allmänna underrätten med hänsyn till den högst speciella reglering av rättegångsförfarandet som skulle fordras för underställningsmålen handläggning. Mera fördelaktigt synes det vara, att förrättningsmännen kan hänvisa sakägarna att vid allmän domstol föra fastställelsestalan rörande den fråga som det råder ovisshet om. Att detta skulle innebära ett ganska omständligt förfarande anser kommittén inte behöva tillmätas så stor betydelse, eftersom det här endast gäller att i vissa, säkerligen mindre vanliga situationer, då särskilda skäl att övergå till domstolsprövning visats föreligga, tillse att en sådan prövning kommer till stånd under betryggande former.

Mot ett regelrätt hänvisningsförfarande kan emellertid enligt kommittén dessutom invändas att man inte får några garantier för att den eller de

sakägare vilka förrättningsmännen uppmanat att väcka talan vid domstol verkligen ställer sig uppmaningen till efterrättelse. Kommittén understryker att det kan vara i hög grad olämpligt att en fastighetsbestämningsfråga som uppkommer i samband med förrättning inte genast blir hänskjuten till rättegång och avgjord så snart som möjligt. Det är därför nödvändigt att modifiera den tänkta anordningen med hänvisning och göra övergången till domstolsprövning beroende av att sakägare framställt yrkande därom. Förrättningsmännen skall i så fall meddela den som framställt yrkandet ett formligt föreläggande att inom viss angiven tid visa att han väckt talan vid domstol, vid äventyr att förrättningsmännen annars fullföljer handläggningen av fastighetsbestämningsfrågan.

Kommittén förordar emellertid en viss begränsning av sakägarnas rätt att påkalla domstolsprövning. När det gäller behandlingen av gränsfrågor är nämligen fördelarna med en förrättningsprövning så framträdande att domstolshandläggning inte bör tillåtas, om frågan väl väckts vid fastighetsbestämning. Enligt nuvarande ordning kan en sakägare bringa gränsfrågor som tagits upp vid gränsbestämning under domstolsprövning bara genom att överklaga förrättningsmännens avgörande. Några olägenheter har inte kunnat märkas av detta. De svårigheter som i det särskilda fallet kan uppkomma när det gäller att skilja mellan gränsfrågor och vissa andra frågor rörande fastighetsindelningens beskaffenhet talar visserligen mot den antydda lösningen. Svårigheterna torde emellertid inte bli så framträdande att man bör avstå från en i andra avseenden önskvärd och lämplig ordning. Det är vidare att märka att endast frågor som uteslutande gäller vilken sträckning en gräns mellan vissa angivna fastigheter eller andra enheter har är avsedda att underkastas en särreglering.

Med hänsyn till de olägenheter som i vissa fall, särskilt i samband med genomförandet av fastighetsbildning, kan uppkomma genom en övergång till domstolshandläggning har kommittén övervägt att som ytterligare förutsättning härför föreskriva att oskäligt dröjsmål inte föranleds. Kommittén har emellertid avstått från att lägga fram förslag i denna riktning främst med hänsyn till att det betalningsansvar för rättegångskostnader som sakägare riskerar att dra på sig, om han utan godtagbart skäl hindrar ett fullföljande av fastighetsbestämning, torde verka tillräckligt avhållande.

Vad angår frågan i vilken utsträckning man vid fastighetsbildning skall fordra att fastighetsbestämmande domar meddelas finner kommittén uppenbart att gällande ordning med delvis ganska långtgående krav på att fastighetsindelningen i olika situationer blir klarlagd inte bör behållas. Behovet av fastighetsbestämning i samband med fastighetsbildning är inte längre så stort som tidigare, och ett krav på obligatorisk fastighetsbestämning kan innebära att fastighetsbildningsförrättningen i det enskilda fallet tyngs helt i onödan. Det bör därför ankomma på förrättningsmän-

nen att mera fritt bedöma när fastighetsbestämmande dom fordras och vad den skall omfatta.

Enligt kommitténs mening bör även frågor som rör beståndet och omfånget av servitut med fördel kunna jämföras med frågor angående fastighetsindelningens beskaffenhet och således kunna tas upp vid fastighetsbestämning. Förstnämnda slag av frågor kan nämligen vara minst lika viktiga för genomförandet av vissa fastighetsbildningsåtgärder som typiska indelningsspörsmål. En viss begränsning av möjligheterna att få till stånd fastighetsbestämning beträffande servitutsfrågor behövs emellertid. Rättighet som inte kan ändras eller upphävas vid fastighetsbildning bör exempelvis inte kunna bli föremål för fastighetsbestämning.

Remissyttrandena. Kommitténs uppfattning att det behövs ett särskilt fastighetsbestämningsinstitut har vid remissbehandlingen allmänt godtagits. Endast *häradshövdingeföreningen* motsätter sig reformen mera bestämt. Föreningen anser att nuvarande regler utan större svårighet kan överarbetas så, att man vinner större överskådlighet. Beträffande den av kommittén påtalade olikheten i gällande rätt vid behandlingen av gränsfrågor och äganderättsfrågor påpekas att kommittén själv inte stått främmande för ett sådant särskiljande. Inte heller *överlantmätaren i Östergötlands län* är övertygad om lämpligheten att slopa underställningsinstitutet, som enligt överlantmätaren visat sig fungera väl.

Också förslaget att fastighetsbestämningsfrågor skall kunna i första instans prövas vid förrättning har i regel mottagits positivt av remissinstanserna. *Lantmäteristyrelsen* anser förslaget innebära ett steg mot ökad förenkling utan att rättssäkerheten eftersätts. *Tekniska högskolan* menar att förslaget innebär en rationell anordning som främjar samordning och enhetlighet. Liknande uttalanden görs av *ett flertal överlantmätare*.

Svea hovrätt anser att det inte kan komma i fråga att beträffande gränsbestämningar övergå till handläggning och avgörande i annan ordning än vid förrättning. Visserligen kan vid gränsbestämning aktualiseras sådana rättsliga frågor beträffande vilka prövning vid domstol skulle vara mer ändamålsenlig. Att åstadkomma en lämplig reglering varigenom sådana frågor utmönstras från förrättningshandläggning torde emellertid inte vara möjligt. Däremot bör förrättningsförfarandet utformas så, att det medger en mera domstolsmässig handläggning av frågor av denna beskaffenhet. Vad angår äganderättstvisterna hyser hovrätten tvekan om lämpligheten av att dessa prövas av förrättningsmän. Hovrätten framhåller att sådana mål i allmänhet innehåller svåra rättsliga problem, ofta med rättshistorisk och kameralrättslig anknytning, och att i målen ofta föreligger ett utpräglat motsatsförhållande mellan olika sakägargrupper. Man bör också beakta att ifrågavarande tvister, som i realiteten avser

äganderätten till fast egendom, är av stor betydelse för den enskilde. Den som skall döma i sådana tvister bör därför äga ett mått av juridisk skolning som f. n. inte kan förutsättas hos alla lantmätare och mätningmän. Något avgörande hinder mot förslaget synes detta inte utgöra, om behövlig uppmärksamhet ägnas åt de ökade krav på juridisk utbildning för lantmätare och motsvarande befattningshavare som föranleds av förslaget. Hovrätten ställer emellertid som ett avgörande villkor för att den skall kunna tillstyrka förslaget i denna del att reglerna om förrättningsförfarandet omarbetas på det sätt hovrätten uttalat sig för vid 4 kap.

Häradshövdingeföreningen motsätter sig den föreslagna anordningen med förrättningsprövning och säger sig bestämt vilja avstyrka att man i svensk civillagstiftning inför institutet lekmannadomar.

Förslaget om rätt för sakägare att kräva övergång till handläggning vid allmän underrätt har föranlett kritik från vissa remissinstanser. *Göta hovrätt* avstyrker förslaget. Hovrätten erinrar om att bland de synpunkter, som talar för att en ny domstolsordning införs för prövningen av jordmål, intar hänsynen till handläggningens snabbhet och domarnas erfarenhet av specialmålen en framskjuten plats. Om ägodelningsrätterna avskaffas, kommer underrättsdomarnas erfarenhet av hithörande frågor att begränsas, vilket medför att handläggningstiden förlängs för fastighetsbildningsförrättningar vid vilka fastighetsbestämningsfrågor hänskjutits till domstol. Mot kommittéförslaget talar vidare att det ofta är svårt att skilja gränsbestämningsfrågor från äganderättstvister. Det kan inte heller antas att äganderättstvister generellt sett fordrar mera komplicerade överväganden än gränstvister och att förrättningsmännen av denna anledning skall anses sakna tillräckliga kvalifikationer att avgöra dem. Förslaget förutsätter f. ö. att enbart lantmätare med tillräcklig kompetens skall självständigt handlägga förrättningar och att äganderättstvister skall avgöras av förrättningsmännen när sakägaren inte fordrar att tvisten skall avgöras av domstol eller när han inte ställer sig till efterrättelse föreläggande att väcka talan vid allmän domstol. När det gäller kommitténs uttalanden rörande fördelarna med domstolsprövning i förhållande till förrättningsförfarande framhåller hovrätten att de synpunkter som kommittén anfört kan anläggas också på avgörandet av gränstvister och åtskilliga andra tvistefrågor som förrättningsmännen enligt förslaget kommer att få lösa. Det kontradiktoriska förfarandet torde dessutom inte böra överskattas i mål av detta slag, där partsförhållandet som sådant ofta får ganska ringa betydelse. I fråga om möjligheterna att förebringa bevisning vid förrättning påpekar hovrätten att förrättningsmännen f. n. tar upp viss muntlig utredning, exempelvis rörande hävd. Någon olägenhet härav synes inte ha uppstått, även om upptagningen inte kunnat ske under edsansvar. Inte heller den omständigheten att bevisupptagning regelmässigt kan ske endast i en instans bör inge betänkligheter. Vad

slutligen angår frågan om ersättning för rättegångskostnader åberopar hovrätten kommitténs uttalande i anslutning till 4:11 att spørgsmålet om fri rättshjälp på förrättningsstadiet bör tas under övervägande.

Också *Svea hovrätt* avstyrker förslaget i denna del. Hovrätten framhåller att bestämmelserna om övergång till domstolshandläggning gör förfarandet svåröverskådligt och komplicerat, bl. a. genom att den oklara och svårtillämpade uppdelningen mellan gränsfrågor och andra indelningsfrågor behålls. Från principiell synpunkt måste det vidare anses otillfredsställande inte bara att det förfarande som lagen anvisar som huvudalternativ — förrättningshandläggning — utformats på sådant sätt att det inte för samtliga fall av fastighetsbestämning kan anses på ett fullt betryggande sätt tillgodose enskilda sakägares intresse av att kunna bevaka sin rätt utan också att bedömningen om förrättningsalternativet i det särskilda fallet är godtagbart lagts i de enskildas händer. Hovrätten anser vidare att förslaget kan leda till tolkningssvårigheter, exempelvis om sakägare endast delvis efterkommer föreläggande att instämma vissa frågor till domstol.

Överlantmätarna i Stockholms och Västernorrlands län ifrågasätter om det behövs någon undantagsregel angående domstolsprövning med hänsyn till att sakägarna är benägna att välja förrättningsförfarande för avgörande av hithörande frågor. Överlantmätaren i Västernorrlands län påpekar också att förrättningshandläggningen på marken i det fåtal kontroversiella mål som här avses innebär en värdefull förberedelse för målets slutliga avgörande i domstol.

Vissa remissinstanser tar upp frågan om inte förrättningsmännen bör få exklusiv behörighet att pröva samtliga fastighetsbestämningsfrågor. *Göta hovrätt, två ledamöter i hovrätten för Nedre Norrland* samt *överlantmätaren i Jämtlands län* anser att en sådan ordning bör genomföras. *Majoriteten i hovrätten för Nedre Norrland* finner sig inte kunna förorda att man i detta hänseende avviker från kommittéförslaget. Hovrätten framhåller att det ingalunda är sällsynt att vid fastighetsbildning vidlyftiga utredningar måste göras angående fastighetsindelningens beskaffenhet och att vanskliga avgöranden måste träffas. Eftersom här är fråga om tvister av civilrättslig karaktär, måste domstolsförfarandet vara att föredra framför den prövning som kan ske i samband med fastighetsbildningsförrättningen. Om man trots detta anser sig i princip kunna acceptera förrättningsprövning i dessa frågor, bör förrättningsmännen, när förhållandena är sådana att en förrättningsprövning lämpligen inte bör äga rum, kunna hänvisa sakägare att vid domstol föra fastställsetalan rörande den fråga där det råder tvist. Eftersom det med tanke på instansordningen inte är möjligt att hänskjuta frågan till jorddomstol, återstår endast att låta prövningen ske av allmän underrätt. Även om en sådan anordning inte går fri från invändningar, synes den inte behöva ge anledning till allvarigare betänk-

48* — *Bihang till Riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

ligheter. Det är dock här, betonar hovrätten, inte fråga om prövning av fastighetsbildningsbeslut i egentlig mening utan av tvister av mera civilrättslig natur, som också enligt gällande rätt prövas av allmän underrätt, i den mån de inte aktualiserats efter påbörjandet av en jorddelningsförrättning. Hovrätten erinrar också om att en likartad ordning är föreskriven i vattenmål (11 kap. 22—24 §§ VL).

Enligt några remissinstanser behövs vissa inskränkningar i sakägares rätt att få till stånd domstolsprövning. *Lantmäteristyrelsen* hävdar att fråga om rätta sträckningen av konstaterad gräns alltid bör handläggas vid förrättning, eftersom sådana avgöranden bl. a. kräver åtskilliga utredningar av teknisk natur. Som ytterligare förutsättning för övergång till domstol bör krävas att oskäligt dröjsmål inte föranleds. Fastighetsbildningsärendena rymmer nämligen inte sällan mycket kontroversiella spörsmål, och taktiska åtgärder sakägare emellan i procedurfrågor kan inte alltid undvikas.

Även *Göta hovrätt* och *hovrätten för Nedre Norrland* anser att förrättningsmännen bör få rätt att pröva om frågan skall föranleda domstolsprövning. Enligt den senare hovrätten bör det ligga i förrättningsmännens skön att vägra hänvisning, om sakägares yrkande därom framställts i oträngt mål eller tvistens avgörande inte kan anses vara av betydelse för förrättningens behöriga verkställande.

Departementschefen. De nuvarande bestämmelserna om prövningen av frågor rörande fastighetsindelningens beskaffenhet företer en splittrad bild. Beträffande spörsmål av detta slag som uppkommer i samband med fastighetsbildningsförrättning skiljer man mellan äganderättsfrågor, vilka under vissa förutsättningar skall underställas ägodelningsrätten, och gränsfrågor, som skall avgöras vid förrättningen. Tvistefrågor om fastighetsindelningens beskaffenhet som uppkommer utan samband med fastighetsbildning skall ibland prövas av allmän domstol och ibland av ägodelningsrätten. Dessutom finns det möjlighet att göra gränsfrågor till föremål för förrättningsprövning.

Även andra anmärkningar än den bristande överskådligheten kan som kommittén framhållit riktas mot det nuvarande systemet. Det måste sålunda betecknas som otillfredsställande att olika behandling anvisats för å ena sidan gränsfrågor och å andra sidan äganderättstvister, utan att någon klar skiljelinje dragits mellan de olika spörsmålen. Att vissa frågor obligatoriskt skall underställas ägodelningsrättens prövning gör också förfarandet osmidigt. Ett av de skäl som gör att underställningsinstitutet inte kan anses ändamålsenligt i en modern process är att föremålet för rättegången inte preciseras genom stämningsansökan.

Mot den nu angivna bakgrunden har jag i likhet med kommittén och det stora flertalet remissinstanser funnit behövt att det nuvarande regelsystemet reformeras.

Uppenbarligen är det nödvändigt att också i fortsättningen ha bestämmelser om behandlingen av fastighetsindelningsfrågor som aktualiseras vid fastighetsbildningsförrättning. Som kommittén antytt skulle man annars avhända sig möjligheten att erhålla för framtiden bindande avgöranden i dessa frågor (s. k. fastighetsbestämmande domar) med risk för att grunden för fastighetsbildningen senare skulle raseras. Jag anser också lämpligt att på sätt kommittén förordat föra samman hithörande regler till en särskild avdelning i lagen och låta dem utgöra ett i förhållande till fastighetsbildningen i viss mån fristående institut, fastighetsbestämning.

Frågan vilken myndighet som skall kunna besluta i dessa ärenden angående fastighetsindelningens beskaffenhet har diskuterats ingående av kommittén, som därvid funnit praktiska skäl tala för att fastighetsbildningsmyndigheten handhar beslutanderätten. Samtidigt framhålls emellertid att det kontradiktoriska domstolsförfarandet är mer lämpat för prövningen av sådana tvister som det här är fråga om. Vidare understryks att vissa bevis, såsom förhör med vittne och med part under sanningsförsäkran, inte kan tas upp vid förrättning. Slutligen påpekas att de enskilda genom domstolsprövning får bättre möjligheter att få ersättning för kostnader. Kommitténs överväganden mynnar ut i att förrättningsprövning i princip skall äga rum men att handläggning inför domstol bör kunna ske när det kan antas vara att föredra från enskild synpunkt. För att nå ett sådant resultat har kommittén föreslagit bestämmelser av i huvudsak den innebörden att fastighetsbildningsmyndigheten skall, om sakägare yrkar att en fråga som tagits upp vid fastighetsbestämning omedelbart skall prövas av domstol, förelägga sakägaren att inom viss tid visa att han väckt talan vid allmän domstol i frågan, vid äventyr att förrättningsprövningen annars fullföljs. Härifrån görs emellertid det undantaget att fråga som endast rör sträckningen av viss gräns inte kan hänvisas till domstol.

Vid remissbehandlingen har man i allmänhet godtagit att fastighetsbestämningsfrågor i princip prövas vid förrättning. Svea hovrätt har visserligen uttalat betänkligheter mot att fastighetsbildningsmyndigheten skall pröva äganderättstvister men har funnit detta kunna ske, under förutsättning att lantmätarna får ökad utbildning i juridiska ämnen och att förrättningsförfarandet ges en mer domstolsmässig karaktär. Förslaget att öppna möjlighet till prövning vid allmän domstol av andra tvister än sådana som enbart rör gränssträckningar har starkt kritiserats av några remissinstanser. Härvid har hävdats att en sådan anordning fördröjer fastighetsbildningsärendenas handläggning samt gör förfarandet svåröverskådligt och komplicerat, bl. a. genom att den oklara och svårtillämpade uppdelningen mellan gränsfrågor och övriga indelningsfrågor behålls. Vidare har invänts att de synpunkter kommittén anfört till stöd för att domstolshandläggning bör komma till stånd har tillämpning också på gränsfrågor och andra tvistefrågor som förrättningsmännen enligt för-

slaget har att pröva. Man har också pekat på att partsförhållandet i de mål som det här gäller ofta har ringa betydelse och att värdet av det kontradiktoriska domstolsförfarandet därför inte bör överskattas. Remissinstanserna har dessutom erinrat om att kostnadsfrågan kommer i ett annat läge om möjlighet till fri rättshjälp införs vid handläggningen redan på förrättningsstadiet. Slutligen har gjorts gällande att det inte är tillfredsställande att bedömningen huruvida förrättningsalternativet är godtagbart lagts i de enskildas händer.

För egen del är jag så till vida ense med kommittén att frågor om fastighetsindelningens beskaffenhet i princip bör prövas vid förrättning såväl när de har samband med fastighetsbildning som när detta inte är fallet. Frågan blir då, om man som kommittén föreslagit bör öppna möjlighet att övergå från förrättningsprövning till handläggning vid domstol. Eftersom en sådan anordning otvivelaktigt är ägnad att fördröja och komplicera handläggningen av fastighetsbestämningsfrågorna, bör den enligt min mening genomföras endast om det kan påvisas att ett undantagslöst fullföljande av förrättningsprövningen skulle innebära påtagliga risker från rättssäkerhetssynpunkt. Det torde knappast kunna förnekas att domstolsförfarandet är överlägset förrättningsförfarandet när det gäller att på ett säkert sätt avgöra tvister av rent civilrättslig natur. Emellertid företer de nu aktuella frågorna om fastighetsindelningens beskaffenhet åtskilliga särdrag som gör att fördelarna med en domstolsprövning minskar i betydelse. I detta hänseende är särskilt att märka att processmaterialet i stor omfattning är skriftligt, vilket gör att de bristande möjligheterna att ta upp muntlig bevisning vid förrättning i regel inte vållar någon större olägenhet. Det bör i detta sammanhang också framhållas att fastighetsbildningsmyndigheten har särskilda förutsättningar att tolka de äldre förrättningshandlingar som ofta utgör den tyngst vägande utredningen i målen. Vidare bör beaktas att domstolsförfarandets kontradiktoriska karaktär inte spelar samma roll från rättssäkerhetssynpunkt i dessa tvister, eftersom partsställningen ofta inte är klart markerad.

Frågan om en övergång från förrättningsprövning till domstolshandläggning har numera också kommit i ett något annat läge på grund av att kommitténs förslag till domstolsorganisation frångåtts i departementsförslaget. Enligt vad som nu föreslås skall det över fastighetsbildningsmyndigheten finnas tre domstolsinstanser, nämligen först en till allmän underrätt knuten domstol, därefter hovrätten och sist högsta domstolen. Möjligheterna till bevisupptagning i de ärenden som i första instans prövas vid förrättning har härigenom ökat. Om man så vill, kan man i de fall som förs vidare till domstol betrakta förrättningshandläggningen som ett försök att förlika parterna och som en förberedelse till domstolsprövningen. Att fastighetsbildningsmyndigheten i övriga fall får träffa ett avgörande som vinner rättskraft synes inte möta betänkligheter från rättssäker-

hetssynpunkt. Kravet på att avgörandet får en klar och otvetydig avfattning kan enligt min mening uppfyllas, även om beslutet fattas av fastighetsbildningsmyndigheten. Samma krav gäller f.ö. i lika hög grad beträffande myndighetens beslut i fastighetsbildningsfrågor. Som jag tidigare framhållit förutsätter jag att undervisningen i juridiska ämnen, bl. a. processrätt, i fortsättningen skall få större utrymme vid lantmäteriutbildningen.

På grund av vad sålunda anförts har jag frångått kommitténs förslag att man under vissa förutsättningar skall kunna övergå från förrättningsprövning till domstolshandläggning.

Vid remissbehandlingen har från några håll gjorts gällande att fastighetsbildningsmyndigheten bör få exklusiv behörighet att handlägga frågor om fastighetsindelningens beskaffenhet. Det är tydligt att vissa skäl kan anföras för en sådan ordning. Emellertid bör beaktas att det ibland föreligger ett samband mellan sådana frågor och frågor som faller under allmän domstols behörighet och att en forumregel av antytt slag därför skulle kunna medföra betydande processuella svårigheter. Försiktigheten synes därför bjuda att man håller möjligheten att stämningvägen få indelningsfrågor prövade av allmän domstol öppen. Några större olägenheter synes inte vara förenade härmed, eftersom erfarenheten torde visa att de inblandade parterna är benägna att hänskjuta sådana frågor till förrättningsprövning.

När det gäller spørsmålet i vilken utsträckning man vid fastighetsbildning skall fordra att fastighetsbestämmande domar meddelas har kommittén föreslagit att det skall ankomma på fastighetsbildningsmyndigheten att ganska fritt bedöma när en sådan dom är påkallad och vad den skall omfatta. Någon invändning häremot har inte gjorts vid remissbehandlingen. Jag har anslutit mig till kommittéförslaget i denna del.

Kommittén har vidare förordat att frågor om beståndet och omfånget av servitut skall — med vissa begränsningar — kunna avgöras genom fastighetsbestämning. Även på denna punkt har kommittéförslaget i princip godtagits av remissinstanserna. Inte heller jag finner anledning till erinran mot kommitténs ställningstagande i principfrågan. Att vissa inskränkningar bör göras i möjligheterna att få servitutsfrågor prövade vid förrättning synes klart. Jag återkommer till detta spørsmål i specialmotiveringen till 1 §.

SPECIALMOTIVERING

1 §.

I denna paragraf anges vilka frågor som får prövas vid fastighetsbestämning samt under vilka förutsättningar fastighetsbestämning skall äga rum.

Kommittén. Kommittén har övervägt att låta lagtexten innehålla en de-

taljerad uppräknning av de fastighetsindelningsfrågor som förrättningsmännen skall kunna avgöra men avstått från att tillämpa en sådan enumerationsmetod. Risk föreligger nämligen alltid att uppräknningen inte blir tillräckligt uttömmande, och ju vidlyftigare den blir desto större tolknings-svårigheter uppkommer i tillämpningen. Kommittén har därför nöjt sig med att återge vad som redan kommit till uttryck i 1:1 eller att fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet får tas upp till prövning vid fastighetsbestämning.

En regel i enlighet härmed innebär, påpekar kommittén, att man förrättningsvägen skall kunna pröva inte bara vilken sträckning som en gräns mellan vissa angivna fastigheter har utan dessutom ta ställning till om en sådan gräns över huvud taget föreligger och även i övrigt avgöra sådana i 3 kap. 12 § JDL angivna frågor som avser fastighetsindelningen. Därigenom blir det möjligt att vid fastighetsbestämning ta upp typiska parcelltvister, som gäller ett helt ägområdes tillhörighet till den ena eller den andra fastigheten. På motsvarande sätt skall omfattningen på marken av samfälligheter kunna fastställas, och även delaktighetsförhållandena rörande samfälligheter skall kunna prövas. Det skall således finnas möjlighet att förrättningsvägen få till stånd ett rättskraftigt avgörande angående såväl förekomsten av en samfällighet som vilka fastigheter som har del däri och efter vilken grund delaktigheten är bestämd. Även fråga om fastighets rätt i allmänning får anses röra fastighetsindelningens beskaffenhet och skall alltså kunna tas upp vid fastighetsbestämning. På samma sätt förhåller det sig beträffande särskild rätt till fiske, som utgör fastighet för sig eller uppkommit genom att man vid fastighetsbildning brutit sambandet mellan fisket inom visst område och rätten till grunden. Slutligen torde man på grund av en lagregel med nyss angiven innebörd också kunna pröva fråga rörande sådan inom fastighet förekommande gräns som tillkommit genom att del av fastigheten undergått laga delning utan att de därvid utlagda lotterna blivit registrerade som särskilda enheter.

Särskild uppmärksamhet bör enligt kommitténs mening ägnas åt avgöranden rörande omfattningen av allmänt vattenområde. Det synes självklart att man genom fastighetsbestämning i princip skall kunna avgöra om visst område ingår i fastighetsindelningen eller inte. I fråga om allmänt vattenområde har man dock brukat anse att detta varken bör eller kan bestämmas med bindande verkan för framtiden. Denna uppfattning hänger samman med att gränsen mot sådant område i motsats till gräns mellan fastigheter är rörlig och förskjuts vid varaktiga ändringar av strandlinjen och vattendjupet. Eftersom det emellertid funnits vara av praktiskt värde att läget av den vid varje särskild tidpunkt gällande gränsen kan bestämmas, har i 7 kap. 8 § JDL tagits upp speciella regler, genom vilka möjlighet till gränsbestämning i dessa fall införts utan att något rättskraftigt av-

görande därigenom kommer till stånd. Enligt uttrycklig föreskrift är gränsbestämningen utan verkan i den mån vid en ny förrättning eller i annan ordning visas att bestämningen avviker från vad som föreskrivs i lag. Eftersom behovet att i framtiden få till stånd liknande avgöranden är oförändrat, har kommittén inte funnit anledning att i detta hänseende föreslå annan ändring än den som följer av att även andra frågor rörande fastighetsindelningens beskaffenhet än gränsfrågor skall kunna avgöras förrättningsvägen. Fastighetsbestämning bör alltså kunna avse även frågor vilkas avgörande innebär ett ställningstagande till omfattningen av allmänt vattenområde. Detta kräver en särskild föreskrift, varav framgår att avgöranden av detta slag inte vinner rättskraft. En sådan bestämmelse finns i 5 § i förslaget.

Kommittén påpekar att rena äganderätsfrågor eller med andra ord sådana där avgörandet gäller vem av olika pretendenter som — oberoende av hur gällande indelning gestaltar sig — äger bättre rätt till viss fast egendom inte faller in under de frågor som skall kunna handläggas vid fastighetsbestämning. I sådana fall då tvist om äganderätten till en fastighet uppkommer i samband med fastighetsbildning, kan enligt förslaget den tvistiga frågan visserligen formlöst bedömas vid fastighetsbildningen, men ett rättskraftigt avgörande vinnas endast genom talan i vanlig ordning vid domstol. Om sakägaren anser att tvisten är av sådan beskaffenhet och betydelse för fastighetsbildningen att det fordras ett avgörande som har bindande verkan även utanför fastighetsbildningsärendet, har han alltså att utan särskilt föreläggande av förrättningsmännen väcka talan vid domstol. Förrättningen kan därefter förklaras vilande enligt 4:39. Om förrättningsmännen någon gång skulle finna att en rättskraftig dom beträffande den tvistiga äganderätsfrågan utgör en nödvändig förutsättning för att genomföra fastighetsbildningen men ingen av sakägarna ändå instämmer talan, blir följden att förrättningsmännen inte kan ge tillstånd till fastighetsbildningen.

När det gäller problemet i vad mån servitutsfrågor skall få prövas vid fastighetsbestämning erinrar kommittén om sin tidigare deklarerade uppfattning att beståndet och omfånget av servitutsrättigheter i princip bör avgöras av förrättningsmännen på samma sätt som indelningsfrågorna men att undantag kan fordras beträffande vissa slag av servitut. Eftersom behovet att få till stånd en förrättningsprövning i dessa hänseenden är väsentligt olika när ett avgörande fordras i samband med genomförandet av fastighetsbildningsåtgärd och när det träffas i annat sammanhang, synes en enhetlig lösning beträffande dessa undantag inte böra komma i fråga. När servitutsfrågan uppkommer vid fastighetsbildning, bör begränsningen av prövningsmöjligheterna gälla bara sådana servitut, som inte kan ändras eller upphävas genom fastighetsbildning. Med hänsyn till innehållet i de i 7 kap. föreslagna bestämmelserna bör alltså servitut som

avses i 2—6 kap. VL undantas. Vid fastighetsbestämning som inte fordras för genomförandet av en samtidig fastighetsbildningsåtgärd saknas däremot skäl att i någon större utsträckning tillåta prövning av servitutsfrågor. Har servitut bildats genom enskild rättshandling, bör ev. oklarheter rörande servitutets bestånd eller omfång således undanröjas efter prövning vid domstol, om en frivillig uppgörelse inte kan nås. I fråga om sådana servitut som tillkommit med stöd av fastighetsbildningslagstiftningen synes det å andra sidan mest naturligt och lämpligt att man vid förrättning får pröva innebörden av servitutsbildningen. Med rättigheter av denna typ torde böra jämföras sådana som bildats vid avvittring eller med stöd av lagstiftningen om enskilda vägar. Beträffande återstående servitut finns ingen anledning att i här avsedda fall medge fastighetsbestämning.

Kommittén understryker att det inte bara är beståndet av servitut som kan fastställas vid fastighetsbestämning. Även frågor rörande rättighetens omfång skall kunna prövas av förrättningsmännen. Detta innebär bl. a. att man kan bestämma omfattningen av ett servitutsområde och läget på marken av områdets gränser.

När det gäller att ta ställning till frågan i vilka situationer fastighetsbestämning skall äga rum, bör man också skilja mellan det fall då fastighetsbestämningen betingas av en pågående fastighetsbildningsförrättning och det då bestämningen sker fristående eller åtminstone är utan egentlig betydelse för genomförandet av en samtidig fastighetsbildningsåtgärd. Gemensamt för all fastighetsbestämning är emellertid att förfarandet kan jämföras med en rättegång som utmynnar i en fastställelse, och kommittén berör därför till en början vissa frågor av mera allmän innebörd rörande användningen av institutet fastighetsbestämning.

Utbyggnaden av gränsbestämningen till det föreslagna fastighetsbestämningensinstitutet som skall tillämpas vid sidan av det ordinära rättegångsförfarandet motiveras huvudsakligen av önskemålet att vinna vissa process-ekonomiska fördelar. Avsikten är således inte att göra avsteg från andra allmänna processrättsliga grundsatser än sådana som hänger samman med den formella handläggningen. På grund härav bör som en allmän riktlinje gälla att fastighetsbestämning inte utan särskilda skäl får komma till stånd, när domstolsprövning skulle ha varit utesluten till följd av någon brist i processförutsättningarna och när alltså en instämmd talan skulle avvisats på grund av rättegångshinder. I detta sammanhang synes man emellertid behöva uppmärksamma huvudsakligen bara sådana hinder som hänför sig till sakens beskaffenhet och som kommit till uttryck i följande lagrum i RB, nämligen 13 kap. 2 § om förutsättningarna för att fastställsetalan skall få föras, 13 kap. 6 § med förbud att pröva ny talan angående fråga varom rättegång redan pågår mellan samma parter (litis-

pendens) och 17 kap. 11 § tredje stycket med förbud mot prövning av fråga som redan blivit rättskraftigt avgjord (res judicata).

Att motsvarighet till RB:s regler om litispendens och res judicata bör gälla vid fastighetsbestämning anser kommittén inte behöva närmare motiveras. Det ligger i sakens natur att fråga som redan är föremål för prövning vid domstol på grund av annan fastighetsbestämningsförrättning eller som blivit rättskraftigt avgjord av domstol eller förrättningsmän inte bör kunna tas upp vid fastighetsbestämning. Särskilda föreskrifter härom torde inte behövas.

Kommittén erinrar om att enligt 13 kap. 2 § RB får talan om fastställelse huruvida visst rättsförhållande består eller inte består tas upp till prövning, under förutsättning att ovisshet råder om rättsförhållandet och att ovissheten länder käranden till förfång. Angående rättsförhållanden av prejudiciell betydelse för prövningen av den i ett visst mål redan instämnda talan gäller i stället att rättsförhållandet skall vara stridigt mellan parterna. Omsatta på förevarande lagstiftningsområde skulle dessa regler innebära att fastighetsbestämning endast borde få komma till stånd antingen som en fristående åtgärd, om den som sökt bestämningen lider förfång av att ovisshet råder om den med ansöknings avsedda frågan, eller också i anslutning till en redan pågående förrättningsprövning, om fastighetsbestämningsfrågan är prejudiciell i förhållande till denna och dessutom tvistig. Med hänsyn till det starka allmänna intresset av att föreliggande oklarheter rörande fastighetsbeståndet undanröjs synes emellertid prövningsmöjligheterna inte böra begränsas så hårt, utan villkoren bör i någon mån uppmjukas. Sålunda torde i förra fallet kravet på förfång böra efterges. I stället bör fordras att prövningen inte är uppenbart utan betydelse för sökanden. Härigenom vinnas även den fördelen att förrättningsmännen befrias från att gå in på en vansklig bedömning av förfångsfrågan. I de fall då fastighetsbestämningen är av betydelse för en annan förrättningsåtgärd och sker i samband med denna, bör bestämningen kunna komma till stånd oberoende av om tvist konstaterats föreligga. Om förrättningsmännen anser att ett avgörande är nödvändigt, måste detta vara fullt tillräckligt. En annan sak är att förekomsten av en tvist ofta torde aktualisera en fastighetsbestämning.

Kommittén övergår härefter till att närmare beröra bestämmelsen i första stycket. Denna reglerar när förrättningsmännen skall ta initiativ till fastighetsbestämning för prövning av fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet samt beståndet och omfånget av servitut, som bildats på annat sätt än enligt 2—6 kap. VL eller motsvarande äldre lagstiftning. Utrymme för en sådan initiativrätt finns bara i samband med fastighetsbildning. Visserligen skulle kunna övervägas att, när viss fastighetsbestämningsfråga är under förrättningsmännens bedömande, tillåta dem att i viss utsträckning utan särskild ansökan utvidga prövningen att avse även annan

fråga. Kommittén har dock ansett det mest tillrådligt att begränsa förrättningsmännens möjligheter att självmant åstadkomma avgöranden som är bindande för de enskilda sakägarna till vad som från allmän synpunkt framstår som behövt för att genomföra fastighetsbildningsåtgärder.

Som redan framgått anser kommittén att den nya lagen inte bör innehålla något krav på obligatorisk fastighetsbestämning vid fastighetsbildning. Behovet av sådan bestämning skall i stället få fritt bedömas av den beslutande instansen. I nära anslutning till 5 kap. 5 § FBLS och till vad som delvis gäller enligt 19 kap. 10 § JDL har kommittén därför föreskrivit att, om det vid fastighetsbildning uppkommer fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet eller om beståndet eller omfånget av servitut, fastighetsbestämning för prövning av frågan skall äga rum, när det med hänsyn till fastighetsbildningen aktas nödigt. Behovet skall alltså i första hand bedömas av förrättningsmännen och utslagsgivande vid bedömningen skall vara, huruvida det för fastighetsbildningens ändamålsenliga genomförande och för ett säkerställande av resultatet därav är påkallat med en fastighetsbestämmande dom. Förrättningsmännen bör, understryker kommittén, självfallet beakta önskvärdheten av att fastighetsbildningen inte onödigt uppehålls och likaså sakägarnas inställning så att dessa helst inte mot sin vilja tvingas in i en rättegång, låt vara i förrättningsens form. Avgörande vikt kan dock inte fästas vid deras samstämmiga önskemål om att undvika en bestämning. Om någon sakägare begär fastighetsbestämning, är detta en omständighet till vilken man måste ta hänsyn. Det har däremot inte syntts kommittén lämpligt att tillerkänna den enskilde sakägaren en ovillkorlig rätt att i dessa situationer få till stånd fastighetsbestämning. En sådan rätt skulle kunna utnyttjas på obehörigt sätt för att fördröja och försvåra fastighetsbildningen. Med stöd av bestämmelsen i paragrafens andra stycke skall emellertid varje sakägare kunna tvinga fram fastighetsbestämning i där avsedda fall.

Andra stycket i kommittéförslaget behandlar förutsättningarna för fastighetsbestämning, när denna inte betingas av en samtidig fastighetsbildningsåtgärd. Som framgår av vad kommittén tidigare anfört skall en bestämning i dessa fall avse frågor av samma art som i första stycket, dock ej frågor rörande andra servitut än sådana som tillkommit vid avvitrning eller med stöd av lagstiftningen om fastighetsbildning eller om enskilda vägar. För bestämningen krävs i princip att ansökan gjorts av sakägare som har intresse av att få till stånd en fastighetsbestämmande dom. I enlighet med det förut anförda har vidare en viss anpassning skett till 13 kap. 2 § RB genom att som villkor för förrättningsprövningen föreskrivits att ett avgörande av den fråga ansökningen avser ej uppenbart är utan betydelse för sökanden. Detta innebär att en begäran om prövning av gränsfråga eller annan fastighetsbestämningsfråga som är fullkomligt klar skall avvisas.

Kommittén erinrar om att byggnadsnämnden enligt 2 kap. 1 § FBLS kan föranstalta om tomtmätning. Även för framtiden behöver byggnadsnämnden ha viss initiativrätt beträffande bestämning av gränser. Detta behov gör sig främst gällande inom byggnadskvarter, där det för upprättande och genomförande av tomtindelning ofta är av väsentlig betydelse vilken sträckning fastighetsgränserna har. Inom område med detaljplan eller område som är avsett att detaljplaneras kan det även i andra fall vara av stor vikt för nämndens verksamhet att ovisshet rörande fastighetsgränserna kan undanröjas. Behovet för byggnadsnämnden att få till stånd fastighetsbestämmande domar inskränker sig emellertid inte till frågor rörande fastigheternas omfattning. Eftersom förekomsten av servitutsrättigheter kan inverka på planläggningsverksamheten, synes det önskvärt och från allmän synpunkt påkallat att nämnden får möjlighet att inom områden av nyss angivet slag föranstalta om fastighetsbestämning också för prövning av sådana servitutsfrågor som skall kunna tas upp vid fristående fastighetsbestämning. Med anledning härav har kommittén föreslagit viss utvidgning av nämndens initiativrätt i förhållande till vad som gäller f. n. Initiativet bör utövas genom ansökan på samma sätt som när det är fråga om rätt för nämnden att föranstalta om fastighetsreglering. Bestämmelse om den rätt som sålunda skall tillkomma byggnadsnämnden har tagits upp i andra stycket i omedelbar anslutning till bestämmelsen om sakägares rätt att begära fastighetsbestämning. Mellan dessa båda föreskrifter råder överensstämmelse bl. a. i det avseendet att de medger prövning av samma slags frågor. Kommittén betonar att nämnden genom att söka fastighetsbestämning inte får ställning av sakägare. Nämnden äger alltså inte föra talan i ärendet och kan inte påverka sakägarnas utövning av den begränsade dispositionsrätt som tillkommer dem enligt 5 § andra stycket i kommittéförslaget.

Remissyttrandena. Några remissinstanser framför synpunkter på den av kommittén föreslagna avgränsningen av fastighetsbestämningsinstitutet. *Överlantmätaren i Skaraborgs län* anser att uttrycket »beskaffenheten av gällande fastighetsindelning» är svävande och ifrågasätter om det inte bör bytas ut eller om inte innebörden bör förklaras bättre än som skett. *Lantmäteristyrelsen* anser att ett uttalande om tolkningen av uttrycket »beståndet eller omfånget av servitut» är nödvändigt. Enligt styrelsens uppfattning måste i likhet med vad som f. n. gäller i uttrycket innefattas samtliga frågor som rör servituts materiella innehåll, t. ex. frågan om servitut eller inte servitut, omfattning med avseende på olika sortiment såvitt angår skogsservitut, tidsbegränsning, avgränsning på marken och fastighetstillhörighet. Ett liknande klarläggande efterlyses av *överlantmätaren i Jämtlands län*.

Industriförbundet och skogsindustriernas samarbetsutskott tar upp kom-

mitténs uttalande att förrättningsmännen inte kan meddela tillstånd till fastighetsbildningen, om ett rättskraftigt avgörande i en ren äganderättsfråga är en nödvändig förutsättning för dess genomförande men ingen av sakägarna vill instämma talan till allmän domstol. Det kan ifrågasättas om det inte varit smakligare att i sådant fall utrusta förrättningsmännen med möjlighet att förelägga sakägare att inom viss tid genom stämning anhängiggöra talan vid äventyr att ärendet annars avskrivs.

Flera remissinstanser ifrågasätter lämpligheten av att begränsa möjligheten att vid fristående fastighetsbestämning få till stånd prövning av servitut på sätt som skett i kommittéförslagets andra stycke. *Lantmäteristyrelsen* framhåller att det ibland kan komma att framstå som mindre praktiskt att servitutsfrågor i vissa situationer kan lösas förrättningsvägen och i andra inte, detta oberoende av betydelsen för vederbörande fastigheters funktionsduglighet. Med den föreslagna ordningen kan det i något fall inträffa att en sakägare ansöker om fastighetsbildning endast för att få en prejudiciell servitutsfråga prövad. Emellertid vill styrelsen trots detta förorda att man tills vidare avgränsar institutet enligt kommitténs förslag. Om erfarenheterna vid tillämpningen skulle styrka behovet och lämpligheten av en utvidgning, bör frågan senare kunna tas upp till omprövning. *Överlantmätaren i Skaraborgs län* finner det beklagligt att fristående fastighetsbestämning inte kan omfatta prövning av servitut som tillkommit genom enskild rättshandling, eftersom lantmäteriförrättning är enklare och i regel av allmänheten föredras framför domstolsprövning. Den ifrågavarande skillnaden kan dessutom synas egendomlig för sakägaren för vilken servitutets ursprung ter sig likgiltigt. Också *industrieförbundet* och *skogsindustriernas samarbetsutskott* anser att inskränkningen i prövningrätten vid fristående fastighetsbestämning inte är motiverad. Med hänsyn till att tillfredsställande regler getts för den händelse sakägare önskar få frågan prövad av allmän domstol synes det lämpligt att även upplåtelseservitut kan prövas vid förrättning, som erbjuder ett enklare och snabbare förfarande. *Överlantmätaren i Gotlands län* ställer sig frågande till förslaget med hänsyn till att förrättningsmännen vid fristående fastighetsbestämning inte får kompetens att behandla alla de frågor som de äger pröva när fastighetsbestämningen aktualiseras i samband med fastighetsbildning. Samma fråga bör enligt överlantmätarens mening prövas i samma ordning, oavsett hur den aktualiserats.

Också bestämmelserna om byggnadsnämnds rätt att påkalla fastighetsbestämning har föranlett erinringar. *Svea hovrätt* påpekar att, medan sakägare kan få till stånd fastighetsbestämning endast om ett avgörande av den uppkomna frågan ej uppenbart är utan betydelse för honom, någon motsvarande begränsning inte har uppställts i lagtexten för fall när byggnadsnämnd är sökande. Detta synes böra förstås så, att någon dylik begränsning inte ansetts behöva föreskrivas beträffande byggnadsnämnd.

Med den utformning lagtexten fått är frågan emellertid inte alldeles klar.

I några yttranden förordas en utvidgning av byggnadsnämnds rätt att påkalla fastighetsbestämning. *Byggnadsstyrelsen* anser att formuleringen »beträffande vilken fråga väckts om antagande av sådan plan» bör ändras till »där fråga väckts om upprättande av sådan plan». Styrelsen framhåller att behovet av fastighetsbestämning ofta framträder i ett mycket tidigt skede av planarbetet, nämligen när grundkartan upprättas. När fråga väckts om antagande av plan, är man i regel i ett ganska sent stadium av planlägningsproceduren. Ett liknande uttalande görs av *kommunförbundet*.

Överlantmätaren i Norrbottens län anser att ifrågakavande bestämmelse bör formuleras om så, att den ansluter till föreskriften i 5:3 om byggnadsnämnds rätt att begära fastighetsreglering. Rätt att påkalla fastighetsbestämning bör sålunda tillkomma byggnadsnämnden i fråga om område där tätbebyggelse föreligger eller är att förvänta inom nära förestående tid. Överlantmätaren framhåller att bl. a. byggnadslovgivning och tillsyn över byggandet kan kräva möjlighet till fastighetsbestämning, även om inte plan föreligger eller fråga väckts om antagande av plan. Detta kan vara fallet beträffande tätbebyggelse av den typ som inte påkallar planläggning, exempelvis vissa stagnerande bebyggelseagglomerationer på landsbygden.

Väg- och vattenbyggnadsstyrelsen tar upp frågan om återupprättande av gränsmarkeringar som raserats vid vägarbete. Eftersom det i dessa fall inte råder tvist rörande gränssträckningar, ifrågasätter styrelsen om inte ett förenklat förfarande för fastighetsbestämning kan komma till stånd varigenom också väghållaren får rätt att söka förrättning med stöd av vägrätten.

Departementschefen. Ett av huvudsyftena med denna paragraf är att dra upp gränserna för fastighetsbestämningsinstitutet. Som föremål för fastighetsbestämning har kommittén härvid till en början angett fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet. Vid remissbehandlingen har en överlantmätare ansett det önskvärt med en klarare avgränsning. Det enda tänkbara alternativet till kommitténs förslag synes emellertid vara att man räknar upp de särskilda frågor som skall kunna tas upp vid fastighetsbestämning. Som kommittén anfört är en sådan enumerationsmetod förenad med svårigheter både vid utformningen och vid tillämpningen av lagen. Kommitténs lösning att ge lagtexten en mer allmän omfattning och sedan i motiven anföra vissa exempel på frågor som skall kunna prövas genom fastighetsbestämning är otvivelaktigt att föredra. Jag har därför anslutit mig till kommittéförslaget.

I likhet med kommittén vill jag i detta sammanhang understryka att frågor, som endast gäller vem av olika pretendenter som äger rätt till viss

fast egendom oberoende av beskaffenheten av gällande indelning, inte kan tas upp vid fastighetsbestämning. Jag är också ense med kommittén om att fastighetsbildningsmyndigheten omedelbart skall inställa förrättningen, när ett avgörande i en äganderettsfråga av detta slag är nödvändigt för att en fastighetsbildningsåtgärd skall kunna ske men ingen av sakägarna vill väcka talan vid allmän domstol. Att som några remissinstanser ifrågasatt införa regler om att fastighetsbildningsmyndigheten i dessa fall skall förelägga sakägare att inom viss tid väcka talan, vid äventyr att ärendet annars avskrivs, synes inte stämma väl överens med allmänna processrättsliga principer och skulle dessutom vara ägnat att tynga förfarandet.

Beträffande servitut har kommittén föreslagit att beståndet och omfånget av sådana rättigheter i princip skall kunna tas upp vid fastighetsbestämning. Härigenom torde det vara möjligt att vid förrättning få prövade samtliga frågor rörande servitutet som kan göras till föremål för fastställelsetalan vid allmän domstol. Alla de rättigheter och förpliktelser av sakrättslig natur som servitutet innebär synes således kunna omfattas av fastighetsbestämning. Denna uppfattning synes sammanfalla med den som kommit till uttryck i lantmäteristyrelsens remissyttrande.

Kommittén har ansett det nödvändigt att undanta vissa slags servitut från möjligheten till förrättningsprövning. I detta hänseende har kommittén gjort skillnad mellan det fall att ett avgörande i servitutsfrågan är nödvändigt för att en fastighetsbildningsåtgärd skall kunna genomföras och det fall att frågan kommer upp i annat sammanhang. I det förra fallet har undantag gjorts bara för sådana servitut som inte skall kunna ändras och upphävas genom fastighetsbildning, dvs. servitut som avses i 2—6 kap. VL. Vid fristående fastighetsbestämning kan enligt kommittéförslaget prövning inte ske av andra servitut än sådana som kommit till vid avvittring eller enligt lagstiftningen om fastighetsbildning eller om enskilda vägar. Avtalsservituten faller alltså utanför. Vid remissbehandlingen har man på några håll ansett det omotiverat att fastighetsbildningsmyndigheten inte får behörighet att vid fristående förrättning ta upp samtliga frågor som får prövas i samband med fastighetsbildning. Själv anser jag i likhet med kommittén att det inte finns anledning att medge att ett avtalsservitut får prövas vid fristående förrättning. De tvister som här kan uppstå avser vanligen tolkningen av upplåtelsehandlingen. Det torde knappast kunna göras gällande att ett förrättningsförfarande i sådana fall erbjuder några fördelar framför en domstolsprövning. Läget är helt annat, när ett avgörande i en servitutsfråga är nödvändigt i samband med en fastighetsbildningsåtgärd. Önskvärdheten av att denna åtgärd genomförs så snabbt och enkelt som möjligt måste då anses väga så tungt att förrättningsprövning utan tvekan är att föredra. Jag kan därför inte finna annat än att kommittén har goda skäl för sitt förslag att fråga om beståndet eller omfånget av rättshandlingservitut skall få prövas vid fastighets-

bestämning när frågan kommit upp vid fastighetsbildning men inte annars. Även i övrigt kan jag ansluta mig till vad kommittén har föreslagit rörande tillämpningen av fastighetsbestämningsinstitutet på servitutsfrågor. På en punkt bör en komplettering emellertid ske. Sedan kommittén lade fram sitt förslag, har lagen om vissa gemensamhetsanläggningar trätt i kraft. Enligt min mening bör servitut som bildats med stöd av denna lag jämföras med servitut som tillkommit vid avvitrning eller enligt fastighetsbildningslagstiftningen eller lagstiftningen om enskilda vägar.

I likhet med kommittén anser jag att motsvarighet till RB:s regler om litispens och res judicata bör gälla vid fastighetsbestämning och att särskild föreskrift härom i FBL inte behövs. Jag delar också kommitténs uppfattning om att de i 13 kap. 2 § RB upptagna villkoren för fastställelse-talan inte bör i oförändrat skick gälla i fråga om fastighetsbestämning utan att de bör uppmjukas något.

Departementsförslaget har utformats i enlighet med de allmänna överväganden för vilka jag nu har redogjort. Första stycket behandlar det fall att fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet eller om beståndet eller omfånget av annat servitut än som avses i 2—6 kap. VL uppkommer vid fastighetsbildning. Det skall då åligga fastighetsbildningsmyndigheten att självmant ta upp frågan vid fastighetsbestämning, om myndigheten anser det behövt för fastighetsbildningen. Departementsförslaget är på denna punkt i sak identiskt med kommitténs förslag.

I andra stycket i departementsförslaget anges förutsättningarna för fastighetsbestämning som inte sker i samband med fastighetsbildning. Till en början föreskrivs att sådan fastighetsbestämning får på ansökan av sakägare ske för prövning av fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet eller om beståndet eller omfånget av servitut som kommit till vid avvitrning eller enligt lagstiftningen om fastighetsbildning eller om enskilda vägar eller enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar, såvida inte frågans avgörande uppenbarligen är utan betydelse för sökanden.

Departementsförslaget innehåller vidare en bestämmelse om att byggnadsnämnden har samma rätt som sakägare att begära fastighetsbestämning såvitt gäller område med stadsplan eller byggnadsplan eller område beträffande vilket fråga väckts om upprättande av sådan plan. Departementsförslaget avviker i denna del på två punkter från kommitténs förslag. För det första har lagtexten förtydligats så, att därav klart framgår att samma villkor skall gälla för byggnadsnämnden som för sakägare i fråga om rätten att få till stånd fastighetsbestämning. Enligt min mening bör nämligen det processuella kravet på fastighetsbestämningens betydelse för sökanden vara uppfyllt, även när denna begärts av byggnadsnämnden. För det andra har en utvidgning gjorts i fråga om byggnadsnämndens rätt att söka fastighetsbestämning inom område som är avsett att detaljplaneras. I kommitténs förslag anges som förutsättning härför att fråga

väckts om antagande av stadsplan eller byggnadsplan. Men hänsyn till att behovet av fastighetsbestämning, som några remissinstanser framhållit, ofta framträder på ett tidigt stadium av planarbetet, har departementsförslaget fått den nyss angivna avfattningen, dvs. tidpunkten då fråga väckts om upprättande av planen blir avgörande. Att medge byggnadsnämnden rätt att begära fastighetsbestämning så snart tätbebyggelse föreligger eller är att vänta inom nära förestående tid skulle vara att gå för långt. Jag vill erinra om att byggnadsnämnden enligt 55 § 2 mom. byggnadsstadgan kan förelägga den som sökt byggnadslov att inkomma med behövlig utredning, vid äventyr att ansökningen annars förklaras förfallen. I de fall då det för prövningen av byggnadslovsärende är nödvändigt att fastighetsbestämning sker, har nämnden härigenom ett verksamt medel att tvinga fram sådan.

Jag vill slutligen något beröra den av väg- och vattenbyggnadsstyrelsen aktualiserade frågan om ett förenklat förfarande för återupprättande av gränsmarkeringar som raserats vid anläggningsarbete. Denna fråga hör i viss mån samman med reglerna i 4:27 om utstakning och utmärkning av nytillkomna gränser och har i det sammanhanget tagits upp av kommunal-tekniska föreningen i dess remissyttrande. Enligt min mening är i de fall då någon tvekan om gränsmarkeringens ursprungliga läge inte råder återupprättandet av denna en mätningsteknisk åtgärd som inte bör regleras i FBL utan i bestämmelser som meddelas av Kungl. Maj:t. I andra fall måste uppenbarligen gränsens rätta läge fastställas genom fastighetsbestämning, innan ny utmärkning kan ske. Att införa särskilda regler för fastighetsbestämning av detta slag synes varken behövligt eller lämpligt. De bestämmelser om förfarandet vid fastighetsbestämning som meddelas i fortsättningen av detta kapitel torde ge goda möjligheter till en snabb och enkel handläggning i okomplicerade ärenden.

2 §.

Paragrafen innehåller vissa grundläggande bestämmelser om handläggningen vid fastighetsbestämning.

Kommittén. Enligt kommittéförslaget skall fastighetsbestämning handläggas vid förrättning, men kommittén har inte funnit någon mera utförlig reglering av förrättningshandläggningen behövlig. I stället har hänvisning skett till sådana bestämmelser i 4 kap. som kan vinna motsvarande tillämpning i detta sammanhang. Hänvisningen omfattar samtliga bestämmelser om förrättningsmännen, om förrättningsens inledande och grunderna för handläggningen samt om kallelse till sammanträde. Föreskriften i 4:24 om underrättelse till byggnadsnämnden när förrättning avser mark inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser bör dock inte gälla vid fastighetsbe-

stämning eftersom fastighetsbeståndet inte ändras. I sådana fall då nämnden tagit initiativ till fastighetsbestämningen synes emellertid nämnden böra hållas underrättad om vad som sker vid förrättningen och alltså få meddelande om tid och plats för sammanträde på samma sätt som sakägarna. De för fastighetsbildning meddelade bestämmelserna om förrättningens fortsättande och slutförande kan inte tillämpas vid fastighetsbestämning utom i vad de avser inställande av förrättning, återkallelse och skyldighet för förrättningsmännen att senast i samband med förrättningens slutförande meddela beslut om fördelningen av förrättningskostnaderna. Frågan om upprättande av karta och om kravet på dess noggrannhet torde vid fastighetsbestämning kunna bedömas helt efter samma principer som vid fastighetsbildning, varför hänvisning i denna del även skett till 4 kap. F. n. gäller enligt 7 kap. 8 § JDL vissa särbestämmelser om beskaffenheten av karta vid bestämning av gräns mot allmänt vattenområde. Kommittén har inte funnit dessa vara av sådan beskaffenhet att de bör tas upp i lag. Slutligen har de i 4 kap. föreslagna särskilda bestämmelserna genom hänvisning gjorts helt tillämpliga på fastighetsbestämningförrättning, dock med undantag för föreskriften i 4:41 som rör åtgärd varigenom indelningen i förvaltningsområden påverkas och som därför inte kan vara av betydelse vid fastighetsbestämning.

Till följd av bestämmelsen i 14:1 första stycket kommer fastighetsbestämning inte sällan att äga rum i anslutning till genomförandet av fastighetsbildning. Att handläggningen därvid i allmänhet inte bör delas upp på skilda förrättningar av vilken den ena avser fastighetsbildningen och den andra fastighetsbestämningen synes uppenbart. Även fastighetsbestämning som avses i 14:1 andra stycket kan komma att i tiden sammanfalla med fastighetsbildning som rör samma fastigheter, och gemensam handläggning torde då också i regel vara lämplig. Kommittén föreslår därför att sådan handläggning skall äga rum, om inte särskilda omständigheter föranleder annat.

Enligt 7 kap. 8 § JDL skall vid bestämning av gräns mot allmänt vattenområde sammanträde hållas med ombud för det allmänna samt med delägarna i skifteslaget. Lantmätaren skall i god tid sända underrättelse om sammanträdet till kammarkollegiet för förordnande av sådant ombud. Motsvarigheter till dessa regler saknas i kommittéförslaget. Kommittén finner nämligen uppenbart att allmänt vattenområde antingen tillhör kronan eller saknar ägare. I det förra fallet är kronan otvivelaktigt sakägare vid fastighetsbestämning och skall behandlas som sådan. Även i det senare fallet torde emellertid kronan som förvaltare av det allmänna vattenområdet och som målsman för det allmännas intresse vara behörig att utöva sakägares befogenheter och böra behandlas på samma sätt. Särskild föreskrift i civillag om utseende av ombud att föra talan för allmänt vattenområde synes därför knappast behövlig. Om emellertid en lagregel

härom skulle finnas påkallad, bör den inte tas upp här, eftersom den bör gälla även i andra sammanhang än vid tillämpningen av denna lag. Frågan i vad mån sammanträde skall hållas vid fastighetsbestämning som rör allmänt vattenområde kräver inte någon särbestämmelse i denna lag utan bör bedömas helt enligt de allmänna reglerna om förrättningsförfarandet.

Remissyttrandena. Enligt *lantmäteristyrelsens* mening bör de skäl på vilka ett fastighetsbestämningsbeslut grundas alltid redovisas i likhet med vad som enligt 17 kap. 7 § RB gäller i fråga om dom. Om styrelsens tidigare omnämnda förslag till skärpning av föreskriften i 4:14 om redovisning av beslutskäl genomförs, får en hänvisning till detta lagrum anses till fyllest.

Kommunal-tekniska föreningen ifrågasätter om inte hänvisningen till 4:33 andra stycket bör utgå. Föreningen framhåller att det vid tomtmätning i stad inte är ovanligt att inga eller endast få sakägare infinner sig vid förrättningstillfället. Detta hänger samman med den i städerna vanliga arbetsmetodiken att man utstakar och utmärker gränserna redan före förrättningstillfället och att sakägarna då får ta del av dessa. Om de utstakade och utmärkta gränserna i huvudsak stämmer överens med sakägarnas egen uppfattning, infinner de sig ofta inte vid förrättningen. Trots detta handläggs och slutförs förrättningen. Även om tomtmätningensinstitutet skulle utmönstras, synes det troligt att fastighetsbestämningar av liknande slag kommer att bli ganska vanliga. Bestämmelsen i 4:33 andra stycket skulle leda till att sådana förrättningar måste inställas, om sakägarna i enlighet med utbildad praxis inte infinner sig vid förrättningstillfället.

Samma fråga diskuteras även i *lantmäteristyrelsens* yttrande. Enligt styrelsens mening kan man förutse att ett inte obetydligt antal av de förrättningar som motsvarar tomtmätning kommer att handläggas utan sammanträde. I så fall blir 4:33 andra stycket inte tillämpligt. I övriga fall, nämligen när stridiga intressen föreligger, skall sammanträde hållas, och det synes då inte obefogat att sökanden visar sitt intresse genom att inställa sig personligen eller genom ombud. De olägenheter som övergångsvis kan uppstå med den föreslagna ordningen synes i huvudsak undanröjas, om sökandens kallelse innehåller ett klart besked om påföljden av utevaror. Föreskrifter om hur kallelser skall utformas i detta hänseende torde kunna meddelas av Kungl. Maj:t.

Departementschefen. I likhet med *lantmäteristyrelsen* är jag av den uppfattningen att ett fastighetsbestämningsbeslut alltid bör ange de skäl som ligger till grund för beslutet. Jag erinrar om att bestämmelsen i 4:17 tredje stycket om utformningen av beslut vid fastighetsbildningsförrättning i departementsförslaget fått det innehållet att motiveringen för beslutet skall anges, såvida detta inte framstår som överflödigt. Eftersom

motiveringen till ett fastighetsbestämmningsbeslut alltid måste anses vara av betydelse för sakägarna, synes det nu tillräckligt att hänvisa till nämnda lagrum.

Kommunal-tekniska föreningen har i sitt remissyttrande ifrågasatt om man inte bör ta bort hänvisningen till bestämmelsen i 4 kap. om att förrättningsökanden skall anses ha återkallat sin talan, om han underlåter att infinna sig till första förrättningsammansrådet (33 § andra stycket i kommittéförslaget, 32 § tredje stycket i departementsförslaget). Som skäl härför anförs att tomtmättningsförrättning f. n. ofta handläggs utan hinder av att samtliga sakägare uteblivit från förrättningsammansrådet och att det inte är lämpligt att bryta mot den praxis som sålunda utbildat sig. Jag vill emellertid erinra om att fastighetsbestämmningsförrättning enligt hänvisningen till 4: 14 i departementsförslaget (4: 11 i kommittéförslaget) skall kunna handläggas utan sammanträde, om stridiga intressen inte föreligger. Sammanträde torde därför nästan aldrig bli aktuellt i de fall som kommunal-tekniska föreningen omnämner i sitt yttrande. När tvist föreligger i en fastighetsbestämningsspåra och sammanträde därför måste hållas, är sökandens närvaro i regel nödvändig. Underlåter sökanden ändå att infinna sig, synes det rimligt att se detta som ett tecken på att han inte längre vidhåller sin ansökan. En hänvisning till bestämmelsen i 4: 32 tredje stycket har därför tagits upp i departementsförslaget. Att märka i detta sammanhang är att med den lydelse bestämmelsen har i departementsförslaget skall ansökningen inte anses återkallad, om det är uppenbart att den vidhålls av sökanden.

Enligt kommittéförslaget skall föreskriften i 4: 24 om att byggnadsnämnden skall underrättas om sammanträde när förrättning avser mark inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser inte gälla vid fastighetsbestämning. Som skäl härför har kommittén angett att fastighetsbeståndet inte ändras genom fastighetsbestämning. Detta är naturligtvis i och för sig riktigt. För byggnadsnämndens planläggningsverksamhet kan det emellertid vara av betydelse att nämnden får kännedom om pågående fastighetsbestämningar. I departementsförslaget har därför tagits upp en hänvisning till föreskriften i 4: 24. I detta sammanhang vill jag erinra om att 4: 15 i departementsförslaget innehåller en bestämmelse om att fastighetsbildningsmyndigheten skall, om det finns anledning anta att förrättning kan handläggas helt utan sammanträde, underrätta byggnadsnämnden om förrättning som avser mark av nyss angivet slag. Denna bestämmelse blir genom hänvisningen i förevarande paragraf även tillämplig på fastighetsbestämningsspåra.

I likhet med kommittén har jag inte ansett det nödvändigt att i FBL ta upp några bestämmelser om utseende av ombud för det allmänna när fastighetsbestämning rör allmänt vattenområde. Jag delar också kommitténs

uppfattning att frågan huruvida sammanträde skall hållas vid sådan fastighetsbestämning bör bedömas helt enligt de allmänna bestämmelserna om förrättningsförfarandet.

3 §.

Paragrafen innehåller regler om skyldighet för fastighetsbildningsmyndigheten att klargöra fastighetsbestämningens omfattning för sakägarna och att utreda de frågor som skall avgöras.

Kommittén. Eftersom fastighetsbestämningen har karaktär av rättegång och det avgörande som träffas kommer att få samma betydelse för sakägarna som domstols dom, måste man enligt kommitténs mening se till att sakägarna inte lider rättsförluster genom att de inte får klart för sig vad förrättningen innebär och inte förstår att bevaka sin rätt vid förrättningen. Förrättningsmännen bör därför vara skyldiga att klargöra för sakägarna i vilken omfattning förrättningen skall företas. Av det meddelande härom som sålunda skall lämnas och som är avsett att i viss mån fylla samma funktion som stämningsansökningen i vanliga tvistemål skall tydligt framgå vilka frågor som skall avgöras vid förrättningen. Varje sakägare skall alltså med ledning av meddelandet kunna bedöma vilket intresse han har att bevaka. För att förrättningsförfarandet inte skall tyngas, bör emellertid någon särskild form för beskedet inte föreskrivas. Det bör kunna meddelas muntligen eller skriftligen, t. ex. i samband med kallelse till sammanträde.

Kommittén tar också upp frågan huruvida anteckning om fastighetsbestämningen bör göras i fastighetsboken. Enligt 21 kap. 36 § JDL skall ägodelningsdomaren föranstalta om att sådan anteckning sker bl. a. när s. k. äganderättstvist underställs ägodelningsrättens prövning eller annars anhängiggörs vid ägodelningsrätten. Motsvarande skyldighet skulle i den nya lagen kunna åläggas lantmätaren och skulle då inträda så snart fråga om fastighetsbestämning tas upp till prövning. Även fastighetsbestämningar som rör endast gränsfrågor borde i så fall omfattas av skyldigheten, eftersom ett godtagbart motiv för en särbehandling av gränsfrågorna inte kan åberopas. Härtill kommer att det är svårt att skilja dessa frågor från andra fastighetsindelningsfrågor. Anteckningar i fastighetsboken skulle härigenom bli en synnerligen vanlig företeelse med påföljd att lantmätarnas och inte minst inskrivningsdomarnas verksamhet skulle tyngas. Med hänsyn härtill och till att det synes tveksamt om anteckningar av detta slag skulle vara till övervägande fördel för de enskilda rättsägarna, har kommittén ansett sig inte böra framlägga något förslag i ämnet. Kommittén påpekar också att det för de enskilda sakägarna skulle kunna vara av betydligt större intresse att pågående fastighetsbildningsförrättningar antecknas i fastighetsboken än att prövning vid fastighetsbestämning anmärks i boken.

I andra stycket i kommittéförslaget fastslås grundsatsen om förrättningsmännens skyldighet att ex officio föranstalta om behövliga utredningar för att en allsidig bedömning vid fastighetsbestämningen skall bli möjlig. Genom förrättningsmännens försorg skall utredning verkställas rörande de omständigheter som är av betydelse för bedömningen av de frågor som tagits upp vid fastighetsbestämningen. Resultatet av utredningen skall därefter läggas fram för sakägarna. En annan grundläggande princip beträffande handläggningen måste enligt kommittén vara att varje sakägare får tillfälle att vid förrättningen själv förebringa den övriga utredning han önskar åberopa och att utföra sin talan. En särskild bestämmelse härom behövs emellertid inte, eftersom hänvisningen i 2 § bl. a. omfattar 4: 11 där motsvarande regler är inskrivna.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* påpekar att någon särskild form inte föreskrivits för det besked förrättningsmännen har att lämna sakägarna enligt första stycket. Med hänsyn till att beskedet får en liknande betydelse som den stämningsansökningen har i domstolsförfarandet och för att undanröja bevissvårigheter bör det föreskrivas att omfattningen av en fastighetsbestämning skall anges i skriftlig form, exempelvis i kallelse varav kopia finns i akten, eller antecknas i protokollet. När ett avgörande av fastighetsbestämningsfråga kan ske omgående, bör dock skriftlig form för beskedet kunna undvaras.

Lantmäteristyrelsen uttalar att det vid utredning i fastighetsbestämningssärenden ofta är av stor betydelse att få del av dokument, som finns att tillgå bara hos sakägare. Det är därför betydelsefullt att sakägare åläggs skyldighet att tillhandahålla sådana handlingar. Regler härom finns redan i nuvarande lagstiftning (3 kap. 1 § fjärde stycket JDL och 2 kap. 5 § andra stycket FBLS; jfr 38 kap. RB). Styrelsen anser att det är av vikt att principen blir klart uttalad också i den nya lagen och att detta bör ske i 4 kap. Dessutom är det önskvärt att första satsen i 14: 3 andra stycket får följande lydelse: »Förrättningsmännen skola därjämte med ledning av företett eller eljest tillgängligt utredningsmaterial sammanfatta och redovisa de omständigheter» etc.

Svea hovrätt påpekar att avfattningen av andra stycket möjligen kan ge upphov till den inte önskvärda tolkningen att endast de slutledningar utredningen föranleder men däremot inte själva utredningsmaterialet behöver läggas fram för sakägarna. Orden »resultatet av» bör därför utgå ur lagtexten.

Departementschefen. Jag ansluter mig till kommitténs uppfattning att någon särskild form inte bör föreskrivas för det meddelande rörande omfattningen av fastighetsbestämningen som fastighetsbildningsmyndigheten bör lämna sakägarna. Frågan i vad mån ett muntligt besked skall an-

tecknas i förrättningsprotokollet bör bedömas enligt bestämmelserna om protokollföring.

Anteckning om fastighetsbestämning bör inte göras i fastighetsboken. Tvister i hithörande frågor skall inte heller enligt det tidigare till lagrådet remitterade förslaget till JB antecknas i fastighetsboken (jfr 19 kap. 20 § i förslaget).

Med anledning av vad lantmäteristyrelsen anfört om betydelsen för fastighetsbildningsmyndigheten att få del av handlingar som innehas av sakägarna vill jag erinra om att 4:8 i departementsförslaget innehåller bestämmelser enligt vilka förrättningsökanden är skyldig att foga vissa handlingar vid sin ansökan. Fastighetsbildningsmyndigheten kan även enligt 4:9 och 10 förelägga sökanden att fullgöra denna skyldighet, vid äventyr att ansökan annars kan komma att avvisas. Att utrusta fastighetsbildningsmyndigheten med en allmän rätt att ge editionsföreläggande efter mönster av bestämmelserna i 38 kap. RB synes vara ägnat att framkalla vissa betänkligheter från rättssäkerhetssynpunkt. Något större behov av en sådan anordning kan inte heller antas föreligga. De handlingar som här är aktuella finns i allmänhet att tillgå i offentliga arkiv e. d., och andra handlingar torde sakägarna i regel vara villiga att på begäran förete. Departementsförslaget innehåller därför inte några generella bestämmelser om editionsföreläggande.

Svea hovrätt och lantmäteristyrelsen har förordat vissa omformuleringar av andra stycket i kommittéförslaget. Enligt min mening står emellertid ingenting att vinna med dessa. Det kan knappast råda någon tvekan om att innebörden av kommittéförslaget är att fastighetsbildningsmyndigheten skall ställa samman det utredningsmaterial som är av betydelse för fastighetsbestämningen och att det är denna sammanställning som skall läggas fram för sakägarna. Slutsatserna av utredningen skall givetvis redovisas först i fastighetsbestämningsbeslutet.

På grund av vad som nu anförts har departementsförslaget, frånsett vissa smärre redaktionella jämkningar, utformats i enlighet med kommittéförslaget.

4 §.

I denna paragraf, som motsvarar 5 § första och tredje styckena i kommittéförslaget, meddelas vissa bestämmelser om fastighetsbestämningsbeslut.

Kommittén. Enligt 5 § första stycket i kommittéförslaget skall fråga som behandlas vid fastighetsbestämning avgöras genom beslut av förrättningsmännen. Avgörandet kallas fastighetsbestämningsbeslut. Enligt kommittén är det uppenbart att beslutet skall grundas på resultatet av tidigare fastig-

hetsbildningsåtgärder och på andra äldre avgöranden rörande den fasta egendomens indelning och de till denna egendom knutna rättigheterna av servitutskaraktär. Förrättningsmännen har naturligtvis ytterst att tillämpa de materiella rättsregler beträffande fastigheternas omfattning och innehåll som kommit till uttryck i annan lagstiftning eller som ändå anses gälla. Dessa normer för de fastighetsbestämmande avgörandena har enligt hittillsvarande betraktelsesätt varit av tvingande natur, och någon ändring i detta avseende åsyftas inte. Vid fastighetsbestämning skall alltså i princip hänsyn inte tas till uppgörelser, som sakägarna kan ha träffat i strid mot vad som annars gäller, och den beslutande instansen skall vara obunden av sakägarnas yrkanden och medgivanden. I fråga om sådana genom avtal tillkomna servitut som inte omfattas av 7 a § ServL anses dock dispositionsfrihet råda. Sådana rättigheter kan utan kontroll eller annan prövning från det allmännas sida ändras eller upphävas genom överenskommelse mellan de enskilda rättsägarna eller ibland till och med genom ensidig viljeförklaring av ägaren till den härskande fastigheten. Som kommittén har uttalat vid 7: 7 är avtalsfriheten i denna del avsedd att behållas för framtiden, och motsvarande dispositionsrätt bör då föreligga vid fastighetsbestämning. Uppenbart är dock att man genom fastighetsbestämning inte skall få vidta åtgärd som syftar till att ändra servitut.

I 14: 5 tredje stycket föreslår kommittén en viss begränsning av fastighetsbestämningsbeslutens rättsbildande verkan. Att sådana beslut i princip är att jämställa med domstols dom ligger enligt kommittén i sakens natur. Detta innebär bl. a. att, sedan beslut i fastighetsbestämningsfråga inte längre kan angripas med ordinära rättsmedel, beslutet äger rättskraft. F. n. gäller emellertid visst undantag beträffande bestämning av gräns mot allmänt vattenområde. Redan tidigare har kommittén gett uttryck för sin uppfattning att nuvarande reglering av detta spörsmål bör behållas i den nya lagstiftningen med den jämkningen att inte bara gränsbestämning utan också andra avgöranden som träffas vid fastighetsbestämning och rör omfattningen av allmänt vattenområde inbegrips. En föreskrift med denna innebörd har tagits upp i tredje stycket.

Departementschefen. Enligt första stycket i departementsförslaget skall fråga som tagits upp vid fastighetsbestämning avgöras genom beslut av fastighetsbildningsmyndigheten och avgörandet kallas fastighetsbestämningsbeslut. I förhållande till kommittéförslaget innebär detta endast den avvikelser att en där gjord reservation för det fall att fastighetsbestämningsfråga hänvisats till prövning vid allmän domstol fått utgå. Som redan framgått kan sådan hänvisning inte ske enligt departementsförslaget.

I andra stycket i departementsförslaget anges att fastighetsbestämningsbeslut som rör omfattningen av allmänt vattenområde är utan verkan i den mån senare visas att det avviker från vad som föreskrivs i lag. Be-

stämelsen är i sak identisk med föreskriften i 14:5 tredje stycket i kommitténs förslag.

5 och 6 §§.

Dessa paragrafer innehåller vissa särbestämmelser beträffande fastighetsbestämning som rör fråga om sträckningen av gräns. I kommittéförslaget återfinns motsvarande bestämmelser i 14:5 andra stycket.

Kommittén. Kommittéförslaget tar till en början upp vissa bestämmelser som har till uppgift att ge sakägarna möjlighet att vid bestämmandet av gränssträckningar träffa överenskommelser som skall beaktas. Kommittén framhåller att förslaget i denna del bör ses mot bakgrunden av nuvarande bestämmelser om gränsbestämning.

Enligt 2 kap. FBLS har sakägarna ingen som helst rätt att genom överenskommelser inverka på prövningen av en gränsfråga. Detta utesluter emellertid inte att en enhällig sakägareopinion i praktiken kan komma att faktiskt utöva visst inflytande, om inte ett noggrant iakttagande av officialprincipen är påkallat av hänsyn till det allmännas intressen eller in-teckningshavares säkerhet. När läget av gräns skall prövas i den ordning som anges i JDL gäller något olika regler beroende på om gränsen förut blivit bestämd i laga ordning eller inte. Gemensamt för båda dessa situationer är dock att sakägarna har en begränsad dispositionsfrihet. Om de vid bestämningen närvarande rågrannarna träffar förening rörande gränssträckningen, skall förrättningsmännen under vissa betingelser inte meddela något beslut, utan överenskommelsen tillerkänns verkan som ett bindande avgörande. Vid lagens tillkomst ansågs denna föreningsrätt önskvärd med hänsyn till de praktiska fördelarna av att kunna förenkla förrättningsprövningen (NJA II 1926 s. 455).

I 7 kap. 3 § JDL behandlas i laga ordning bestämda gränser beträffande vilka osäkerhet råder om rätta sträckningen eller hävden i varje fall inte stämmer överens med tillgängliga kartor och handlingar. Detta lagrum synes innebära bl. a. att förening mellan närvarande rågrannar får beaktas endast om gränsen därigenom förläggs till någon av följande tre pretentionslinjer eller till huvudsaklig sträckning mellan dessa, nämligen en linje i överensstämmelse med hävden eller en linje enligt vad tillgängliga kartor och handlingar visar eller slutligen en linje i överensstämmelse med befintliga gränsmärken. När det är fråga om en gräns som förut inte bestämts i laga ordning tillämpas 7 kap. 4 §. Denna paragraf innehåller inga uttryckliga begränsningar av föreningsrätten, men avsikten har ändå inte varit att sakägarna skall få godtyckligt bestämma gränssträckningen. Förarbetena ger tydligt vid handen att man ansett sakägarna vara nödsakade att också här huvudsakligen hålla sig till vissa pretentionslinjer, även om dessa inte närmare beskrivits (prop. 1926: 38 s. 224, NJA II 1926 s. 457 och 468). Vidare gäller enligt båda de nu behandlade lagrummen

i JDL att, innan förening undertecknas, utstakning skall när så fordras ha skett av den gränssträckning varom enighet uppnåtts. Vad beträffar kravet på att närvarande rågrannar skall ansluta sig till föreningen för att denna skall få bindande verkan kan påpekas att förening inte kommer i fråga, om marken på ömse sidor om gränsen tillhör samma rättssubjekt. Förening anses även utesluten, om inte båda sidor är representerade vid förrättningen. När marken på en sida om gränsen ägs av flera, synes det emellertid vara tillräckligt, om en av delägarna är närvarande och biträder överenskommelsen. Detta gäller åtminstone beträffande samfällighetsbildningar (NJA 1934 s. 401) men torde vara tillämpligt även i fall av samäganderätt.

Kommittén säger sig inte ha tvekat om att beträffande de rena gränsfrågorna föreslå en dispositionsfrihet för sakägarna av i huvudsak den omfattning som gäller för föreningsrätten enligt 7 kap. JDL. Mot att på detta sätt utsträcka sakägarnas inflytande över förrättningsavgörandena även till områden, där FBLS hittills varit tillämplig, kan några allvarliga invändningar inte gärna resas. För landsbygdens del har föreningsrätten visat sig kunna tillåtas utan olägenheter, och några sådana torde inte vara att befara inom tillämpningsområdet för FBLS. Av särskild betydelse är att de skäl som vid JDL:s tillkomst ansågs motivera föreningsrätten ingalunda förlorat sin bärkraft. Tvärtom har under senare år behovet av att tillvarata olika förenklingsmöjligheter blivit alltmer framträdande.

De bestämmelser som kommittén i detta hänseende föreslår ansluter sig även i fråga om utformningen ganska nära till gällande rätt. En nyhet är dock att någon skillnad inte görs mellan i laga ordning bestämda gränser och andra gränser. Genom att införa enhetliga regler för alla slags gränser vinner man bl. a. den fördelen att sakägarnas skyldighet att vid överenskommelse rörande en gränssträckning hålla sig till en pretentionslinje av viss beskaffenhet blir uttryckligen fastslagen också beträffande de fall som nu behandlas i 7 kap. 4 § JDL. Kommittén har också strävat efter att i lagtexten ange de tillåtna pretentionslinjerna tydligare än som skett i 7 kap. 3 § JDL. Någon saklig ändring i vad som i detta hänseende torde få anses gälla avses inte, men något större frihet att avvika från de i lagen föreskrivna linjerna medges. Förslaget tillåter sålunda att en av sakägarna anvisad sträckning godtas, även om den inte stämmer överens med någon av dessa linjer eller huvudsakligen framgår mellan dem. I detta fall krävs dock att sträckningen är belägen i nära anslutning till en av nämnda linjer. En annan nyhet är att förrättningsmännen hädanefter skall meddela ett formligt beslut angående gränssträckningen också när avgörandet träffas inom ramen för sakägarnas dispositionsfrihet. En ingången överenskommelse måste ju alltid underkastas viss prövning av förrättningsmännen, och det har ansetts lämpligt att resultatet av denna prövning öppet

redovisas. Beslutet torde dock i dessa fall ofta kunna meddelas i form av en hänvisning till den träffade överenskommelsen, och som motivering bör det räcka med ett uttalande rörande den lagliga beskaffenheten av överenskommelsen. I likhet med vad som f. n. gäller skall denna upprättas skriftligen och undertecknas av sakägarna för att få beaktas. Någon fordran på att överenskommelsen skall bestyrkas av förrättningsman på det sätt som nu gäller beträffande förening enligt JDL uppställs däremot inte. Även kravet på skriftlighet skulle kanske kunna efterges, men kommittén har funnit mest tillrådligt att behålla kravet med tanke på de bevissvårigheter som annars kan uppkomma. Vad beträffar frågan om vilka som skall ta del i en överenskommelse för att denna skall läggas till grund för förrättningsmännens beslut torde någon ändring inte böra göras i förhållande till gällande rätt, om gränsfrågan behandlas och avgörs vid sammanträde. Det bör sålunda vara tillräckligt att de sakägare som är närvarande vid sammanträdet biträder överenskommelsen. Med hänsyn till de möjligheter som enligt kommitténs förslag kommer att föreligga att handlägga förrättningen utan sammanträde har kommittén emellertid föreskrivit att överenskommelsen skall ingås mellan de sakägare som vid förrättningen fört talan i gränsfrågan eller som är närvarande vid sammanträde då frågan avgörs.

Kommittén påpekar att bestämmelserna om sakägarnas dispositionsfrihet utformats så, att det inte blir möjligt att vid bestämning av gräns mot allmänt vattenområde beakta överenskommelser mellan sakägarna. Beträffande sådan gräns kan man inte anknyta till någon av de angivna pre-tentionslinjerna.

Kommittéförslaget reglerar inte bara sakägarnas rätt att påverka avgörandena vid bestämmandet av gränssträckningar, utan där behandlas dessutom frågan i vad mån avsteg i sådana sammanhang kan tillåtas från en strikt tillämpning av gällande normer. Förslaget i denna del tar sikte på förhållandena såväl vid överenskommelse som i andra fall och innebär att man vid avgörandet utan hinder av bestämmelserna om sakägarnas dispositionsrätt och vad som annars gäller kan göra mindre jämkningar, vilka fordras för att gränsen skall få en i tekniskt avseende ändamålsenlig sträckning. En motsvarande, fastän något mera vidsträckt jämknings-möjlighet finns i 1 kap. 5 § första stycket av lagberedningens förslag till jordabalk (SOU 1960: 24). Den av kommittén nu föreslagna bestämmelsen är avsedd att medge bara sådana obetydliga avsteg från den rätta eller överenskomna gränssträckningen som är tekniskt motiverade och som inte kan tänkas medföra att någondera sidans reella intressen åsidosätts. Därigenom blir det möjligt att vid gränsbestämningar bortse från mindre bukter som är utan egentlig betydelse och som fastighetsägarna därför, särskilt såvitt gäller skogsmarken, har svårt att hålla reda på.

Kommittén framhåller att när man i anslutning till andra stycket talat

om gräns har det skett utan att innebörden av denna term närmare klargjorts. Av sammanhanget torde emellertid framgå att därmed åsyftas varje gräns som kan komma under bedömande vid fastighetsbestämning. I första hand avses sålunda fastighetsgräns och gräns för samfällighet men också sådan gräns inom fastighet som tillkommit genom att del av fastigheten undergått laga delning utan att de därvid utlagda lotterna registrerats som särskilda enheter. I princip omfattar bestämmelsen dessutom gräns för särskild fiskelott inom vattenområde där fisket ej är förenat med rätten till grunden och för område som är avsett för utövning av servitut. Ätminstone såvitt gäller servitutsgränser innebär detta en utvidgning i förhållande till gällande rätt. Utvidgningen är en naturlig följd av att fastighetsbestämningsinstitutet byggts ut att omfatta vissa servitutsfrågor och torde inte behöva närmare motiveras.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anmärker på den redaktionella utformningen av andra stycket i kommittéförslaget. Hovrätten erinrar om att överenskommelse om läget av en gräns skall kunna träffas utan att sammanträde hålls. Överenskommelsen skall därvid biträdas av dem som vid förrättningen fört talan i denna del. Uttrycket att sakägare fört talan vid förrättningen i viss del (jfr 4: 7 och 33, 17: 15 och 19: 3 i kommittéförslaget) synes hovrätten inte lika entydigt som motsvarande uttryck i 34 kap. 2 § RB. När uttrycket förekommer i kommittéförslaget, torde det emellertid, framhåller kommittén, innebära att var och en som yttrat sig skriftligen i viss fråga eller som varit närvarande vid sammanträde då frågan behandlats, oavsett om han därvid yttrat sig eller ej, skall anses ha fört talan i frågan. Sammanställningen av de två relativsatserna i början av andra stycket kommer sannolikt att föranleda den missuppfattningen att sakägare kan vara närvarande vid sammanträde utan att fördenskull anses föra talan i de ämnen som därvid avhandlas. Ett liknande uttalande görs av *distriktslantmätaren i Ludvika distrikt*.

Departementschefen. Jag delar kommitténs uppfattning att FBL bör innehålla bestämmelser som öppnar möjlighet för sakägarna att med bindande verkan träffa överenskommelse om sträckningen av en gräns. De principiella betänkligheter som kan anföras mot en sådan anordning synes inte väga särskilt tungt i förhållande till de praktiska fördelar som den medför.

Kommittén har vid utformningen av bestämmelserna i stort sett byggt på gällande rätt. Sakägarna är således i princip skyldiga att i överenskommelsen hålla sig till vissa angivna s. k. pretentionslinjer, nämligen hävdelinje, linje enligt gränsmärken och linje enligt kartor eller andra handlingar. Vissa möjligheter att avvika från pretentionslinjerna föreligger dock. I detta hänseende innebär kommittéförslaget den uppmjukningen i förhållande till nuvarande regler att en överenskommen sträckning får

godtas inte bara om den sammanfaller med någon av pretentionslinjerna eller är belägen mellan dessa utan också om den går i nära anslutning till någon av dem.

Enligt min mening är kommittéförslaget i denna del inte helt tillfredsställande. De föreslagna bestämmelserna är onödigt tillkrånglade och svårtolkade, och den omständigheten att sakägarnas möjligheter att träffa överenskommelse är beroende av att en eller flera pretentionslinjer kan påvisas är ägnad att göra tillämpningen något stelbent och i viss mån slumpbetonad. Det är vidare att märka att 1 kap. i det tidigare till lagrådet remitterade jordabalksförslaget innehåller regler om fastighetsgränser som kan leda till att den rätta sträckningen av en gräns inte utgörs av någon av de pretentionslinjer som räknas upp i kommittéförslaget. Detta gäller särskilt den i 1 kap. 5 § i jordabalksförslaget upptagna regeln om vattenområdes delning efter närhet till strand.

En mer ändamålsenlig lösning synes vinnas om man konstruerar bestämmelserna om dispositionsfrihet för sakägarna så, att dessa i princip får rätt att träffa bindande överenskommelser om gränssträckningen men att vissa inskränkande villkor uppställs. Huvudsyftet med dessa villkor bör uppenbarligen vara att dra upp en skiljelinje mot reglerna om marköverföring i 5 kap. En första förutsättning bör därför vara att den överenskomna sträckningen inte väsentligt avviker från gränsens rätta läge. Med sistnämnda uttryck avses den sträckning gränsen skall ha enligt reglerna i jordabalksförslaget eller enligt de andra bestämmelser som är normerande för gränsen. För att nyssnämnda syfte skall nås synes det också nödvändigt att föreskriva att överenskommelsen inte skall beaktas, om den innebär en beaktansvärd minskning i fastighets värde. Detta villkor torde få självständig betydelse huvudsakligen vid förrättningar inom tätorter eller andra områden med höga markvärden. Villkoret medför i dessa fall ett skydd för de sakägare som inte biträtt överenskommelsen samt för in-teckningshavare och liknande rättsägare. Ytterligare en förutsättning för överenskommelsens bindande verkan torde böra uppställas. Det är nämligen inte helt uteslutet att en gränsjämkning kan komma i konflikt med planintressen och andra samhällsintressen. Med hänsyn härtill bör det krävas att överenskommelsen inte leder till olägenhet från allmän synpunkt.

Jag ansluter mig till kommitténs uppfattning att fastighetsbildningsmyndigheten bör meddela beslut angående gränssträckningen även när avgörandet träffas inom ramen för sakägarnas dispositionsfrihet. Likaså är jag ense med kommittén om att överenskommelse i gränsfrågan bör upprättas skriftligen och undertecknas av sakägarna för att få beaktas.

Kommittén har föreslagit att överenskommelsen för att bli gällande skall ingås mellan de sakägare som vid förrättningen fört talan i gränsfrågan eller som är närvarande vid sammanträde då frågan avgörs. Vid remissbe-

handlingen har inte riktats anuan anmärkning mot denna bestämmelse än att sammanställningen av de två relativsatserna kan föranleda den missuppfattningen att sakägare kan vara närvarande vid sammanträde utan att föra talan i de frågor som därvid behandlas. Av vad jag anfört vid 4: 6 torde visserligen klart framgå vad som bör inläggas i uttrycket att sakägare fört talan vid förrättning. För undvikande av varje missförstånd har den kritiserade bestämmelsen fått en annan utformning i departementsförslaget. I sakligt hänseende har jag inte funnit anledning till erinran mot den av kommittén föreslagna bestämmelsen.

Som kommittén i överensstämmelse med gällande rätt förordad bör fastighetsbildningsmyndigheten, innan överenskommelse i gränsfrågan undertecknas, i behövlig omfattning utstaka den gränssträckning om vilken enighet uppnåtts.

5 § i departementsförslaget har utformats på grundval av de överväganden för vilka jag nu har redogjort. I lagtexten har uttryckligen angetts att överenskommelse inte kan träffas om sträckningen av gräns som rör allmänt vattenområde. I likhet med kommittén vill jag betona att en överenskommelse förutsätter att marken på ömse sidor om gränsen tillhör olika rättssubjekt och att båda sidor är representerade vid förrättningen.

I 6 § i departementsförslaget har utan saklig ändring tagits upp den i slutet av 14: 5 andra stycket i kommittéförslaget inskrivna bestämmelsen om att fastighetsbildningsmyndigheten oberoende av sakägarnas överenskommelse eller gällande lag kan företa sådana jämkningar som fordras för att en gräns skall få en i tekniskt hänseende ändamålsenlig sträckning. Som kommittén anfört hade lagberedningen i sitt förslag till jordabalk tagit upp en liknande bestämmelse i 1 kap. 5 § första stycket. I det den 11 februari 1966 till lagrådet remitterade delförslaget till jordabalk har denna bestämmelse emellertid ersatts med en hänvisning till de särskilda föreskrifter i ämnet som skulle komma att meddelas i lagen om fastighetsbildning. Som skäl härför anförde jag (s. 89) att regeln var av utpräglat lantmåteriteknisk natur och utgjorde en handlingsnorm för förrättningsmän samt att den därför hade sin rätta plats i denna lag och inte i balken. Jag har inte funnit anledning att frånga denna uppfattning. I likhet med kommittén vill jag understryka att syftet med bestämmelsen bara är att man skall kunna göra vissa obetydliga avsteg från den rätta eller överenskomna gränssträckningen. Jag förutsätter alltså att bestämmelsen tillämpas restriktivt.

De i 5 och 6 §§ i departementsförslaget upptagna reglerna gäller inte bara gränser för fastigheter och för samfälligheter utan också vissa andra gränser, t. ex. servitutsgränser. I detta hänseende vill jag hänvisa till vad kommittén har anfört i sina motiv.

Vid behandlingen av lagberedningens förslag till jordabalk hade jag att ta ställning till en i 1 kap. 10 § tredje stycket i förslaget inskriven

regel om visst undantag från den i första stycket i samma paragraf fastslagna principen om vattenområdes delning efter närhet till strand. Enligt undantagsbestämmelsen skulle det åligga förrättningsmännen att vid gränsbestämning företa den jämkning som prövades rättvis och ändamålsenlig med hänsyn till hävden, naturförhållandena och andra omständigheter. Denna regel var avsedd att fylla samma syfte som bestämmelsen i 1 kap. 5 § första stycket. Men dessutom avsåg regeln att öppna möjlighet att göra vissa avvikelser från principen om delning efter närhet till strand när en strikt tillämpning av denna skulle leda till materiellt otillfredsställande resultat, exempelvis när strändernas konfiguration skulle medföra en alltför ojämn fördelning av vattenområdet. Jag uttalade vid remissen (s. 88) att det syntes välbetänkt att ge möjlighet till jämkning vid gränsdragningen i syfte att korrigera det resultat som skulle bli följden, om reglerna i 1 kap. 10 § första stycket i beredningens förslag (1 kap. 5 § i det remitterade förslaget) tillämpades strikt. Frågan om en sådan jämkningsmöjlighet borde emellertid få sin lösning i lagstiftningen om fastighetsbildning.

Syftet med regeln i 1 kap. 10 § tredje stycket i lagberedningens förslag är delvis tillgodosett genom bestämmelsen i 5 § i departementsförslaget. Det torde inte sällan bli möjligt för fastighetsbildningsmyndigheten att genom överenskommelse som där anges få till stånd en gränsdragning i vattenområde som fyller rimliga anspråk på rättvisa. I de fall det inte går att på detta sätt nå ett tillfredsställande resultat, finns det möjlighet att få till stånd en ändring i fastighetsindelningen genom fastighetsreglering. Givetvis förutsätter detta att de villkor som anges i 3 och 5 kap. är uppfyllda. Genom regeln i 14: 2 är det sørjt för att frågan om fastighetsreglering kan tas upp till handläggning vid samma förrättning som fastighetsbestämningen. På grund härav och eftersom önskemålet om en från teknisk synpunkt ändamålsenlig gränsdragning helt är tillgodosett genom den i 6 § upptagna bestämmelsen, vilken är tillämplig på alla slag av gränser, får frågan om en sådan jämkningsmöjlighet som åsyftas i 1 kap. 10 § tredje stycket i lagberedningens förslag anses löst.

7 §.

I denna paragraf, som motsvarar 6 § i kommittéförslaget, meddelas bestämmelser om vissa tekniska arbeten vid sådan fastighetsbestämning som innebär att en gränssträckning fastställs.

Kommittén. Kommittén föreslår att en beslutad gränssträckning i enlighet med vad som f. n. gäller skall anges på karta. Eftersom karta inte för framtiden bör vara obligatorisk utan skall kunna undvaras i sådana fall då den inte behövs för vare sig den förberedande utredningen eller

för att åskådliggöra fastighetsbestämmningsbeslutet, föreslås vidare att gränsen skall beskrivas på annat sätt i förrättningshandlingarna när karta inte är tillgänglig vid förrättningen. Det närmare förfarings sättet bör enligt kommitténs mening regleras genom bestämmelser som meddelas av Kungl. Maj:t.

Rörande utstakning och utmärkning av beslutade gränssträckningar meddelar kommittéförslaget vissa föreskrifter av allmän innebörd. Föreskrifterna stämmer i stort sett överens med vad 4:27 innehåller om gränser som tillkommer genom fastighetsbildning. En särskild bestämmelse om när utstakning skall ske har dock införts. Utstakning skall enligt förslaget verkställas senast i anslutning till att fastighetsbestämmningsbeslutet meddelas. Några olägenheter av det slag som skulle uppkomma, om en motsvarande regel skulle gälla vid fastighetsbildning, finner kommittén inte vara att befara.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* anser att karta inte kan undvaras vid redovisning av fastighetsbestämning som innefattar fastställande av gränssträckning. Styrelsen erinrar om att man i yttrandet över 4:28 föreslagit viss jämkning av det där uppställda kravet på karta och föreslår beträffande nu förevarande paragraf att mellansatsen »eller om sådan icke finnes tillgänglig vid förrättningen» byts ut mot »samt om det finnes erforderligt». Att karta bör finnas tillgänglig vid gränsbestämning hävdas också av *överlantmätarna i Kristianstads, Hallands och Skaraborgs län* samt av *kommunal-tekniska föreningen*.

Svea hovrätt anser att det är alltför obestämt att föreskriva att utstakning skall ske »i anslutning till fastighetsbestämmningsbeslutets meddelande». Enligt hovrättens mening bör föreskriften innehålla att utstakningen skall ske »senast vid» beslutets meddelande, vilket enligt motiven synes vara avsikten med bestämmelsen.

Departementschefen. Departementsförslaget har i huvudsak utformats i enlighet med kommitténs förslag. Med anledning av vad lantmäteristyrelsen anfört om nödvändigheten av karta vid fastighetsbestämning som innefattar fastställande av gränssträckning vill jag erinra om att bestämmelserna i 4:28 vid departementsbehandlingen utformats så, att karta normalt skall upprättas vid fastighetsbildningsförrättning. Endast om fastighetsbildningen kan genomföras och förrättningsresultatet kan åskådliggöras utan karta, kan fastighetsbildningsmyndigheten underlåta att framställa karta. Om man tillämpar dessa regler på fastighetsbestämmningsförrättning, torde de leda till att karta så gott som alltid måste upprättas vid sådana förrättningar som rör bestämmande av gränssträckning. Att genom en särbestämmelse göra upprättande av karta obligatoriskt vid sådana förrättningar skulle däremot enligt min mening föra för långt. Om

det i något fall kan konstateras att en karta inte har någon funktion att fylla, bör sådan uppenbarligen inte heller upprättas.

Svea hovrätts hemställan att lagtexten bör ange att utstakning skall ske »senast vid» fastighetsbestämmningsbeslutets meddelande i stället för som kommittén föreslagit »i anslutning till» beslutets meddelande har däremot tillgodosetts. Också i övrigt har vissa redaktionella jämkningar gjorts i förhållande till kommittéförslaget.

8 och 9 §§

Dessa paragrafer innehåller bestämmelser om meddelande av beslut vid fastighetsbestämmningsförrättning och om avslutande av sådan förrättning. I kommittéförslaget finns motsvarigheter till bestämmelserna i 7 och 8 §§.

Kommittén. Kommittén erinrar om att 4:29—31 i dess förslag reglerar frågan om avslutandet av fastighetsbildningsförrättning och om de åtgärder som skall vidtas i samband därmed. Dessa åtgärder har till främsta syfte att underlätta för dem som har intressen att bevaka i samband med fastighetsbildningen att få kännedom om vad förrättningen inneburit så att de vid behov kan begära en överprövning. Bestämmelserna innebär vidare att motsvarande åtgärder skall vidtas även när under pågående fastighetsbildningsförrättning beslut meddelas som omedelbart får överklagas trots att förrättningen ännu inte avslutats. Förhållandena är i stort sett desamma vid fastighetsbestämning. En väsentlig olikhet föreligger emellertid. Denna beror på att det allmänna inte har något intresse att bevaka när det är bara frågor om fastighetsindelningens beskaffenhet och om beståndet och omfånget av vissa servitut som är föremål för prövning och någon ändring i de bestående förhållandena alltså inte åsyftas. En annan skillnad består i att man inte behöver föreskriva särskild skyldighet för lantmätaren att på marken utvisa läget av de bestämda gränserna, eftersom behövlig utstakning vid fastighetsbestämning skall ske senast i anslutning till avgörandet av gränsfrågan. Ett fastighetsbestämmningsbeslut torde inte heller någonsin vara av sådan beskaffenhet att det blir nödvändigt med en anordning av det slag som föreskrivits beträffande fastighetsbildning och som innebär att förrättningshandlingarna under vissa betingelser skall hållas tillgängliga för granskning på förrättningsstället eller i närheten av detta.

De nu anmärkta förhållandena medför, framhåller kommittén, att för sådana fall då fastighetsbestämmningsbeslut eller annat avgörande meddelas under pågående förrättning och talan däremot skall föras omedelbart utan hinder av att förrättningen alltjämt pågår krävs inga andra speciella lagregler än en föreskrift att beslutet jämte karta och annan handling, som behövs för att åskådliggöra beslutets innebörd, skall hållas tillgängligt hos

lantmätaren under klagotiden. En bestämmelse med detta innehåll är särskilt påkallad med hänsyn till tryckfrihetsförordningens regler om när allmänna handlingar skall anses upprättade. Bestämmelsen återfinns i 7 § i kommittéförslaget.

I 8 § föreslår kommittén bestämmelser om avslutande av fastighetsbestämmningsförrättning och om åtgärder i samband därmed. Handläggs fastighetsbestämningen gemensamt med fastighetsbildning, bör enligt kommitténs mening 4:29—31 i dess förslag utan några reservationer lända till efterrättelse beträffande den gemensamma förrättningen i dess helhet. Hänvisning till dessa paragrafer har därför meddelats. I fråga om de fristående fastighetsbestämningarna har föreskrivits att 4:29—30 skall äga motsvarande tillämpning. Bestämmelsen i 4:30 om att förrättningsakten redan inom två veckor efter avslutandet skall överlämnas till överlantmätaren eller den som är särskilt förordnad till registerförare har dock inte ansetts böra gälla. Vid fastighetsbestämning bör akten i stället under hela klagotiden ligga kvar hos lantmätaren där den på grund av allmänna regler blir tillgänglig för sakägarna liksom för allmänheten över huvud taget. Vidare har angetts att underrättelse till byggnadsnämnden om avslutandet fordras enbart i fall när nämnden själv påkallat fastighetsbestämningen. Enligt 4:29 gäller nämligen att byggnadsnämnden så snart fastighetsbildning berör område med vissa planer enligt byggnadslagstiftningen eller med utomplansbestämmelser skall på samma sätt som sakägarna hållas underrättad, för att nämnden skall få tillfälle att utöva sin besvärsmätt. Vid fastighetsbestämning saknar byggnadsnämnden klagorätt beträffande själva saken, och det skulle därför kunna vara motiverat att här inte ålägga förrättningsmännen skyldighet att underrätta nämnden. Det har dock ansetts lämpligt att nämnden i de fall då den sökt fastighetsbestämningen får kännedom om när förrättningen slutförs.

Frågan om expediering till sakägarna av karta och andra handlingar rörande avslutad fastighetsbestämning bör enligt kommitténs uppfattning regleras i bestämmelser som meddelas av Kungl. Maj:t.

Remissyttrandena. Överlantmätaren i Kristianstads län anser att de av kommittén föreslagna bestämmelserna innebär vissa besvär för sakägarna. Han föreslår därför att behövliga kartor och handlingar i likhet med vad som f. n. gäller vid gränsbestämning skall hållas tillgängliga i orten. I samma riktning uttalar sig *Svea hovrätt*. Hovrätten förordar att 8 § i kommittéförslaget kompletteras med en hänvisning till 4:31 första stycket andra punkten om tillhandahållande av handlingar för granskning på förrättningsstället. Hovrätten betecknar kommitténs uttalande att ett fastighetsbestämmningsbeslut inte någonsin torde vara av sådan beskaffenhet att en anordning av detta slag är påkallad som väl kategoriskt. Enligt hovrättens mening behövs anordningen i vissa, låt vara mera sällsynt förekommande fall.

Departementschefen. Departementsförslaget är i sak identiskt med kommitténs förslag. Jag har således inte ansett det motiverat att som några remissinstanser ifrågasatt föreskriva skyldighet för fastighetsbildningsmyndigheten att på vissa villkor hålla förrättningshandlingarna tillgängliga på förrättningsstället eller i närheten av detta. Som anförts vid 4:30 bör denna skyldighet begränsas med hänsyn till de kostnader och olägenheter som den medför. I fråga om fastighetsbestämmningsförrättning gäller att utstakning skall ske senast vid meddelande av fastighetsbestämmningsbeslutet. Härigenom har de i orten bosatta sakägarna möjlighet att få reda på förrättningsresultatet, och det torde endast undantagsvis föreligga någon mer allmän önskan hos dem att närmare ta del av innehållet i förrättningshandlingarna. Vill någon göra detta, synes det rimligt att han inhämtar de önskade upplysningarna hos fastighetsbildningsmyndigheten. Detta kan ofta ske genom ett enkelt telefonsamtal.

I formellt hänseende avviker departementsförslaget på några punkter från kommitténs förslag. Innehållet i 9 § har sålunda delats upp i två stycken av vilka det första avser det fall att fastighetsbestämningen handläggs gemensamt med fastighetsbildning och det andra det fall att den handläggs vid fristående förrättning. Med hänsyn till den utformning 4:29 fått i departementsförslaget har vidare den i andra stycket upptagna särbestämmelsen om underrättelse till byggnadsnämnden avfattats något anorlunda än i kommittéförslaget. Skyldigheten att sända akten till registerföraren när tiden för att anföra besvär över förrättningen gått ut har slutligen ansetts lämpligen böra regleras i annan ordning. Den av kommittén i detta hänseende föreslagna bestämmelsen saknar därför motsvarighet i departementsförslaget.

10 §.

Denna paragraf, som motsvarar 9 § i kommittéförslaget, behandlar frågan om kostnadsansvaret vid fastighetsbestämning.

Kommittén. Enligt 17 kap. 1 § femte stycket JDL är rågrannar och andra, som utan att vara delägare i laga skifte haft del i skiftesförrättning, skyldiga att ta del i kostnaderna för förrättningen och således även för en därvid verkställd gränsbestämning i den omfattning som prövas skälig med hänsyn till den nytta de haft av förrättningen. Rörande fristående gränsbestämning föreskrivs vidare i 20 kap. 6 § 1 mom. samma lag att förrättningskostnaderna skall fördelas efter vad förrättningsmännen prövar skäligt.

Kommittén uttalar att en skälighetsbedömning torde vara ofrånkomlig även beträffande fördelningen av kostnaderna för fastighetsbestämning enligt den nya lagen. Till riktpunkt för denna bedömning bör dock tas den nytta som varje sakägare har av fastighetsbestämningen. Föreskrift

härom meddelas i kommittéförslaget som dessutom innehåller ett förbehåll för det fall att fastighetsbestämningen ingår som ett led i åtgärd enligt 13 kap. och därför helt skall bekostas med statliga eller kommunala medel. Den nu föreslagna regeln leder enligt kommitténs mening i allmänhet till lämpligt resultat också när byggnadsnämnden sökt fastighetsbestämningen. Det torde nämligen även i dessa fall ofta vara till fördel för sakägarna att föreliggande oklarheter avlägsnas, och det är därför naturligt att de bekostar åtgärden. Emellertid kan det tänkas att en på begäran av byggnadsnämnden genomförd fastighetsbestämning inte är av sådan nytta för de enskilda att dessa rimligen bör åläggas att svara för kostnaderna utan någon begränsning. I enlighet med den princip som kommit till uttryck i 2:6 och avser det fall att fastighetsbildningsförrättning som begärts av nämnden blir inställd har kommittén därför beträffande sakägarnas skyldighet att betala kostnaderna infört ett förbehåll som innebär att betalningsskyldigheten helt eller delvis kan åläggas kommunen.

Eftersom kommittén anser att de i 2:6 upptagna bestämmelserna rörande kostnadsfördelningen vid fastighetsbildning när överenskommelse ingåtts mellan sakägarna eller när förrättningen inställs är lämpliga också för fastighetsbestämningsinstitutet, har särskilt föreskrivits att vad nämnda lagrum innehåller i dessa delar skall lända till efterrättelse.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anser att nyttan är föga lämpad som norm vid kostnadsfördelningen i sådana fall då man begär förrättning för att få en tvistefråga avgjord, eftersom regeln då närmast leder till att den vinnande parten skall stå för kostnaderna. Enligt hovrättens mening bör i dessa fall utgången av tvisten i första hand vara avgörande.

Departementschefen. Jag delar Svea hovrätts uppfattning att den nytta sakägarna kan anses ha av en fastighetsbestämning inte alltid bör vara avgörande vid fördelningen av förrättningskostnaderna. I departementsförslaget har därför som huvudregel endast föreskrivits att kostnaderna för fastighetsbestämning fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Tydligt är emellertid att nyttosynpunkten även med denna formulering ofta måste tillmätas stor betydelse. När en verklig tvist föreligger mellan sakägarna och förrättningshandläggningen således i viss mån kan jämföras med domstolsprövning, torde man emellertid vid sidan av nyttosynpunkten böra ta hänsyn till utgången av tvisten. Även andra omständigheter kan emellertid tänkas böra få inverka på bedömningen av kostnadsfrågan. Med hänsyn till de skiftande förhållandena synes det vanskligt att ange några mer bestämda riktlinjer för den skälighetsprövning som här skall ske.

I departementsförslaget har som villkor för att kommun skall kunna åläggas kostnadsansvar för förrättning som sökts av byggnadsnämnden

föreskrivits att särskilda skäl föreligger. Även kommittén torde ha åsyftat att denna begränsning skall gälla, och jag har ansett det önskvärt att den kommer till uttryck i själva lagtexten.

Utöver vad som framgår av vad jag nu har anfört har företagits vissa redaktionella jämkningar i förhållande till kommittéförslaget.

SJÄTTE AVDELNINGEN

Rättegången i fastighetsbildningsmål

ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Inledning

Som framgår av den inledande redogörelsen för lagförslagets huvudgrunder har jag anslutit mig till kommitténs uppfattning att överprövningen av fastighetsbildningsmyndighetens beslut och åtgärder bör anordnas som en judiciell angelägenhet. Talan angående fastighetsbildnings- och fastighetsbestämningsfrågor bör således liksom hittills fullföljas från förrättningsinstansen till domstol.

Vad som främst sätter sin prägel på den nuvarande ordningen för överprövning av en förrättning enligt lagstiftningen om fastighetsbildning är fastställelseförfarandet. Detta innebär att förrättningen inte blir giltig förrän den undergått viss eftergranskning och därvid funnits vara lagligen beskaffad. I likhet med kommittén har jag ansett tiden vara mogen att avskaffa fastställelseprövningen och övergå till ett system enligt vilket förrättningarna blir slutligt bestående i och med att de vinner laga kraft. En sådan reform aktualiserar frågan om man i fortsättningen bör ha någon motsvarighet till den bevakning av enskilda och allmänna intressen som f. n. ingår som led i fastställelseprövningen. Kommittén har vid sina överväganden kommit till den slutsatsen att något behov inte föreligger av en kontroll genom myndighets försorg till förmån för enskild rättsägare men att en sådan kontroll är nödvändig till skydd för allmänna intressen. Jag har funnit dessa ställningstaganden välgrundade. Också beträffande den närmare utformningen av systemet för bevakningen av allmänna intressen är jag i huvudsak ense med kommittén. På några punkter har jag emellertid under intryck av kritik från vissa remissinstanser stannat för att föreslå andra lösningar än kommittén. Skiljaktigheterna ligger emellertid väsentligen på det formella planet. Jag kommer i det följande att i särskilda avsnitt närmare redogöra för kommitténs, remissinstansernas och mina egna överväganden i fråga om fastställelseprövning och efterbevakning till förmån för enskilda och allmänna intressen.

Denna avdelning i kommittéförslaget innehåller en fullständig reglering av frågan vilka domstolar som skall döma i de mål som enligt den nya lagen fullföljs från förrättningsinstansen och i fråga om rättegången i sådana mål. Förslaget innebär att prövningen av målen anförtros åt särskilda jorddomstolar, som skall vara knutna till hovrätterna. Vid beredningen inom de-

partementet av kommittéförslaget har domstolsfrågan ägnats mycket stor uppmärksamhet. Till detta har bidragit dels att förslaget i denna del utsatts för ganska hård kritik vid remissbehandlingen, dels att frågan ansetts höra ses i sammanhang med vissa andra aktuella frågor på domstolsväsendets område. De överväganden som härvid har skett och resultatet av dem redovisas i det förslag till enhetlig underrättsorganisation m. m. som jag senare denna dag ämnar anmäla för remiss till lagrådet. Jag har redan i den allmänna inledningen i korthet redogjort för huvudinnehållet i det förslag till domstolsorganisation för fastighetsbildningsmål m. m. som jag har lagt fram i nyssnämnda ärende. Jag vill här bara erinra om att särskilda fastighetsdomstolar skall inrättas för handläggning av fastighetsbildningsmål och expropriationsmål. Meningen är att också en del andra mål som har anknytning till fastighetsförhållanden skall prövas av fastighetsdomstolen. Bestämmelser om denna domstol tas upp i en särskild lag om fastighetsdomstol. De allmänna föreskrifter om domstolarna i fastighetsbildningsmål som kommittén föreslagit i 15 kap. har i huvudsak ersatts av bestämmelserna i nämnda lag. Denna innehåller också vissa förfaranderegler. Eftersom fastighetsdomstolen skall pröva också andra typer av mål än fastighetsbildningsmål, har dessa bestämmelser inte kunnat utformas med utgångspunkt från att domstolsprövningen föregåtts av en förrättningshandläggning. Detta har medfört att det i FBL behövs en ganska utförlig kompletterande reglering av frågan om fullföljd till fastighetsdomstol och om förfarandet vid domstolen. Bestämmelserna härom har i departementsförslaget fått sin plats i 15 och 16 kap.

Enligt kommittéförslaget skall jorddomstolen döma direkt under högsta domstolen. I den nu föreslagna lagen om fastighetsdomstol förutsätts däremot att fullföljd från denna domstol skall ske till hovrätten. I 17 kap. i departementsförslaget har tagits upp de särbestämmelser som bör gälla i fråga om överklagande av fastighetsdomstolens avgöranden och om förfarandet i hovrätten. Frågan om fastighetsbildningsmåls fullföljande i högsta domstolen har i departementsförslaget liksom i kommittéförslaget behandlats i 18 kap.

Fastställelseprövning

Gällande rätt. Enligt nuvarande ordning skall avslutad fastighetsbildningsförrättning i regel undergå viss efterprövning oberoende av om besvär anförts eller inte. Undantag härifrån gäller beträffande tomtmätningar enligt FBLS samt vissa speciella former av fastighetsbildning, t. ex. sammanföring enligt 1952 års lag om sammanföring av samfälld vägmark och av järnvägsmark med angränsande fastighet m. m. samt legalisering enligt 1953 års lag om verkan som laga skifte av sämjedelning m. m.

Om förrättningen vid nyssnämnda prövning finnes vara lagligen beskaffad eller det i varje fall inte förekommer anledning till annat än att den är så beskaffad, skall förrättningen fastställas. Beträffande förrättning som innefattar avstyckning av mark för sammanläggning eller under villkor att stamfastigheten ingår i sammanläggning gäller som förutsättning för fastställelse att förordnande om sammanläggning samtidigt ges.

I fråga om förrättning som inte överklagats är huvudregeln efter en år 1953 genomförd lagändring att fastställelseprövningen verkställs av överlantmätaren. Som avvikelse från denna huvudregel gäller att ägodelningsdomaren prövar förrättning som är beroende av sammanläggning. Om överlantmätaren eller ägodelningsdomaren finner att förutsättningar för fastställelse inte är för handen, skall han hänskjuta ärendet till ägodelningsrättens prövning. På samma sätt skall fastställelsefrågan hänskjutas till ägodelningsrätten, om länsstyrelsen, lantbruksnämnden, byggnadsnämnden eller, såvitt gäller avstyckning som är beroende av sammanläggning, överlantmätaren framställt erinran mot förrättningen (21 kap. 43 § JDL).

Ägodelningsrätten har att för fastställelse pröva, utom förrättning som hänskjutits till dess bedömande, även förrättning varemot talan fullföljts. Enligt särskild föreskrift i JDL gäller nämligen att ägodelningsrätten när besvär över förrättning anförts skall pröva förrättningen till alla delar, även om klaganden framställt anmärkning däremot endast i viss del (21 kap. 42 § JDL).

Att märka är att även sådana förrättningar beträffande vilka fastställelseprövningen tillkommer ägodelningsdomaren eller ägodelningsrätten skall i första hand granskas av överlantmätaren, som har att avge yttrande i ärendet till fastställelsemyndigheten (21 kap. 28 och 43 §§ JDL). Enligt 33 § lantmåteriinstruktionen får överlantmätaren inte meddela fastställelsebeslut eller avge yttrande till ägodelningsdomare eller ägodelningsrätt beträffande förrättning eller åtgärd som kan antas vara av jordpolitiskt intresse, utan att lantbruksnämnden fått tillfälle att ge sin mening till känna. Inte heller får överlantmätaren utan att länsarkitekten erhållit tillfälle att säga sin mening meddela fastställelsebeslut eller avge yttrande som nyss sagts i fråga om avstyckningsförrättning som kan antas vara av intresse för de myndigheter som handhar värden av bebyggelseplaneringen. Avstyrker länsarkitekten den ifrågasatta ändringen i fastighetsindelningen och delar överlantmätaren inte länsarkitektens mening, skall överlantmätaren inhämta yttrande från länsstyrelsen.

I fråga om avstyckning enligt FBLS gäller en särskild ordning beträffande fastställelseprövningen. Denna handhas här under alla förhållanden, således också när besvär anförts, av länsstyrelsen eller den som Kungl. Maj:t förordnat (5 kap. 14 och 21 §§ FBLS).

Några lagbestämmelser som anger i vilka hänseenden granskning av för-

rättning skall ske i samband med fastställelseprövningen finns inte. Av förarbetena till JDL (NJA II 1926 s. 859) framgår emellertid att granskningen i första hand skall innebära en kontroll av att vissa formella regler iakttagits och att de allmänna intressen som beror av fastighetsbildningen beaktats. Fastställelsemyndigheten skall vidare granska sådana delar av förrättningen som har ingående betydelse för inteckningshavarna och andra medelbart intresserade rättsägare. Eftersom de direkt berörda enskilda rättsägarna har att med anlitan av vanliga rättsmedel själva ta till vara sina intressen, bör deras inbördes rätt åtminstone inte omedelbart beaktas vid fastställelseprövningen.

Frågan om syftet med och omfattningen av den obligatoriska efterhandsgranskningen vid fastställelsen var föremål för vissa överväganden i samband med nyssnämnda lagändring år 1953 varigenom överlantmätaren i regel blev fastställelsemyndighet (prop. 1953: 63 s. 49, NJA II 1954 s. 71). Föredragande departementschefen uttalade därvid att innebörden av gällande rätt syntes vara att det i viss utsträckning lagts i fastställelsemyndighetens hand att själv bedöma hur vidlyftig granskning som i varje särskilt fall kunde anses påkallad. Departementschefen konstaterade vidare att granskningen särskilt under senare år i praxis blivit mindre ingående än tidigare och att vissa skäl förelåg att förmoda att granskningen i fortsättningen skulle kunna inskränkas ännu mera utan fara för rättssäkerheten. Departementschefen förutsatte att lantmäteristyrelsen med ledning av vunnna erfarenheter på området skulle lämna behövliga anvisningar i frågan.

Enligt anvisningar som därefter utfärdats av lantmäteristyrelsen skall överlantmätaren vid sin granskning och prövning av förrättningar ägna särskild uppmärksamhet åt att lagstiftningens syftemål i jordpolitiskt och planpolitiskt avseende förverkligas och att möjligheterna i övrigt att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning och en lämplig lokalisering av bebyggelsen tas till vara. Vidare anges att granskningen av fastighetsutredningar och tekniska åtgärder vid förrättningar bör syfta till att förebygga att fastställda förrättningar innehåller brister och felaktigheter som kan vålla sakägare rättsförlust eller medföra oklarhet i framtiden i fråga om innebörden av träffade avgöranden. Prövningen bör anpassas efter omständigheterna och inte i något fall göras mera ingående än vad som fordras för att säkerställa ett gott förrättningsresultat. Styrelsen förutsätter att granskningen i regel skall utövas genom lämpligt anordnade stickprov men understryker att uppmärksamhet skall ägnas åt att förrättningen grundats på ett riktigt klarläggande av gällande fastighetsindelning, att vid förrättningen meddelade bestämmelser av sakrättslig innebörd avfattats tillfredsställande, att reglerna om kungörelse och kallelse iakttagits, att uppgivna sakägare varit behöriga att föra talan samt att inteckningshavarnas rätt beaktats.

Kommittén. Kommittén undersöker till en början skillnaden i rättsligt hänseende mellan en fastställd förrättning och en enbart lagakraftvunnen sådan och konstaterar att kravet på att en åtgärd skall fastställas av viss myndighet innebär att beslutanderätten rörande åtgärden i realiteten överflyttas på myndigheten i fråga från en underordnad instans. Däremot ger enligt kommitténs mening ett fastställelsebeslut som sådant inte förrättningen en högre kvalitet i något avseende. Sålunda kan även en fastställd förrättning anses vara en nullitet och på grund därav fränkännas bindande verkan, och fastställelsen innefattar i varje fall efter tillkomsten av JDL ingen garanti för orubblighet hos förrättningen.

Kommittén framhåller också att samtliga förrättningar enligt gällande fastighetsbildningslagstiftning torde vara jämställda i verkställighetshänseende och att någon skillnad således inte föreligger mellan förrättningar som fastställts av domstol och andra förrättningar.

Härefter analyserar kommittén de principiella återverkningar som ett slopande av fastställelseprövningen skulle få. Kommittén fastslår därvid att en sådan reform skulle få till följd att beslutanderätten överfördes från fastställelsemyndigheten, i regel överlantmätaren, till förrättningsmännen, som därigenom skulle komma att framstå som en i verklig mening självständig instans. Ett sådant överförande av beslutanderätten inverkar däremot inte på själva förrättningarna och deras giltighet eller på möjligheterna att tvinga fram verkställighet av slutligt gällande förrättningsbeslut. Kommittén anser att reformen är av mindre genomgripande betydelse än den lagändring som vidtogs år 1953 och som innebar att överlantmätaren i stället för ägodelningsdomaren i regel skulle vara fastställelsemyndighet.

Med hänsyn till vad som sålunda anförts finner kommittén att från principiell synpunkt något hinder inte kan resas mot en övergång till ett system med enbart lagakraftvinnande förrättningar. En annan fråga är om det med hänsyn till de praktiska fördelarna med fastställelseprövningen är motiverat att behålla denna eller om nackdelarna väger över. Ett frångående av hittillsvarande ordning behöver inte innebära att man avstår från den eftergranskning som meddelandet av ett fastställelsebeslut förutsätter. Även med ett system som innebär att förrättningarna blir slutligt bestående i och med att de vinner laga kraft är det nämligen möjligt att anordna kontroll i alla önskvärda hänseenden, om bara den granskande myndigheten utrustas med rätt att fullfölja talan mot förrättningarna.

Kommittén erinrar vidare om att nuvarande fastställelseprövning inte innefattar en allsidig och fullständig kontroll av förrättningarnas laglighet och att utvecklingen i praxis mot allt större frihet för den eftergranskande att begränsa efterkontrollen godkänts genom vad som förekommit i 1953 års lagstiftningsärende. Några faror för rättssäkerheten torde inte ha uppstått genom det sätt varpå prövningen numera bedrivs, och kommittén

anser sig utan vidare kunna slå fast att en övergång till en ordning med en mera noggrann kontroll i efterhand av förrättningarna inte kan komma i fråga. Det förhållandet att fastställelseprövningen inte innefattar en fullständig eftergranskning synes utgöra ett fullt tillräckligt skäl att inte behålla fastställelse-systemet. Förekomsten av en obligatorisk fastställelse kan nämligen lätt ge alla dem som inte är fullt initierade i dessa frågor den felaktiga föreställningen att en allsidig prövning av varje förrättningslaglighet kommer att äga rum sedan förrättningen slutförts, varför de enskilda sakägarna utan större risk för rättsförluster kan avstå från att själva bevaka sina intressen. Kommittén menar att den ifrågasatta reformen ligger helt i linje med de ställningstaganden som gjordes år 1953 och närmast kan betraktas som ett naturligt fullföljande av dessa.

Även av andra orsaker är det enligt kommittén fördelaktigt att avskaffa systemet med fastställelse. Inte minst önskvärdheten av att åstadkomma klarhet i fråga om ansvaret för förrättningen motiverar reformen. Det är också värdefullt att förrättningsmännen intar en i förhållande till överordnade myndigheter fullt självständig ställning som beslutande organ i frågor rörande fastighetsbildningslagstiftningens tillämpning. Deras avgöranden bör därför bli slutligt bestående utan att fastställas i viss ordning.

På grund av vad som sålunda anförts förordar kommittén en allmän övergång till ett system med förrättningar som får fulla rättsverkningar utan att ha blivit fastställda i särskild ordning.

Remissyttrandena. Kommitténs förslag att slopa fastställelseprövningen har godtagits av så gott som samtliga remissinstanser.

Flera remissinstanser hälsar förslaget med tillfredsställelse. *Lantmäteristyrelsen* anser sålunda tiden vara mogen att alltigenom övergå från fastställelse till lagakraftvinnande samt understryker kommitténs uttalande rörande önskvärdheten av att man vinner klarhet i fråga om ansvaret för förrättningshandläggningen och rörande värdet av att förrättningsmännen intar en i förhållande till överordnade myndigheter fullt självständig ställning. Enligt styrelsens mening är den obligatoriska granskningen delvis en kvarleva från tidigare organisations- och avlöningsförhållanden. Att slopan det av fastställelseprövningen skulle medföra ökad risk för in-teckningshavare och jämställda rättsägare behöver inte befaras. *Byggnadsstyrelsen* betonar särskilt att reformen skulle innebära tids- och effektivitetsvinster. Systemet med lagakraftvinnande har vidare den fördelen att de beslut som fattas vid förrättningen är slutgiltiga och inte kan rivas upp, om inte besvär anförs. Reformen betecknas av *kommunal-tekniska föreningen* som riktig och ändamålsenlig inte minst med hänsyn till de möjligheter som öppnas att snabbt åstadkomma fastighetsbildning i brådskande fall.

På andra håll godtar man inte förslaget lika reservationslöst. *Göta hovrätt* anser sålunda vissa tvivel föreligga om inte en fastställelseprövning

krävs av hänsyn till intresset av fastighetsindelningens stabilitet. I fråga om fastighetsbestämningar kan nämligen borttagandet av fastställelseprövningen medföra risk för att nulliteter skall uppkomma i större omfattning än hittills. Hovrätten finner det emellertid vara en mindre lycklig lösning att behålla fastställelseprövningen enbart i ärenden rörande fastighetsbestämning, särskilt med hänsyn till att förfarandet är avsett att ha en renodlat judiciell karaktär. Det bör beaktas att åtskilliga av de avgöranden som skall tillkomma genom fastighetsbestämning torde vara av relativt ringa betydelse för fastighetsindelningen och huvudsakligen ha intresse för de berörda sakägarna, medan i frågor av större vikt förrättningsmännens avgöranden ofta kan antas bli överklagade. På grund härav och eftersom utvecklingen gått i riktning mot allt större inskränkningar i granskningskyldigheten, anser sig hovrätten kunna biträda kommitténs förslag. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* anser att man från principiell synpunkt kan tveka inför reformen endast med hänsyn till att fastställelsens betydelse för exigibiliteten av förrättningsmännens beslut inte helt klarlagts. Kommitténs skäl för sitt ställningstagande synes emellertid bärande, och någon särskild bestämmelse om att förrättningsbeslut skall likställas med domstols dom är inte nödvändig. Inte heller från praktiska synpunkter kan några invändningar göras mot förslaget. Det synes berättigat anta att antalet förrättningar som undanröjts eller ändrats på grund av fel som upptäckts vid fastställelseprövningen är obetydligt, vartill kommer att förrättningsförfarandet förenklas avsevärt enligt kommitténs förslag.

Häradshövdingeföreningen betecknar förslaget snarast som en anpassning av lagreglerna till det system som redan tillämpas inom ramen för gällande författningsbestämmelser. Samtidigt påpekas emellertid att åtskilliga smärre detaljer rättas till under fastställelseförfarandet enligt överlantmätarens anvisningar. Det är därför av praktiska skäl önskvärt att någon motsvarande möjlighet till jämkningar i detaljer kommer att stå öppen även med det nya systemet. Liknande synpunkter framförs av *Svea hovrätt*, som emellertid utgår från att en viss granskningskyldighet under alla förhållanden åvilar registerföraren i denna hans egenskap.

Överlantmätaren i Älvsborgs län framhåller att fördelarna med reformen måste vägas mot olägenheten av att förekommande fel inte upptäcks på ett tillräckligt tidigt stadium. Att avskaffandet av fastställelseprövningen kan medföra risk för rättsförluster understryks av *överlantmätaren i Hallands län*. Redan tidigare har förelegat svårigheter att få till stånd en enhetlig rättstillämpning inom länen, och i fortsättningen torde sådana svårigheter uppkomma inom varje lantmäteridistrikt. Enligt överlantmätarens mening kan slopandet av fastställelseförfarandet därför komma att medföra inte oväsentliga olägenheter. Uppfattningen att ett avskaffande av fastställelseprövningen inte är helt utan risker delas också av *länsarkitekten*

i *Kopparbergs län*, som anser att den överprövning i judiciell ordning som föreslagits genom underställning till jorddomstol kommer att få relativt liten effekt, eftersom överlantmätaren tillagts begränsade befogenheter.

Departementschefen. Sedan lång tid tillbaka gäller som huvudregel att fastighetsbildningsförrättning skall underkastas efterkontroll av domstol eller annan myndighet innan den blir slutligt gällande. Om anledning därvid inte förekommer till annat än att förrättningen är lagligen beskaffad, skall den fastställas. Någon fullständig kontroll av förrättningarnas laglighet förekommer dock inte vid fastställelseprövningen. Innebörden av gällande rätt får i stället anses vara att fastställelsemyndigheterna själva äger att i viss utsträckning bedöma hur vidlyftig granskning som skall ägnas varje ärende. Utvecklingen i praxis har under senare år gått mot en allt större begränsning av efterkontrollen.

Kommittén har nu föreslagit att fastställelseförfarandet skall avskaffas och att förrättningarna skall erhålla fulla rättsverkningar i och med att de vunnit laga kraft. Förslaget har nästan genomgående godtagits av remissinstanserna, låt vara att några av dem gett uttryck för viss tvekan inför reformen.

I likhet med kommittén anser jag att några principiella betänkligheter knappast kan resas mot förslaget. Som kommittén har uttalat ger fastställelsebeslutet som sådant inte förrättningen en högre rättslig kvalitet i något avseende. Sålunda är det inte uteslutet att även en fastställd förrättning till följd av nullitet kan fränkännas bindande verkan. Vad angår fastställsens betydelse för verkställigheten av förrättningsavgörandena saknas enligt min mening varje anledning att göra skillnad mellan förrättningar som fastställts och sådana som enbart vunnit laga kraft. I vår nuvarande lagstiftning finns också exempel på att inte fastställda förrättningar uttryckligen tillerkänts exigibilitet. Jag kan här nöja mig med att hänvisa till bestämmelsen i 40 § EVL.

Det avgörande bör alltså — som kommittén funnit — vara om en obligatorisk fastställelse medför sådana praktiska fördelar att den bör behållas eller om nackdelarna är så stora att den bör slopas.

Som skäl för att den nuvarande ordningen bör behållas har vid remissbehandlingen anförts att åtskilliga felaktigheter f. n. upptäckts och rättas till i samband med fastställelseprövningen och att ett slopande av denna skulle kunna medföra att förrättningarna i ökad utsträckning blir nulliteter. I detta hänseende anser jag mig i likhet med kommittén böra slå fast att ett avskaffande av fastställelseförfarandet inte nödvändigtvis medför att man avstår från en eftergranskning av förrättningarna genom offentlig myndighet. Behövlig kontroll i alla önskvärda hänseenden kan ordnas på annat sätt, om den granskande myndigheten får rätt att fullfölja talan mot förrättningarna. Härigenom kan man göra det möjligt att rätta till felaktig-

heter i förrättningar i samma utsträckning som står till buds inom ramen för fastställelseprövningen. Visserligen kan det knappast förnekas att denna erbjuder särskilda möjligheter att på ett snabbt och smidigt sätt avhjälpa brister i förrättningarna. Emellertid vill jag i detta sammanhang erinra om bestämmelsen i 4:42 enligt vilken fastighetsbildningsmyndigheten på ett enkelt sätt kan korrigera vissa oriktigheter i förrättningen. F. ö. torde det kunna förväntas att antalet felaktiga förrättningar — som redan nu är obetydligt — i framtiden kommer att ytterligare minska till följd av de tidigare redovisade förslagen till förenklingar i förrättningsförfarandet och de förbättringar i lantmätarutbildningen som enligt vad jag har anfört under rubriken till 4 kap. torde komma att genomföras.

För ett avskaffande av fastställelseystemet synes tungt vägande skäl kunna anföras. Som kommittén har framhållit kan förekomsten av en obligatorisk fastställelse lätt inge den som inte är fullt insatt i dessa frågor den felaktiga föreställningen att en allsidig prövning av varje förrättningslaglighet kommer att äga rum och att de enskilda sakägarna därför utan större risk för rättsförluster kan avstå från att själva bevaka sina intressen. Att detta inte är tillfredsställande ligger i öppen dag. Också önskvärdheten av att åstadkomma klarhet i fråga om ansvaret för förrättningshandläggningen och att ge fastighetsbildningsmyndigheten en fullt självständig ställning talar för att fastställelseprövningen avskaffas. En sådan reform öppnar också möjligheter att i brådskande fall snabbt åstadkomma fastighetsbildning. Det måste slutligen också ligga i följdriktighetens och klarhetens intresse att förrättningarna får fulla rättsverkningar sedan fullföljdstiden gått till ända utan att överklagande skett.

Med hänsyn till vad jag sålunda har anfört har jag anslutit mig till kommitténs förslag att avskaffa fastställelseförfarandet och ersätta detta med ett system som innebär att förrättningarna blir slutligt giltiga i och med att de vinner laga kraft.

Efterbevakning till förmån för enskilda intressen

Kommittén. Till en början erinrar kommittén om sitt tidigare uttalande att en skärpning av den nuvarande ganska ofullständiga granskning av förrättningarna som sker i samband med fastställelseprövningen inte kan komma i fråga. Frågan gäller sålunda om det över huvud taget finns anledning att till förmån för de enskilda rättsägarna låta förrättningarna granskas av myndighet som har befogenhet att påkalla rättelse av fel eller brist som kan skada enskild person. Den nuvarande granskningen har inte till primärt syfte att skydda sakägarna utan förutsätter att dessa själva skall bevaka sina intressen. Med hänsyn härtill och till den nuvarande obetydliga anmärkningsfrekvensen rörande förhållanden som kan vara till skada för de enskilda kan en efterbevakning ex officio till förmån för sakägarna undvaras utan egentlig risk för rättsförluster.

Vad angår innehavarna av fordringsinteckningar och andra rättsägare som saknar självständig talerätt framhåller kommittén att fastighetsägarnas bevakning av sin rätt i allmänhet medför ett effektivt skydd för sådana medelbart intresserade rättsägare. Vidare är att märka att förrättningsmännen skall ägna särskild uppmärksamhet åt att dessas rätt inte äventyras. Enligt kommitténs mening är det i det närmaste omöjligt att vid en efterföljande granskning konstatera om förrättningsmännen verkställt de behövliga oskadlighetsprövningarna med behövlig omsorg. Det framstår därför som nära nog meningslöst att av hänsyn till inteckningshavarna låta förrättningarna undergå en särskild eftergranskning, och kommittén anser sig därför inte böra komplicera fastighetsbildningsproceduren genom att i sitt förslag ta upp en motsvarighet till den granskning till förmån för enskild rättsägare som f. n. sker i anslutning till fastställelseprövningen.

Kommittén diskuterar också frågan om inte inteckningshavarna i stället bör få möjlighet att som sakägare följa förrättningarna redan från början och i händelse av missnöje med förrättningsbeslut föra talan däremot. Erfarenheterna sägs emellertid visa att en sådan anordning inte behövs.

Remissyttrandena. Kommitténs ställningstagande i fråga om granskning genom myndighets försorg till förmån för enskilda rättsägare har genomgående godtagits av remissinstanserna.

Hovrätten över Skåne och Blekinge anser det vara av stor betydelse för att de rent praktiska fördelarna med fastställelseförfarandets slopande inte skall gå förlorade att detta inte ersätts med en ingående efterkontroll av förrättningarna genom det allmännas försorg. En sådan är av ringa betydelse för de enskilda sakägarna, eftersom dessa redan nu i händelse av missnöje med förrättningsmännens beslut och åtgärder torde bevaka sin rätt utan att förlita sig på att deras intressen skall tillvaratas vid fastställelseprövningen. Med hänsyn till att den nuvarande granskningen, fastän den enligt lagen inte är begränsad i något hänseende, enligt uttalade direktiv i verkligheten sker som en stickprovskontroll är det enligt *Svea hovrätts* mening mest följdriktigt att avskaffa granskningsskyldigheten till förmån för enskilda intressen. Detta står också i överensstämmelse med den skarpa åtskillnad mellan allmänna och enskilda intressen som i övrigt karakteriserar kommitténs förslag.

Hypoteksombudsmannaföreningen påpekar att fastställelseprövningen bl. a. har till uppgift att vara en garanti för inteckningshavarna. Föreningen ifrågasätter därför om inte inteckningshavarskyddet bör kompletteras med regler om besvärsrätt för inteckningshavare. För att inte värdet av en sådan besvärsrätt skall bli illusoriskt, bör skyldighet samtidigt föreskrivas för förrättningsmännen att i samband med förrättningens avslutande underrätta kända inteckningshavare om denna.

Departementschefen. I likhet med kommittén och remissinstanserna anser jag att någon eftergranskning genom myndighets försorg till förmån

för enskilda intressen motsvarande den som f. n. förutsätts ske inom ramen för fastställelseprövningen inte bör föreskrivas i den nya lagen.

Frågan huruvida inteckningshavarna och motsvarande rättsägare bör tillerkännas talerätt vid förrättningen och senare inför domstol är mer tveksam. Eftersom avgörandena i fastighetsbildningsärendena inte sällan kan påverka deras rättsställning, synes principiella skäl tala för att de behandlas som sakägare. Emellertid skulle en sådan ordning i väsentlig grad komplicera handläggningen av ärendena och stå i strid med strävandena att göra denna så snabb, enkel och billig som möjligt. Som kommittén har framhållit medför fastighetsägarnas bevakning av sin rätt i allmänhet också ett effektivt skydd för ifrågavarande rättsägare. Härtill kommer att fastighetsbildningsmyndigheten genom uttryckliga bestämmelser i lagen ålagts skyldighet att se till att inteckningshavarnas intressen inte förnärmas. På grund härav och eftersom erfarenheterna synes tala för att något praktiskt behov av en utvidgad talerätt i fastighetsbildningsärenden inte föreligger, har jag godtagit kommitténs förslag även i denna del.

Efterbevakning till förmån för allmänna intressen

Kommittén. Inledningsvis erinrar kommittén om att det i första hand åligger förrättningsmännen att iakta de bestämmelser som meddelats till skydd för allmänna intressen och att förrättningsmännen därvid skall samråda med de olika myndigheter, främst på länsplanet, vilkas verksamhetsområden berörs av förrättningen. Med hänsyn till styrkan av de allmänna intressen som inte sällan gör sig gällande vid fastighetsbildning och till den ofta svårbedömbara och kontroversiella beskaffenheten av de därmed sammanhängande spörsmålen kan det emellertid enligt kommitténs mening inte komma i fråga att låta förrättningsmännens avgöranden under alla förhållanden bli gällande utan rätt för det allmänna att påkalla en överprövning. Den omständigheten att meningsskiljaktighet kan föreligga mellan förrättningsmännen inbördes huruvida ett visst jord- eller planpolitiskt villkor skall anses uppfyllt utgör på sitt sätt ett särskilt motiv för att en prövning bör kunna komma till stånd i högre instans av de beslut som gäller som förrättningsmännens.

Beträffande frågan hur talan i högre instans mot en avslutad förrättning lämpligast bör fullföljas på det allmännas vägnar undersöker kommittén först möjligheten att låta en företrädare för de olika samhällsintressena följa varje ärende redan från förrättningens början och där utföra det allmännas talan. En sådan ordning med allmänt ombud vid varje förrättning är emellertid inte genomförbar i praktiken med hänsyn såväl till kostnaderna som till svårigheterna att lösa personalfrågan. Ingen annan utväg står därför öppen än att man ordnar en efterkontroll av de särskilda förrättningarna för att utröna om därvid förekommit ställningstaganden som

inte kan godtas från allmän synpunkt och om en prövning i högre instans bör påkallas.

Kommittén övergår sedan till att pröva åt vilken eller vilka myndigheter efterbevakningen bör anförtros. Alternativet att varje specialmyndighet vars verksamhet berörs skall utöva kontrollen avvisas som orealistiskt, eftersom det förutsätter att alla tänkbara myndigheter måste underrättas om varje avslutad förrättning och att de själva skall bedöma i vad mån de har något intresse att bevaka. Inte heller kan det komma i fråga att förrättningsmännen får i uppdrag att avgöra vilka myndigheter som i varje särskilt ärende har anledning att utöva kontroll och att endast de sålunda utvalda organen utrustas med befogenhet att fullfölja talan. Den enda rimliga lösningen synes därför vara att formellt förlägga bevakningen av det allmännas rätt till en enda myndighet, som i behövlig omfattning får samarbeta med de specialmyndigheter som kan beröras i varje särskilt fall.

En betydande fördel med denna anordning är att förutsättningar däri- genom skapas för en verklig samordning av de olika samhällsintressen som gör sig gällande vid fastighetsbildning. Härigenom undviks att olika myndigheter i ett och samma ärende i realiteten kommer att föra talan mot varandra. Med hänsyn till den centrala ställning i länet som överlantmätaren intar när det gäller frågor som rör fastighetsförhållanden synes det uppenbart att han skall bära huvudansvaret för bevakningen av allmänintresset och svara för den behövliga samordningen. Rätten att fullfölja talan mot förrättning bör därvid tillkomma överlantmätaren ensam.

Kommittén anser det emellertid inte tillrådligt att avskära sådana myndigheter som vid sidan av lantmäteriorganisationen har direkta uppgifter att verka för uppkomsten av en i jord- och planpolitiskt avseende ändamålsenlig fastighetsindelning från möjligheten att helt oberoende av överlantmätarens uppfattning få en fastighetsbildningsfråga underkastad domstols prövning. De myndigheter som bör få bestämmanderätt i detta hänseende är länsstyrelsen och lantbruksnämnden. Om dessa myndigheter formligen begär fullföljd, skall överlantmätaren således inte kunna vägra sådan.

När överlantmätaren begär överprövning av en förrättning, är enligt kommitténs mening vissa särbestämmelser rörande fullföljden nödvändiga. Sålunda kan den tidsfrist som i allmänhet skall gälla vid överklagande av förrättning inte tillämpas, utan en längre tid måste medges för att behövliga undersökningar skall hinnas med. Vidare bör överlantmätaren inte ensidigt föra talan som företrädare för allmänintresset, utan han bör vid fullföljd verka för att också motstående enskilda intressen blir behörigen tillgodosedda. Kommittén bedömer det därför som mest lämpligt att konstruera den överlantmätaren förbehållna formen för överklagande som ett i förhållande till besvärsinstitutet fristående rättsmedel, benämnt underställning.

Från det nu angivna regelsystemet görs ett undantag. Kommittén påpekar

att byggnadsnämnden intar en särställning bland de offentliga organ som berörs av fastighetsbildningsåtgärder så till vida som nämnden bereds tillfälle att i likhet med sakägare följa förrättningshandläggningen från början, när det är fråga om åtgärder där nämnden har särskilda intressen att bevaka. Det fordras därför inte att överlantmätaren åläggs att informera nämnden om fastighetsbildningar som är av betydelse för dess verksamhet, utan nämnden har att på egen hand bedöma när en överprövning är önskvärd med hänsyn till de intressen den har att bevaka. Med hänsyn härtill och eftersom det på grund av de lokala förhållandena i allmänhet ställer sig svårt för överlantmätaren att upprätthålla ett närmare samarbete med nämnderna i länet rörande enstaka fastighetsbildningsärenden, synes det kommittén lämpligt att nämnderna utrustas med en självständig rätt att föra talan mot förrättningsmännens beslut. Härvid bör det för sakägarna gällande besvär förfarandet tillämpas. Den självständiga fullföljdsrätten anser kommittén vara värdefull som ett medel att utan vidlyftigare anordningar tillgodose de lokala bebyggelseintressena.

Remissyttrandena. Vid remissbehandlingen har olika meningar kommit till uttryck rörande behovet av fullföljdsrätt på det allmänna vägnar i fastighetsbildningsärenden. Kommitténs ståndpunkt att det allmänna bör ha befogenhet att påkalla en överprövning av förrättningsmännens beslut har godtagits av det övervägande flertalet remissinstanser, men några har uttryckt tveksamhet i frågan. Endast en remissinstans har bestämt avstyrkt att man inför klagorätt för det allmänna.

Svea hovrätt anser det självfallet att inte bara de enskilda utan även företrädare för det allmänna bör ha möjlighet att genom fullföljd dra förrättningsmännens avgörande under domstols prövning. *Överlantmätaren i Skaraborgs län* framhåller att erfarenheterna av den nu gällande granskningen visat att den varit av värde. Han ansluter sig därför till kommitténs ståndpunkt att viss eftergranskning bör behållas om fastställelseprövningen slopas.

Lantbruksstyrelsen erinrar om att förrättningsmännen normalt bör inom förrättningsens ram bevaka allmänna intressen av olika slag, varvid de enligt vad styrelsen i annat sammanhang förordat har att respektera beslut som fattats av administrativa myndigheter och i övrigt i behövlig omfattning samråda med de myndigheter vilkas intressen berörs. Det blir därför knappast utrymme för överprövning från allmän synpunkt. Liknande synpunkter anförs av *byggnadsstyrelsen*, *ett flertal lantbruksnämnder* och *stadsförbundet*. *Överlantmätaren i Norrbottens län* betonar att med den föreslagna formen för samverkan i länsråd blir fullföljdsanordningen närmast en säkerhetsventil som ytterst sällan behöver träda i funktion.

Länsarkitekten i Gävleborgs län anser önskvärt att en sådan ordning införas att endast sakägare har rätt att överklaga fastighetsbildningsförrättning

och att således samma ordning tillämpas som gäller i fråga om planinstitut. *Tekniska högskolan, industriförbundet och skogsindustriernas samarbetsutskott* ifrågasätter också om klagorätt skall tillkomma annan än sakägare. Högskolan framhåller därvid att en överprövning från allmänna organs sida genom besvär eller underställning komplicerar och fördröjer förfarandet och kan leda till att det allmänna för rättegångar över jordägarnas huvuden. Enligt högskolans mening bör vidare överprövningen, om den skall behållas, i möjligaste mån förenklas.

Distriktslantmätaren i Södertälje distrikt hävdar att det med hänsyn till det föreslagna samrådsförfarandet under förrättningens gång varit en naturlig och följdriktig åtgärd att inte medge fullföljdsrätt för tillgodoseende av det allmännas intressen. Underställningsförfarandet innebär vidare att man behåller formerna för den nuvarande fastställelseprövningen, vilket bl. a. medför dubbelarbete samt onödigt kontroll och granskning. Slutligen hör underställningsförfarandet mindre väl samman med förslaget som i övrigt är väl anpassat till tidens krav på enkelhet, snabbhet, rättssäkerhet och ändamålsenlighet.

Den av kommittén föreslagna ordningen för utövandet av det allmännas fullföljdsrätt har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av flertalet remissinstanser. Vissa av lösningarna har emellertid föranlett kritik, särskilt från domarhåll.

Kommitténs uttalande att en ordning med allmänt ombud vid varje förrättning inte är genomförbar i praktiken har ej bemötts vid remissbehandlingen. *Nio ledamöter i nedre justitierevisionen* framhåller emellertid att som alternativ till en sådan lösning erbjuder sig inte bara det av kommittén förordade systemet med eftergranskning av förrättningen sedan sakägarnas besvärstid gått ut utan också ett system med kontroll innan förrättningen vunnit laga kraft, varvid förrättningsmännen åläggs att underätta berörd myndighet om förrättningen och myndigheten utrustas med samma möjlighet till talan som sakägarna. Detta system, som tillämpas vid syneförrättningar enligt VL (10 kap. 42—44 §§), skulle enligt ledamöternas mening innebära åtskilliga fördelar jämfört med den av kommittén föreslagna ordningen. Sålunda skulle förrättningsbesluten vinna laga kraft tidigare och mot alla parter vid ett tillfälle. Vidare skulle man uppnå en ansevärd arbetsbesparing vid länslantmäterikontoren, varigenom lantmäterit utbildad arbetskraft i stället kunde sättas in i förrättningsarbetet. Länsstyrelsen och lantbruksnämnden skulle i förekommande fall få möjlighet att som parter göra sig hörda redan i den första instansen. Med en lämplig utformning av förfarandet skulle också syftet att göra förrättningsinstansen självständig bli bättre tillgodosett. Instansens avgöranden skulle sålunda inte som enligt förslaget efter det de vunnit laga kraft mot parterna kunna »underställas» prövning genom beslut av myndighet som är förman till instansens ordförande men samtidigt ombud (ställföreträdare) för saklegi-

timerad part vid förrättningen (det allmänna). Slutligen kan det åtminstone i vissa fall antas vara av värde för den dömande myndigheten att få del av olika meningar hos skilda myndigheter, innan uppfattningarna genom kompromisser eller uppgörelser bringats till närmare eller fullständig överensstämmelse med varandra.

Göta hovrätt tar upp frågan om inte klagorätten bör handhas av länsstyrelsen och lantbruksnämnden ensamma med hänsyn till att fullföljden väsentligen kommer att avse frågor som tillhör dessa myndigheters verksamhetsområden. Om en sådan ordning kunde införas, skulle man vinna att formellt hinder inte förelåg att anlita överlantmätaren som expert i jorddomstolen. Hovrätten uttalar emellertid att det kan vara mindre lämpligt att överlantmätaren knyts fastare till jorddomstolen, eftersom detta bl. a. kan ha en ofördelaktig inverkan på det viktiga samarbetet mellan överlantmätaren och övriga länsmyndigheter. Kommitténs förslag att fullföljdsrätten på det allmännas vägnar skall tillkomma överlantmätaren accepteras därför av hovrätten.

Ett flertal remissinstanser diskuterar lämpligheten av konstruktionen att inte tillerkänna länsstyrelsen och lantbruksnämnden klagorätt i jorddomstolen men väl rätt att hos överlantmätaren påkalla fullföljd. *Industriförbundet* och *skogsindustriernas samarbetsutskott* anser att reglerna om rätt att påfordra fullföljd bör utmönstras. Enligt dessa remissinstanser bör den som äger fullfölja talan självständigt bedöma om så skall ske eller inte.

Göta hovrätt menar att något principiellt hinder inte föreligger att tillerkänna länsstyrelsen och lantbruksnämnden självständig fullföljdsrätt och att frågan därför främst bör lösas från rent praktiska synpunkter. För den föreslagna ordningen talar dels det förhållandet att det nuvarande underställningsförfarandet är anordnat på i princip samma sätt, dels den omständigheten att det kan förväntas att såväl länsstyrelsen som lantbruksnämnden i regel kommer att under hand begära att överlantmätaren skall fullfölja talan med hänsyn till de intressen de företräder. Hovrätten understryker också att samrådsförfarandet mellan myndigheterna möjligen kan bli effektivare, om den formella fullföljdsrätten anförtros åt överlantmätaren. Även *lantmäteristyrelsen* ansluter sig till kommittéförslaget. Styrelsen finner det vara uppenbart att överlantmätaren bör bära huvudansvaret för bevakningen av allmänintresset och svara för den behövliga samordningen. *Överlantmätaren i Kronobergs län* anför att den av kommittén förordade lösningen synes ändamålsenlig och att den anknyter till den praktiska tillämpning av nuvarande bestämmelser som utvecklats på skilda håll. Överlantmätaren upplyser i detta sammanhang att under de senaste tio åren ingen av de myndigheter i länet som tillsammans med överlantmätaren äger klagorätt utnyttjat denna utan att deras synpunkter i stället vid samråd eller genom yttranden framförts

till överlantmätaren, som därefter i förekommande fall beaktat dem i egna besvär till domstolen.

Svea hovrätt ställer sig tveksam till kommittéförslaget. Till en början ifrågasätter hovrätten om bestämmelser som bara har till syfte att främja samverkan mellan statliga myndigheter har sin rätta plats i civillag. Den föreslagna anordningen bygger vidare på den i viss mån fiktiva uppfattningen att det allmänna utgör ett enhetligt begrepp vars olika företrädare inte under några förhållanden bör ha möjlighet att i ett och samma mål hävda olika meningar. Denna uppfattning bör emellertid inte utgöra någon orubblig princip. De myndigheter som det här gäller bevakar nämligen i viss utsträckning olika intressen, och det är naturligt att dessa inte alltid helt sammanfaller. Om så i något enstaka fall skulle inträffa, bör varje myndighet själv fullfölja talan. Att olika meningar om vad som från allmän synpunkt är lämpligast samtidigt framförs i jorddomstolen synes endast vara till fördel. Vid fullföljd till högsta domstolen skall enligt förslaget liksom enligt gällande rätt självständig besvärsrätt föreligga. Hovrätten anser därför att var och en av ifrågavarande myndigheter bör kunna självständigt fullfölja talan till jorddomstol. Därmed är emellertid inte sagt att inte överlantmätaren på det sättet bör bära huvudansvaret för bedömningen av om fullföljd skall ske att det får ankomma på honom att avgöra när samråd med övriga myndigheter behövs. Kommitténs ställningstagande på denna punkt bör godtas, men det är tillräckligt att man i en kungörelse inför bestämmelser i detta hänseende. Åtskilliga av de av *Svea hovrätt* anförda synpunkterna återkommer i yttrandena från *hovrätten över Skåne och Blekinge, nedre justitierevisionen, häradshövdingarna i Umeå domsaga och Västerbottens västra domsaga samt häradshövdingeföreningen*. I flera av dessa yttranden understryks det otillfredsställande i att överlantmätaren enligt kommittéförslaget kan nödgas föra talan mot ett beslut som han själv finner godtagbart. Häradshövdingen i Västerbottens västra domsaga pekar även på de svårigheter som uppstår, om överlantmätaren, länsstyrelsen och lantbruksnämnden vill framställa mot varandra stridande ändringsyrkanden i jorddomstolen.

Lantbruksstyrelsen framhåller att, om i något enstaka undantagsfall allmänt intresse av väsentlig betydelse inte beaktats vid förrättning, företrädaren för detta intresse bör i vanlig ordning fullfölja talan till jorddomstolen. I samma riktning uttalar sig *skogsvårdsstyrelsen i Jönköpings län* samt *lantbruksnämnderna i Jönköpings och Kalmar län*.

Kommitténs förslag att konstruera överlantmätarens klagorätt som ett i förhållande till besvärsinstitutet fristående rättsmedel — underställning — har vid remissbehandlingen blivit föremål för delade meningar. På lantmätarhåll har man i allmänhet godtagit förslaget, medan en del andra remissinstanser, främst sådana med anknytning till domstolsväsendet, kritiserat det.

Förslaget tillstyrks av *lantmäteristyrelsen* samt *överlantmätarna i Stockholms, Jönköpings, Kronobergs, Älvsborgs, Skaraborgs, Kopparbergs och Norrbottens län*. Dessa myndigheter åberopar därvid i allmänhet de av kommittén anförda motiven.

De remissinstanser som avstyrker betonar i främsta rummet att överlantmätaren i enkelhetens intresse bör ha att tillgripa samma rättsmedel som gäller såväl för enskilda parter som för byggnadsnämnden samt att förfarandet bör vara detsamma för fullföljd till jorddomstolen som för fullföljd till högsta domstolen.

Göta hovrätt påpekar att överlantmätarens möjligheter att fullfölja talan helt är inriktade på allmänintressena, ett förhållande som inte ändras av att överlantmätaren under processen inte skall åsidosätta enskilda intressen. Användningen av underställningsinstitutet är därför inte ägnat att rubba överlantmätarens ställning som företrädare för det allmänna. De särbestämmelser som skall gälla för förfarandet vid överlantmätarens fullföljd motiverar inte heller att denna konstrueras som ett fristående rättsmedel. *Svea hovrätt* finner det obegripligt att behovet av samverkan mellan olika myndigheter för bedömningen av om fullföljd skall äga rum på det allmännas vägnar skall i och för sig kunna åberopas som skäl för att ett särskilt rättsmedel tillskapas för det allmänna. Det förhållandet att viss objektivitet förutsätts av representanter för det allmänna torde inte heller motivera ett särskilt fullföljdsförfarande för det allmänna. Den verkliga orsaken till att kommittén föreslår införandet av institutet underställning synes emellertid vara att de statliga myndigheterna har behov av längre fullföljdsfrist än de enskilda. Detta skäl kan enligt hovrättens mening inte godtas. Ifrågavarande myndigheter har tillgång till fastighetsbildningsrättslig expertis som väsentligt snabbare och säkrare än den enskilde förmår bedöma innebörden och lämpligheten av förrättningsavgöranden. Vidare har inte bara myndigheterna behov av tidsutrymme för samråd och överläggningar, utan detsamma gäller i minst lika hög grad beträffande enskilda, vilka kan behöva konsultera advokat eller sakkunnig, överlägga med sakägare eller rådfråga myndighet. Hovrätten påpekar också att myndighetens handläggning av fullföljdsfrågan kan underlättas om föreskriften i 4: 30 första stycket jämkas så, att överlantmätaren omedelbart efter avslutad förrättning tillställs en avskrift av fastighetsbildningsbeslutet och de handlingar som är nödvändiga för att bedöma om beslutet kan godtas från plan- och jordpolitisk synpunkt. I sista hand föreligger även för myndighet möjligheten att reservationsvis fullfölja talan, en utväg som de enskilda ofta måste bli hänvisade till att utnyttja.

Några remissinstanser berör de olägenheter som uppstår till följd av att fullföljdsfristerna enligt förslaget är olika för skilda kategorier klagoberättigade. *Häradshövdingen i Piteå domsaga* påpekar att de föreslagna fullföljdsreglerna innebär att frågan om en fastighetsbildningsåtgärd blivit

definitivt gällande efter utgången av besvärstiden hålls svävande under ytterligare viss tid. Enhetliga regler för samtliga fullföljdsberättigade skulle medföra en fastare och klarare ordning. *Fastighetsägareförbundet* anser att förslaget kan komma att medföra osäkerhet i fråga om tidpunkten när förrättningen vunnit laga kraft. Förbundet framhåller vidare att betydande dröjsmål uppkommer genom överlantmätarens underställningsrätt, vilket inom område där skyldighet att söka byggnadslov föreligger kan inskränka fastighetsägarnas möjligheter att snabbt få sådant lov.

Överlantmätaren i Jönköpings län uttalar att det successiva lagakraftvinnandet kan synas tillkrånglat. De olägenheter som kan vara förenade med förslaget är emellertid av ringa betydelse i jämförelse med de vinster detta medför i det övervägande flertalet ärenden. När det av handlingarna framgår att vederbörande administrativa myndighet biträtt fastighetsbildningen liksom i det stora antal fall då frågan inte är av större allmän betydelse eller då det gäller fastighetsbildning inom stadsplan eller byggnadsplan, kan nämligen förrättningen genom registrering bli gällande omedelbart efter besvärstidens utgång, således tre veckor efter förrättningens avslutande.

Häradshövdingeföreningen anser att benämningen underställning är mindre väl vald, eftersom den annars inom rättssystemet avser fall då den beslutande myndigheten enligt vissa författningsmässiga regler själv påkallar prövning av ett beslut i högre instans. I sådana fall har beslutet aldrig karaktär av ett slutgiltigt avgörande, utan det vinner rättskraft först genom den högre myndighetens fastställelse. Liknande synpunkter anförs av *Svea hovrätt*, *Göta hovrätt*, *nio ledamöter i nedre justitierevisionen* samt *industrieförbundet* och *skogsindustriernas samarbetsutskott*.

Förslaget att tillerkänna byggnadsnämnderna en självständig fullföljdsrätt godtas i allmänhet av remissinstanserna. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* anser sålunda att det är naturligt att i de fall förrättning avser mark inom område med stadsplan eller byggnadsplan det allmännas talan fullföljs i högre instans av byggnadsnämnden, som haft tillfälle att följa förrättningen från början. *Lantmäteristyrelsen* anför att det kan förefalla onödigt tillkrånglat att byggnadsnämndens talerätt skall utövas för sig och att det säkerligen också i en del fall skulle kunna åstadkommas förenklingar om all bevakning från det allmännas sida ägde rum vid överlantmätaren, ett alternativ som förmodligen för åtskilliga byggnadsnämnder skulle te sig ändamålsenligt. Enligt styrelsens mening skulle det å andra sidan, som kommittén uttalat, falla sig svårt för överlantmätaren att rörande ett flertal enskilda fastighetsärenden upprätthålla ett närmare samarbete med nämnderna i länet. Med hänsyn härtill och till vad som i övrigt anförts i betänkandet anser styrelsen att bevakningen av vissa fastighetsbildningsåtgärders lämplighet från allmän synpunkt kan anförtros åt byggnadsnämnden.

Att besvärsinstitutet skall komma till användning vid fullföljd från

byggnadsnämndens sida kritiseras på några håll. *Stadsjuristen i Stockholm* anser sålunda att byggnadsnämndens talan bör fullföljas genom underställning. Från förvaltningsrättslig synpunkt ter det sig besynnerligt att byggnadsnämnden, som förutsätts vara det kommunala organ hos vilket stadsingenjören-förrättningsmannen skall vara anställd, skall stå som besvärssökande gentemot den egna tjänstemannens åtgöranden i tjänsten. Liknande tankegångar framförs av *stadsingenjören och drätselkammaren i Sundsvall*. Även *länsstyrelsen i Västernorrlands län* anser att fullföljd från byggnadsnämndens sida bör ske genom underställning. Länsstyrelsens motivering härför är att nämnden bör ha samma fullföljdsomöjligheter som överlantmätaren för att dess ställning som central planmyndighet inte skall försvagas alltför mycket.

Departementschefen. Det betydelsefullaste inslaget i den nuvarande fastställelseprövningen består i en kontroll av att allmänna intressen beaktats vid förrättningen i tillräcklig utsträckning. Avskaffandet av fastställelsedörfarandet aktualiserar därför frågan huruvida det allmänna behöver andra medel för att bevaka sina intressen vid fastighetsbildning och påkalla en överprövning av fastighetsbildningsmyndighetens avgöranden.

Kommittén anser att en sådan överprövning behövs och hänvisar därvid främst till styrkan av de allmänna intressen som inte sällan gör sig gällande vid fastighetsbildning och till den ofta svårbedömbara och kontroversiella beskaffenheten av de därmed sammanhängande spörsmålen. Till detta ställningstagande ansluter sig det stora flertalet remissinstanser. På några håll ifrågasätts emellertid behovet och lämpligheten av fullföljdsrätt för det allmänna. Vissa remissinstanser ger uttryck åt den uppfattningen att fastighetsbildningsmyndigheten bör respektera beslut som fattats av administrativa myndigheter och att det därför knappast finns utrymme för en överprövning från allmän synpunkt. I andra yttranden framhålls att en överprövning komplicerar och fördröjer förfarandet och kan leda till att det allmänna för rättegångar över jordägarnas huvuden.

För egen del vill jag till en början erinra om att jag tidigare har tagit avstånd från tanken på att fastighetsbildningsmyndigheten i alla lägen skall vara bunden av administrativa myndigheters beslut. Med denna utgångspunkt anser jag starka skäl tala för att det allmänna bör kunna få till stånd en överprövning av förrättningarna. Utöver vad kommittén har anfört till stöd härför vill jag påpeka att en sådan ordning medverkar till uppkomsten av en vägledande praxis i frågor av jord- och planpolitisk innebörd. Inte minst med tanke på den allmänna utformning som getts åt reglerna rörande villkoren för fastighetsbildning bör denna synpunkt tillmätas stor betydelse.

Det är tyvärr ofrånkomligt att införande av bestämmelser om rätt för det allmänna att påkalla överprövning i viss mån är ägnat att fördröja och

komplitera förfarandet i fastighetsbildningsärendena. Betydelsen av dessa menliga verkningar beror emellertid av hur fullföljdsreglerna närmare utformas. Om man begränsar fullföljdstiden för det allmännas representanter så mycket som möjligt och samtidigt öppnar möjlighet för dem att avsäga sig fullföljdsrätten, torde olägenheterna reduceras avsevärt.

Invändningen att en överprövning till förmån för samhällsintressen kan leda till att det allmänna för rättegångar över jordägarnas huvuden torde syfta på den situationen att skilda myndigheter inför domstol hävdar olika meningar om tillåtligheten av en fastighetsbildningsåtgärd utan att jordägarna ger uttryck för någon uppfattning i frågan. En sådan situation måste emellertid antas bli sällsynt förekommande. Risken för att den någon enstaka gång skulle uppkomma bör inte föranleda att man helt vägrar det allmänna rätt att föranstalta om prövning i högre instans av fastighetsbildningsmyndighetens avgöranden. Jag ansluter mig därför till kommittéförslaget på denna punkt.

I frågan hur fullföljdsreglerna närmare bör utformas råder enighet mellan kommittén och remissinstanserna om att det inte är möjligt att i praktiken genomföra en anordning med ett allmänt ombud som skall följa varje fastighetsbildningsärende från början och utföra det allmännas talan. Som alternativ härtil har emellertid vid remissbehandlingen föreslagits att man efter mönster från reglerna om syneförrättningar i VL skall ålägga fastighetsbildningsmyndigheten skyldighet att underrätta berörd myndighet om förrättningen och utrusta myndigheten med samma rätt att föra talan i ärendet som sakägarna. Införandet av ett sådant system på fastighetsbildningens område skulle emellertid medföra stora svårigheter i tillämpningen och vara ägnat att tynga förrättningsförfarandet. Förslaget måste därför avvisas.

I likhet med kommittén har jag funnit att den enda praktiskt framkomliga vägen är att anordna en efterkontroll av förrättningarna för att utröna om en prövning i högre instans är påkallad från allmän synpunkt. Jag delar också kommitténs uppfattning att det inte är tänkbart att eftergranskningen skall utövas av alla specialmyndigheter vilkas verksamhetsområden berörs eller av vissa myndigheter som i varje särskilt fall utvalts av fastighetsbildningsmyndigheten.

Kommittén anser att bevakningen av det allmännas intressen formellt bör förläggas till en enda myndighet, överlantmätaren, som därvid skall ha att i behövlig omfattning samarbeta med de specialmyndigheter som kan beröras i varje särskilt fall. Emellertid är det enligt kommitténs mening inte tillrådligt att avskära sådana myndigheter som vid sidan av lantmäterioorganisationen har direkta uppgifter att verka för uppkomsten av en i jord- och planpolitiskt avseende ändamålsenlig fastighetsbildning från möjligheten att helt oberoende av överlantmätaren få en fastighetsbildningsförrättning underkastad domstols prövning. Kommittén föreslår

därför att överlantmätaren, som i princip ensam skall äga fullfölja talan mot förrättning, inte skall kunna vägra sådan fullföljd, om den uttryckligen begärs av länsstyrelsen och lantbruksnämnden.

Mot det av kommittén sålunda föreslagna systemet har vid remissbehandlingen riktats kritik. Vad man därvid främst vänder sig mot är konstruktionen att inte tillerkänna länsstyrelsen och lantbruksnämnden fullföljdsrätt men väl en ovillkorlig rätt att fordra att överlantmätaren överklagar fastighetsbildningsmyndighetens beslut.

I likhet med kommittén anser jag att överlantmätaren bör ha huvudansvaret för bevakningen av det allmännas intressen och att han därvid bör samarbeta med de specialmyndigheter som berörs av varje särskild förrättning och hålla dessa underrättade om frågor som är av betydelse för deras ämbetsutövning. Dessa senare myndigheter har således i första hand att vända sig till överlantmätaren när en förrättning från deras synpunkt inte kan godtas, varefter överlantmätaren skall på eget ansvar pröva om han anser fullföljd påkallad. Som kommittén har funnit är det inte lämpligt att avskära länsstyrelsen och lantbruksnämnden från möjligheten att oberoende av överlantmätarens inställning få till stånd en överprövning av fastighetsbildningsmyndighetens avgöranden. För mig framstår det då som den naturliga ordningen att också dessa myndigheter får självständig rätt att överklaga förrättningarna. Att kommittén inte valt detta alternativ beror uppenbarligen på att man funnit angeläget att en samordning kommer till stånd mellan de olika myndigheterna och ansett att detta bäst kan ske om endast en enda myndighet formellt handhar fullföljdsrätten. Såsom antytts i vissa remissyttranden bör emellertid en samordning mellan olika myndigheter lämpligen ske genom föreskrifter som meddelas av Kungl. Maj:t. På sådant sätt kan man få en fullt lika effektiv samordning som med kommitténs förslag.

Inte heller i övrigt kan jag finna att den av kommittén föreslagna konstruktionen har några avgörande fördelar. Som framhållits vid remissbehandlingen kan samtidigt mot förslaget riktas den allvarliga principiella invändningen att överlantmätaren kan tvingas att fullfölja talan mot ett förrättningsbeslut som han själv finner riktigt. Att ett genomförande av förslaget också skulle medföra praktiska olägenheter ligger i öppen dag.

På grundval av dessa överväganden anser jag att FBL bör innehålla föreskrifter om att såväl överlantmätaren som länsstyrelsen och lantbruksnämnden äger fullfölja talan mot fastighetsbildningsförrättning till förmån för allmänna intressen. Jag vill emellertid betona att det normala bör vara att överlantmätaren för det allmännas talan och att länsstyrelsen och lantbruksnämnden bör utnyttja sin fullföljdsrätt endast i de fall då deras uppfattning skiljer sig från överlantmätarens.

Enligt kommitténs förslag skall ett särskilt rättsmedel — underställning — användas vid fullföljd mot förrättning på det allmännas vägnar. Som

skäl härför anförs att en längre klagotid än den normala krävs i detta fall med hänsyn till att nödvändiga undersökningar skall hinnas med. Vidare betonas att det allmännas representanter inte ensidigt skall föra talan som företrädare för allmänintresset utan också verka för att motstående enskilda intressen blir tillgodosedda.

Enligt min mening är kommitténs argumentering inte bärande. Att det allmännas representanter skulle behöva längre tid än de enskilda för att förbereda ett överklagande kan knappast anses riktigt. Som Svea hovrätt påpekar i sitt remissyttrande finns hos de myndigheter det här är fråga om sakkunnig personal som snabbare och säkrare än de enskilda kan sätta sig in i frågeställningarna och avgöra om fullföljd bör ske. Sakägarna kan också sägas ha lika stort behov av rådrum för överläggningar och undersökningar som myndigheterna. Inte heller den omständigheten att samhällets representanter skall iaktta objektivitet vid utförande av det allmännas talan kan motivera att man ställer ett särskilt rättsmedel till deras förfogande.

Det har gjorts gällande att underställning är ett mer tilltalande rättsmedel än besvär med hänsyn till förhållandena mellan överlantmätare och byggnadsnämnd, å ena sidan, och fastighetsbildningsmyndigheten, å andra sidan. Enligt min mening hindrar dessa förhållanden inte på något sätt att man rör sig med ett enhetligt fullföljdsinstitut. Om de nämnda förhållandena skulle beaktas, borde detta leda till att underställningsinstitutet utformades på ett i grunden annat sätt än kommittén föreslagit. Jag vill i detta sammanhang betona att talan vid fastighetsdomstolen givetvis inte alltid behöver utföras av överlantmätaren personligen. Inom ramen för gällande instruktioner kan överlantmätaren överlämna uppgiften åt underlydande tjänsteman.

Mot bakgrund av vad jag nu har anfört har jag kommit till den uppfattningen att besvärsinstitutet bör tillämpas vid all fullföljd mot fastighetsbildningsmyndighetens avgöranden och att samma fullföljdsfrister bör gälla för samtliga klagoberättigade.

I likhet med kommittén och remissinstanserna anser jag det lämpligt att byggnadsnämnden i de fall då lokala bebyggelseintressen berörs av en fastighetsbildningsförrättning får rätt att fullfölja talan mot förrättningen på det allmännas vägnar. Av vad jag nyss har anfört följer att även byggnadsnämnden därvid har att anföra besvär.

15 KAP.

Fullföljd till fastighetsdomstol

Detta kapitel, som motsvarar 16 kap. i kommitténs förslag, behandlar frågan om fullföljd till fastighetsdomstolen. Bl. a. meddelas bestämmelser om

behörig domstol, rättsmedel, fullföljdsfrister, klagorätt, besvärgrunder och om avsägelse av fullföljdsrätt. I förhållande till kommitténs förslag innebär departementsförslaget betydande avvikelser.

Av skäl som jag tidigare redovisat har huvuddelen av de bestämmelser som kommittén tog upp i 15 kap. förts över till en särskild lag om fastighetsdomstol. Eftersom det visat sig mindre lämpligt att i lagen om fastighetsdomstol ta upp bestämmelser om vilka mål denna domstol skall pröva har detta kapitel inletts med en paragraf om behörig domstol i mål som fullföljs från fastighetsbildningsmyndigheten. I denna paragraf har också införts termen fastighetsbildningsmål som beteckning på de mål fastighetsdomstolen har att pröva enligt FBL.

Reglerna om fullföljd av talan på det allmännas vägnar har omarbetats ganska genomgripande vid departementsbehandlingen. Till stor del är denna omarbetning en följd av mina tidigare redovisade ställningstaganden att länsstyrelsen och lantbruksnämnden skall ha självständig rätt att överklaga fastighetsbildningsmyndighetens avgöranden i jord- och planpolitiska frågor samt att all fullföljd till fastighetsdomstol skall ske genom besvär. De ganska vidlyftiga och invecklade regler om förfarandet vid underställning som finns i kommittéförslaget (7 och 10 §§) har på detta sätt blivit överflödiga, och bestämmelserna om fullföljd av talan mot fastighetsbildnings- och fastighetsbestämmningsbeslut på det allmännas vägnar har koncentrerats till två paragrafer i departementsförslaget (7 och 8 §§). Vissa andra regler som systematiskt har samband med varandra men som i kommittéförslaget splittrats på skilda paragrafer har förts samman till en enda paragraf. Så är fallet med föreskrifterna om talan mot beslut om inställande av förrättning som begärts av annan än sakägare (6 och 8 §§ i kommittéförslaget, 9 § i departementsförslaget) samt med bestämmelserna om avsägelse av fullföljdsrätt (6 och 10 §§ i kommittéförslaget, 11 § i departementsförslaget).

Reglerna om myndighets fullföljdsrätt i departementsförslaget skiljer sig från kommitténs förslag också på så sätt att bestämmelsen i 9 § andra stycket i kommittéförslaget om skyldighet för registerföraren att hänskjuta sammanläggningsfråga till domstol utmönstrats till följd av den ändrade utformning sammanläggningsförfarandet fått i departementsförslaget.

Även i fråga om besvärstidens längd avviker departementsförslaget från kommitténs förslag. Den normala besvärstiden har sålunda förlängts från tre till fyra veckor. Samtidigt har tiden för särskild besvärstalan mot vissa avgöranden av mindre räckvidd skurits ned från tre till två veckor. I samband med dessa ändringar har bestämmelserna i 1 § i kommittéförslaget om särskild besvärstalan mot beslut av fastighetsbildningsmyndigheten delats upp i två paragrafer. Till 2 § i departementsförslaget har sålunda hänförts de beslut där den kortare besvärstiden skall gälla, medan 3 § behandlar de fall då besvärstiden skall vara fyra veckor.

De i 11 § upptagna reglerna om avsägelse av fullföljdsrätt skiljer sig inte bara i formellt utan också i sakligt hänseende från de bestämmelser som kommittén har förordat. Sistnämnda föreskrifter innebär att även ensidiga förklaringar om avsägelse har bindande verkan. Departementsförslaget intar i likhet med gällande rätt den motsatta ståndpunkten. I princip krävs sålunda att samliga klagoberättigade skall ha godkänt förrättningen för att godkännandet skall vara giltigt.

1 §.

Denna paragraf anger vilka domstolar som skall döma i fastighetsbildningsmål och förklarar innebörden av denna term. Vidare innehåller paragrafen regler om forum i fastighetsbildningsmål. Motsvarigheter till bestämmelserna finns i 15: 1 och 12 i kommittéförslaget.

Kommittén. Enligt 15: 1 i kommittéförslaget skall för prövning av mål som fullföljs från förrättningsmännen enligt bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (jordmål) vid hovrätterna finnas jorddomstolar. Kommittén framhåller att jorddomstolens uppgift utslutande blir att överpröva förrättningsinstansens avgöranden. Detta innebär att talan i mål, som f. n. enligt föreskrift i JDL skall efter stämning prövas av ägodelningsrätt, i fortsättningen måste väckas vid allmän underrätt, om inte frågan kan tas upp vid förrättning. I vad mån även mål rörande förhållanden som regleras i annan lagstiftning skall handläggas i samma ordning som jordmålen och således jämföras med dessa är enligt kommitténs mening en fråga som inte inverkar på utformningen av den nu aktuella bestämmelsen.

I 15: 12 i kommittéförslaget anges till en början att jordmål prövas av den jorddomstol inom vars domkrets den jord ligger som det är fråga om i målet. Enligt kommitténs mening passar denna forumregel bra i flertalet fall. Varje jordmål har otvivelaktigt alltid viss lokal anknytning, och belägenheten av den jord som berörs skall alltså vara avgörande för vilken jorddomstol som är behörig att ta upp målet. Ibland kommer emellertid jorden att ligga inom två eller flera domstolars områden, varför en kompletterande regel fordras. Det skulle vara tänkbart att formulera denna så, att den domstol inom vars domkrets den största delen av jorden ligger blir behörig. En sådan lösning skulle dock lätt kunna vålla svårigheter i tillämpningen och kan över huvud taget inte tillämpas i mål om bestämning av en gräns som sammanfaller med gränsen mellan domstolarnas jurisdiktionsområden. Med hänsyn härtill har kommittén funnit det mest ändamålsenligt att i de fall då jorden ligger inom mer än en domstols område låta förrättningsmännen bestämma vilken av domstolarna som skall pröva målet. Enligt en tilläggsbestämmelse skall således innehållet i förrättningsmännens fullföljdshänvisning här tillmätas utslagsgivande betydelse.

Remissyttrandena. Göta hovrätt ifrågasätter lämpligheten av att på sätt skett i 15: 12 i kommittéförslaget göra forumfrågan beroende av förrättningsmännens avgörande i de fall då den jord som målet rör är belägen inom mer än en domstols jurisdiktionsområde. De av kommittén berörda svårigheterna att tillämpa en forumregel motsvarande den nuvarande bestämmelsen i 21 kap. 1 § andra stycket JDL finner hovrätten inte vara av större praktisk betydelse. Hovrätten påpekar att motsvarande forumfrågor avgjorts enligt samma princip i RB (10 kap. 10 § andra stycket) och VL (11 kap. 10 § första stycket). En liknande forumregel i FBL bör möjligen förenas med en bestämmelse om att förrättningsmännens föreskrifter om forum för fullföljd av talan skall lända till efterrättelse. En annan tänkbar lösning som i vart fall skulle kunna användas som kompletterande regel är att jordmålet skall tas upp av den jorddomstol inom vars område förrättningslantmätaren är stationerad.

Även hovrätten för Övre Norrland och häradshövdingen i Västerbottens västra domsaga finner nuvarande forumregel vara att föredra framför den som kommittén föreslagit.

Nedre justitierevisionen ifrågasätter om förrättningsmännen vid meddelande av fullföljdshänvisning enligt andra punkten i 15: 12 bör lämnas helt utan ledning vid valet mellan de domstolar under vilka jorden lyder enligt första punkten.

Departementschefen. I departementsförslaget kallas de mål som enligt FBL fullföljs från förrättningsinstansen fastighetsbildningsmål. Till dessa räknas således även mål som rör fastighetsbestämningsfrågor. Som jag tidigare har anfört skall fastighetsbildningsmålen prövas av en särskild fastighetsdomstol och förslag till lag om fastighetsdomstol har upprättats inom justitiedepartementet. Enligt 1 § i detta förslag skall fastighetsdomstolen ta upp de mål och ärenden som anges i särskild lag eller författning. I förevarande paragraf föreskrivs därför till en början att mål som fullföljs från fastighetsbildningsmyndigheten enligt bestämmelserna i 15 kap. skall prövas av fastighetsdomstol.

Paragrafen innehåller vidare bestämmelser om forum i fastighetsbildningsmål. Motsvarande regler finns i 15: 12 i kommittéförslaget. Enligt huvudregeln i detta lagrum skall målen prövas av den domstol inom vars domkrets den i målet berörda jorden ligger. Denna bestämmelse har lämnats utan erinran av remissinstanserna och har utan saklig ändring överförts till departementsförslaget. För det fall att jorden lyder under mer än en domstol skall det enligt kommittéförslaget tillkomma fastighetsbildningsmyndigheten att bestämma vilken av domstolarna som skall pröva målet. I likhet med vissa remissinstanser anser jag att förslaget i denna del inger vissa betänkligheter. Från principiell synpunkt kan det inte anses tillfredsställande att fastighetsbildningsmyndigheten i dessa fall helt fritt skall av-

göra forumfrågan. I departementsförslaget har därför i stället föreskrivits att fastighetsbildningsmål som rör mark under flera fastighetsdomstolar skall tas upp av den domstol under vilken huvuddelen ligger. Denna bestämmelse stämmer överens med föreskriften i 21 kap. 1 § andra stycket JDL, och bestämmelser med samma innebörd finns även i RB och VL. Regeln torde endast undantagsvis ge upphov till tolkningssvårigheter. I det av kommittén berörda fallet att målet gäller bestämning av gräns som sammanfaller med gränsen mellan domstolarnas jurisdiktionsområden synes det naturligt att man låter storleken av de i målet berörda fastigheterna vara avgörande.

Att som ifrågasatts i ett remissyttrande införa en bestämmelse om att vad fastighetsbildningsmyndigheten i fullföljdshänvisningen föreskrivit om forum skall lända till efterrättelse synes inte lämpligt. Sakägare som är av annan uppfattning än myndigheten i forumfrågan bör nämligen kunna få denna prövad av högre instans. Av allmänna regler torde följä att sakägarens rätt alltid är bevarad, om han iakttar fullföljdshänvisningens uppgift om forum.

2 §.

2—4 §§ i departementsförslaget anger de situationer då beslut av fastighetsbildningsmyndigheten skall överklagas särskilt. Till 2 § har hänförts vissa beslut beträffande vilka det ansetts motiverat att föreskriva en förhållandevis kort fullföljdstid. I kommittéförslaget regleras frågan om fullföljd mot dessa beslut i 1 § första och andra styckena.

Kommittén. I överensstämmelse med vad som f. n. gäller i fastighetsbildningssammanhang bör enligt kommitténs mening en överprövning av beslut och åtgärder under en förrättning i princip inte kunna påkallas förrän efter förrättningens slutförande. Först i och med att förrättningsmännen skilt sig från ett ärende genom att förklara sin prövning avslutad eller förrättningen inställd skall alltså talan kunna fullföljas och besvärstiden börja löpa. Detta bör gälla som en huvudregel, oavsett om förrättningsmännen träffat sina avgöranden först i samband med förrättningens slutförande eller de under förrättningens gång efter hand meddelat beslut och vidtagit åtgärder av betydelse för de olika intressen som berörs. Kommittén, som tagit upp en bestämmelse härom i 4 §, har funnit denna ordning mest ändamålsenlig, eftersom förrättningsarbetet skulle störas och fördröjas, om ett separat överklagande av skilda förrättningsavgöranden skulle allmänt tillåtas. Genom en samlad bedömning av de vid en förrättning förekommande frågorna som förs vidare till domstol ökas dessutom i regel möjligheterna att vinna ett materiellt riktigt och lämpligt helhetsresultat. Inte minst betydelsefullt är att det i vissa fall kan vara svårt för sakägarna att innan förrättningen slutförts överblicka räckvidden av ett beslut och att avgöra

om de skall besvära sig. Härtill kommer att det ofta skulle bli en belastning för den prövande domstolen att vid särskilda tider behöva ta upp olika spørsmål rörande en och samma förrättning. Att märka är emellertid att vissa förrättningsbeslut avser frågor som är helt fristående i förhållande till vad som i övrigt förekommer under samma förrättning och därigenom lämpligen kan behandlas för sig i händelse av överprövning. Av vad kommittén tidigare anfört rörande förrättningshandläggningen följer vidare att ställningstagandena under pågående förrättning ibland kan vara av sådan grundläggande betydelse för det följande förrättningsarbetet att ett slutligt avgörande skulle vara till övervägande fördel. Detta gäller i synnerhet när ett omfattande arbete återstår och det är angeläget med garantier mot att detta utförs till ingen nytta. En omedelbar överprövning av förrättningsmännens beslut i sådana fall bör därför tillåtas. Den föreslagna ordningen för förrättningshandläggningen bygger också på den förutsättningen att ett slutligt avgörande i vissa hänseenden skall kunna åstadkommas under en förrättning, innan alla till förrättningen hörande åtgärder blivit vidtagna. Detta innebär inte någon principiell nyhet. Även JDL föreskriver — dock endast beträffande skiftesförrättningar — att förrättningsmännens beslut i vissa frågor som i hög grad påverkar sättet för fastighetsbildningens genomförande skall underkastas omedelbar överprövning i händelse av missnöje (21 kap. 19 §). Enligt hittillsvarande terminologi har sådana frågor brukat betecknas preliminärfrågor.

Första och andra styckena i kommittéförslaget innehåller en uppräkningslista av beslut som under alla förhållanden skall överklagas särskilt. Uppräkningen i första stycket omfattar bl. a. beslut, varigenom ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning avvisats, jäv mot förrättningsman ogillats eller förrättningsmännen yttrat sig om ersättning till sakkunnigt biträde eller syssloman. Beträffande avvisningsbesluten framhåller kommittén att dessa enligt 4:9 och 14:2 kan meddelas av lantmätaren, innan en förrättning ännu anses ha kommit till stånd. Med tanke på dessa fall är det nödvändigt med en regel om särskild fullföljd. Regeln bör emellertid omfatta även avgöranden genom vilka en ansökan under pågående förrättning avvisas utan saklig prövning. När det gäller beslut om ogillande av jäv mot förrättningsman innebär förslaget ingen ändring i förhållande till vad som f. n. gäller rörande laga skifte enligt 21 kap. 18 § JDL. Visserligen torde behovet att få en jävsfråga av detta slag preliminärt avgjord inte vara särskilt framträdande vid förrättningar av mindre omfattning, men eftersom det skulle medföra svårigheter att ha olika regler för olika förrättningar föreslår kommittén att talan skall fullföljas särskilt i samtliga fall då jäv ogillats. Härigenom får man också en viss anslutning till 49 kap. 3 § RB. Att förrättningsmännens yttrande rörande ersättning till sakkunnig och syssloman bör behandlas som en preliminärfråga hänger enligt kommittén samman med att beslutet utan olägenhet kan bedömas fristående samt att

ett skyndsamt avgörande är angeläget för den ersättningsberättigade. Förslaget i denna del innebär f. ö. i princip ingen nyhet.

Utöver de nu nämnda förrättningsavgörandena skall enligt första stycket särskild talan föras även mot beslut om rättelse enligt 4:42. Kommittén påpekar att rättelse ofta kommer att beslutas av lantmätaren först efter förrättningsens avslutande. En särskild fullföljdsregel behövs därför. Också när ett sådant beslut meddelas under förrättningsens gång torde det inte minst med hänsyn till sin fristående karaktär böra överklagas särskilt, om sakägare inte är nöjd med beslutet.

Vad beträffar sättet för fullföljd mot ifrågavarande beslut föreskrivs i kommittéförslaget att talan skall föras genom besvär. Berättigad att anföra besvär är sakägare. Denna föreskrift innebär inte någon fullständig reglering av talerätten, utan allmänna rättsgrundsatser avses vinna tillämpning. Endast den sakägare som ett förrättningsavgörande gått emot skall sålunda få påkalla överprövning. Eftersom beslut om ersättning till sakkunnig och syssloman dessutom rör tredje mans rätt, anges vidare att talan mot sådant ersättningsbeslut får i den för sakägare föreskrivna ordningen föras även av annan som beslutet rör. Detsamma gäller beslut varigenom ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning avvisats. Sökanden bör uppenbarligen, oavsett om han verkligen är att anse som sakägare eller inte, få till stånd en omprövning av avvisningsbeslutet.

Andra stycket i kommittéförslaget behandlar frågan om särskild fullföljd mot vissa förrättningsbeslut som rör gemensamma arbeten vid fastighetsreglering. Förrättningsmännens avgörande enligt 9:1 att gemensamt arbete skall utföras inom regleringsförrättningsens ram eller att fråga om genomförande av torrlägnings- eller vägbyggnadsföretag skall prövas i särskild ordning enligt annan lagstiftning omnämns här i första hand bland de beslut mot vilka sakägarna skall föra särskild talan. Som kommittén anfört vid 9:3 skall en av förrättningsmännen verkställd provisorisk kostnadsfördelning kunna omedelbart omprövas i jorddomstolen. Också beslut om sådan fördelning anges därför i andra stycket. Där föreskrivs slutligen att talan skall fullföljas särskilt när förrättningsmännen utnyttjat den rätt som enligt 4:37 tillkommer dem att entlediga syssloman, om denne inte anses handha gemensamt arbete på behörigt sätt, och att i hans ställe förordna annan syssloman. Angående sättet för fullföljden i de fall som berörts meddelas inte några självständiga regler, utan hänvisning sker i denna del till första stycket.

Gemensamt för samtliga fall som regleras i 1 § i kommittéförslaget är att den klagande har att inge sina besvär direkt till jorddomstolen och att detta skall ske inom tre veckor från den dag då det beslut som besvären avser meddelades. I fråga om skälen för att besvärstiden fastställts till tre veckor hänvisar kommittén till vad som sägs vid 4 § om tiden för anförande av besvär med anledning av avslutad eller inställd förrättning. Någon motsva-

righet till regeln i 21 kap. 21 § JDL om förlängning i vissa fall av tiden för anförande av besvär i preliminära skiftesfrågor behövs inte med hänsyn till gällande allmänna regler om återställande av försutten tid. Dessa regler torde erbjuda tillräckliga möjligheter för den som av laga förfall varit hindrad att iakttä den föreslagna besvärstiden att trots tidens utgång anför besvär och få till stånd en prövning av besvären.

Remissyttrandena. Med hänsyn till att förrättning i vissa fall kan handläggas utan sammanträde ifrågasätter *lantbruksnämnden* och *hushållnings-sällskapet i Värmlands län* om besvärstiden alltid bör räknas från den dag då beslutet meddelades. Det kan tänkas fall då billighetsskäl talar för att besvärstiden räknas från dagen för delgivning av beslutet.

Departementschefen. De av kommittén föreslagna reglerna om särskild besvärstalan vid förrättning har utan större sakliga ändringar upptagits i departementsförslaget. Av skäl som jag tidigare har utvecklat har dock kretsen av avgöranden som får överklagas särskilt utvidgats till att omfatta även beslut om förskott på inlösenersättning och om debitering av kostnader för gemensamt arbete samt beslut i fråga om ersättning till sådan skadelidande som avses i 4 kap. 38 §. I fråga om tiden för anförande av besvär har jag funnit en viss differentiering påkallad. I detta hänseende vill jag hänvisa till vad som anförs vid 6 §. De beslut beträffande vilka jag har ansett tillräckligt med en förhållandevis kort fullföljdstid behandlas i denna paragraf. Till en början omnämns här beslut varigenom ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning avvisats, jäv mot förrättningsman ogillats eller fastighetsbildningsmyndigheten utlåtits sig om förskott på inlösenersättning eller om ersättning till sakkunnigt biträde eller syssloman eller skadelidande som avses i 4 kap. 38 § samt beslut om rättelse enligt 4:42. Vidare behandlas frågan om särskild fullföljd mot vissa förrättningsbeslut som rör gemensamma arbeten vid fastighetsreglering. I lagtexten upptas till en början beslut som innebär att gemensamt arbete skall utföras enligt denna lag eller att fråga om genomförande av sådant arbete skall prövas i särskild ordning enligt annan lagstiftning. Vidare anges beslut enligt 9:3 om fördelning av kostnaderna för gemensamt arbete eller enligt 9:4 om debitering av sådana kostnader. Slutligen nämns beslut om entledigande av syssloman som fått i uppdrag att ombesörja gemensamt arbete och om att annan skall förordnas i hans ställe.

Besvärstiden är enligt departementsförslaget två veckor från den dag då beslutet meddelades. I fråga om utgångspunkten för tidsberäkningen stämmer förslaget således överens med vad kommittén förordnat. Genom bestämmelserna i 4:17 fjärde stycket är det sörjt för att sakägarna skall få kännedom om de beslut det här gäller. Att räkna besvärstiden från dagen för delgivning av beslutet skulle medföra avsevärda praktiska olägenheter

50* — *Bihang till Riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

med hänsyn till att förrättningarna inte sällan berör ett stort antal sakägare.

3 §.

Denna paragraf innehåller bestämmelser om särskild fullföljd mot vissa beslut där en längre besvärstid än vad som anges i 2 § ansetts motiverad. I kommittéförslaget behandlas frågan om fullföljd mot dessa beslut i 1 § första och tredje styckena.

Kommittén. Bland de förrättningsavgöranden som enligt 1 § första stycket i kommittéförslaget skall föranleda särskilt överklagande nämns även tillståndsbeslut. I fråga om dessa beslut behövs enligt kommitténs mening inte i detta sammanhang någon motivering till den föreslagna fullföljdsregeln. Av kommitténs uttalanden i anslutning till 4: 26 framgår att hela anordningen med dessa beslut enligt sitt syfte kräver att förrättningsmännens avgörande skall vinna laga kraft innan förrättningen fortsätts.

Kommittén framhåller att den vid uppbyggnaden av förfarandet vid fastighetsbildningsförrättningar eftersträvat en ordning som skall medge att fastighetsbildningsbeslut i vissa fall vinner laga kraft innan nödvändiga värderingar utförs och verkställighetsarbeten fullgörs. Visserligen skall fastighetsbildningsbesluten i flertalet fall när förrättningarna är enkla meddelas först i anslutning till att förrättningarna avslutas. Ett särskilt överklagande fyller inte då någon funktion. Så snart förhållandena är av mera komplicerad natur skall emellertid en uppdelning av förrättningsarbetet i olika etapper kunna ske. Därvid blir det av särskild betydelse att förrättningsmännens avgöranden rörande själva fastighetsbildningen kan meddelas på ett tidigare stadium och bli slutligt gällande under pågående förrättning. För detta ändamål fordras att fastighetsbildningsbeslut kan överprövas särskilt. Att i lagen direkt ange i vilka situationer sådan särskild fullföljd skall förekomma har syntts kommittén mindre lämpligt. Åt förrättningsmännen, som bör ha tämligen fria händer att anpassa förfarandet på det sätt som är lämpligast med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet, bör i stället anförtros att bestämma när särskild talan mot ett fastighetsbildningsbeslut skall tillåtas. Föreskriften om att förrättningsmännen skall äga förordna om särskild fullföljd har tagits upp i 1 § tredje stycket i kommittéförslaget. I samband därmed anges även att dylikt förordnande får meddelas endast om det finnes ägnat att befordra en ändamålsenlig förrättningshandläggning. I övrigt hänvisas till de i första stycket meddelade reglerna om sättet för fullföljden. Vidare slås fast att den klagorätt som här avses tillkommer sakägare. Tillkännagivande om förordnandet måste lämnas vid fastighetsbildningsbeslutets meddelande. Detta följer av 4: 14 andra stycket.

Särskild uppmärksamhet måste ägnas åt partiella fastighetsbildningsbe-

slut eller med andra ord beslut som inte innefattar medgivande till den aktuella fastighetsbildningen i dess helhet. Dessa avgöranden kan i motsats till de fullständiga fastighetsbildningsbesluten inte anses innebära ett generellt ställningstagande till fastighetsbildningens tillåtlighet. Delbeslut som inte meddelas i anslutning till tillståndsbeslut bör därför inte få bli slutligt gällande om inte tillståndsfrågan redan avgjorts med bindande verkan. Med anledning härav har i 1 § tredje stycket i kommittéförslaget tillagts en bestämmelse enligt vilken det för förordnande om särskild fullföljd beträffande delbeslut fordras att tillståndsbeslut samtidigt meddelas eller att lagakraftgående sådant beslut föreligger. Om delbeslut meddelas samtidigt med tillståndsbeslut, förutsätts således att vid ett överklagande gemensam överprövning av båda besluten kommer till stånd. Besvär i tillståndsfrågan torde i varje fall alltid få anses omfatta även den avgjorda fastighetsbildningsfrågan.

Vad som nu sagts om behovet av ett särskilt överklagande av förrättningsmännens grundläggande beslut vid fastighetsbildning äger enligt kommittén motsvarande giltighet beträffande fastighetsbestämning. Som kommittén framhållit redan vid 14:7 torde det i vissa fall när fastighetsbestämning är av betydelse för en samtidig fastighetsbildning vara nödvändigt att tillåta särskild fullföljd mot fastighetsbestämmningsbeslutet. Till följd härav har dessa avgöranden jämförts med de fullständiga fastighetsbildningsbesluten.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anser att sakägare bör ha möjlighet att få befogenheten av förordnande om särskild fullföljd mot fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämmningsbeslut prövad utan att behöva angripa beslutets innehåll eller åtgärden att meddela beslutet vid den aktuella tidpunkten. Eftersom det i någon mån är ovisst om en talan i jorddomstolen som endast går ut på att få ett förordnande av ifrågavarande slag undanröjt kan tas upp till prövning, bör ett klarläggande härav ske.

Departementschefen. Departementsförslaget överensstämmer, fränsett föreskriften om besvärstidens längd, sakligt sett helt med vad kommittén föreslagit. Angående skälen till den berörda olikheten vill jag hänvisa till mina uttalanden vid 6 §.

Med anledning av vad *Svea hovrätt* anfört i sitt remissyttrande vill jag framhålla att ett förordnande om att talan mot ett fastighetsbildnings- och fastighetsbestämmningsbeslut skall föras särskilt får anses utgöra en del av beslutet. Härav torde följa att en sakägare, som är missnöjd med förordnandet, kan få till stånd en överprövning därav genom att besvara sig över fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämmningsbeslutet under påstående att förordnandet inte är ägnat att främja en ändamålsenlig förrättningshandläggning.

4 §.

I denna paragraf, som motsvarar 2 § i kommittéförslaget, anges vissa förrättningsavgöranden som skall överklagas särskilt utan att någon bestämd klagotid föreskrivits.

Kommittén. I kommitténs förslag till 2 § behandlas först det fallet att sakägare menar att en förrättning uppehålls onödigt genom förrättningsmännens beslut i något hänseende. Kommittén påpekar att vilandeförklaring torde höra till de beslut som främst kan föranleda onödiga och för sakägare menliga dröjsmål med förrättningar. Bestämmelsen, som motsvarar 49 kap. 6 § RB, omfattar emellertid även t. ex. förordnanden om vissa sakkunnigutredningar. Vidare behandlar kommittéförslaget fall då någon är missnöjd med förordnande enligt 5: 20 om inskränkning i rätten att verkställa skogsavverkning eller att föra bort matjord inom område som ingår i fastighetsreglering. Med hänsyn till svårigheterna att bringa sådant förordnande till allmän kännedom är det mest tillrådligt att inte begränsa klanderomöjligheterna till viss tid. Samma besvärregel bör gälla även beträffande beslut varigenom medgivande till byggnadsarbete vägrats sedan förordnande meddelats enligt 5: 22, även om hinder i och för sig inte skulle möta att här låta en överprövning vara beroende av att besvären anförs inom viss tid. Eftersom sökanden emellertid skulle äga möjlighet att efter utgången av den föreskrivna tiden hos förrättningsmännen framställa ny begäran om medgivande, har det synts opåkallat med en tidsbegränsning av klagorätten.

Departementschefen. De av kommittén föreslagna bestämmelserna har tagits upp i departementsförslaget utan ändring i sak.

5 §.

Paragrafen — som motsvarar 3 § i kommittéförslaget — innehåller ett förbud att föra talan mot beslut varigenom fastighetsbildningsmyndigheten gillat jävsanmärkning.

Kommittén. Kommittén erinrar om att den föreslagna bestämmelsen motsvarar 3 kap. 9 § sista stycket JDL och 49 kap. 7 § RB.

Departementschefen. Departementsförslaget har, bortsett från vissa redaktionella jämkningar, utformats helt i enlighet med kommitténs förslag.

6 §.

Denna paragraf, som motsvarar 4 § i kommittéförslaget, innehåller huvudregeln om sakägares rätt att föra talan mot beslut och åtgärd vid förrättning.

Kommittén. Kommittéförslaget innebär i princip att sakägare i alla andra fall än de tidigare behandlade skall fullfölja sin talan genom besvär som skall inges till jorddomstolen inom tre veckor från den dag då förrättningen förklarades avslutad eller inställd. Kommittén erinrar om att motsvarande bestämmelser i gällande lagstiftning finns i 21 kap. 20, 22 och 23 §§ JDL. Dessa lagrum föreskriver emellertid en klandertid av trettio dagar utom beträffande skiftesförrättningar, som kan överklagas inom fyrtiofem dagar från slutförandet. Att kommittén nu föreslår en förkortning till tre veckor hänger samman med önskemålet att förrättningarna snarast möjligt skall leda till ett slutligt och bestående resultat. Enligt 52 kap. RB är tiden för anförande av besvär över allmän underrätts beslut endast två veckor. Kommittén har visserligen inte ansett tillrädligt att på förevarande område tillämpa en så kort frist men har däremot funnit det lämpligt att anknyta till den i 50 och 51 kap. RB föreskrivna tiden av tre veckor för ingivande av vadeinlaga vid fullföljd av talan mot underrätts dom i såväl tvistemål som brottmål. Den tid som en vadekärande har att iaktta torde få anses fullt tillräcklig också för en klagande i jordmål.

Enligt de föreslagna bestämmelserna om fastighetsreglering skall i vissa situationer även anuan än sakägare i vedertagen mening kunna åläggas skyldighet att utge ersättning eller att betala förrättningskostnad. Genom ett särskilt tillägg till huvudregeln har kommittén likställt denne med sakägare i fråga om rätten att föra talan mot beslut om sådant åläggande.

För det fall att en under förrättningen verkställd gränsutmärkning blivit felaktig kan det vara svårt för sakägarna att före utgången av den föreslagna korta besvärstiden om tre veckor få kännedom om felet och hinna klandra åtgärden. Om fel av denna beskaffenhet någon gång skulle förekomma, torde sakägarna knappast upptäcka det förrän de fått ta del av förrättningskartan och kunnat jämföra dess visning av gränssträckningarna med de på marken utsatta gränsmärkena. Med hänsyn till den betydelse i materiellt hänseende, som utmärkningen i regel får, fordras emellertid garantier för att sakägarna inte skall förlora sin klagorätt. Enligt nuvarande ordning har problemet lösts på det sättet att ett särskilt institut för rättelse av fastställd förrättning införts. Om efter det att en förrättning blivit fastställd genom lagakraftägande beslut uttrönts att fel uppstått vid utmärkande på marken av ägo gräns som tillkommit vid förrättningen, skall nämligen enligt 21 kap. 47 § JDL rättelse sökas hos ägodelningsrätten inom ett år från det kartan utgetts eller avsänts till vederbörande sakägare. Rättelse i enlighet härmed kan ske även i andra fall när det förekommit fel i mätning eller uträkning vid en förrättning. Vid bedömning i vad mån någon motsvarande anordning krävs för framtiden behöver enligt kommitténs mening endast fel vid gränsutmärkning uppmärksammas. I övrigt torde de vanliga fullföljdsreglerna samt den i 4:42 reglerade rättelsemöjligheten medföra en tillräckligt betryggande ordning. Vad gränsfrågorna be-

träffar synes den enklaste lösningen vara att man förlänger besvärstiden så, att sakägarna får en väl tillmätt tidsrymd inom vilken de hinner undersöka om det finns anledning till erinran mot utmärkningen och eventuellt begära rättelse. Denna utvidgade besvärmöjlighet får emellertid inte innebära att själva den grundläggande förrättningsåtgärden försenas. Den omständigheten att sakägarna fortfarande har rätt att föra talan rörande utmärkningen även när denna ägt rum under själva förrättningen skall följaktligen inte hindra att förrättningen betraktas såsom slutligt bestående och att anteckning därom sker i fastighetsregistret.

På grund av vad nu sagts föreslås i andra stycket i kommittéförslaget att sakägare även efter utgången av den annars gällande klagotiden om tre veckor får genom besvär söka rättelse i gränsutmärkning som skett i anledning av fastighetsbildning eller fastighetsbestämning men att han vid fullföljd i sådant fall har att inkomma med sina besvär till jorddomstolen inom ett år från den dag då anteckning om fastighetsbildningen eller fastighetsbestämningen verkställdes i fastighetsregistret. Att på sätt som skett i 21 kap. 47 § JDL anknyta den särskilda klandertiden till förrättningskartans utlämnande har inte synts lämpligt.

Vid utformningen av bestämmelsen i andra stycket rörande klagan över gränsutmärkning har kommittén uppmärksammat att sådan utmärkning enligt 4: 27 eller 14: 6 kan äga rum först efter förrättningens avslutande. För det fall att lantmätaren sålunda fullgör arbetet utom ramen för förrättningshandläggningen, torde det i regel ske först sedan han kunnat konstatera att förrättningen leder till slutligt bestående resultat. Han torde alltså vanligen invänta registreringen. Med hänsyn härtill har i särbestämmelsen tillagts att, om gränsutmärkningen sker först efter registreringen, den särskilda besvärstiden skall räknas från det utmärkningen slutfördes. Anteckning om när detta skedde kommer att återfinnas i förrättningsakten.

Kommittén påpekar, att om en gräns fått felaktig sträckning utmärkt på marken men felet hänför sig till utstakningen och inte till utmärkningen, den nu föreslagna särbestämmelsen inte är avsedd att vinna tillämpning. Ofta kan det emellertid vara svårt att i efterhand avgöra om felet uppkommit vid den ena eller den andra åtgärden. I brist på annan utredning torde klagandens uppgift att felet beror på utmärkningen få tas för god.

Remissyttrandena. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* anser att den föreslagna besvärstiden av tre veckor är för kort. Hovrätten framhåller att sakägarna sällan anlitar biträde vid förrättningarna utan först sedan de fått kännedom om förrättningsmännens beslut och att jämförelse därför inte kan göras med brottmålen och tvistemålen vid de allmänna domstolarna. Enligt hovrättens mening bör intresset av ett snabbt avgörande av fullföljdsfrågan vägas mot sakägarnas behov av rådrum för sina ställningstaganden. För den händelse det allmännas talan skall fullföljas genom be-

svär, bör besvärstiden lämpligen bestämmas till sex veckor och i annat fall till fyra veckor. *Göta hovrätt* anser att den för fullföljd till högsta domstolen föreslagna tiden, fyra veckor, bör gälla även vid fullföljd till jorddomstolen. Denna åsikt delas av *häradshövdingen i Västerbottens västra domsaga*.

Svea hovrätt anser att kommitténs förslag till nedskärning av besvärstiden inte är någon angelägen reform. Genom möjligheten att godkänna förrättning och därigenom åstadkomma att den vinner laga kraft före besvärstidens utgång torde det i de flesta fall då meningsmotsättningar inte föreligger vara sörjt för att onödigt tidsutdräkt inte behöver uppkomma. Om sakägare däremot är tveksam om han skall godta förrättningen, finns det knappast anledning att driva fram ett ställningstagande i fullföljdsfrågan inom den knappt tilltagna tiden av tre veckor. Hovrätten anser det tänkbart att differentiera besvärstiden, exempelvis så, att för fullföljd enligt 16:1 första och andra styckena i kommittéförslaget bestäms en kortare besvärstid än annars.

Beträffande paragrafens andra stycke erinrar *Svea hovrätt* om kommitténs uttalande att, om en gräns fått felaktig sträckning utmärkt på marken men felet hänför sig till utstakningen och inte till utmärkningen, den föreslagna bestämmelsen om rättelse av gränsmärkning inte är avsedd att vinna tillämpning. Hovrätten ifrågasätter om inte kommittén därmed åsyftar en saklig ändring av vad som nu gäller enligt 21 kap. 47 § JDL. Det synes svårt att förstå att sakägaren i fråga om utstakningsfel som inte uppmärksammas under förrättningen endast skall ha den ordinarie fullföljdsfristen till sitt förfogande för att upptäcka och besvara sig över felet. Det är lika svårt för sakägaren att upptäcka att gränsen avviker från fastighetsbildningsbeslutet i sådana fall som när avvikelserna uppkommit vid utmärkningen. Hovrätten anser att det inte är någon fara med att låta ett utmärkningsfel rättas även när det beror på felaktig utstakning.

Lantmäteristyrelsen anser att sådan ersättningskyldig som avses i andra punkten av första stycket bör få underrättelse om beslutet och att en erinran härom bör tas in i anslutning till 4: 14 tredje stycket.

Departementschefen. Denna paragraf innehåller huvudregeln om sakägares rätt att klaga över beslut och åtgärd vid förrättning. I överensstämmelse med vad som f. n. gäller skall enligt kommittéförslaget besvärstiden börja löpa först i och med att förrättningen förklarats avslutad eller inställd. I 21 kap. 20, 22 och 23 §§ JDL föreskrivs en besvärstid av fyrtiofem dagar i fråga om skiftesförrättningar och trettio dagar i fråga om andra förrättningar. För att tillgodose önskemålet att förrättningarna så fort som möjligt skall bli slutligt bestående föreslår kommittén att besvärstiden skärs ned till tre veckor, dvs. den tid som enligt reglerna i 50 och 51 kap. RB gäller för ingivande av vadeinlaga i tvistemål och brottmål.

Vid remissbehandlingen har från några håll gjorts gällande att den föreslagna besvärstiden är för kort. Bl. a. påpekas att sakägarna i regel inte anlitar biträde vid förrättningarna utan först sedan de fått kännedom om fastighetsbildningsmyndighetens avgörande och att en jämförelse med tvistemålen och brottmålen vid de allmänna domstolarna därför inte kan göras. Enligt min mening kan denna invändning inte fränkännas fog. Även från andra synpunkter framstår en omprövning av kommittéförslaget i denna del som påkallad. Av skäl som jag har utvecklat närmare under rubriken till denna avdelning är jag av den uppfattningen att besvärsinstitutet bör tillämpas vid all fullföljd mot fastighetsbildningsmyndighetens avgöranden och att samma fullföljdstid bör gälla för det allmännas representanter som för andra klagoberättigade. Emellertid är det av vikt att de av fastighetsbildningen berörda myndigheterna får tillfälle att göra undersökningar och hålla överläggningar innan frågan om fullföljd på det allmännas vägnar avgörs. En besvärstid av tre veckor framstår mot denna bakgrund som alltför snävt tilltagen.

De nu anförda synpunkterna talar för en ej obetydlig förlängning av den i 4 § i kommittéförslaget angivna besvärstiden. Genom en sådan förlängning skulle man emellertid komma i konflikt med intresset av att förrättningarna blir slutligt gällande så snart som möjligt. För främjande av detta intresse har visserligen såväl i kommittéförslaget som i departementsförslaget tagits upp bestämmelser om avsägelse av klagorätt. Möjligheterna att på detta sätt få till stånd ett lagakraftvinnande före fullföljdstidens utgång synes dock ganska begränsade. Om man mera allmänt vill tillgodose önskemålet att förrättningarna skall lända till efterrättelse utan onödig tidsspillan, torde detta inte kunna ske på annat sätt än att besvärstiden görs så kort som möjligt.

En rimlig avvägning mellan de olika intressen som här står mot varandra synes kunna vinnas om tiden för anförande av besvär över avslutad förrättning bestäms till fyra veckor. Första stycket första punkten i departementsförslaget har utformats i enlighet härmed. Jag är medveten om att det ibland kan vara svårt att inom den föreskrivna tiden ta slutlig ståndpunkt till fullföljdsfrågan och utarbeta en fullständig besvärslaga. I sådana fall står dock möjligheten öppen att genom en enkel inlaga anföra besvär reservationsvis och samtidigt hemställa om anstånd med att uppge grunderna för besvärstalan samt ändringsyrkandena.

Som tidigare berörts anger 1 § i kommittéförslaget en besvärstid av tre veckor även i fråga om de beslut som där behandlas. I ett remissyttrande har ifrågasatts om man inte beträffande vissa av dessa beslut kan bestämma en kortare besvärstid än den som annars skall gälla. Vid bedömande av denna fråga kan till en början konstateras att de skäl som enligt vad jag nyss har anfört talar för en förlängning av den av kommittén föreslagna besvärstiden har full giltighet också beträffande en del av de i 1 §

i kommittéförslaget angivna besluten. Jag syftar i första hand på tillståndsbeslut och sådana fastighetsbildningsbeslut beträffande vilka fastighetsbildningsmyndigheten förordnat att särskild besvärstalan skall föras. Med dessa avgöranden synes böra jämföras fastighetsbetämningsbeslut som blivit föremål för förordnande av nyss angivet slag. I fråga om de andra beslut som räknas upp i paragrafen torde det av hänsyn till de klagoberättigade knappast vara påkallat med någon särskilt lång fullföljdstid. Besluten avser här i regel frågor av okomplicerad natur, och avgörandet av fullföljdsfrågan synes därför endast undantagsvis kräva mera ingående överväganden. Med hänsyn härtill synes en besvärstid av två veckor fullt tillräcklig beträffande dessa beslut. Detsamma gäller i fråga om vissa andra beslut av liknande slag.

Det är mot denna bakgrund som 2 och 3 §§ i departementsförslaget fått den avfattning som tidigare redovisats.

I 6 § första stycket andra punkten i departementsförslaget har utan saklig ändring tagits upp den av kommittén föreslagna särbestämmelsen om fullföljd av talan för vinnande av rättelse i gränsutmärkning. En remissinstans har vänt sig mot att kommittén i motiven (bet. s. 731) uttalat att bestämmelsen inte är avsedd att vinna tillämpning i de fall då en gräns fått en felaktig sträckning utmärkt på marken men felet hänför sig till utstakningen och inte till utmärkningen. Kommitténs ställningstagande torde hänga samman med att utstakning som avviker från fastighetsbildningsbeslut skall godtas under vissa förutsättningar enligt 4: 27 första stycket. Frågan huruvida ett sådant godtagande skall ske eller inte synes lämpligen inte böra kunna göras till föremål för prövning annat än efter fullföljd i vanlig ordning. Jag ansluter mig därför till kommitténs uttalande. Som kommittén antytt torde dock klagandens uppgift att felet beror på utmärkningen av gränsen i regel få tas för god. Den föreslagna inskränkningen i särbestämmelsens tillämpningsområde synes därför i praktiken knappast få några menliga verkningar för sakägarna.

Sådan ersättningskyldig som avses i andra stycket andra punkten i departementsförslaget bör i likhet med sakägare få underrättelse om avslutningsbeslut som inte meddelas vid sammanträde. Detta har beaktats vid utformningen av 4: 29 andra stycket.

7 och 8 §§.

Dessa paragrafer reglerar frågan om rätt att på det allmännas vägnar fullfölja talan mot tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut. I kommittéförslaget finns motsvarande bestämmelser i 5, 7 och 10 §§.

Kommittén. Frågan om byggnadsnämndens klagorätt behandlas i kommittéförslaget i 5 §. Kommittén framhåller att byggnadsnämnden, som skall underrättas om varje enligt JDL handlagd förrättning inom ort där

det föreligger skyldighet att söka byggnadslov samt om skiften och avstyckningar enligt FBLS, kan hos överlantmätaren göra erinran mot förrättning som granskas av denne och att överlantmätaren i sådant fall skall hänskjuta fastställelseprövningen till ägodelningsrätten (21 kap. 43 § JDL). Om besvär över förrättning anförts, skall ägodelningsrätten i vissa fall inhämta yttrande från byggnadsnämnden innan målet avgörs (21 kap. 42 § JDL). Över beslut varigenom ägodelningsrätt eller hovrätt fastställt förrättning inom sådan ort som nyss angetts får klagan föras av nämnden (21 kap. 51 § 1 mom. JDL). Kommittén föreslår att byggnadsnämndens ställning stärks genom att nämnden i viss utsträckning får en självständig rätt att fullfölja talan mot förrättningsmännens avgöranden.

Vid bedömandet av vilka förrättningsavgöranden som byggnadsnämnden skall kunna bringa under domstols prövning anser kommittén att en lokal begränsning är nödvändig. I nära överensstämmelse med vad som f. n. gäller har dess befogenheter därvid begränsats till fastighetsbildning inom sådana områden där skyldighet föreligger att söka lov till nybyggnad i allmänhet, eller alltså områden med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser. Vidare har angetts att endast genom tillstånds- och fastighetsbildningsbeslut avgjorda frågor skall kunna föras vidare till domstol av nämnden.

Beträffande frågan vilket rättsmedel byggnadsnämnden skall anlita och vad som bör iakttas för dettas utnyttjande föreslår kommittén som tidigare berörts att det för sakägarna gällande besvärsförfarandet tillämpas. Till följd av bestämmelserna i 4: 24 och 29 kommer nämnden att på samma sätt som sakägarna få möjlighet att följa de förrättningar som berör dess verksamhet och att få kännedom om beslut som därvid meddelas. I 5 § i kommittéförslaget anges därför att talan mot de nyss angivna förrättningsbesluten får fullföljas av nämnden på sätt och inom tid som gäller för sakägare.

Huvudregeln om rätten att på det allmännas vägnar fullfölja talan mot förrättningsbeslut tas i kommittéförslaget upp i 7 §. Kommittén hänvisar till sitt tidigare ställningstagande att underställning härvid skall användas och att överlantmätaren är den myndighet som främst skall bära ansvaret för bevakningen av det allmännas rätt. Överlantmätarens uppgift att bevaka det allmännas rätt är inte avsedd att utövas under ensidigt hävdande av allmänna intressen. Den objektivitet som kännetecknat överlantmätarens hittillsvarande verksamhet i samband med fastställelseprövningen bör inte uppges. På samma sätt som enligt nuvarande ordning skall det ankomma på honom att i största möjliga utsträckning bidra till att de i målen förekommande problemen av skilda slag blir utredda allsidigt.

Den fullföljd som det här är fråga om gäller endast fastighetsbildning. Vid fastighetsbestämning kan knappast något sådant mera betydande allmänt intresse beröras att en bevakning därav krävs på samma sätt som vid fas-

tighetsbildning. Kommittén anser sig härvid kunna bortse från bestämmelser som påverkar omfattningen av allmänt vattenområde, eftersom en särskild ordning i sådant fall förutsätts gälla redan på förrättningsstadiet för tillvaratagande av det allmännas rätt. Inte ens alla avgöranden som träffas vid fastighetsbildning är emellertid av beskaffenhet att behöva underkastas en jord- och planpolitisk kontroll. Det är bara tillstånds- och fastighetsbildningsbeslut som här är av intresse.

Enligt 7 § första stycket i kommittéförslaget skall överlantmätaren, om han finner att tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut strider mot sådan bestämmelse i lagen som meddelats för tillgodoseende av allmänt intresse och han anser det vara av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att beslutet inte blir gällande, underställa det jorddomstolens prövning med yrkande om den ändring han finner påkallad. Ett ytterligare villkor för att prövningen av ett förrättningsbeslut på detta sätt skall kunna hänskjutas till domstol är att talan mot beslutet skall föras särskilt eller att förrättningen blivit avslutad. På grund härav har i lagrummet särskilt angetts att möjligheten till underställning föreligger endast när besked om ifrågasvarande beslut kommit överlantmätaren till handa enligt 4:30.

Som nyss nämnts är enligt kommittéförslaget överlantmätarens rätt att ta initiativ till en domstolsprövning av förrättningsbeslut inskränkt till fall, då beslutet enligt hans mening inte är lagligen grundat utan strider mot bestämmelse som är meddelad för tillgodoseende av allmänt intresse. Till sådana bestämmelser är enligt kommittén att hänföra samtliga i lagen föreslagna regler av materiell innebörd som inte är underkastade sakägarnas dispositionsfrihet. Förslaget i denna del bör ses mot bakgrund av kommitténs strävan att i största möjliga omfattning undvika att fastighetsbildningsproceduren kompliceras. Med hänsyn till de ökade kostnader som en rättegång medför och till olägenheterna för sakägarna av att fastighetsbildningsfrågan fördröjs genom en domstolsprövning är det angeläget att överlantmätaren inte enbart på grund av osäkerhet om lagligheten av ett beslut hänskjuter frågan därom till jorddomstolen. Inte heller skall underställning få tillgripas av det skälet att överlantmätaren anser det möjligt att vinna en från allmän synpunkt bättre lösning än den vid förrättningen beslutade, om denna dock uppfyller de i lagen uppställda fordringarna. Det måste alltså krävas att överlantmätaren för sin del tagit ställning till frågan om lagligheten av beslutet och därvid funnit att detta inte stämmer överens med de materiella villkor som föreskrivits till skydd för det allmännas intressen. Likaså åligger det honom att precisera sin talan i ett bestämt yrkande. Detta torde oftast innebära att det underställda beslutet skall helt eller i viss angiven del undanröjas men ibland kan det tänkas gå ut på att domstolen skall direkt föreskriva viss jämkning.

Bestämmelsen om överlantmätarens självständiga bevakning av allmänintresset vid fastighetsbildning och hans möjligheter att besluta om under-

ställning av tillstånds- och fastighetsbildningsbeslut förutsätter viss skyldighet för honom att granska de av förrättningsmännen meddelade avgörandena av angivet slag. I den mån denna skyldighet kräver närmare reglering bör föreskrifterna därom enligt kommitténs mening meddelas av Kungl. Maj:t. Det är viktigt att denna kontroll inriktas på väsentligheter och att en tidsödande och arbetskrävande detaljgranskning av förrättningarna undviks. Frågor av större principiell räckvidd bör ägnas speciell uppmärksamhet, medan däremot en närmare granskning bör kunna underlåtas beträffande beslut som varken kan innebära något mera väsentligt åsidosättande i det enskilda fallet av vad man från det allmännas sida kan kräva eller beräknas få verkningar utöver de fastighetsbildningsärenden som det är fråga om. För att få ett lagstöd för en dylik av praktiska skäl motiverad begränsning av efterkontrollen och för att dessutom fullföljd till domstol skall undvikas i alla sådana fall då de värden som står på spel inte kan anses uppväga kostnaderna och olägenheterna med ett rättegångsförfarande, har kommittén gjort överlantmätarens beslut om underställning beroende av att det enligt hans mening är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att förrättningsavgörandet inte blir gällande.

Rätten för överlantmätaren att på eget initiativ besluta om underställning bör självfallet inte utövas utan att samråd ägt rum med de övriga länsmyndigheter som kan ha anledning att närmare följa den aktuella fastighetsbildningen och att anföra synpunkter rörande dess tillåtlighet och sättet för dess genomförande. Av lantmäteriinstruktionens allmänna föreskrifter följer även att överlantmätaren i bl. a. angelägenheter av nu ifrågasvarande slag har att verka för en samordning på länsplanet.

I fortsättningen av 7 § första stycket i kommittéförslaget anges att tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut skall underställas av överlantmätaren även i de fall då länsstyrelsen eller lantbruksnämnden begärt detta. Till grund för denna bestämmelse ligger de överväganden som kommittén redovisat under rubriken till sjätte avdelningen. Kommittén påpekar att man funnit sig böra förorda att endast ett fåtal myndigheter tillerkänns en ovillkorlig rätt att genom överlantmätarens förmedling få till stånd underställning. Övriga allmänna organ vilkas verksamhetsområden berörs i de aktuella fallen skall självfallet, liksom också organisationer av skilda slag och enskilda personer, kunna vända sig till överlantmätaren med begäran att viss fråga skall hänskjutas till jorddomstolen, men överlantmätaren skall kunna besluta sådan åtgärd, endast om förutsättningarna för underställning på hans eget initiativ är för handen.

Enligt föreskrift i 7 § andra stycket i kommittéförslaget åligger det överlantmätaren att hålla länsstyrelsen och lantbruksnämnden orienterade om sådana förrättningsbeslut som är av större allmän betydelse för deras ämbetsutövning. Underrättelseskyldigheten skall fullgöras utan dröjsmål sedan överlantmätaren fick kännedom om beslutets innebörd. Om det av

förrättningshandlingarna framgår att länsstyrelsen eller lantbruksnämnden biträtt beslutet, behöver underrättelse till myndigheten inte ske. I andra stycket behandlas vidare frågan om vad som bör gälla angående länsstyrelsens och lantbruksnämnds begäran om underställning. Det synes kommittén naturligt att samma villkor föreskrivs som skall äga tillämpning beträffande överlantmätarens möjlighet att självmant besluta om underställning. Fullföljd av talan mot visst beslut skall sålunda få krävas av myndigheten, endast om beslutet enligt dess uppfattning strider mot bestämmelse som lagen uppställer till skydd för det allmänna och myndigheten dessutom finner att fullföljd är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt. Lagregeln härom har utformats som en hänvisning till vad som i motsvarande hänseende gäller för överlantmätaren. Kommittéförslaget innehåller vidare föreskrift om att begäran om underställning skall göras skriftligen inom fyra veckor från utgången av den tid inom vilken besvär mot beslutet skall anföras.

Den lokala begränsningen av underställningsmöjligheterna behandlas i 7 § tredje stycket i kommittéförslaget. Kommittén framhåller att en sådan begränsning är betingad av önskemålet att i görligaste mån utan eftersättande av väsentliga samhällsintressen förenkla och påskynda handläggningen av fastighetsbildningsfrågor. Den kontroll som skall äga rum under överlantmätarens ledning torde visserligen i alla enkla fastighetsbildningsärenden kunna anordnas utan att en vidlyftig apparat med underrättelser till olika myndigheter och med överläggningar för utjämning av motsatta uppfattningar bland olika företrädare för det allmänna behöver sättas i gång. Trots att efterbevakningen av allmänintresset sålunda kan beräknas komma att i stor utsträckning verkställas på ett relativt snabbt och smidigt sätt, är det självfallet angeläget att alla möjligheter till ytterligare förenklingar tillvaratas. Såvitt kommittén kunnat finna bör sådana möjligheter föreligga i första hand inom områden med detaljplan.

När vid planläggning träffats avgörande om visst områdes användning för bebyggelse och angående den närmare regleringen av bebyggelsen, kan det enligt kommitténs mening i samband med fastighetsbildning inom området knappast uppkomma några svårbedömbara jordpolitiska spørsmål. Redan i planärendet har i stort sett samtliga frågor om avvägning mellan tätbebyggelseintressena och motstående intressen fått sin slutliga lösning, och problemet vid fastighetsbildningen inskränker sig följaktligen främst till frågan om att få till stånd en fastighetsindelning som inte strider mot planen utan främjar markens användning i enlighet med vad planen förutsätter. Uppgiften att på det allmännas vägnar öva kontroll härvid tillkommer, förutom förrättningsmännen själva, även byggnadsnämnden, som för ändamålet bör vara utrustad med rätt att självständigt anföra besvär över tillstånds- och fastighetsbildningsbeslut som avser mark inom ifrågavarande områden. Att dessutom låta de organ som annars över förrättnings-

männen skall handha bevakningen av allmänintresset vid fastighetsbildning granska dessa förrättningsavgöranden och vid behov fullfölja talan däremot har inte synts kommittén påkallat och i varje fall inte innebära fördelar som motsvarar kostnaderna och olägenheterna.

På grund av vad som nu anförts har regeln i 7 § tredje stycket formulerats så, att vad som föreskrivits tidigare i paragrafen inte gäller vid fastighetsbildning inom område med stadsplan eller byggnadsplan. Beträffande byggnadsplaneområden har dock det förbehållet gjorts att regeln skall tillämpas endast när fastighetsbildningen rör mark som enligt planen är avsedd för annat än jordbruksändamål. En viss utvidgning av regelns räckvidd har kommittén emellertid samtidigt funnit möjlig. Ibland framgår klart, utan att detaljplan upprättats och fastställts, att bebyggelseintressena är av sådan dominerande betydelse att de särskilda krav till förmån för jordbruk, skogsbruk m. fl. näringar som annars kan göra sig gällande vid fastighetsbildning måste vika. När förhållandena är beskaffade på detta sätt, kan det efter särskild prövning tänkas vara lämpligt att helt lägga i byggnadsnämndens hand att avgöra om talan på det allmännas vägnar skall fullföljas mot tillstånds- och fastighetsbildningsbeslut. Med anledning härav har kommittén i tredje stycket angett att undantaget från vad paragrafen i övrigt innehåller även gäller område beträffande vilket särskilt förordnats att överlantmätaren inte skall pröva fastighetsbildnings tillåtlighet från allmän synpunkt. Vidare har tillagts att förordnande av detta slag skall meddelas av lantmäteristyrelsen samt gälla till dess det återkallats av styrelsen.

Beträffande tillämpningen av bestämmelserna i tredje stycket påpekar kommittén att en fastighetsbildningsåtgärd inte kan anses vara begränsad till visst område enbart därför att de ändringar i fastighetsindelningen som uppkommer hänför sig endast till området. Om t. ex. avstyckning sker av viss ägovidd helt inom ett detaljplanerat område men därvid bestäms att med styckningslotten skall följa rätt i samfällighet eller fiske utanför området, kvarstår under alla förhållanden överlantmätarens skyldighet att bevaka allmänintresset, och han är bibehållen vid sin rätt att besluta om underställning. Fastighetsbildningen kan i detta fall inte anses vara begränsad till detaljplaneområdet.

Ytterligare föreskrifter rörande underställningsinstitutets tillämpning finns i 10 § i kommittéförslaget. Enligt paragrafens första stycke skall den som beslutat om underställning göra anmälan härom i skrivelse till jorddomstolen samt överlämna hos honom befintliga handlingar som är av betydelse för målets prövning. I skrivelsen skall anges de skäl som föranlett fullföljden. Om annan myndighet begärt underställning hos överlantmätaren, skall denne också yttra sig över vad myndigheten anfört. Andra stycket i samma paragraf innehåller vissa tidsbegränsningar i fråga om rätten till underställning. Underställning av tillstånds- och fastighetsbild-

ningsbeslut enligt 7 § i kommittéförslaget skall ske inom sex veckor från det tiden för anförande av besvär över beslutet gick till ända.

Remissyttrandena. Några remissinstanser hyser tvivel om lämpligheten av den i 5 § i kommittéförslaget gjorda avgränsningen i fråga om byggnadsnämndens besvärsrätt. *Lantmäteristyrelsen* framhåller att utomplansområdena numera ofta är så vidlyftigt tilltagna — i södra Sverige vanligen hela kommuner — att det måste ifrågasättas om varje fastighetsbildning inom sådant område kan ha intresse för byggnadsnämnden. Enligt 65 § byggnadsstadgan måste vidare byggnadslov i vissa speciella fall sökas för nybyggnad även utanför de områden som anges i kommittéförslaget. Ett alternativ är enligt styrelsens mening att byggnadsnämndens intresseområde definieras genom en kombination av lokal avgränsning och åtgärdsavgränsning. I första hand kommer härvid i fråga samtliga stadsplane- och byggnadsplaneområden samt områden med fastställd generalplan och områden med sådana plantyper vilka på grund av övergångsbestämmelser i byggnadslagstiftningen jämföras med detaljplan. Därutöver kommer i beaktande fastighetsbildning för sådana ändamål för vilka det enligt byggnadsstadgan föreligger skyldighet att söka byggnadslov. En avgränsning av detta slag bör även gälla underrättelseskyldigheten vid förrättning (jfr 4:24 och 29). En annan möjlighet är att med utgångspunkt från kommitténs förslag föreskriva undantag för sådan förrättning inom utomplansområde som avser fastighetsbildning enbart för jordbrukets, fiskets, skogsskötselns och därmed jämförligt behov. Såvitt styrelsen kan finna täcker det första alternativet bäst det behov som föreligger för byggnadsnämnden att föra talan vid fastighetsbildningsförrättning. Styrelsen vill därför ge företräde åt detta alternativ.

Även *överlantmätaren i Skaraborgs län* påpekar att utomplansbestämmelser fastställts för vidsträckta områden och att detta bör beaktas i förevarande sammanhang. *Distriktslantmätaren i Ludvika distrikt* ifrågasätter om det behövs en så omfattande besvärsrätt för byggnadsnämnderna som föreslagits och om inte olägenheterna därav är större än de eventuella fördelarna. En begränsning av fullföljdsrätten till att avse — förutom de ärenden i vilka nämnden intar ställning som sökande — de fall då nämnden fört talan i ärendet kan svårligen antas komma att leda till att fastighetsbildningsåtgärder som inte står i överensstämmelse med lagen vinner laga kraft. Distriktslantmätaren anser det inte rationellt att byggnadsnämnden i flera omgångar skall befatta sig med ärenden där det inte råder delade meningar om utgången. *Stadsförbundet och kommunförbundet* hyser motsatt åsikt beträffande omfattningen av byggnadsnämndens besvärsrätt och anser att besvärsrätten bör utvidgas ytterligare.

I fråga om 7 § i kommittéförslaget uttalar *häradshövdingen i Piteå domsaga* att dess innehåll till största delen är av instruktionsmässig karaktär.

Det synes tillräckligt att i lagen ange att överlantmätaren äger föra talan mot förrättning på det allmännas vägnar.

Tredje stycket i samma paragraf har vid remissbehandlingen blivit föremål för uppmärksamhet från skilda synpunkter. *Överlantmätaren i Uppsala län* finner det inte välbetänkt att helt lämna allmänbevakningen inom detaljplanerade områden på landsbygden åt byggnadsnämnderna, eftersom dessa inte brukar visa något intresse för avstyckningarna inom sådana områden. Situationen är emellertid en annan inom de områden där kommunen själv svarar för förrättningsverksamheten. Något behov av allmänbevakning från överlantmätarens sida föreligger knappast beträffande sådana områden. Undantagsbestämmelserna i tredje stycket bör därför avse dessa. *Överlantmätaren i Jämtlands län* anser att byggnadsnämnden inte är tillräckligt väl skickad att tillvarata allmänna intressen i fråga om byggnadsplaneområden. Bevakningen av allmänintresset inom sådana områden bör därför ske genom överlantmätarens försorg. Samme överlantmätare är kritisk också mot den föreslagna möjligheten att beträffande vissa områden utanför detaljplan förordna att överlantmätaren inte skall pröva fastighetsbildningens lämplighet från allmän synpunkt. Fastighetsbildningsproblemen i samband med begynnande eller väntad tätbebyggelse är mycket svår- bemästrade i planpolitiskt hänseende och ett genomförande av förslaget i denna del kan antas komma att försämra länsstyrelsens möjligheter till kontroll i plan- och bebyggelsefrågor. Även *överlantmätaren i Östergötlands län* vänder sig mot tanken på att man genom förordnande skall undanta vissa ej detaljplanerade områden från överlantmätarens prövning. Ett sådant förordnande skulle få till följd att inte heller länsstyrelsen eller lantbruksnämnden kan resa invändningar mot fastighetsbildningsförrättningar inom området, vilket knappast kan anses rimligt. Också *överlantmätaren i Kristianstads län* menar att ifrågakvarande bestämmelse kan utgå, eftersom den endast kan skapa missförstånd och olägenhet såväl för förrättningsmän som för sakägare.

Svea hovrätt anser att lantmäteristyrelsen inte bör kunna meddela förordnande enligt tredje stycket beträffande annat område än sådant inom vilket byggnadsnämnden med stöd av 5 § i kommittéförslaget äger öva kontroll över fastighetsbildningen på det allmännas vägnar. Förordnandet bör därför kunna avse område med fastställd generalplan eller med utomplansbestämmelser men däremot inte annat område utom detaljplan, även om bebyggelseintressena skulle vara dominerande. *Lantmäteristyrelsen* förutsätter att förordnande skall meddelas endast beträffande områden som har sådan karaktär att byggnadslovsplikt införts genom utomplansbestämmelser. Styrelsen understryker vidare att, när fråga uppkommer om förordnande, yttrande bör inhämtas från länsstyrelsen i dess egenskap av planmyndighet och dessutom i vissa fall även från lantbruksnämnden. *Kommunal-tekniska föreningen* uttalar att det inte alltid är givet att utomplans-

bestämmelser gäller för område som avses med förordnande. Eftersom byggnadsnämnd uppenbarligen skall äga fullfölja talan mot beslut som meddelats vid förrättning inom sådant område, bör lagtexten i 16:5 kommittéförslaget kompletteras. Föreningen understryker också att lantmäteristyrelsen när förordnande meddelas bör beakta de önskemål om gränsdragningen för områdena som framförs av kommun. Med anledning av vad kommittén anfört om när en fastighetsbildningsåtgärd skall anses vara begränsad till visst område betonar föreningen att detta inte får leda till sådana tolkningar att exempelvis fastighetsbildning inom ett detaljplanelagt område anses beröra intressen utanför planområdet bara därför att de nybildade fastigheterna för utfart behöver använda en väg som sträcker sig utanför det detaljplanelagda området.

Departementschefen. Som jag har utvecklat närmare under rubriken till sjätte avdelningen har jag i fråga om bevakningen av det allmännas rätt vid fastighetsbildningsförrättning funnit anledning att på vissa punkter föreslå andra lösningar än kommittén. Sålunda bör enligt min mening länsstyrelsen och lantbruksnämnden få en självständig rätt att överklaga förrättning och inte endast som kommittén föreslagit rätt att hos överlantmätaren påfordra fullföljd. Vidare bör all fullföljd av talan mot förrättning ske genom besvär, och samma fullföljdsfrister bör gälla för samtliga klagoberättigade.

Mina ställningstaganden i dessa frågor har gjort det möjligt att förenkla den lagtekniska regleringen av fullföljdsrätten på det allmännas vägnar. Medan kommittéförslaget tar upp bestämmelser härom i tre olika paragrafer, behandlar departementsförslaget frågekomplexet i två paragrafer.

Under rubriken till sjätte avdelningen har jag gett uttryck åt uppfattningen att byggnadsnämnden bör få rätt att på det allmännas vägnar fullfölja talan mot förrättning vid vilken lokala bebyggelseintressen berörs. Enligt 5 § i kommittéförslaget får byggnadsnämnden överklaga tillstånds- och fastighetsbildningsbeslut som rör mark inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser. Vid remissbehandlingen har riktats viss kritik mot den sålunda gjorda avgränsningen av byggnadsnämndens besvärsrätt. Man pekar därvid på att utomplansområdena ofta är så stora att byggnadsnämnden knappast har något intresse av all fastighetsbildning som sker inom dessa. Vidare erinras om att byggnadslov i vissa fall enligt 65 § BS måste sökas för nybyggnad utanför de uppräknade områdena. Jag har trots denna kritik anslutit mig till kommittéförslaget. I likhet med vad som gäller för sakägare bör nämnden ha fullföljdsrätt oavsett om den fört talan vid förrättningen eller inte. Ett av lantmäteristyrelsen väckt förslag om att ramen för fullföljdsrätten skall anges genom en kombination av lokal avgränsning och åtgärdsavgränsning har otvivelaktigt vissa förtjänster. Emellertid lider förslaget

av den svagheten att en gränsdragning i enlighet därmed kommer att ge upphov till svårigheter vid tillämpningen. Enligt min mening är det att föredra att man klart och otvetydigt fastslår byggnadsnämndens kompetensområde, även om gränsdragningen från saklig synpunkt inte framstår som helt invändningsfri. Att nämnden får rätt att fullfölja talan även mot förrettningar som inte kan anses röra de intressen den har att bevaka synes inte ägnat att medföra några olägenheter, eftersom det torde få anses utslutet att nämnden i sådana fall begagnar sig av sin fullföljdsrätt. Om nämnden är missnöjd med tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut i fråga om mark som skall användas för sådant byggande som kräver byggnadslov enligt 65 § BS, har den möjlighet att hos överlantmätaren eller länsstyrelsen hemställa om fullföljd. Det ligger i sakens natur att byggnadsnämndens synpunkter då kommer att väga tungt vid prövningen av fullföljdsfrågan.

På grund av vad jag nu har anfört har den av kommittén föreslagna bestämmelsen om rätt för byggnadsnämnden att fullfölja talan mot tillstånds- och fastighetsbildningsbeslut utan saklig ändring förts över till departementsförslaget, där den fått sin plats i 7 §.

Huvudregeln om talan på det allmännas vägnar mot fastighetsbildningsmyndighetens avgöranden finns i 8 § i departementsförslaget. Som jag tidigare betonat skall ansvaret för bevakningen av det allmännas intressen vid fastighetsbildning i första hand vila på överlantmätaren. Han bör i detta syfte utrustas med rätt att få till stånd en överprövning av förrättningsavgöranden som behöver underkastas kontroll i jord- och planpolitiskt hänseende. Jag delar kommitténs uppfattning att det endast är tillstånds- och fastighetsbildningsbeslut som här är av intresse. I enlighet med de överväganden som jag tidigare har redogjort för skall samma rättsmedel och samma fullföljdstid gälla för överlantmätaren som för sakägarna. Detta innebär bl. a. att reglerna om särskild talan mot tillståndsbeslut och vissa fastighetsbildningsbeslut är tillämpliga även vid fullföljd från överlantmätarens sida.

I likhet med kommittén anser jag att överlantmätarens rätt att få till stånd domstolsprövning av ett förrättningsbeslut bör vara begränsad till sådana fall då beslutet enligt hans mening inte är lagligen grundat utan strider mot bestämmelse som är meddelad för att tillgodose allmänt intresse. Överlantmätaren skall alltså för sin del ha tagit ställning till frågan om lagligheten av beslutet och funnit att det inte är förenligt med de materiella villkor som uppställs i FBL till skydd för det allmännas intressen. Denna inskränkning i överlantmätarens fullföljdsrätt bör framgå av lagen. Om överlantmätaren fullföljer talan mot ett tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut utan att framställa ett bestämt påstående att beslutet är lagstridigt på sätt nyss angetts, bör fastighetsdomstolen kunna avvisa hans talan utan saklig prövning.

I kommittéförslaget har överlantmätarens överklagande vidare gjorts be-

roende av att han anser det vara av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att beslutet inte blir gällande. Syftet med denna bestämmelse är att ge lagstöd för en begränsning av den efterkontroll av förrättningarna som överlantmätaren skall göra när han bedömer fullföljdsfrågan. Jag delar visserligen helt kommitténs uppfattning att kontrollen bör inriktas på väsentligheter och att en tidsödande och arbetskrävande detaljgranskning bör undvikas. I den mån en särskild föreskrift härom anses nödvändig, bör den emellertid i likhet med övriga föreskrifter rörande eftergranskningen tas upp i tillämpningsförfattningar eller instruktioner. I FBL bör endast tas in de särskilda processrättsliga bestämmelser som skall gälla i fråga om överlantmätarens fullföljdsrätt.

I enlighet med vad jag nu har anfört har i 8 § första punkten i departementsförslaget föreskrivits att om överlantmätaren finner tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut strida mot sådan bestämmelse i FBL som meddelats för tillgodoseende av allmänt intresse får han fullfölja talan mot beslutet på sätt och inom tid som gäller för sakägare.

Som jag nyss har antytt anser jag att länsstyrelsen och lantbruksnämnden bör få en självständig rätt att fullfölja talan mot fastighetsbildningsförrättning. Uppenbarligen bör samma processuella regler gälla i fråga om dessa myndigheters fullföljdsrätt som om överlantmätarens. I andra punkten i 8 § första stycket har därför tagits upp en bestämmelse om att länsstyrelsen och lantbruksnämnden skall ha samma rätt att föra talan mot förrättningsbeslut som enligt första punkten tillkommer överlantmätaren. Jag vill i detta sammanhang betona att det normala bör vara att överlantmätaren för det allmännas talan och att länsstyrelsen och lantbruksnämnden bör begagna sig av sin fullföljdsrätt bara när deras uppfattning skiljer sig från överlantmätarens. Jag räknar med att meningsmotsättningar mellan länsmyndigheterna i regel skall kunna utjämnas vid samråd mellan dem och att fullföljd från länsstyrelsens eller lantbruksnämndens sida skall bli ovanlig.

Enligt 7 § tredje stycket i kommittéförslaget är det bara byggnadsnämnden som kan fullfölja talan på det allmännas vägnar mot tillstånds- och fastighetsbildningsbeslut som rör mark inom vissa tätbebyggelseområden. Denna exklusiva fullföljdsrätt avser i första hand fastighetsbildning inom område med stadsplan eller med byggnadsplan. I fråga om byggnadsplan skall bestämmelserna dock tillämpas endast när fastighetsbildningen rör mark som enligt planen skall användas för annat än jordbruksändamål. Beträffande andra områden än sådana som detaljplanerats skall lantmäteristyrelsen kunna förordna att byggnadsnämnden ensam skall pröva frågan om fullföljd på det allmännas vägnar. Under remissbehandlingen har från skilda håll framförts kritik mot kommittéförslaget i denna del. Kritiken riktar sig framför allt mot förslaget att man genom förordnande skall kunna undanta fastighetsbildningen inom vissa inte detaljplanerade områden från

överlantmätarens, länsstyrelsens och lantbruksnämndens kontroll. Några remissinstanser hävdar också att byggnadsnämnderna saknar intressen och kvalifikationer för bevakningen av allmänna intressen inom byggnadsplaneområden.

För egen del vill jag i likhet med kommittén understryka önskvärdheten av att man utnyttjar alla möjligheter att förenkla och påskynda handläggningen av fastighetsbildningsfrågor där det kan ske utan att enskilda eller allmänna intressen åsidosätts. Som kommittén framhållit har vid detaljplanläggningen i stort sett samtliga frågor om avvägning mellan olika intressen fått sin lösning i planärendet. Vid den efterföljande fastighetsbildningen återstår i regel bara att pröva huruvida den tilltänkta fastighetsindelningen överensstämmer med planen. Det synes fullt tillräckligt att efterkontrollen av fastighetsbildningsmyndighetens avgöranden i dessa fall handhas enbart av byggnadsnämnden. En sådan ordning ligger också helt i linje med den starka ställning nämnden annars har i plan- och bebyggelsefrågor.

På grund av vad som sålunda anförts har i 8 § andra stycket i departementsförslaget angetts att bestämmelserna i första stycket om fullföljdsrätt för överlantmätaren, länsstyrelsen och lantbruksnämnden inte gäller vid fastighetsbildning inom område med stadsplan eller byggnadsplan. I fråga om byggnadsplaneområden har dock undantagsregeln begränsats till att avse endast de fall då fastighetsbildningen rör mark som enligt planen är avsedd för annat än jordbruksändamål.

I de nu berörda delarna stämmer departementsförslaget överens med kommittéförslaget. De i 7 § tredje stycket i sistnämnda förslag upptagna föreskrifterna enligt vilka lantmäteristyrelsen beträffande visst område kan förordna att överlantmätaren inte skall pröva fastighetsbildnings tillåtlighet från allmän synpunkt saknar däremot motsvarighet i departementsförslaget. Enligt min mening föreligger inte tillräckliga skäl att utsträcka byggnadsnämndens exklusiva fullföljdsrätt till att även omfatta mark som inte detaljplanerats. Fastighetsbildning inom sådana områden förutsätter planmässiga avvägningar mellan olika intressen. Dessa bedömanden kan ibland vara ganska komplicerade och ha betydande räckvidd. Det synes därför inte tillfredsställande att de myndigheter som på länsplanet har det närmaste ansvaret för fastighetsbildning och bebyggelseplanering skulle berövas möjligheten att efterkontrollera och fullfölja talan mot fastighetsbildningsmyndighetens avgöranden i dessa fall.

Genom den begränsning av tillämpningsområdet för undantagsbestämmelsen i 8 § andra stycket som här förordats uppstår inte den bristande överensstämmelse mellan de olika reglerna om fullföljd på det allmännas vägnar som några remissinstanser påvisat hos kommittéförslaget. Rörande tolkningen av bestämmelsen vill jag i likhet med kommittén understryka att man vid bedömning av frågan om en fastighetsbildningsförrättning är

begränsad till visst område skall ta hänsyn inte bara till de ändringar i fastighetsindelningen som genomförs utan också till de servitutsåtgärder och de dispositioner rörande samfällighetsandelar och särskilda rättigheter som beslutas vid förrättningen. I motsats till vad kommunal-tekniska föreningen förutsatt i sitt remissyttrande skall överlantmätaren således ha skyldighet att bevaka allmänintresset och äga fullföljdsrätt när man vid avstyckning inom detaljplanerat område tillägger styckningslotten rätt att använda en väg som sträcker sig utanför området.

9 §.

I paragrafen meddelas bestämmelser om rätt för den som i annan egenkap än sakägare begärt fastighetsbildningsförrättning att föra talan mot beslut om inställande av förrättningen. I kommittéförslaget finns motsvarande regler i 5 och 8 §§.

Kommittén. Enligt 5 § i kommittéförslaget kan byggnadsnämnden på sätt och inom tid som gäller för sakägare fullfölja talan mot beslut varigenom förrättning som begärts av nämnden förklarats inställd. Kommittén framhåller att redan i 1 § i dess förslag ger byggnadsnämnden rätt att överklaga beslut som innebär att nämndens ansökan om viss förrättningsprövning avvisats. Om den begärda förrättningen efter prövning i materiellt hänseende blir inställd, bör nämnden också vara berättigad att dra frågan huruvida inställandet varit lagligen grundat under jorddomstolens prövning. Motsvarande rätt att besvara sig över beslut om inställande av förrättning bör tillkomma också annan som utan att vara sakägare ansökt om fastighetsreglering enligt 5:3 första stycket i kommitténs förslag.

I 8 § föreslås en bestämmelse som ger överlantmätaren rätt att genom underställning föra talan mot beslut att inställa förrättning som påbörjats efter hans förordnande. Kommittén understryker att den omständigheten att överlantmätaren har viss initiativrätt inte innebär att han är berättigad att föra talan vid förrättningen. Om förrättningsprövningen resulterar i att viss fastighetsbildningsåtgärd beslutas, får han inte heller föra talan mot beslut i vidare mån än som följer av 7 § i kommittéförslaget. Inställs förrättningen, bör han emellertid inte vara utestängd från möjligheten att få till stånd en prövning vid domstol av frågan om beslutets laglighet.

Departementschefen. Jag ansluter mig till kommitténs uppfattning att den som utan att vara sakägare ansökt om fastighetsbildningsförrättning bör kunna föra talan mot beslut om inställande av förrättningen. I enlighet med de överväganden för vilka jag tidigare har redogjort bör i fråga om sådan talan tillämpas samma regler som gäller när sakägare fullföljer talan. Bestämmelser av denna innebörd har tagits upp i 9 § i departementsförslaget. Den krets av taleberättigade som uppräknas i paragrafen omfattar

tar länsstyrelsen, överlantmätaren, lantbruksnämnden och byggnadsnämnden samt den som ansökt om fastighetsreglering enligt 5:3 andra stycket.

10 §.

Denna paragraf innehåller en regel om rätt för fastighetsregistermyndigheten att genom besvär till fastighetsdomstolen söka rättelse i förrättning som är behäftad med vissa grövre fel. En motsvarande bestämmelse finns i 9 § i kommittéförslaget.

Kommittén. Enligt kommitténs mening bör fastighetsregisterföraren, om han vid registrering av en förrättning skulle finna denna behäftad med sådant svårare fel som skulle ge upphov till rättsosäkerhet kunna vidta åtgärder för rättelse. En bestämmelse härom har tagits upp i 9 § första stycket i kommittéförslaget. Bestämmelsen innebär att registerföraren skall kunna underställa förrättningen jorddomstolens prövning i de delar som berörs av felet. En förutsättning härför är dock att rättelse inte kan vinnas på ett enklare sätt, nämligen i den ordning som anges i 4:42.

Vid sidan av den nu nämnda underställningsmöjligheten, som anses bli av betydelse främst för de enskilda rättsägarna, bör underställning på motsvarande sätt och villkor kunna äga rum, när registrering över huvud taget inte kan verkställas på grund av fel eller oklarhet i förrättningen samt när registrering visserligen kan ske trots felet men fastighetsredovisningens tillförlitlighet skulle äventyras genom felet. Kommittén framhåller att en rättelse i dessa situationer är påkallad främst från allmän synpunkt. Erfarenheterna från sådana speciella förrättningar som sammanföring av samfälld vägmark med angränsande fastighet och legalisering av sämjedelningar, vilka förrättningar inte är föremål för någon fastställelseprövning utan blir bestående i och med att de vinner laga kraft, visar att det i enslaka fall kan vara angeläget att registerföraren har befogenhet att föranstalta om rättelse av fel och oklarheter som ger eller kan ge upphov till betydande komplikationer.

Den föreslagna rätten för registerföraren att få till stånd en överprövning i jorddomstolen innebär, understryker kommittén, ingalunda att han skall underkasta förrättningarna någon granskning. Syftet med anordningen är bara att registerföraren skall kunna ingripa, när han vid företagande av registreringsåtgärd uppmärksammar fel av mera iögonfallande beskaffenhet. Det skulle vara i hög grad stötande, om han t. ex. skulle vara skyldig att stillatigande registrera en förrättning med brister som han upptäckt och som skulle kunna få svåra konsekvenser. Samtidigt bör emellertid med skärpa betonas att registerföraren inte skall bära ansvar för att registrering sker av felaktiga förrättningar. Om sådant ansvar kunde utkrävas, skulle han känna sig manad att ingå på en noggrann granskning, vilket bör undvikas.

Med den utformning kommittén gett första stycket kommer registerföraren formellt att kunna besluta om underställning av förrättning även i sådana fall då förrättningen efter avslutandet redan prövats av domstol på grund av besvär eller underställning enligt 7 § i kommittéförslaget. Kommittén anser det i hög grad angeläget att man undviker att en förnyad domstolsprövning på detta sätt kommer till stånd. Trots detta synes det inte tillrådligt att genom uttrycklig bestämmelse inskränka registerförarens underställningsmöjligheter, eftersom det kan inträffa att han finner registrering omöjlig på grund av fel eller oklarhet som inte kommit i dagen vid den tidigare domstolsprövningen.

Enligt 10 § i kommittéförslaget gäller inte någon viss tid för registerförarens underställning. Kommittén framhåller att, när registerföraren beslutar om underställning, detta skall ske i samband med behandlingen av en registreringsfråga. Av reglerna i 19 kap. följer att sådan fråga inte får uppskjutas utan skall tas upp och avgöras omgående, sedan det inte längre är möjligt att genom besvär eller underställning enligt 16:7 angripa den åtgärd som skall registreras.

Remissyttrandena. I några remissyttrandena hävdas att 9 § första stycket i kommittéförslaget bör utgå. *Nedre justitierevisionen* och *byggnadsstyrelsen* uttalar att de fall då fastighetsregisterföraren skulle få anledning till underställning är så ytterligt sällsynta att det inte är nödvändigt att anvisa ett ordinärt rättsmedel för dem. *En ledamot i nedre justitierevisionen* anser det också från principiell synpunkt otillfredsställande att ett besluts rättskraft görs beroende av om talan fullföljs av ett rättssubjekt som inte är att anse som företrädare för vare sig allmänna eller enskilda intressen. Genom bestämmelsen utökas vidare antalet inkongruenta frister för fullföljd av talan mot förrättningsbeslut, vilket leder till oklarhet om innebörden av det i olika sammanhang uppställda kravet på att beslutet skall ha vunnit laga kraft.

Stadsbyggnadskontoret i Stockholm understryker att kommittéförslaget inte får uppfattas på sådant sätt att man i realiteten får en sorts fastställelseprövning.

Departementschefen. Om fastställelseprövningen som jag tidigare har föreslagit avskaffas, torde det finnas ett behov av bestämmelser som gör det möjligt att hos fastighetsdomstolen påkalla rättelse av vissa svårare fel, som kan uppkomma vid förrättning enligt FBL och som inte kan avhjälpas i den ordning som anges i 4:42. Sådana fel kan komma i dagen framför allt i samband med registreringen. I likhet med kommittén anser jag därför att fastighetsregistermyndigheten bör få rätt att föra talan mot förrättningsavgörandena. Eftersom det inte är möjligt att ange någon bestämd tid inom vilken registrering skall ske, bör myndighetens fullföljds-

rätt inte vara inskränkt till viss tid. Det rättsmedel som sålunda bör ställas till fastighetsregistermyndighetens förfogande får anses vara av extraordinär natur, vilket innebär att avgörandena vinner laga kraft utan hinder av myndighetens fullföljdsrätt. Min uppfattning skiljer sig på denna punkt från den som kommittén har gett uttryck åt vid behandling av registreringsbestämmelsen i 19:2 (bet. s. 788).

Fullföljden bör även i detta fall ske genom besvär, och fastighetsregistermyndigheten bör i samband med fullföljden framställa ett bestämt ändringsyrkande. Domstolen torde emellertid inte vara bunden av detta yrkande utan ha fria händer att besluta om den åtgärd för rättelse som kan anses lämplig. Ibland kan det bli nödvändigt att undanröja förrättningen i den del som berörs av felet och återförvisa denna till fastighetsbildningsmyndigheten. Andra gånger bör det vara möjligt för domstolen att själv rätta felet, och det ligger i sakens natur att denna utväg då bör väljas.

Enligt kommittéförslaget kan fastighetsregistermyndigheten söka rättelse endast i avslutad förrättning. Emellertid torde det föreligga behov av en rättelsemöjlighet även i de fall då registrering får ske under pågående förrättning (19:3 i kommittéförslaget, 19:3 andra stycket i departementsförslaget). Departementsförslaget har utformats så att detta behov tillgodoses.

Paragrafens tillämpningsområde synes också i ett annat hänseende böra utvidgas i förhållande till vad kommittén har föreslagit. Om fastighetsredovisningens tillförlitlighet skulle äventyras eller rättsosäkerhet på annat sätt skulle uppkomma till följd av fel i en förrättning, är det enligt min mening så angeläget att rättelse kommer till stånd att den omständigheten att registrering skett inte bör få hindra att fastighetsregistermyndigheten fullföljer talan. I departementsförslaget har rätten att fullfölja talan med anledning av sådana fel därför inte gjorts beroende av att registreringsfrågan samtidigt är föremål för prövning.

I likhet med kommittén vill jag understryka att den fullföljdsrätt som enligt denna paragraf tillagts fastighetsregistermyndigheten inte innebär att denna skall bära något ansvar för förrättningarnas laglighet. Detta ansvar skall odelat vila på fastighetsbildningsmyndigheten. Det kan därför inte med fog påstås att bestämmelserna leder till att fastställelseprövningen i realiteten behålls.

Jag vill vidare erinra om att fastighetsdomstolen enligt 16:11 tredje stycket i departementsförslaget självmant kan besluta om rättelse av sådant fel som det här är fråga om. Detta gäller även om den fullföljda talan inte avser den del av förrättningen som felet berör. Som jag tidigare har anfört synes vidare bestämmelserna i 58 och 59 kap. RB vara analogiskt tillämpliga på fastighetsbildningsprocessen. Rätten för myndighet att fullfölja talan i fråga om felaktigheter som avses i förevarande paragraf torde dock få anses uttömmande reglerad genom denna.

I fråga om förfarandet vid fastighetsdomstolen i mål som fullföljs av

fastighetsregistermyndigheten gäller bestämmelserna i lagen om fastighetsdomstol och i 16 kap. FBL. Av 16:8 framgår att målen kan avgöras utan huvudförhandling. Jag vill understryka att fastighetsregistermyndigheten inte är att anse som sådan företrädare för allmänt intresse som omnämns i 16—18 kap. FBL. Detta innebär bl. a. att myndigheten inte äger föra talan mot fastighetsdomstolens avgörande. Något behov av en sådan fullföljdsrätt kan inte anses föreligga. Som kommittén har påpekat kan myndigheten fullfölja talan enligt denna paragraf också i sådana fall då förrättningen redan varit föremål för domstolsprövning.

11 §.

Denna paragraf reglerar frågan om avsägelse av fullföljdsrätt. I kommittéförslaget finns motsvarande bestämmelser i 6 § och 10 § tredje stycket.

Kommittén. Enligt 49 kap. 1 § och 54 kap. 1 § RB gäller, påpekar kommittén, att utfästelse av part i tvistemål att inte fullfölja talan mot underretts eller hovretts dom skall lända till efterrättelse, om tvisten gäller sak varom förlikning är tillåten och utfästelsen gjorts efter tvistens uppkomst. Har den gjorts före domen, fordras dessutom att motparten på motsvarande sätt utfäst sig att inte fullfölja talan. Även nuvarande fastighetsbildningslagstiftning innehåller vissa regler som möjliggör för sakägarna att med bindande verkan avsäga sig sin fullföljdsrätt, men räckvidden av dessa regler är i hög grad begränsad. I 21 kap. 22 § JDL föreskrivs sålunda att, när avstyckningsförrättning vid avslutandet blivit av fastighetens ägare eller, om flera sakägare finns, av dem samtliga medelst påskrift på protokollet godkänd, talan mot förrättningen inte får föras. I fråga om gränsbestämning gäller vidare enligt 21 kap. 19 och 23 §§ samma lag att, vare sig åtgärden sker under laga skifte eller inte, talan däremot inte får föras, om bestämningen efter slutförandet blivit genom påskrift på förrättningsprotokollet godkänd av samtliga sakägare. Sistnämnda regel infördes genom lagändring år 1953, och till stöd därför återopades den tidsvinst som skulle uppkomma, om en gränsbestämning vid godkännande kunde fastställas omedelbart utan att besvärstidens utgång behövde avvaktas (prop. 1953: 63 s. 51, NJA II 1954 s. 73).

I FBL bör enligt kommitténs mening en motsvarande anordning med godkännande som utesluter ett begagnande av fullföljdsrätten införas, men det saknas anledning att begränsa den till vissa typer av förrättningar. Som skäl för anordningen kan man på samma sätt som skedde vid 1953 års lagändring hänvisa till att förrättningarna därigenom snabbare kan leda till slutligt bestående resultat. Detta syfte uppnås emellertid bara om samtliga fullföljdsberättigade på angivet sätt avstår från rätten att fullfölja talan. En förklaring av endast någon eller några av sakägarna om godkännande medför inte den eftersträlvade tidsvinsten, och det kan därför synas natur-

51 — *Bihang till Riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

ligt att inte tillerkänna ensidiga förklaringar bindande verkan. Kommittén anser emellertid anordningen vara av värde också i ett annat hänseende. Den kan sålunda fylla en nyttig funktion genom att bidra till att domstolsprövning kommer till stånd i minskad omfattning utan att klagorätten därför blir otillbörligt beskuren. Från denna synpunkt kan anordningen vara av väl så stor betydelse för såväl enskilda sakägare som det allmänna, särskilt om man låter ett godkännande lända till efterrättelse, även utan att samtliga fullföljdsberättigade anslutit sig därtill. Det kan ofta vara svårt att vid eller efter en förrättnings avslutande komma i förbindelse med alla sakägarna och bereda dem tillfälle att avge förklaring att de är nöjda och inte önskar föra talan mot förrättningen. I synnerhet de som endast i obetydlig mån berörs av en åtgärd och därför har särskild anledning att underlåta fullföljd brukar vara svåra att nå, eftersom de inte anser sig behöva följa förrättningsarbetet närmare. Om övriga sakägare är beredda att godkänna förrättningen, kan det vara angeläget att man har möjlighet att få ett bindande besked från dem om att de inte skall fullfölja talan.

Det kan visserligen synas betänkligt att sakägare med bindande verkan skall kunna avsäga sig fullföljdsrätt i frågor som inte är föremål för dispositionsfrihet. De principiella invändningar man kan anföra mot den ifrågasvarande anordningen gäller emellertid oavsett om man upprätthåller ett krav på att samtliga skall vara ense om avsägelsen eller man tillerkänner verkan åt sådan förklaring från enstaka sakägares sida. Om man på sätt som skett enligt JDL helt utesluter möjligheten till förhandsavsägelse och dessutom låter avsägelsen ske i form av ett skriftligen lämnat godkännande, synes invändningarna inte förtjäna större avseende.

På grund av det anförda innehåller 6 § i kommittéförslaget en regel om att den som skriftligen godkänt förrättning inte skall äga föra talan i jorddomstolen om ändring av vad som sålunda godkänts. Enligt kommitténs mening ligger det i sakens natur att ett godkännande skall kunna lämnas först sedan förrättningen avslutats. Eftersom det ofta torde vara värdefullt att kunna begränsa godkännandet till visst bestämt förrättningsbeslut, har detta medgetts enligt förslaget. Möjligheten härtill skall kunna utnyttjas redan i anslutning till beslutets meddelande och synes främst komma att tillgripas beträffande beslut i preliminärfrågor. Likaså skall åtgärd varigenom gräns utmärkts på marken kunna godkännas av sakägare, med påföljd att han är avstängd från rätten att anföra besvär över utmärkningen. Utan att lagtexten lämnar direkt stöd härför bör det vid godkännande av avslutad förrättning vara möjligt att från godkännande undanta viss del, t. ex. förrättningsmännens avgörande av kostnadsfrågan eller gränsutmärkning, som skett under förrättningen.

Vad som sålunda föreslagits rörande verkan av ett godkännande bör inte gälla helt förbehållslöst. Om jorddomstolen på grund av underställning eller besvär av annan än den som lämnat godkännandet kommer att ingå på

prövning av beslut eller åtgärd som avses med detta, har ju godkännandet inte medfört någon nämnvärd fördel från processekonomisk synpunkt, och det skulle i sådant fall framstå som meningslöst och obilligt att avvisa en besvärstalan på den grund att klaganden redan förklarat sig godta vad han sedermera önskar få överprövat i domstolen. Bestämmelsen att talan inte får föras om ändring av vad som godkänts har därför begränsats att gälla bara under förutsättning att jorddomstolens prövning av det godkända ändå inte skall äga rum. Med tanke på den nu åsyftade situationen kunde det förtjäna övervägas att till förmån för den som lämnat ett godkännande införa någon sorts motsvarighet till anslutningsvad enligt 50 kap. 2 § RB. Kommittén har emellertid inte funnit tillräckliga skäl att lägga fram förslag härom.

Kommittén framhåller att inte bara sakägare utan också andra besvärberättigade skall kunna med bindande verkan lämna godkännande enligt förslaget. I tillämpningen torde det bli av särskild vikt att byggnadsnämnden skall kunna avsäga sig sina besvärmöjligheter så att besvärstidens utgång inte behöver avvaktas för att laga kraft skall inträda.

Vanligen torde ett godkännande böra tecknas på förrättningsprotokollet, men kommittén har inte ansett sig böra uppställa ett oavvisligt krav härpå. Även fristående skriftliga förklaringar bör enligt kommitténs mening godtas, dock endast under förutsättning att de kommit lantmätaren eller fastighetsregisterföraren till handa. Härigenom underlättas införskaffande av giltiga godkännanden från sakägare som inte varit tillstades vid förrättningen. Självfallet måste avfattningen vara sådan att det av förklaringen klart framgår vad godkännandet omfattar. Genom tillämpningsföreskrifter bör sörjas för att godkännande som lämnas i form av ett fristående meddelande kommer att tas in i förrättningsakten.

I det fall att förrättningsmännen enligt föreskrift i lagen grundat sitt avgörande i något hänseende på överenskommelse mellan sakägare, uppkommer frågan huruvida den som biträtt överenskommelsen även skall anses ha avhänt sig rätten att föra talan mot avgörandet. Å ena sidan innefattar överenskommelsen ett sådant förfogande över den materiella rätten som inte kan återkallas, i varje fall inte utan medgivande av alla berörda. Å andra sidan måste de som ingått överenskommelsen formellt anses ha kvar sin besvärsrätt. Genom besvärstalan bör de därför var för sig kunna angripa avgörandet på den grund att överenskommelsen av särskild anledning är ogiltig.

Enligt 14:5 andra stycket i kommittéförslaget skall fastighetsbestämningsbeslut rörande gränsfråga kunna grundas på överenskommelse, även om inte samtliga sakägare biträtt överenskommelsen. Det räcker att denna ingåtts av dem som vid förrättningen fört talan i ifrågavarande del eller varit närvarande då gränsfrågan avgjordes. Frågan huruvida de sakägare

som inte deltagit i överenskommelsen kan föra talan mot fastighetsbestämmningsbeslutet bör enligt kommitténs mening bedömas på samma sätt som motsvarande problem vid förening enligt nuvarande fastighetsbildningslagstiftning. De frånvarande är formellt oförhindrade att föra talan mot beslutet, men deras möjligheter att få till stånd en ändring är huvudsakligen begränsade till fall då det visas att överenskommelsen inte är lagligen beskaffad eller att beslutet inte skall grundas på överenskommelsen.

I 10 § tredje stycket i kommittéförslaget har föreskrivits att underställning av visst beslut inte får äga rum enligt 7 och 8 §§ i förslaget, om överlantmätaren tidigare förklarat att anledning till fullföljd på det allmännas vägnar inte föreligger. Kommittén påpekar att överlantmätaren när han själv är fastighetsregisterförare saknar anledning att lämna en förklaring med detta innehåll. I stället kan han genom själva registreringen ge till känna till talan inte kommer att fullföljas på det allmännas vägnar. Registreringsåtgärden är avsedd att utgöra slutfasen i fastighetsbildningsproceduren, och efter dess verkställande bör fastighetsbildningen inte kunna angripas med allmänna rättsmedel. Med anledning härav har i tredje stycket vidare föreskrivits att, sedan efter avslutad förrättning anteckning om fastighetsbildning skett i fastighetsregistret, under förrättningen meddelat beslut inte heller får underställas. Kommittén erinrar om att registrering av fastighetsreglering ibland skall kunna ske utan hinder av att förrättningen ännu inte avslutats. Alla till fastighetsbildningsbeslutet hörande frågor måste emellertid då vara slutligt avgjorda.

Remissyttrandena. Några remissinstanser berör frågan om formerna för byggnadsnämndens godkännande av förrättning. *Distriktslantmätaren i Ludvika distrikt* framhåller att den tidsvinst som bestämmelserna om avsägelse av besvärsrätt avses ge inte bör överskattas. Eftersom byggnadsnämnd skall ha oinskränkt besvärsrätt inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser och dessa områden omfattar så gott som all mark där fastighetsbildning sker, är det, om inte förrättningen avslutas vid sammanträde vid vilket byggnadsnämnden är representerad, en så omständlig procedur att få nämndens godkännande att tidsvinsten blir obetydlig, om den över huvud taget uppkommer. *Lantmäteristyrelsen* anser att byggnadsnämnden vid förrättning bör kunna låta sig representeras av ombud som kan godkänna förrättningen.

Hovrätten för Västra Sverige förordar att godkännande får bindande verkan endast om samtliga besvärshörande avstått från rätten att fullfölja talan. Hovrätten påpekar att efter det kommittén framlagt sitt betänkande publicerats ett rättsfall (NJA 1963 s. 282) som fränkämt ensidigt godkännande all verkan. Enligt hovrättens mening har kommittén inte anfört bärande skäl för att frångå en sådan ordning. *Svea hovrätt* anser det tvivel-

aktigt om den praktiska nyttan av att ensidigt godkännande får bindande verkan blir särskilt stor.

Mot den föreslagna begränsningen av godkännandets verkan när jorddomstolens prövning av det godkända ändå skall äga rum riktas kritik från skilda synpunkter. *Svea hovrätt* hävdar att begränsningen kommer att medföra tillämpningssvårigheter. Frågan huruvida sakägares besvärstalan skall på grund av godkännande avvisas eller inte måste i regel prövas av domstolen under målets förberedelse. Innan domstolen ingått i huvudsaklig prövning av inte godkännande sakägares besvärstalan, kan det emellertid ej sällan te sig ovisst om en sådan prövning kan leda till omprövning även av godkända delar av förrättningen. Hovrätten anser att den föreslagna regeln bör omprövas och belysas mot bakgrund av olika tänkta situationer. *Häradshövdingen i Västerbottens västra domsaga* anser nödvändigt att en motsvarighet till anslutningsvad införs för att sakägare skall kunna utöva rätten att klaga mot förrättning trots godkännande. Eftersom sakägare när han skall avge ett godkännande eller bestämma sig för om han skall klaga eller inte tänker på förrättningsresultatet i dess helhet, bör sådan anslutningsklagan få omfatta hela förrättningen. Även *hovrätten för Västra Sverige* är av den uppfattningen att undantaget från godkännandets bindande verkan måste kompletteras med en motsvarighet till anslutningsvad för att bli meningsfullt.

I fråga om 10 § tredje stycket i kommittéförslaget påpekar *Svea hovrätt* att bestämmelsen synes hindra att överlantmätaren, om han enligt 19:2 tredje stycket innan fullföljdstiden gått till ända registrerat en bland flera vid samma förrättning företagna fastighetsbildningsåtgärder, därefter fullföljer talan beträffande andra åtgärder vid förrättningen. Bestämmelsen torde därigenom motverka en i vissa fall lämplig handläggningsordning. Avsikten med förslaget synes emellertid endast vara att när överlantmätaren är registerförare skall anteckning i fastighetsregistret anses innefatta förklaring att fullföljd inte skall ske mot åtgärd som avses med anteckningen.

Departementschefen. Jag har tidigare i skilda sammanhang understrukt vikten av att fastighetsbildningsärenden handläggs så snabbt som möjligt och att förrättningarna blir slutligt bestående utan onödig tidsspillan. Sistnämnda synpunkt har beaktats bl. a. när det gällt att ta ställning till hur lång tiden för fullföljd av talan mot förrättningsavgörandena bör vara. Den tid har i departementsförslaget satts så kort som ansetts möjligt med hänsyn till de andra intressen som här kräver uppmärksamhet. Ibland föreligger emellertid ett behov av att få till stånd ett slutligt bestående resultat av en förrättning före fullföljdstidens utgång. Enligt min mening bör FBL innehålla regler som gör det möjligt att i vissa fall tillgodose detta behov. Lagen bör följaktligen innehålla regler om avsägelse av fullföljdsrätt. I

motsats till vad som är fallet med motsvarande föreskrifter i gällande rätt bör dessa regler inte gälla bara vissa slag av förrättningar.

För att man skall åstadkomma slutgiltiga förrättningsavgöranden före fullföljdstidens utgång krävs att samtliga klagoberättigade avsäger sig sin fullföljdsrätt. I gällande rätt har hithörande bestämmelser också utformats så, att ensidiga förklaringar saknar bindande verkan. Kommittén har emellertid föreslagit att motsatt princip skall gälla i fortsättningen. Som motivering för en sådan reform har kommittén anfört att den skulle fylla en nyttig funktion genom att bidra till att domstolsprövning kommer till stånd i minskad omfattning. Förslaget har på denna punkt avstyrkts av en hovrätt som ansett att kommittén inte anfört bärande skäl för att frångå den nuvarande ordningen som fränkänner ensidigt godkännande all verkan. Inte heller jag kan undgå att hysa tveksamhet inför förslaget. Om man anser det önskvärt att domstolsprövning sker i så liten omfattning som möjligt, synes den rätta vägen att nå detta mål vara att begränsa möjligheterna att föra talan mot förrättningsavgörandena. Kommittéförslaget, som innebär att fastighetsbildningsmyndigheten i viss mån skall vara verksam i syfte att hindra att dess beslut och åtgärder överklagas, kan inte anses tillfredsställande från principiell synpunkt. Det synes inte heller rimligt att en sakägare, som lämnat ett godkännande, under alla omständigheter skall vara utestängd från möjligheten att föra talan mot vad som godkänts. Kommittén har varit medveten härom och därför föreslagit att bestämmelsen om att talan inte får föras med yrkande om ändring i vad som godkänts inte skall gälla i de fall då det godkända ändå skall prövas av domstol. Som några remissinstanser påpekat måste emellertid denna undantagsbestämmelse för att bli meningsfull kompletteras med en motsvarighet till institutet anslutningsvad i den ordinära processen. Detta skulle emellertid i sin tur medföra att regelsystemet komplicerades på ett icke önskvärt sätt.

På grund av vad som nu har anförts och då det som en remissinstans framhållit torde vara tvivelaktigt om den praktiska nyttan av att ett ensidigt godkännande får bindande verkan skulle bli särskilt stor, anser jag mig inte kunna biträda kommitténs förslag i denna del. Som förutsättning för att ett godkännande skall kunna beaktas bör alltså gälla att samtliga, som kan föra talan i ordinär väg, avsagt sig fullföljdsrätten. I departementsförslaget har sålunda föreskrivits att, om samtliga sakägare och andra, som äger anföra besvär enligt bestämmelserna i 2—9 §§, genom påskrift på förrättningsprotokollet eller i skriftligt meddelande som kommit fastighetsbildningsmyndigheten eller fastighetsregistermyndigheten till handa godkänt förrättning, förrättningsbeslut eller gränsutmärkning, talan mot vad som godkänts inte får föras av dem.

Vid den praktiska tillämpningen av denna bestämmelse torde man emellertid inte kunna upprätthålla ett krav på att länsstyrelsen och lantbruksnämnden alltid själva skall avge godkännanden i den ordning som nu har

sagts. Ett sådant system skulle uppenbarligen bli alldeles för tungrott för att bestämmelsen skulle ha någon egentlig uppgift att fylla. Kungl. Maj:t torde därför böra meddela föreskrifter som ger överlantmätaren rätt att på länsstyrelsens eller lantbruksnämndens vägnar godkänna förrättningar enligt FBL. Enligt min mening behöver en sådan anordning inte innebära något egentligt intrång i den fullföljdsrätt som tillkommer länsstyrelsen och lantbruksnämnden. Det är nämligen att märka att möjligheterna att utöva fullföljdsrätten i normalfallen är beroende av att överlantmätaren underrättar myndigheten om de förrättningsavgöranden där denna kan antas ha intressen att bevaka. Närmare föreskrifter om överlantmätarens skyldigheter i detta hänseende bör, som jag tidigare har framhållit, meddelas av Kungl. Maj:t. I dessa föreskrifter bör samtidigt anges att överlantmätaren när han fullgör sin underrättelseskyldighet skall undersöka om länsstyrelsen eller lantbruksnämnden ämnar fullfölja talan mot förrättningen. Uppenbarligen bör överlantmätarens befogenhet att avge godkännande för länsstyrelsens eller lantbruksnämndens räkning göras beroende av att myndigheten inte förklarar sig vilja utnyttja sin fullföljdsrätt.

Med anledning av vissa remissuttalanden vill jag erinra om att byggnadsnämnden enligt 7 § byggnadsstadgan kan uppdra åt en eller flera ledamöter i nämnden eller åt tjänsteman hos nämnden att på dess vägnar fatta beslut i vissa grupper av ärenden, med undantag dock bl. a. för ärende som är av principiell innebörd eller annars av större vikt. Denna delegationsregel synes öppna goda möjligheter att förenkla nämndens behandling av fråga om godkännande.

Kommittén har i 10 § tredje stycket tagit upp en bestämmelse som innebär att överlantmätaren i de fall då han själv är registermyndighet inte behöver avge en särskild förklaring att han inte tänker fullfölja talan. I stället skall han genom själva registreringen anses ge till känna att talan inte kommer att fullföljas på det allmänna vägnar. En sådan bestämmelse passar emellertid inte in i det registreringssystem som ligger till grund för bestämmelserna i 19 kap. och den saknar därför motsvarighet i departementsförslaget. Om överlantmätaren är registermyndighet, är det uppenbarligen praktiskt att han tar upp frågan om godkännande samtidigt med registreringsfrågan. Formellt sett måste godkännande dock föreligga, innan registrering kan ske. Överlantmätarens godkännande torde i allmänhet kunna ske genom en enkel påskrift på handling eller omslag som hör till akten.

16 KAP.

Förfarandet vid fastighetsdomstol

Enligt 2 § i förslaget till lag om fastighetsdomstol skall angående rättegången vid sådan domstol i tillämpliga delar gälla vad som är föreskrivet

i fråga om allmän domstol såvida inte särskilda bestämmelser är meddelade. Detta innebär att fastighetsdomstolen i regel skall likställas med allmän underrätt. När det gäller fastighetsbildningsmålen måste man emellertid beakta att domstolen skall vara överinstans i förhållande till fastighetsbildningsmyndigheten. Detta medför att vissa av RB:s bestämmelser om rättegången i underrätt inte kan tillämpas på fastighetsdomstolens handläggning av dessa mål. Jag syftar härvid särskilt på reglerna i 42 kap. om stämning i tvistemål. I stället för dessa bör vissa bestämmelser i 52 kap. om besvär vinna tillämpning.

På grund av fastighetsbildningsmålens speciella natur fordras emellertid i FBL en ganska utförlig särreglering av förfarandet vid fastighetsdomstolen. De sålunda behövliga bestämmelserna har tagits upp i detta kapitel, som motsvarar 17 kap. i kommittéförslaget. Som jag tidigare berört, har emellertid vissa föreskrifter i sistnämnda kapitel ansetts ha sådan räckvidd att de förts över till lagen om fastighetsdomstol. Detta har lett till att paragrafföljden i kommitténs förslag och departementsförslaget inte stämmer överens.

I anslutning till 4 kap. har jag omnämnt att ett förslag till lag om delgivning f. n. bereds inom departementet. Meningen är att denna lag i princip skall vara tillämplig på processen vid fastighetsdomstol. Lagförslaget kommer att innehålla särskilda regler om delgivning med delägare i samfällid egendom samt om delgivning med en större personkrets genom anslag, s. k. kollektivdelgivning. Till följd härav har bestämmelserna i 17:4 andra stycket i kommittéförslaget om delgivning i sådana fall som nyss nämnts blivit överflödiga och inte tagits upp i departementsförslaget.

Det system för fullföljd av talan på det allmännas vägnar som departementsförslaget innehåller avviker som redan framgått från kommittéförslaget. Detta har fått vissa återverkningar på utformningen av detta kapitel. En paragraf i kommittéförslaget (17:3) har fått utgå, och vissa andra bestämmelser har jämkats (17:6, 10 och 14).

Också vissa mera fristående ändringar har gjorts. Reglerna om rättegångskostnader (17:17) har omarbetats ganska genomgripande, sedan de utsatts för kritik vid remissbehandlingen. Vidare har en av kommittén föreslagen bestämmelse om rätt för domstolen att förelägga enskild klagande att inställa sig till huvudförhandling vid påföljd att hans besvärstalan annars förfaller (17:6 andra stycket) utmönstrats. Som en följd härav har också vissa till denna bestämmelse anknyttande föreskrifter i 17:7 och 8 slopats. Slutligen har regeln i 17:14 tredje stycket om verkan av att förrättningsman varit jävig flyttats till 4:6 i departementsförslaget.

Utöver vad jag nu har anfört har företagits vissa andra jämkningar, huvudsakligen av redaktionell natur.

1 §.

I paragrafen, som motsvarar 17:1 i kommittéförslaget, anges den pröv-

ning av de inledande åtgärderna för fullföljden som ankommer på fastighetsdomstolen.

Kommittén. Enligt kommitténs mening kan uppgiften att ta emot fullföljdsinlagen i jordmål och kontrollera att talan fullföljts på föreskrivet sätt och inom rätt tid inte utan praktiska olägenheter anförtros åt förrättningsinstansen. Till komplettering av reglerna om ingivande av fullföljdsinlaga har därför föreskrivits att jorddomstolen skall, om talan i jordmål inte är fullföljd på rätt sätt eller inom tid som för varje särskilt fall kan vara föreskriven, omedelbart avvisa talan. Kommittén understryker att genom prövningen att fullföljden skett på behörigt sätt endast åsyftas en kontroll att föreskrivet rättsmedel kommit till användning.

Det är uppenbart att jorddomstolen även i andra fall än de som reglerats i förslaget skall avvisa en fullföljd talan, om hinder föreligger mot dess upptagande. För besvärsmålens del kan uttryckligt stöd härför hämtas i 52 kap. 5 § RB. Att besvärstalan även kan avvisas, om klaganden underlåter att efterkomma föreläggande att komplettera en bristfällig besvärslaga, följer av 52 kap. 6 § RB.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* föreslår att vissa paragrafer i 17 kap. i kommittéförslaget omarbetas för att man skall vinna en smidigare handläggning i jorddomstolen. Hovrätten anför:

De yttre förhållandena med avseende på den prövning jorddomstolen har att företaga enligt 1 § skiljer sig i så måtto från dem som föreligger då allmän domstol har att göra motsvarande prövning enligt RB att jorddomstolen, då besvärslaga inkommer, saknar tillgång till aktmaterial som grundval för prövningen. Jorddomstolens första åtgärd, då en besvärslaga inkommer, bör därför vara att infordra förrättningsakten eller sådana handlingar ur denna som erfordras för prövningen. Tänkbart är visserligen att jorddomstolen i stället underhand inhämtar erforderliga uppgifter. Hovrätten anser dock inte att ett sådant förfarande i allmänhet bör rekommenderas. Det huvudsakliga skälet härtill är att jorddomstolen, samtidigt som prövning enligt förevarande paragraf sker, bör underkasta besvärslagan en formell granskning jämväl i andra avseenden, t. ex. angående sakägares, ställföreträdarens eller ombuds behörighet eller fråga om godkännande föreligger. Väsentligt är nämligen enligt hovrättens uppfattning att även dylik prövning sker, innan besvären remitteras till överlantmätaren för yttrande eller förberedande åtgärd av annat slag vidtas. Eljest riskeras nämligen att i och för sig lätt konstaterbara hinder för materiell prövning av besvären uppmärksammas först sedan förberedelsearbete nedlagts å målet. Jorddelningslagens regler om förfarandet då besvär inkommer till ägodelningsdomaren (21 kap. 27—29 §§) har enligt hovrättens erfarenhet inte alltid fungerat helt tillfredsställande ur nu nämnda synpunkt. Genom att överlantmätaren enligt förslaget inte skall, såsom f. n. sker, underkasta förrättningen någon granskning med avseende på den formella förrättningshandläggningen skulle risken av för sen upptäckt av föreliggande prövningshinder lätt kunna öka. Då den föreslagna lagtexten

(3 och 4 §§) utformats med tanke på en ordning enligt vilken förrättningshandlingarna först i ett senare skede av handläggningen i jorddomstolen skall tillställas denna, föreslår hovrätten att förslaget omarbetas i detta avseende. Därvid måste beaktas att en åtgärd som jorddomstolen självfallet inte får uppskjuta utgör expedierandet av en avskrift av besvärslagan till registerföraren enligt 17:18 första stycket. En lämplig rutin synes vara att jorddomstolen i samband med sistnämnda åtgärd infor drar akten eller erforderliga handlingar ur denna från registerföraren, vilken det i sådant fall bör åligger att efter handläggning av eventuell registreringsfråga tillställa jorddomstolen förrättningshandlingarna eller att, om dessa finns på annat håll, låta införskaffa och tillställa domstolen dem. Då besvaren inte gäller avslutad förrättning torde handlingarna bära infor dras direkt från lantmätaren. Först därefter bör de egentliga förberedelseåtgärderna från domstolens sida vidtagas.

Liknande synpunkter framförs av *häradshövdingen i Umeå domsaga*.

Departementschefen. Jag delar kommitténs uppfattning att uppgiften att ta emot fullföljdsinlagen och pröva de inledande åtgärderna för fullföljden bör tillkomma domstolen. På grund härav innehåller 1 § i departementsförslaget en bestämmelse om att domstolen omedelbart skall avvisa talan i jordmål, om denna inte fullföljts på föreskrivet sätt och inom rätt tid. Som kommittén framhållit har domstolen även att pröva huruvida andra hinder för målets upptagande föreligger och, om så finnes vara fallet, avvisa den fullföljda talan.

För att fastighetsdomstolen skall kunna fullgöra dessa uppgifter måste den ha tillgång till vissa handlingar ur förrättningsakten. Som Svea hovrätt anfört i sitt remissyttrande bör domstolens första åtgärd när en fullföljdsinlagen inkommit vara att infor dra förrättningsakten eller del därav. Denna åtgärd är enligt min mening inte att hänföra till sådan åtgärd som avses i 3 § andra stycket i departementsförslaget (4 § tredje stycket i kommittéförslaget). Några lagbestämmelser i ämnet synes inte heller vara behövliga. Infor drandet av förrättningshandlingarna torde ofta kunna ske genom ett enkelt telefonsamtal. I de fall då förrättningsakten förvaras hos registerföraren, kan domstolen också beställa handlingarna i samband med att avskrift av besvärslagan expedieras till registerföraren enligt 16:15 första stycket. Jag vill i detta sammanhang betona vikten av att domstolen när besvaren gäller förrättning som inte slutförts inte infor drar större del av akten än som verkligen behövs för målets prövning. Förrättningsarbetet bör nämligen om möjligt fortgå utan hinder av den fullföljda talan.

2 §.

Denna paragraf föreskriver skyldighet för klaganden att tillhandahålla behövliga avskrifter av besvärslagan och därvid fogade handlingar. I kommittéförslaget finns motsvarande bestämmelser i 17:2.

Kommittén. Kommittén erinrar om att det enligt 33 kap. 2 § RB åligger part när från honom inkommen inlaga eller annan handling skall delges att vid handlingen foga styrkt avskrift därav. Fordras för delgivningen flera exemplar, är ingivaren skyldig att tillhandahålla dem alla. Om han försummar detta, har han att bekosta avskrift av handlingen. Eftersom jorddomstolen i regel kommer att behöva tillgång till minst två avskrifter av varje besvärslaga, har kommittén föreslagit att klaganden skall vara skyldig att till domstolen inge två styrkta avskrifter av besvärslagan. Även yterligare avskrifter skall efter anmaning tillhandahållas, om domstolen finner det behövt för att kunna ombesörja delgivning och därmed jämförlig åtgärd, varmed i detta sammanhang åsyftas överlämnande till överlantmätaren och registerföraren av avskrift enligt vad som föreskrivs i det följande av kapitlet. Om enskild klagande underlåter att fullgöra sin skyldighet, skall domstolen på hans bekostnad låta ombesörja behövliga avskrifter.

I princip bör domstolen enligt kommitténs mening ha tillgång till avskrifter inte bara av själva besvärslagan utan också av handlingar som fogats vid denna. Att ovillkorligen kräva avskrifter av alla besvärshandlingar skulle emellertid kunna bli onödigt betungande. Enligt en i 21 kap. 54 § JDL upptagen föreskrift, som avser besvär till hovrätt över ägodelningsrätts utslag eller beslut, är klaganden befriad från skyldighet att lämna avskrift av sådana till besvärslagan hörande handlingar som utgörs av kartor och ritningar eller är av vidlyftigare beskaffenhet, såsom protokoll i rättegångsmål eller förrättningshandlingar. En motsvarande regel är på sin plats i den nya lagen, särskilt som domstolen enligt 33 kap. 6 § RB har möjlighet att i anslutning till delgivning av en inlaga föreskriva att vid inlagan fogad karta, ritning eller annan bilaga av vidlyftig beskaffenhet i stället för att överlämnas till den som söks för delgivning skall hållas tillgänglig på rättens kansli. Med hänsyn härtill föreslår kommittén att avskrift av handling som nu angetts inte behöver tillhandahållas domstolen, om avskriften kan undvaras utan väsentlig olägenhet. Bedömningen av huruvida sådan olägenhet uppkommer bör i främsta rummet ske med beaktande av vilka möjligheter som i det enskilda fallet föreligger att vid delgivning tillämpa nyssnämnda bestämmelser i RB och att vid underrättelse till överlantmätare eller registerförare om besvären låta honom vid behov få ta del av originalexemplaret.

I kommittéförslaget föreskrivs inte skyldighet för myndighet som beslutar om underställning att tillställa domstolen sin fullföljdsinlaga i mer än ett exemplar, fastän domstolens arbete skulle underlättas om den inte själv behövde ombesörja behövliga avskrifter. Kommittén anser att frågan bör regleras genom bestämmelser som meddelats av Kungl. Maj:t.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* påpekar att jorddomstolen jämlikt 17:18 första stycket i kommittéförslaget i åtskilliga fall har att ofördröjligen

översända avskrift av besvärslagan till registerföraren och att den därvid inte hinner infordra felande avskrifter. Paragrafen bör därför utformas så, att jorddomstolen får möjlighet att vid behov låta på klagandens bekostnad ombesörja nödiga avskrifter utan att ha anmanat part att ge in avskrift.

Departementschefen. De av kommittén föreslagna bestämmelserna har vid departementsbehandlingen ändrats i sak i två hänseenden. För det första har bestämmelserna gjorts tillämpliga beträffande samtliga som fullföljer talan till fastighetsdomstol. Någon anledning att här göra skillnad mellan statliga myndigheter och andra klagande synes nämligen inte föreligga. För det andra har av skäl som Svea hovrätt anfört i sitt remissyttrande domstolen fått möjlighet att ombesörja nödvändiga avskrifter utan att först anmana klaganden att tillhandahålla dessa. Jag vill dock betona att det normala bör vara att klaganden bereds tillfälle att inkomma med avskrifterna. Frågan om och i vad mån avgift skall utgå för avskrifter som domstolen ombesörjer regleras i expeditiönskungörelsen den 29 oktober 1964 (nr 618).

3 §.

Denna paragraf, som motsvarar 17:3 och 4 i kommittéförslaget, reglerar fastighetsdomstolens skyldighet att kommunicera besvärslagan och att vidta andra förberedande åtgärder.

Kommittén. I 17:3 i kommittéförslaget föreskrivs skyldighet för jorddomstolen att när besvär anförts över tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut, mot vilket överlantmätaren äger fullfölja talan, utan dröjsmål infordra dennes yttrande över besvären. Kommittén framhåller att, när sakägare eller annan anfört besvär över fastighetsbildningsmyndighetens avgörande i något avseende, det kan ofta vara lämpligt för målets beredande att inhämta överlantmätarens yttrande över besvären. Frågan om en sådan åtgärd skall vidtas bör fritt bedömas av domstolen med hänsyn till beskaffenheten av den fullföljda talan och till omständigheterna i övrigt. När besvären avser fråga som överlantmätaren själv genom underställning kan bringa under jorddomstolens prövning, bör han emellertid enligt kommitténs mening alltid avge utlåtande i målet. Eftersom den omständigheten att besvär anförts kan tänkas inverka på överlantmätarens bedömning av frågan huruvida underställning skall äga rum, synes det angeläget att han i dessa fall snarast blir underrättad om besvärstalan och om vad klaganden åberopar till stöd för sin talan. Det måste vidare vara ett önskemål att han, om underställning beslutas, får tillfälle att samtidigt med att han inger sin fullföljdsinlaga till jorddomstolen yttra sig över besvären.

I 17:4 i kommittéförslaget behandlas bl. a. frågan huruvida fullföljdsinlagan skall tillställas sakägare och andra parter som inte fullföljt talan och tillfälle beredas dem att skriftligen bemöta vad som anförs i inlagan.

Kommittén understryker att en sådan åtgärd kan vara av betydelse som förberedelse för kommande förhandling i målet men att den också kan vara påkallad i sådana fall då förhandling över huvud taget inte skall äga rum. Enligt 17: 14 får nämligen jorddomstolen bifalla ändringssökandet endast om alla motparter haft möjlighet att yttra sig i målet.

Trots att kommittén föreslår att jordmålen i regel skall handläggas vid muntlig förhandling, varvid i princip en fullständig genomgång av målen skall ske och all utredning förebringas, anser man inte behövt med en förberedande skriftväxling i alla fall. Jorddomstolen bör alltså ha fria händer att avgöra när en fullföljdsinlaga skall kommuniceras. 17: 4 första stycket i kommittéförslaget innehåller i enlighet härmed en föreskrift om att jorddomstolen, när den finner sakägare böra höras över anförda besvär eller med anledning av underställning, skall delge sakägaren fullföljdsinlagan med därvid fogade handlingar och förelägga honom att inkomma med skriftlig förklaring. Kommittén påpekar att även enskild part som inte är sakägare omfattas av bestämmelsen. Enligt 17: 19 skall nämligen sådan part likställas med sakägare.

I 17: 4 andra stycket tas upp vissa särbestämmelser om delgivningen av fullföljdsinlagan. Bestämmelserna avser endast fall då delgivningen sker samtidigt med flera sakägare. I andra fall skall domstolen tillämpa de allmänna delgivningsreglerna i RB. Bland dessa kan särskilt erinras om föreskriften i 33 kap. 6 § att bilaga ibland i stället för att överlämnas till den som söks kan hållas tillgänglig på rättens kansli. Eftersom detta ofta torde ligga på stort avstånd från förrättningsstället och därmed i regel också från sakägarnas bostadsort, förordar kommittén att domstolen, när delgivning av handling sker med tillämpning av denna bestämmelse, förfar på det sättet att handlingen hålls tillgänglig viss tid på kansliet i enlighet med vad lagen föreskriver men dessutom viss annan tid hos exempelvis förrättningslantmätaren eller annan myndighet i orten. Förfarandet kan regleras närmare i bestämmelser som meddelas av Kungl. Maj:t.

Enligt 17: 4 tredje stycket i kommittéförslaget skall jorddomstolen, när det fordras för målets beredande till slutligt avgörande, utan dröjsmål förordna om att yttrande inhämtas från överlantmätaren även i annat fall än som avses i 17: 3 eller från byggnadsnämnden, annan myndighet eller sakkunnig eller att skriftligt bevis företes, särskilt sammanträde med sakägare hålls eller annan förberedande åtgärd vidtas. Kommittén framhåller att motsvarighet till dessa bestämmelser finns i 21 kap. 29 § tredje stycket JDL. Att sådan åtgärd som inhämtande av yttrande från överlantmätaren särskilt nämnts i förslaget hänger samman med att den i 17: 3 föreslagna bestämmelsen innefattar krav på överlantmätarens hörande i endast vissa jordmål, nämligen där han företräder ett mera partsbetonat intresse. Det kan vara högst angeläget att domstolen också i andra mål kan utnyttja den sakkunskap han besitter. Visserligen kan överlantmätaren kallas till

huvudförhandlingen för att där tillhandagå domstolen som sakkunnig. Hans utredningar torde dock liksom andra expertyttranden oftast böra ha avgetts före huvudförhandlingen för att målet med större säkerhet skall kunna slutföras i ett sammanhang. Att även byggnadsnämndens hörande angetts bland de olika förberedande åtgärder som kan komma i fråga beror främst på nämndens uppgift att i vissa sammanhang bevaka allmänintresset vid fastighetsbildning. Särskilt när sakägare anfört besvär i fråga som berör detta intresse och förhandling i målet inte synes behövligen, kan det vara nödvändigt att låta nämnden skriftligen yttra sig över besvären.

För att sakägare skall kunna förbereda sin talan inför jorddomstolen kan det visa sig nödvändigt för honom att få ta del av förrättningshandlingarna, kanske främst kartan. I sådana fall då handlingarna redan överlämnats till domstolen kan det onekligen ställa sig svårt och kostsamt för honom att få de behövligen uppgifterna, om han skulle vara hänvisad att uppsöka domstolens kansli. Hos förrättningsmannen bör han emellertid i regel ha möjlighet att få ta del av kopior av handlingarna eller att på annat sätt få önskade upplysningar. Om annat lämpligt sätt att få del av handlingarna inte står sakägaren till buds, bör han kunna vända sig till jorddomstolen med begäran att förrättningsakten och eventuellt annat arkivmaterial som domstolen infordrat tillfälligt överlämnas till myndighet i orten för att han och även övriga sakägare där skall få ta del av innehållet. Ett förfarande från domstolens sida i enlighet härmed får anses utgöra en sådan förberedande åtgärd som domstolen vid behov skall förordna om enligt 17:4 tredje stycket i kommittéförslaget.

Remissyttrandena. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* anser föreskriften i 17:3 i kommittéförslaget om skyldighet för jorddomstolen att inhämta yttrande från överlantmätaren kan vålla svårigheter vid tillämpningen. Bestämmelsen förutsätter att det av besvärslagan framgår dels att det överklagade beslutet berör allmänt intresse, dels huruvida det allmännas intresse bevakas av överlantmätaren eller byggnadsnämnden. Denna förutsättning torde emellertid inte alltid vara uppfylld. Eftersom bestämmelsen främst har till syfte att bereda överlantmätaren tillfälle att »anslutningsvis» föra talan, kan den enligt hovrättens mening utgå och ersättas med skyldighet att underrätta överlantmätaren om anförda besvär. Jorddomstolen torde ändå inte underlåta att infordra yttrande från överlantmätaren, om det visar sig att besvären avser jord- eller planpolitiska frågor.

Beträffande 17:4 första stycket i kommittéförslaget erinrar *Göta hovrätt* om att enligt motiven (bet. s. 752) skall huvudförhandling ibland kunna hållas utan att fullföljdsinlagen kommunicerats med övriga berörda sakägare. Hovrätten anser att det strider mot allmänna principer för rättegångsförfarande att motparterna först vid den muntliga förhandlingen får del av klagandens yrkanden och vad denne har anfört till stöd för sin talan.

Kommunicering bör således enligt hovrätten regelmässigt ske när muntlig förhandling skall hållas, medan delgivning liksom enligt RB kan underlåtas när mål avgörs på handlingarna och anledning till ändring i det överklagade beslutet inte föreligger.

I fråga om 17:4 tredje stycket uttalar *överlantmätaren i Jämtlands län* att erfarenheterna från gällande ordning motiverar att yttrande från överlantmätaren skall inhämtas om inte särskilda skäl föranleder att sådant yttrande är överflödigt. *Lantbruksnämnden och skogsvårdsstyrelsen i Jönköpings län* hävdar att bestämmelser bör meddelas om att jorddomstolen skall inhämta yttrande från lantbruksnämnden i ärende rörande jord- och skogsbruk, när nämnden inte är sakägare. Skogsvårdsstyrelsen anser dessutom att yttrande bör infordras också från skogsvårdsstyrelsen beträffande skogsbruksfrågor av större vikt.

Departementschefen. I första stycket i departementsförslaget har föreskrivits att fastighetsdomstolen i de fall den finner sakägare böra höras över anförda besvär skall delge sakägaren besvärslagan med därvid fogade handlingar och förelägga honom att inkomma med skriftlig förklaring. Om man bortser från de ändringar som följer av att underställningsinstitutet utmönstrats, överensstämmer förslaget helt med föreskriften i 17:4 första stycket i kommittéförslaget. Med anledning av vad Göta hovrätt anfört i sitt remissyttrande vill jag understryka att fastighetsdomstolen när den avser att hålla muntlig förhandling i målet givetvis alltid bör kommunicera besvärslagan med sådana sakägare vilka redan vid förrättningen intagit en ståndpunkt, som strider mot den som klaganden intar i sina besvär. Att föreskriva en ovillkorlig skyldighet för domstolen att kommunicera inlagen även med övriga sakägare skulle enligt min mening vara ägnat att komplicera och fördyra förfarandet i onödan. Jag vill i detta sammanhang erinra om att samtliga sakägare som kan antas ha något intresse att bevaka i målet skall kallas till förhandlingen enligt reglerna i 5 och 7 §§. Den som får sådan kallelse kan vända sig till domstolen och begära att få ta del av besvärslagan före förhandlingen, om han anser sig behöva det.

Andra stycket i departementsförslaget motsvarar 17:4 tredje stycket i kommittéförslaget och föreskriver skyldighet för fastighetsdomstolen att, om det fordras för målets beredande eller avgörande, utan dröjsmål förordna att yttrande skall inhämtas från överlantmätaren, byggnadsnämnden, annan myndighet eller sakkunnig eller att skriftligt bevis skall företes, särskilt sammantråde hållas eller annan liknande åtgärd vidtas. För att markera att ifrågasvarande åtgärder kan ha till syfte inte bara att bereda målet till slutligt avgörande utan också att lämna material för avgörandet har en viss jämkning skett i förhållande till kommittéförslaget.

Departementsförslaget saknar motsvarighet till föreskriften i 17:3 i kom-

mittförslaget som ålägger domstolen ovillkorlig skyldighet att inhämta yttrande från överlantmätaren när besvären avser fråga som denne själv kan bringa under domstolens prövning. De motiv som kommittén har anfört till stöd för denna bestämmelse synes bortfalla, om mitt förslag om att all fullföljd till fastighetsdomstolen skall ske genom besvär och samma fullföljdsfrister tillämpas beträffande samtliga klagoberättigade genomförs. Inte heller i övrigt kan jag finna något bärande skäl för bestämmelsen. Ännu mindre synes det vara anledning att, som ifrågasatts av några remissinstanser, göra inhämtande av yttrande från lantbruksnämnden och skogs-vårdsstyrelsen obligatoriskt i vissa fall. Det torde utan vidare kunna förut-sättas att domstolen inte underlåter att inhämta yttrande från överlantmä-taren och annan myndighet, om målet rör intressen som myndigheten har att bevaka och besvären inte framstår som helt obefogade. Att överlant-mätaren och annan företrädare för allmänt intresse i vissa fall skall ges tillfälle att — muntligen eller skriftligen — yttra sig innan fastighetsdom-stolen ändrar beslut eller åtgärd av fastighetsbildningsmyndigheten fram-går av 11 § första stycket.

De i 17:4 andra stycket i kommittéförslaget upptagna delgivningsbestäm-melserna har av skäl som jag har utvecklat närmare under kapitelrubriken inte tagits upp i departementsförslaget. Den av kommittén i detta samman-hang berörda bestämmelsen i 33 kap. 6 § RB torde komma att ersättas av en föreskrift i lagen om delgivning enligt vilken delgivningsmyndigheten kan förordna att handling eller bilaga i stället för att lämnas till den sökta skall hållas tillgänglig hos myndigheten eller på plats som myndigheten bestämmer. När fastighetsdomstolens kansli ligger långt från sakägarnas bo-stadsort, kan domstolen således välja annan lämplig plats för tillhandahål-landet. Detta innebär en förenkling i förhållande till det förfarande som kommittén rekommenderat med utgångspunkt från gällande rätt.

4 §.

Denna paragraf behandlar frågan om utsättande av huvudförhandling i fastighetsbildningsmål. Paragrafen motsvaras till viss del av 17:5 första stycket i kommittéförslaget.

Kommittén. Enligt kommitténs mening bör jordmålen i regel tas upp vid muntlig förhandling. I enlighet med den terminologi som används i 21 kap. JDL torde förhandlingen bära betecknas som huvudförhandling. I 17:5 första stycket i kommittéförslaget föreskrivs därför att jorrdomstolen, så snart målets beredande avslutats, bestämmer tid och plats för huvudför-handling i målet.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* erinrar om att jorrdomstolen enligt 17:13 tredje stycket i kommittéförslaget i vissa fall får meddela utslag beträf-

fande några av frågorna trots att handläggningen av de övriga inte avslutats. När denna möjlighet utnyttjas, torde domstolen ibland behöva hålla särskild huvudförhandling rörande fråga som avgörs för sig. Kommittéförslaget bör därför kompletteras med en bestämmelse som svarar mot 50 kap. 13 § andra punkten RB.

Departementschefen. Med beaktande av vad Svea hovrätt anfört i sitt remissyttrande har den av kommittén föreslagna bestämmelsen försetts med ett tillägg enligt vilket huvudförhandling får utsättas för behandling av rättegångsfråga eller del av saken som kan avgöras särskilt, trots att målets beredande i övrigt inte avslutats. Bestämmelsen har dessutom jämkats i redaktionellt hänseende.

5 §.

I denna paragraf behandlas frågan om kallelse till huvudförhandling. Paragrafen motsvarar 17:6 i kommittéförslaget.

Kommittén. Kommittén tar först upp frågan huruvida särskild kungörelse rörande jorddomstolens sammanträde skall utfärdas. Enligt 21 kap. 10 § JDL skall ägodelningsrättens sammanträde alltid kungöras i kyrka utom i sådana fall då tid och ställe för sammanträdet tillkännagetts vid tidigare sammanträde i samma mål. Genom en lagändring år 1938 infördes även skyldighet för ägodelningsdomaren att låta med posten sända personliga underrättelser till kända sakägare. Att märka är emellertid att i vissa mål sådan underrättelse om sammanträde med ägodelningsrätten inte behöver sändas, om sakägares närvaro uppenbarligen är utan betydelse för målets avgörande, samt att ett genom kungörelse utsatt mål kan handläggas och avgöras utan hinder av att personliga underrättelser inte utfärdats eller inte kommit vederbörande till handa. I samma lagstiftningsärende hade även tanken på att avskaffa kyrkokungörandet framförts, men föredragande departementschefen förklarade, under hänvisning till att samma kungörelsesätt var föreskrivet även beträffande lantmäteriförrättningarna, att frågan inte borde tas upp i sammanhanget (prop. 1938:144 s. 15, NJA II 1938 s. 794).

Enligt kommitténs mening bör man sträva efter ett kallelseförfarande som i största möjliga utsträckning ansluter till det som används vid de allmänna domstolarna. De mål som enligt förslaget kommer att handläggas vid jorddomstol får i alla väsentliga avseenden karaktär av tvistemål, låt vara att antalet parter många gånger kan vara betydande och att partställningen inte alltid är så klart markerad. På grund härav bör ett system med personliga underrättelser tillämpas och avgörande betydelse tillmätas dessa vid bedömande huruvida en förhandling blivit utsatt i laga ordning. En sådan ordning ligger helt i linje med kommitténs förslag beträffande

kallelse till förrättningsammansträde. Samtidigt synes särskilda regler om ett offentligt tillkännagivande av förhandlingen inför jorddomstolen kunna undvaras. Behov av ett sådant kungörande föreligger inte. I vissa fall kan dock ett kungörande ingå som ett led i delgivningsförfarandet.

Vad beträffar frågan vilka som skall kallas till huvudförhandling finner kommittén självklart att sakägarna och andra enskilda parter i princip skall underrättas. Trots att det inte torde finnas anledning att som sakägare i jorddomstolen anse alla som vid förrättningen behandlats eller skolat behandlas som sådana utan bara dem vilkas rätt berörs av den till domstolen fullföljda talan, kan det förekomma att vissa av dessa senare inte har något intresse att bevaka vid en huvudförhandling. Detta kan exempelvis bero på att domstolen med hänsyn till det sätt varpå talan fullföljts inte kan göra annan ändring i vad som bestämts vid förrättningen än till deras fördel och att de själva inte yrkat någon ändring. Om deras närvaro inte heller kan antas medverka till en förbättrad utredning i målet, bör det vara möjligt att underlåta att kalla dem till förhandlingen. En kallelse skulle lätt kunna vålla dem kostnader och besvär i onödan, eftersom de i regel själva inte kan avgöra om deras inställelse skulle vara till någon nytta och därför infinner sig av fruktan att deras rätt annars inte blir tillvaratagen. Första stycket i kommittéförslaget föreskriver därför att kallelse till huvudförhandlingen skall utfärdas på sakägarna men att kallelse inte fordras på sakägare, vars närvaro vid förhandlingen uppenbarligen är utan betydelse för hans rätt eller annars för målets avgörande. Att den som anfört besvär alltid måste kallas anser kommittén inte behöva särskilt framhållas. Hans närvaro måste alltid vara av betydelse när förhandling skall hållas. Av 17:19 framgår att bestämmelsen kommer att gälla också enskild part som inte är sakägare.

I mål som på det allmännas vägnar bringats under jorddomstolens prövning antingen genom besvär av byggnadsnämnden eller genom en av överlantmätaren beslutad underställning bör den som föranstaltat om fullföljden kallas till huvudförhandlingen. Detsamma gäller myndighet som genom framställning till överlantmätaren påkallat underställning. Bestämmelser härom tas upp i kommittéförslaget i omedelbar anslutning till föreskriften om kallelse på sakägarna. Vidare har föreskrivits att företrädare för allmänt intresse skall kallas även när sakägare anfört besvär i fråga som rör sådant intresse. Detta innebär att överlantmätaren eller byggnadsnämnden kommer att närvara vid huvudförhandlingen.

Enligt gällande rätt skall förrättningslantmätaren, när så prövas erforderligt, kallas till ägodelningsrättens sammanträde, och vidare skall lantbruksnämnden underrättas om sammanträdet, när ägodelningsdomaren finner skäl därtill föreligga (21 kap. 10 § första stycket JDL). Dessutom kan ägodelningsdomaren kalla överlantmätaren och länsarkitekten (21 kap. 13 § samma lag). Beträffande de båda sistnämnda befattningshavarna

sägs i lagtexten att de skall biträda ägodelningsrätten, men de intar otvivelaktigt en i viss mån annan ställning än sådan sakkunnig som anlitas enligt 40 kap. RB.

Kommittén anser uppenbart att både överlantmätaren och förrättningslantmätaren bör kunna höras muntligen i jorddomstolen, den förre även i andra fall än när han skall kallas till huvudförhandling som företrädare för det allmänna. RB:s regler om sakkunnig torde inte i allo vara och synes inte heller böra vara tillämpliga på dem. Särskilda föreskrifter om deras anlitage fordras följaktligen. Även länsarkitekten bör liksom hittills behandlas på motsvarande sätt som överlantmätaren. Det kan emellertid vara lika angeläget att också befattningshavare vid andra myndigheter vilkas verksamhet berörs — t. ex. lantbruksnämnden och byggnadsnämnden — muntligen inför domstolen kan framföra sina synpunkter på de föreliggande frågorna och därmed bidra till en allsidig utredning i målet. Med anledning härav föreslås i en särskild bestämmelse i första stycket i kommittéförslaget att jorddomstolen, om det prövas behövt, även i andra fall än som avses med de förut behandlade bestämmelserna skall kalla företrädare för eller befattningshavare vid myndighet vars verksamhet berörs av målet att biträda domstolen vid huvudförhandlingen. Dessutom skall domstolen kunna kalla förrättningslantmätaren att tillhandagå med upplysningar.

I andra stycket har kommittén i viss mån efter förebild i 50 kap. 14 § RB föreskrivit att domstolen kan förelägga enskild klagande som kallas till huvudförhandlingen att komma tillstådes vid påföljd att hans besvärstalan annars förfaller. Kommittén understryker att den föreslagna bestämmelsen till skillnad från föreskriften i RB inte innebär att domstolen under alla förhållanden skall vara skyldig meddela föreläggande av detta slag. Om klaganden utvecklats sin talan skriftligen och hans inställelse vid förhandlingen inte behövs för utredningen i målet, bör det finnas möjlighet att låta honom utebli och ändå få sin talan prövad. I andra stycket föreslås vidare att domstolen skall förelägga vite, om klaganden skall infinna sig personligen eller annan sakägare skall komma tillstådes eller inställa sig personligen. Denna bestämmelse kan synas överflödigt med hänsyn till huvudregeln i 9 kap. 7 § RB men har föranletts av tillägget i detta lagrum om att, när särskild föreskrift om föreläggande är meddelad, denna skall gälla. Detta tillägg torde i varje fall kunna uppfattas så, att den av kommittén föreslagna bestämmelsen om föreläggande för klagande att komma tillstådes vid påföljd att hans besvärstalan förfaller utesluter tillämpning av RB:s allmänna regel om vitesföreläggande.

I tredje stycket i kommittéförslaget föreskrivs att kallelse skall delges. Kommittén påpekar att denna bestämmelse saknar motsvarighet i RB.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* påpekar att man vid tillämpning av 17:6 första stycket liksom av övriga bestämmelser i 17 kap. i kommittéförslaget

där uttrycket »sakägarna» eller »övriga sakägare» återfinns måste hålla i minnet att därmed avses endast de som berörs av den fullföljda talan och alltså inte alla de som varit sakägare vid förrättningen (jfr bet. s. 756 och 774). Anledning torde dock saknas att i lagtexten antyda detta förhållande. Däremot anser hovrätten att man bör överväga att i lagen närmare precisera vad som avses med uttrycket »företrädare för allmänt intresse». Hovrätten anför härom.

Med uttrycket åsyftas otvivelaktigt överlantmätaren och byggnadsnämnden. Tveksamt är om kommittén även inbegriper länsstyrelsen och lantbruksnämnden, vilka enligt motiven (bet. s. 736) tänks kunna vid sidan av överlantmätaren uppträda som målsmän för det allmänna. Av andra motivuttalanden (exempelvis s. 757) synes likväl följa att kommittén ansett endast överlantmätaren och byggnadsnämnden vara det allmännas företrädare. Dessa i viss mån motsägande uttalanden kan föranleda osäkerhet vid tillämpningen av 17:6. Vidare torde framgå av vad kommittén yttrar på sistnämnda sida i betänkandet, att byggnadsnämnden anses vara det allmännas företrädare endast i de fall då överlantmätaren enligt 16:7 tredje stycket är förhindrad att pröva fastighetsbildningens tillåtlighet från allmän synpunkt och alltså inte i samtliga fall då nämnden enligt 16:5 har besvärsmätt. Om detta antagande är riktigt innebär det att, om jordmålet avser fastighetsbildning inom område med utomplansbestämmelser, i vilket fall byggnadsnämnden har klagorätt, nämnden inte obligatoriskt skall kallas till huvudförhandling med anledning av sakägares fullföljda talan. Inte ens i det läget, att byggnadsnämnden jämlikt 5:3 begärt en förrättning som sedermera av sakägare överklagas till jorddomstolen, behöver byggnadsnämnden obligatoriskt kallas till huvudförhandling, om fastighetsbildningen inte skett inom detaljplanelagt område eller område med förordnande enligt 16:7 tredje stycket. Detta är inte helt tillfredsställande.

Göta hovrätt ifrågasätter huruvida överlantmätaren eller företrädare för annan myndighet som skall kunna påkalla underställning enligt 16:7 bör på sätt föreskrivs i 17:6 första stycket tredje punkten kallas som sakkunnig till förhandling. Även om inte talan i målet förs på det allmännas vägnar eller målet annars angår allmänt intresse, medför dessa myndigheters ställning i andra jordmål att det är mindre lämpligt att anlita dem som sakkunniga. Vad myndigheterna anför bör enligt hovrättens mening inte betraktas som bevisning utan bör bedömas på samma sätt som vad parterna anför. Överlantmätaren samt företrädare för länsstyrelsen och lantbruksnämnden bör därför inte i något fall kallas som sakkunniga utan endast att närvara vid förhandlingen.

Bestämmelsen i 17:6 första stycket tredje punkten diskuteras även av *överlantmätaren i Jämtlands län*, som erinrar om att kommittén i motiven (bet. s. 758) talar om att företrädare eller befattningshavare vid myndighet skall kallas att vid huvudförhandlingen biträda domstolen medan i lagtexten sägs att sådan företrädare eller befattningshavare skall kallas att som sakkunnig vara närvarande vid förhandlingen. Enligt överlantmätarens mening bör i överensstämmelse med gällande bestämmelser i 21 kap.

13 § JDL införas en särskild föreskrift att överlantmätaren och länsarkitekten skall kunna kallas att vid huvudförhandlingen biträda jorddomstolen.

Lantmäteristyrelsen är i viss mån tveksam om lämpligheten av föreskriften i 17:6 första stycket sista punkten att förrättningslantmätaren kan kallas till huvudförhandlingen. Styrelsen framhåller att det knappast på annat håll inom rättsväsendet förekommer att ledamot av en lägre instans kallas att inställa sig vid huvudförhandling hos en högre. Att förrättningslantmätaren enligt nu gällande bestämmelser kan kallas till ägodelningsrättens sammanträde kan förklaras med att lantmätaren i äldre tid anlätats för att tillhandagå med kartor och handlingar och att verkställa vissa beräkningar. Enligt styrelsens mening är det riktigare att i domstolen ingår en lantmäteriutbildad ledamot som kan förmedla behövliga upplysningar från lantmäteriteknisk synpunkt. Styrelsen förordar därför att föreskriften — om den anses böra kvarstå — tillämpas endast i undantagsfall.

Bestämmelserna i 17:6 andra stycket och 17:7 rörande kallelse på enskild klagande och påföljden av utevaro kritiserar av *Göta hovrätt*, som yttrar.

Den föreslagna ordningen med alternativa påföljder — att talan förfaller eller att målet avgörs i befintligt skick — synes inte förekomma i annan lagstiftning. Enligt RB skall som påföljd för klagandens utevaro i tvistemål i hovrätt föreskrivas att talan förfaller. Enligt JDL gäller, att målet kan avgöras utan hinder av sakägares utevaro (21 kap. 30 §). Förslaget innebär således en principiell avvikelse från vad eljest gäller för utevaro från förhandling.

Därtill kommer att domstolen skall vara bunden av ett föreläggande innehållande påföljden att talan förfaller vid klagandens utevaro. Denna anordning synes såväl principiellt som praktiskt olämplig. Det kan sålunda inte krävas att jorddomstolen redan vid den tidpunkt då kallelserna utfärdas regelmässigt skall ha ägnat målet så ingående studium, att definitiv ställning kan tas till om målet kan avgöras utan hinder av klagandens utevaro. Kallelserna torde vidare komma att ombesörjas av underordnad befattningshavare, och det kan inte anses lämpligt att domstolen, då påföljden ej såsom enligt RB är obligatorisk med hänsyn till målets natur, skall i denna fråga vara bunden av kallelsernas innehåll. Det kan å andra sidan inte ifrågakomma vare sig att uppställa alternativa påföljder i kallelsen eller att medge domstolen frihet att frångå den i kallelsen föreskrivna påföljden att målet förfaller. Det synes därför erforderligt att begränsa påföljdsalternativet till endera av dem som föreslagits. Därvid synes skäl ej föreligga att göra avsteg från vad som gäller enligt JDL. Med hänsyn till jordmålnens natur synes det riktigtast att de oavsett klagandens utevaro blir föremål för materiell prövning; i förekommande fall kan huvudförhandlingen naturligen inställas och ny huvudförhandling utsätts med den påföljd i fråga om skyldighet att utgiva rättegångskostnader detta kan innebära för klaganden. En synpunkt som även bör beaktas är att en överklagad förrättning enligt förslaget i vissa fall skall kunna rättas även i inte överklagad del; denna möjlighet bör ej kunna bli beroende av klagandens utevaro. Enskild klagande bör således föreläggas att komma tillstådes vid äventyr att målet avgörs utan hinder av hans utevaro.

Även häradshövdingen i Västerbottens västra domsaga anser att den nuvarande regleringen i ämnet är att föredra framför den av kommittén föreslagna. Den senare ordningen skulle kunna medföra att domstolen och andra myndigheter, endast därför att klaganden försummat sig, får göra en mycket lång resa på statens bekostnad och att motparterna åsamkas dryga kostnader, om klaganden är insolvent.

Departementschefen. Jag ansluter mig till kommitténs uppfattning att kallelse till huvudförhandling bör ske genom personliga underrättelser och att särskilda regler om offentligt tillkännagivande av förhandlingen kan undvaras. I likhet med kommittén vill jag dock erinra om att ett kungörande kan ingå som ett led i delgivningsförfarandet.

Paragrafen inleds i departementsförslaget med bestämmelser om kallelse på sakägare. Bestämmelserna är i sak identiska med kommitténs förslag. Till huvudförhandlingen skall alltså kallas samtliga sakägare med undantag av sakägare vars närvaro vid förhandlingen uppenbarligen är utan betydelse för hans rätt eller eljest för målets avgörande. Som påpekats i betänkandet och i ett remissyttrande bör som sakägare i fastighetsdomstolen inte anses alla som varit sakägare vid förrättningen utan bara de som berörs av den fullföljda talan. Att märka i detta sammanhang är vidare att enligt 16 § skall bestämmelserna tillämpas även på enskild part som inte är sakägare.

De i kommittéförslaget upptagna reglerna om kallelse på den som fullföljt talan på det allmännas vägnar eller begärt sådan fullföljd har kunnat förenklas till följd av den omarbetning som gjorts av fullföljdsbestämmelserna i 15 kap. Departementsförslaget innehåller sålunda endast den föreskriften att, om talan fullföljts av företrädare för allmänt intresse, även sådan klagande skall kallas till förhandlingen.

Enligt kommittéförslaget skall vidare företrädare för allmänt intresse kallas till huvudförhandlingen när besvär som anförts av sakägare berör sådant intresse. Som framhållits i ett remissyttrande kan det vara tveksamt vilken myndighet som i det särskilda fallet skall företräda det allmännas intressen. Ett klarläggande på denna punkt behövs därför. Till en början synes det uppenbart att överlantmätaren bör kallas till huvudförhandlingen när han själv kunnat fullfölja talan mot förrättningen. Enligt min mening bör det inte heller råda något tvivel om att enbart byggnadsnämnden skall kallas som företrädare för det allmänna när besvären rör sådan fastighetsbildning som anges i 15:8 andra stycket. En annan sak är att det ofta torde vara lämpligt att i dessa fall med stöd av bestämmelsen i tredje stycket kalla även överlantmätaren för att tillhandagå med upplysningar i målet.

Vad som inte är lika klart är om länsstyrelsen och lantbruksnämnden

bör kallas i de fall då de har klagorätt. Dessa myndigheter torde emellertid endast undantagsvis ha något intresse av att inställa sig vid huvudförhandlingen. En allmän skyldighet för fastighetsdomstolen att utfärda kallelser på dem kan därför inte anses lämplig. Att åstadkomma någon lämplig avgränsning av kallelleskyldigheten synes å andra sidan inte möjligt, eftersom det ofta torde vara svårt för domstolen att bedöma när länsstyrelsen eller lantbruksnämnden vill föra talan vid huvudförhandlingen. Frågan synes kunna lösas på det sättet att överlantmätaren åläggs att underrätta länsstyrelsen eller lantbruksnämnden om huvudförhandlingen i de fall då myndigheten har intressen att bevaka i målet. Vid det samråd som bör äga rum på länsplanet i fastighetsbildningsfrågor torde överlantmätaren lätt kunna ta reda på om sådana intressen föreligger. De nödvändiga bestämmelserna torde kunna meddelas av Kungl. Maj:t.

På grund härav har i departementsförslaget för det fall att sakägares besvär rör allmänt intresse föreskrivits att överlantmätaren eller, om målet avser sådan fastighetsbildning som anges i 15:8 andra stycket, byggnadsnämnden alltid skall kallas till huvudförhandlingen.

I tredje stycket i departementsförslaget har tagits upp en bestämmelse om att domstolen kan kalla även företrädare för eller tjänsteman vid myndighet vars verksamhet berörs i målet att tillhandagå med upplysningar. Förslaget skiljer sig i sak från vad kommittén förordat på så sätt att ifrågasvarande företrädare och befattningshavare inte betecknats som sakkunniga. Som kommittén själv har framhållit i sina motiv bör RB:s regler om sakkunnig inte helt vara tillämpliga på dem. Det synes därför mindre lämpligt att använda begreppet sakkunnig i lagtexten. De upplysningar som lämnas av den som inkallats med stöd av bestämmelsen torde få bedömas enligt den i 35 kap. 1 § RB lagfästa principen om fri bevisprövning.

I likhet med vad kommittén förordat skall enligt departementsförslaget även förrättningslantmätaren kunna kallas till fastighetsdomstolen för att stå till tjänst med upplysningar. Avsikten med denna anordning är inte som lantmäteristyrelsen synes ha utgått från i sitt remissyttrande att lantmätaren skall tillföra domstolen sakkunskap i lantmäteritekniska frågor. Han skall i stället lämna uppgifter om faktiska förhållanden som kommit fram vid förrättningshandläggningen. Uppenbarligen måste det vara av värde för domstolen att vid behov kunna använda förrättningslantmätaren som upplysningskälla när det gäller sådana förhållanden. Jag vill understryka att denne varken i detta sammanhang eller annars får aktivt engagera sig för någon av de i målet inblandade parterna. Ett sådant engagemang är nämligen helt oförenligt med förrättningslantmätarens ställning.

Departementsförslaget innehåller inte någon motsvarighet till föreskriften i kommittéförslaget att domstolen kan förelägga enskild klagande som kallas till huvudförhandlingen att infinna sig vid påföljd att hans besvär-

talans annars förfaller. Som Göta hovrätt påvisat i sitt remissyttrande talar såväl praktiska som principiella skäl mot en sådan anordning. Eftersom några fördelar inte synes vara förenade med bestämmelsen, har jag funnit mig inte böra föreslå någon ändring i gällande rätt i detta hänseende.

Med hänsyn till att departementsförslaget sålunda inte tar upp någon föreskrift om föreläggande för part eller annan att komma tillstådes vid förhandling, är det uppenbart att huvudregeln i 9 kap. 7 § RB om vitesföreläggande är tillämplig i fastighetsbildningsmål. Även den av kommittén föreslagna tilläggsbestämmelsen om vitesföreläggande har därför fått utgå.

I likhet med kommitténs förslag innehåller departementsförslaget en bestämmelse om att kallelse skall delges. Som jag har antytt under kapitelrubriken är det meningen att allmänna bestämmelser om delgivning härvid skall tillämpas.

6 §.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om verkan av att sakägare eller annan som kallats till huvudförhandling uteblir.

Departementschefen. I denna paragraf har tagits upp en motsvarighet till bestämmelsen i 21 kap. 30 § första stycket JDL om att mål får företas till handläggning och avgörande utan hinder av att part eller annan som kallats till huvudförhandling inte inställer sig. En bestämmelse med samma innehåll finns i 17:7 första stycket i kommittéförslaget. Uppenbarligen är det lämpligt att man i kallelse till förhandling tar in en erinran om innehållet i förevarande paragraf.

7 §.

Denna paragraf reglerar frågan om kallelse till förberedande förhandling inför fastighetsdomstolen och utevaro från sådan förhandling.

Departementschefen. Av 3 § andra stycket framgår att även annan förhandling än huvudförhandling kan bli aktuell i fastighetsbildningsmål. Härvid bör de tidigare föreslagna bestämmelserna om kallelse till huvudförhandling och om utevaro från sådan förhandling gälla i tillämpliga delar. En regel med detta innehåll har tagits upp i denna paragraf. En liknande bestämmelse finns i 17:8 i kommittéförslaget.

8 §.

Denna paragraf behandlar frågan om fastighetsbildningsmåls avgörande utan huvudförhandling. I kommittéförslaget tas motsvarande bestämmelser upp i 17:10.

Kommittén. Enligt gällande rätt skall jorddelningsmål alltid företas till handläggning vid huvudförhandling inför ägodelningsrätten. Undantag gäller endast när ägodelningsdomaren finner att målet uppenbarligen inte kan tas upp till prövning och när besvär anförts över att jäv mot förrättningsman ogillats. Att motsvarande ordning med huvudförhandling, varvid de olika målen blir föremål för en fullständig och koncentrerad genomgång under medverkan av sakägare och andra parter, skall tillämpas även i fortsättningen följer av de tidigare bestämmelserna i detta kapitel. Enligt kommitténs mening lämpar sig emellertid vissa jordmål mindre väl för en sådan handläggning än för ett rent skriftligt förfarande, och beträffande andra mål kan det förekomma att fördelarna med en huvudförhandling är mindre framträdande samtidigt som kostnaderna därför skulle bli så betydande att den muntliga handläggningsformen bör undvikas. Genom att jorddomstolen är överinstans i förhållande till förrättningsmännen och dess prövning är begränsad till ett material som åtminstone i huvudsak bedömts redan vid förrättningen gör sig behovet av en förhandling inte alltid så starkt gällande. På samma sätt som hovrätt i särskilda fall kan avgöra vädjade mål enbart på handlingarna bör därför jorddomstol under vissa förutsättningar kunna döma i jordmål utan att huvudförhandling ägt rum.

Möjligheterna för hovrätt att i vädjade tvistemål avstå från huvudförhandling är, påpekar kommittén, strängt begränsade. Principen om muntlighet i rättegången har ansetts vara av grundläggande betydelse inte bara för underrättsförfarandet utan också, fastän kanske inte i lika hög grad, för överinstansens prövning. Med hänsyn härtill tillåter RB (50 kap. 21 §) ett avgörande på grundval av det skriftliga material som handlingarna i målet innehåller bara i följande särskilda fall, nämligen när vadetalan medgetts eller finnes uppenbart ogrundad, när tvisteföremålets värde uppenbarligen inte uppgår till 1 500 kr. och inte båda parterna begärt huvudförhandling samt slutligen när det endast är fråga om rättstillämpningen och båda parterna begärt att målet skall avgöras utan huvudförhandling och hovrätten finner uppenbart att sådan inte fordras. Undantagen från muntlighetsprincipen gäller även prövning som inte avser själva saken.

Vid utformningen av nu ifrågavarande bestämmelser rörande jordmålen handläggning anser kommittén att normerna för behandlingen av tvistemål i hovrätt kan i viss omfattning tjäna till ledning. På grund av jordmålen särskilda beskaffenhet skulle det emellertid inte vara ändamålsenligt att göra RB:s regler helt tillämpliga. Vissa modifikationer i principerna om muntlighet och omedelbarhet vid handläggning av jordmål tillåts enligt 17:9 i kommittéförslaget. Föreskriften i 17:13 första stycket att jorddomstolens avgörande skall grundas också på annat än vad som förekommit vid huvudförhandling innebär likaledes ett ofrånkomligt men inte mindre

betydelsefullt avsteg från dessa principer. I betraktande härav synes det naturligt att man inte lika strängt som i 50 kap. RB bör upprätthålla kravet på huvudförhandling i jordmålen. Ett motsvarande betraktelsesätt ligger till grund för VL:s bestämmelser om rättegången i vattenmål. Enligt 11 kap. 80 § denna lag får vattendomstol, trots att den är första instans, t. o. m. företa stämningssmål till avgörande utan huvudförhandling, om parternas inställelse inför domstolen är obehövlig och de inte heller begärt förhandling. Beträffande vattenöverdomstolen gäller enligt 11 kap. 105 § att dit fullföljda mål kan avgöras utan huvudförhandling, om sådan saknar betydelse för prövningen. Även om parterna på ömse sidor begärt sådan förhandling, har domstolen viss möjlighet att avstå därifrån.

På grund av dessa överväganden finner sig kommittén böra tillerkänna jorddomstolen en ganska vidsträckt befogenhet att bestämma i vad mån muntlig förhandling inför domstol skall kunna undvaras. Avgörande för domstolens ställningstagande skall vara en bedömning av frågan om en förhandling kan tänkas medverka till att utredningen i målet blir mera fullständig. Tydligt är att denna bedömning i sin tur påverkas av om syn på stället anses böra äga rum. Kommittén utgår från att huvudförhandling kommer att vara önskvärd i flertalet fall och att ett avgörande enbart på handlingarna alltså kommer att bli en undantagsföreteelse. Domstolen bör vidare vara skyldig att beakta önskemål av dem som för talan i målet. Begärs huvudförhandling, skall sådan regelmässigt äga rum utom i vissa speciella situationer då inte ens hovrätt skulle vara nödsakad att tillmötesgå parts begäran om huvudförhandling.

Med anledning härav föreslår kommittén i första stycket att jorddomstolen får företa mål till avgörande utan huvudförhandling, om domstolen finner att huvudförhandling saknar betydelse för prövningen samt sakägare och, när allmänt intresse berörs, företrädare därför inte begärt sådan förhandling. Vidare föreslås att besvärsmål även annars skall få avgöras utan huvudförhandling, om besvären anförts enligt 16:1 och 2 i kommittéförslaget och inte avser tillstånds-, fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut (15:2 eller 4 i departementsförslaget). Den prövning som jorddomstolen i sistnämnda fall har att göra motsvarar, påpekar kommittén, hovrättens prövning av frågor som fullföljs besvärsvägen enligt 52 kap. RB och som aldrig kan föranleda huvudförhandling i hovrätten. Även besvärstalan som jorddomstolen finner uppenbart ogrundad bör kunna avgöras på handlingarna oberoende av om klaganden begär förhandling. En motsvarande regel finns i 50 kap. 21 § RB.

I andra stycket i kommittéförslaget anges att huvudförhandling inte behövs för prövning av mål som underställts av fastighetsregisterföraren eller, i likhet med vad som gäller beträffande vädjade tvistemål, för prövning som inte avser själva saken.

I nära anslutning till en i 50 kap. 22 § första stycket RB meddelad be-

stämme har kommittén i tredje stycket föreslagit att, när jorddomstolen beslutat att mål skall avgöras utan huvudförhandling och det inte är uppenbart att sakägare eller företrädare för allmänt intresse slutfört sin talan, tillfälle därtill skall lämnas honom. Att domstolen utan hinder av tidigare beslut kan förordna att huvudförhandling skall äga rum synes kommittén så självklart att det inte behövs en särskild föreskrift därom.

Departementschefen. Kommittén har vid sina överväganden i frågan i vad mån jorddomstolen bör kunna företa mål till avgörande utan huvudförhandling utgått från att domstolen i princip skall likställas med hovrätt i processuellt hänseende. Även om en sådan principiell likställighet inte kan sägas föreligga med den utformning domstolsorganisationen fått i departementsförslaget, finns det goda skäl att vid bedömningen av frågan om fastighetsbildningsmåls avgörande utan huvudförhandling hämta ledning från bestämmelserna om hovrättsförfarandet i värdjade tvistemål. Prövningen i fastighetsdomstol överensstämmer nämligen med den som förekommer i dessa mål på så sätt att målet redan tidigare handlagts och bedömts i en prövningsinstans. Detta förhållande är uppenbarligen ägnat att minska behovet av huvudförhandling i fastighetsdomstolen. Särskilt påtagligt är detta i de fall då någon ny utredning inte förebringas i fastighetsdomstolen utan denna bara har att ompröva de skäl som legat till grund för fastighetsbildningsmyndighetens avgörande.

I likhet med kommittén anser jag att det t. o. m. finns anledning att tillåta att fastighetsbildningsmål avgörs utan huvudförhandling i något större utsträckning än reglerna i 50 kap. RB medger i fråga om värdjade tvistemål. Bedömningen i fastighetsbildningsmålen grundar sig nämligen oftare än i vanliga tvistemål på skriftligt material, vilket gör att en muntlig handläggning inte har samma betydelse som annars.

Vad jag nu har anfört innebär inte att jag anser att huvudförhandling mera allmänt kan avvaras i fastighetsbildningsmål. I regel torde en huvudförhandling vara nödvändig för att domstolen skall få bästa möjliga underlag för sin bedömning. Avgörande utan huvudförhandling bör komma i fråga bara i de fall då det är helt klart att ett muntligt förfarande inte har någon funktion att fylla. I likhet med kommittén anser jag att domstolen vid sin bedömning av frågan i allmänhet bör beakta önskemål från den som för talan i målet.

På grund av dessa överväganden har som huvudregel i departementsförslaget angetts att fastighetsdomstolen kan företa mål till avgörande utan huvudförhandling, om domstolen finner huvudförhandlingen sakna betydelse för prövningen och sakägare eller företrädare för allmänt intresse inte begär sådan förhandling.

Kommittén har vidare förordat en bestämmelse om att domstolen även i annat fall än som nyss nämnts får avgöra mål utan huvudförhandling, om

besvärstalan förts särskilt och inte avser tillstånds-, fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämmningsbeslut. I dessa mål torde huvudförhandling regelmässigt framstå som överflödig och därför inte böra komma till stånd ens på begäran av part. En motsvarande bestämmelse har därför tagits upp i departementsförslaget. Jag vill understryka att bestämmelsen givetvis inte hindrar att huvudförhandling hålls, om sådan undantagsvis kan antas komma att tillföra målet någon utredning av betydelse.

I likhet med kommittéförslaget innehåller departementsförslaget också bestämmelser om att domstolen kan företa mål till avgörande utan huvudförhandling, om det är uppenbart att besvärstalan är ogrundad eller om talan fullföljts av fastighetsregistermyndigheten eller om prövningen inte avser själva saken.

De nu berörda bestämmelserna har tagits upp i första och andra styckena i departementsförslaget. Tredje stycket innehåller en bestämmelse om skyldighet för fastighetsdomstolen att bereda sakägare eller företrädare för allmänt intresse tillfälle att slutföra sin talan, om domstolen beslutat att mål skall avgöras utan huvudförhandling och det inte är uppenbart att talan redan slutförts. Liknande föreskrifter finns i kommittéförslaget och i 50 kap. 22 § första stycket RB.

9 §.

Paragrafen, som motsvarar 17:11 i kommittéförslaget, innehåller bestämmelser om rätt för fastighetsdomstolen att meddela vissa interimistiska beslut.

Kommittén. I kommittéförslaget har efter förebild från 21 kap. 33 § JDL angetts att jorddomstolen, när talan fullföljts mot beslut vid förrättning som inte avslutats, kan föreskriva att förrättningshandläggningen skall helt eller till viss del avbrytas eller att handläggning som avbrutits skall fortgå oberoende av den vid domstolen förda talan. Enligt förslaget skall föreskrift som domstolen sålunda meddelat träda i kraft genast och gälla till dess annat förordnats. Kommittén framhåller att redan 4:39 andra stycket i dess förslag visar att domstolen skall kunna meddela vissa föreskrifter rörande förrättningshandläggningen. I motsats till gällande rätt innehåller kommittéförslaget inte någon regel om att mål, vari getts föreskrift om att förrättningen skall avbrytas, skall företas till avgörande så snart som möjligt. Enligt kommitténs mening bör man i stället i arbetsordning ange vilka mål som skall behandlas med förtur.

Departementschefen. Departementsförslaget har i sak utformats helt enligt kommitténs förslag.

10 §.

I paragrafen meddelas föreskrifter om domstolens avgörande i själva saken. Kommittéförslaget behandlar denna fråga i 17:13.

Kommittén. Enligt 17 kap. 1 § RB kallas allmän domstols avgörande i tvistemål dom när avgörandet avser själva saken, medan annat rättens avgörande betecknas som beslut. I fråga om jorddelningsmålen tillämpas en annan terminologi. Sålunda talas i 21 kap. JDL om rättens utslag eller beslut, och någon närmare regel meddelas inte när den ena eller den andra termen skall komma till användning. I stort sett torde utslag motsvara domen inom den allmänna processen (prop. 1946:134 s. 14, NJA II 1946 s. 639). Vissa avgöranden i jorddelningsmål brukar emellertid kallas beslut, även om de avser den till ägodelningsrätten fullföljda saken, nämligen när fullföljden gäller förrättningsfråga som är att jämställa med rättegångsfråga. Den omständigheten att en klar gräns inte dragits upp mellan de avgöranden som skall betecknas utslag och sådana som utgör beslut är emellertid utan betydelse, eftersom samma regler gäller i fråga om såväl fullföljden som förfarandet i överinstansen.

Enligt kommitténs mening bör hittillsvarande beteckningssätt för rättens avgöranden på fastighetsbildningslagstiftningens område behållas. Med hänsyn till att besvär är det rättsmedel som i alla fall skall användas vid fullföljd mot jorddomstolens avgöranden skulle det inte vara lämpligt att beteckna några av dem som domar. Också i fortsättningen bör man sträva efter att begagna olika termer för sådana avgöranden som avser själva saken och övriga avgöranden. Det förhållandet att viss tveksamhet någon gång kan komma att råda om vad som utgör själva saken och hur avgörandet skall betecknas torde lika litet som enligt gällande ordning medföra några olägenheter. På grund härav har kommittén i första stycket tagit upp den regeln att jorddomstolens avgörande av saken sker genom utslag. Från 21 kap. 31 § fjärde stycket JDL har vidare överförts bestämmelsen att utslaget skall grundas på vad som förekommit vid syn eller annan förhandling och vad handlingarna innehåller i övrigt. Den avvikelse från de grundläggande principerna om muntlighet och omedelbarhet som härigenom medges också i huvudförhandlingsmålen är betingad av jordmålens speciella karaktär och har samband med de av kommittén i 17:9 upptagna föreskrifterna rörande handläggningen. Särskild föreskrift om att annat avgörande än utslag benämns beslut fordras uppenbarligen inte, liksom ej heller någon föreskrift om grundvalen för jorddomstolens beslut.

RB innehåller diverse regler av formell natur rörande dom i tvistemål. I 17 kap. 7 § anges sålunda att sådan dom skall avfattas skriftligen och meddelas utförliga bestämmelser om vad den skall innehålla. 10 § föreskriver att domen skall uppsättas särskilt och underskrivas av de lagfarna domare som deltagit i avgörandet. Vidare behandlas i 9 § tiden och sättet

för domens meddelande. I fråga om meddelandet skiljs därvid mellan muntligt avkunnande av domen och meddelande genom att domen hålls tillgänglig på rättens kansli. Att dessa regler bör gälla i fråga om jorddomstols utslag kan synas självklart, men för undanröjande av varje tveksamhet anser kommittén att en uttrycklig föreskrift härom bör meddelas. I andra stycket föreslås därför att RB:s bestämmelser om avfattningen av dom i tvistemål och om meddelande av sådan dom skall äga motsvarande tillämpning beträffande jorddomstols utslag. Den omständigheten att utslaget till följd härav alltid skall ange vilka som är parter bör inte hindra att domstolen i stället för att i utslaget göra en fullständig uppräknin-
ger parterna eller vissa av dem under en sammanfattande benämning när det kan ske. Delägarna i samfällad mark som berörs i målet torde t. ex. ofta inte behöva namnges i utslaget.

I tredje stycket föreslår kommittén en bestämmelse som gör det möjligt för jorddomstolen att dela upp ett och samma mål på skilda avgöranden. I nära anslutning till den i 17 kap. 4 § RB inskrivna huvudregeln om deldom föreskrivs att, om i ett mål flera frågor skall avgöras och de kan särskiljas, utslag får ges beträffande någon av frågorna, ehuru handläggningen av de övriga inte avslutats.

Remissyttrandena. *Hovrätten för Västra Sverige* anmärker i fråga om andra stycket att det i jordmål regelmässigt torde komma att möta svårigheter att iaktta den i 17 kap. 9 § RB angivna fristen om två veckor för meddelande av dom. Särskilt om lekmän skall tjänstgöra i jorddomstolen, måste det bli regel snarare än undantag att fristen överskrids. Hovrätten, som påpekar att JDL inte innehåller någon bestämmelse om tid för meddelande av ägodelningsrätts eller hovrätts utslag, föreslår att paragrafen kompletteras med en regel om att jorddomstols utslag skall meddelas inom fyra veckor, räknat från förhandlingens avslutande. Vidare bör föreskrivas att ytterligare anstånd kan äga rum, om det möter synnerligt hinder att iaktta tidsfristen.

Svea hovrätt erinrar om att hänvisningen i andra stycket innebär att, när utslag meddelas på rättens kansli, underrättelse om tiden för meddelandet skall senast samma dag avsändas till »parterna». Som parter i detta sammanhang skall naturligen betraktas de som är sakägare i jorddomstolen samt företrädare för allmänt intresse. Sakägare bör enligt hovrättens mening få underrättelse, även om han varken fått del av besvären eller kallats till huvudförhandlingen. Detta bör i varje fall gälla när domstolen med stöd av 17: 14 första stycket gjort ändring som rör hans rätt.

Departementschefen. Departementsförslaget har — bortsett från vissa redaktionella jämkningar — utformats helt enligt kommitténs förslag. Jag har således inte funnit skäl att tillmötesgå hovrättens för Västra Sverige

önskemål om förlängning av den i 17 kap. 9 § RB angivna fristen om två veckor för meddelande om dom. Angelägenheten av ett snabbt avgörande är inte mindre i fråga om fastighetsbildningsmål än beträffande tvistemål i allmänhet. Med hänsyn till den erfarenhet fastighetsdomstolen kan förutsättas förvärva i fråga om bedömningen av fastighetsbildningsmålen synes det i regel inte böra möta några svårigheter att meddela utslaget inom två veckor från det huvudförhandlingen avslutades. Ofta bör utslaget t. o. m. kunna avkunnas i omedelbar anslutning till förhandlingen. Om synnerligt hinder möter att meddela utslag inom tvåveckorsfristen, kan rätten enligt nyssnämnda lagrum besluta om anstånd med domen. Enligt min mening ger detta tillräckliga möjligheter för domstolen att få skäligt rådrum för utslagets beslutande och avfattande även i omfattande eller komplicerade mål.

När utslag i mål som avgörs utan huvudförhandling meddelas genom att hållas tillgänglig på rättens kansli, skall underrättelse om tiden för meddelandet enligt 17 kap. 9 § fjärde stycket RB avsändas till parterna senast samma dag. Underrättelse bör i princip sändas till dem som i utslaget betecknats som parter (jfr 17 kap. 7 § RB). I utslaget åter bör som part anges varje sakägare som berörs av den fullföljda talan, oberoende av om han själv fört talan i målet. Som kommittén har framhållit torde exempelvis delägare i samfällighet som berörs i målet ofta kunna redovisas under en sammanfattande benämning i utslaget. Det synes i sådana fall tillräckligt att underrättelse om utslaget skickas till den som tidigare mottagit delgivningshandlingar för delägarnas räkning. Att avgöra vilka företrädare för allmänt intresse som skall betecknas som parter i utslaget och således underrättas om detta synes inte erbjuda några svårigheter.

11 §.

Denna paragraf, som motsvarar 17:14 i kommittéförslaget, reglerar frågan om domstolens möjligheter att ändra beslut eller åtgärd av fastighetsbildningsmyndigheten.

Kommittén. Det som kommittén föreslår i denna paragraf innebär vissa modifikationer av allmänna principer som får anses gälla utan att ha kommit till direkt uttryck i lagtexten. Om inte annat särskilt föreskrivs, torde nämligen gälla att jorddomstolen som överinstans i förhållande till förrättningsmännen får ompröva endast sådana delar av förrättningshandläggningen och i anslutning därtill meddelade beslut beträffande vilka talan fullföljts samt att domstolen i sitt utslag inte får förordna om annan eller vidsträcktare ändring än som yrkats i fullföljdsinlagan eller som i varje fall äger nödvändigt samband med yrkad ändring. Å andra sidan torde domstolen, om särregler inte meddelas, äga full frihet att inom den nyss

angivna ramen träffa sitt avgörande med den avvikelse från förrättningsmännens bedömning vartill utredningen enligt domstolens mening ger anledning.

I första stycket i kommittéförslaget behandlas en praktiskt betydelsefull fråga om inskränkning i domstolens rätt att besluta om ändring. Frågan aktualiseras genom att domstolen enligt tidigare bestämmelser i kapitlet skall kunna avgöra ett mål efter huvudförhandling utan att förberedelse ägt rum, trots att inte samtliga sakägare kallats till förhandlingen, och även i vissa fall kunna företa mål till avgörande enbart på handlingarna utan att motparten till den som fullföljt talan haft tillfälle att ens skriftligen yttra sig i målet. Dessa avsteg från den kontradiktoriska principen är betingade av strävan att främja ett snabbt och billigt förfarande men måste förbindas med vissa garantier för att inte någon parts berättigade intressen åsidosätts. I likhet med vad som i motsvarande hänseende gäller beträffande besvärsmål i hovrätt (52 kap. 7 § andra stycket RB) har kommittén därför i detta sammanhang uppställt ett förbud för jorddomstolen att med anledning av fullföljd talan förordna om ändring i vad förrättningsmännen beslutat eller företagit, om ändringen är till nackdel för viss part och denne inte haft tillfälle att skriftligen eller vid förhandling inför domstolen yttra sig över vad som anförts från den fullföljandes sida. Med part har här likställts företrädare för allmänt intresse när sådant berörs. Av lagtekniska skäl har bestämmelserna utformats så, att först den situationen behandlas då besvär anförts av sakägare eller annan enskild part, varefter den för detta fall meddelade föreskriften förklaras äga motsvarande tillämpning när byggnadsnämnden anført besvär eller underställning ägt rum. Bestämmelserna får sin främsta betydelse genom att de blir vägledande för domstolen vid bedömningen av vilka åtgärder av förberedande natur som bör vidtas. Om de i varje särskilt fall behövligen förberedelserna ägt rum, får bestämmelserna inte den effekten att domstolen hindras bifalla ett ändringssökande som har fog för sig.

För jorddelningsmålens vidkommande innebär, anför kommittén vidare, den nuvarande fastställelseprövningen ett åsidosättande av principen att en överprövning endast får avse fullföljda delar av en förrättning. Om besvär anförts med anledning av en avslutad förrättning som skall fastställas, har domstolen i regel att i samband med besvärsprövningen ta ställning även till fastställelsefrågan. Domstolen är därvid oförhindrad att föreskriva ändring även i icke överklagade delar. Vissa fördelar är otvivelaktigt förbundna med denna ordning. Därigenom erhålls nämligen en från många synpunkter önskvärd enhetlighet beträffande varje särskild förrättning. I samband med 1953 års ändring i reglerna om fastställelseprövningen gjordes gällande att denna prövning under alla förhållanden borde behållas beträffande överklagade förrättningar. Detta torde sammanhånga just med att en förrättning som på likartat sätt berörde flera sakägare annars skulle

kunna leda till olika resultat för skilda sakägare, om inte alla fullföljde talan. Ett bibehållande av en mera allsidig prövning ex officio av alla överklagade förrättningar är emellertid enligt kommitténs mening ingalunda nödvändigt för att den önskvärda enhetligheten skall uppnås och synes inte heller innebära en lämplig metod att nå detta mål. Samma resultat nås på ett enklare och bättre sätt genom att domstolen tillerkänns viss befogenhet att gå utöver den fullföljda talan och att alltså ändra en förrättning även i icke överklagade delar. En sådan ordning tillämpas vid vattendomstolarna, som enligt 11 kap. 60 § tredje stycket VL i ansökningsmål kan utan yrkande höja erbjuden ersättning till part, om det fordras för att man i de fall då annan part vinner bifall till sin begäran om högre ersättning skall få likformighet i uppskattningen. Kommittén anser att en sådan ordning bör gälla även på detta område. Den bör emellertid inte vara begränsad enbart till ersättningsfrågor utan gälla i samtliga hänseenden när stötande eller obilliga resultat skulle uppkomma, om enhetligheten i bedömningen gick förlorad. Inte minst i frågor rörande fastighetsindelningens beskaffenhet kan det bl. a. från allmän synpunkt vara angeläget att de avgöranden som träffas vid en förrättning inte strider mot varandra.

Andra stycket i kommittéförslaget innehåller därför den bestämmelsen att jorddomstolen, om den finner att anförda besvär bör föranleda ändring i avslutad förrättning eller i fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningens beslut mot vilket talan fullföljts särskilt, kan ändra även i delar som inte överklagats, under förutsättning att det fordras för att man skall vinna en med hänsyn till omständigheterna önskvärd likformighet. I och för sig skulle det vara fördelaktigt, om förutsättningarna för bestämmelsens tillämpning kunde anges något närmare i lagtexten, men kommittén har med hänsyn till de vitt skilda situationer då en tillämpning bör kunna komma i fråga inte funnit detta vara möjligt.

I fortsättningen av andra stycket har föreskrivits att, när fel som avses i 16:9 första stycket i kommittéförslaget förekommit vid förrättning som i något avseende kommit under jorddomstolens prövning, domstolen får besluta om behövlig åtgärd i anledning därav, även om fullföljden inte avsett den del av förrättningen som felet berör. Kommittén erinrar om att föreskriften har en viss motsvarighet i 50 kap. 26 § RB, som för den händelse vid underrätten förekommit grovt rättegångsfel ger hovrätt befogenhet att utan yrkande undanröja inte bara överklagad del av underrättsdomen utan också sådan del varemot talan inte fullföljts. Kommitténs förslag sträcker sig emellertid längre, eftersom jorddomstolen självant skall kunna ta upp fråga om fel också när detta uteslutande berör icke överklagad del av förrättningen. Förslaget i detta hänseende bör ses mot bakgrunden av att kommittén ansett sig böra i största möjliga utsträckning undvika underställning enligt 16:9 första stycket i fråga om förrättning som redan tidigare varit föremål för jorddomstolens bedömning. Härav torde

följa att i sådana fall då anteckning redan skett i fastighetsregistret, något som är tänkbart om fullföljden t. ex. endast gäller en likvidfråga, domstolen inte självmant skall ta upp registrerade delar av förrättningen. Föreskriften är inte avsedd att lämna någon ledning i frågan vilken åtgärd domstolen skall kunna besluta i anledning av ifrågavarande fel. Detta spörsmål blir att bedöma enligt 17:15.

Remissyttrandena. *En ledamot i nedre justitierevisionen* anser att det behövs en begränsning av jorddomstolens rätt enligt första stycket i kommittéförslaget att förordna om ändring utan att motpart fått tillfälle att yttra sig. Bestämmelsen avser även andra förhållanden än sådana beträffande vilka verkan av en ändring kan på ett oförtydligt sätt uppskattas i penningar, och det kan därför inte sällan vara svårt att avgöra om ändringen är till någon fördel för berört intresse. En tillräcklig begränsning uppkommer om ordet »fördel» förstärks med tillägget »uppenbar».

Det i andra stycket första punkten gjorda avsteget från principen att förrättningsavgörande vinner laga kraft om det inte angrips med ordinärt rättsmedel är ägnat att inge vissa betänkligheter anser *Svea hovrätt*, som därvid anför.

Till en början är förvånande att kommittén ansett sig kunna dra en parallell mellan den här föreslagna regeln och stadgandet i 11 kap. 60 § tredje stycket VL. Sistnämnda lagrum innehåller en för vattenrättslagstiftningen specifik princip, som får ses mot bakgrund av en i VL:s 11 kap. genomgående strävan att göra förfarandet i vissa vattenmål så litet betungande som möjligt för sakägarna (sökandens motparter). Stadgandet är begränsat att gälla endast vid handläggning i vattendomstolen eller således i första instans. När vattendomstol i vissa fall dömer såsom andra instans är regeln inte tillämplig (11 kap. 92 § VL). Principen ägnar sig överhuvudtaget inte för tillämpning i överinstans, jfr N. Gärdes p. m. (stencilerad) för föredragning i lagrådet av förslaget till VL III s. 310 o. f. Hovrätten anser alltså förstnämnda stadgande i VL inte kunna tas till förebild för en regel om utvidgad prövningsrätt för jorddomstol med den mycket allmänt hållna utformning regeln i 17:14 andra stycket givits. Å andra sidan måste medges att den föreslagna grundsatsen att förrättningsavgöranden blir gällande i den mån de lämnas oklandrade kommer att medföra ett behov i vissa situationer av en rätt för högre instans att pröva delar av förrättningen som ej överklagats och som därför med vanligt processuellt betraktelsesätt kan sägas falla utanför ramen för den fullföljda talan. Såvitt hovrätten kunnat finna torde den utvidgade prövningsrätten egentligen komma till användning endast för att vid fastighetsbildning förhindra att nyssnämnda grundsats leder till att företagna ändringar i fastighetsindelningen blir på ett mera påtagligt sätt oenhetliga eller motstridande. Den utvidgade prövningsrätten står däremot i dålig överensstämmelse med den rätt att vid fastighetsbestämning träffa överenskommelse rörande gränssträckning som innefattas i 14:5. Hovrätten är oviss om stadgandet överhuvud bör komma till användning vid fastighetsbestämning. Det kan också vara tvivel underkastat, huruvida stadgandet skall kunna tillämpas i likvidfrågor.

Föreskriften i andra punkten av andra stycket om rätt för jorddomstolen att oberoende av ändringsyrkande rätta fel som avses i 16:9 första stycket (15:10 i departementsförslaget) tillstyrks av *överlantmätaren i Jämtlands län* som emellertid anser det rationellt och behövt att *överlantmätaren* får rätt att ta initiativ till rättelse.

Svea hovrätt framhåller att beslut enligt andra stycket andra punkten bör kunna meddelas av jorddomstolen endast om registrering inte skett (bet. s. 767 och 790). Enligt hovrättens mening bör denna förutsättning komma till uttryck i lagen, eventuellt endast på det sättet att domstolens rätt att besluta om rättelse görs beroende av att registerföraren fått tillfälle att yttra sig.

Departementschefen. Jag kan helt ansluta mig till de tankegångar som ligger till grund för bestämmelserna i 17:14 första stycket i kommittéförslaget. Med hänsyn till det system för bevakning av allmänna intressen som föreslås i departementsförslaget har lagtexten i kommittéförslaget underkastats viss jämkning. Fastighetsdomstolens möjlighet att förordna om ändring i de fall då anförda besvär berör allmänt intresse har sålunda gjorts beroende av att *överlantmätaren* eller *byggnadsnämnden* fått tillfälle att yttra sig. Uppenbarligen bör frågan vilken företrädare för allmänt intresse som skall få tillfälle att yttra sig avgöras enligt de principer som kommit till uttryck i kallelsereglerna i 5 §. I övrigt har endast smärre redaktionella ändringar gjorts i förhållande till kommittéförslaget. Bestämmelsen om att ändring i vissa fall får ske utan sakägarens hörande får givetvis inte tillämpas, om det råder minsta tvivel huruvida ändringen innebär fördel för sakägaren. Jag vill i detta sammanhang understryka kommitténs uttalande om att bestämmelserna i första stycket har sin främsta betydelse när det gäller för domstolen att avgöra vilka förberedande åtgärder som bör vidtas samt att de inte bör leda till att domstolen ogillar ett ändringsyrkande som den anser befogat.

17:14 andra stycket första punkten i kommittéförslaget innebär att domstolen vid sin prövning av anförda besvär får gå utöver den fullföljda talan och sålunda ändra en förrättning även i icke överklagade delar. Som förutsättning härför har efter förebild från 11 kap. 60 § tredje stycket VL angetts att ändringen fordras för att en med hänsyn till omständigheterna önskvärd likformighet skall vinnas. Mot den avfattning kommittéförslaget sålunda fått har *Svea hovrätt* riktat viss kritik. Jag ansluter mig till hovrättens uppfattning att regeln fått en alltför allmän utformning. Som kommittén anfört och hovrätten vitsordat bör domstolen emellertid i vissa situationer kunna pröva delar av förrättningen som inte överklagats. Enligt min uppfattning bör detta i viss utsträckning kunna ske även i fastighetsbestämnings- och likvidfrågor. När besvär anförts över ett av fastighetsbildningsmyndigheten fattat beslut i fråga om sträckningen av en gräns och

domstolen finner beslutet felaktigt, framstår det ibland för åstadkommande av ordning och reda i fastighetsindelningen som angeläget att domstolen kan besluta om ändring av gränsen även i andra delar än som angetts i besvärslagan. Likvidfrågor har i sin tur ofta ett sådant samband med varandra att stötande och orimliga konsekvenser ibland skulle uppkomma, om domstolens möjligheter att ändra fastighetsbildningsmyndighetens beslut var beroende av att talan fullföljts mot detta. En lämplig begränsning i domstolens rätt att gå utanför den fullföljda talan synes vinnas, om man föreskriver att så får ske endast för undvikande av uppenbar motstridighet eller oenhetlighet i den förrättning eller det beslut som överklagats. Bestämmelsen har i departementsförslaget utformats i enlighet härmed.

Den i 17:14 andra stycket andra punkten i kommittéförslaget upptagna bestämmelsen om rätt för domstolen att ex officio ta upp fråga om fel i förrättning även i icke överklagad del har överförs till tredje stycket i departementsförslaget. Enligt 15:10 i departementsförslaget kan fastighetsregistermyndigheten söka rättelse i förrättning, även om registrering skett. Med hänsyn härtill torde också domstolens rätt att med stöd av förevarande bestämmelse besluta om rättelse böra vara oberoende av registrering. Något förbehåll av det slag Svea hovrätt ifrågasatt har därför inte tagits upp i departementsförslaget.

Med anledning av vad som har anförts i ett annat remissyttrande vill jag framhålla att överlantmätaren, om han vid sin granskning finner en förrättning vara behäftad med fel som avses i 15:10, bör anmäla förhållandet till registermyndigheten eller domstolen så att rättelse kommer till stånd.

12 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om undanröjande av förrättning. Kommittéförslaget tar upp motsvarande bestämmelser i 17:15.

Kommittén. Enligt första stycket i kommittéförslaget skall jorddomstolen, om den inte utan olägenhet kan rätta fel i den förrättning som dess prövning avser, med undanröjande av förrättningsmännens beslut och åtgärder i den omfattning de påverkas av felet visa förrättningen åter till förrättningsmännen. I samband därmed skall domstolen kunna meddela behövliga föreskrifter för vinnande av rättelse. Kommittén framhåller att en underförstådd förutsättning för tillämpningen av bestämmelsen är att frågan om felets avhjälpande får tas upp av domstolen. Antingen skall alltså talan därom ha fullföljts i laga ordning eller skall domstolen med stöd av bestämmelserna i 17:14 (16:11 i departementsförslaget) eller av allmänna grundsatser självant kunna besluta om behövliga åtgärder med anledning av felet. Enligt den nu föreslagna bestämmelsen skall domstolen

i första hand själv avhjälpa felet, och endast om detta inte kan ske utan olägenhet skall förrättningen i behövliga delar undanröjas och återförvisas till förrättningsmännen. I bestämmelsen har inte på sätt som skett i motsvarande föreskrift i JDL (21 kap. 42 § tredje stycket) uttryckligen angetts att undanröjandet i nu ifrågavarande fall skall kunna avse förrättningen i dess helhet. Det torde dock vara uppenbart att detta skall vara möjligt, om felet någon gång inverkat på hela förrättningen. Kommittén understryker vikten av att domstolen tydligt anger vad som på nytt skall tas upp vid förrättningen, så att tveksamhet inte behöver råda om vad som i motsats därtill skall stå fast. Detta har inte alltid skett vid tillämpningen av nuvarande fastighetsbildningslagstiftning.

På grund av allmänna regler kommer förrättningar självfallet att kunna helt eller delvis undanröjas även i många andra situationer än dem som avses med den nu behandlade bestämmelsen. Några särskilda föreskrifter med anledning härav synes inte påkallade. Det ligger sålunda i sakens natur att domstolen skall undanröja förrättningen, om den vid sin prövning finner att förrättningen bort inställas. Viss särregel krävs emellertid för ett speciellt fall då ett undanröjande kan bli aktuellt, nämligen för den händelse förrättningssökanden återkallar sin talan. Den härför behövliga föreskriften har tagits upp i andra stycket i kommittéförslaget.

Kommittén erinrar om att man i gällande lagstiftning förutsätter att återkallelse av förrättning kan åtminstone i viss utsträckning ske även sedan den avslutats, dock inte efter fastställelsen. I 21 kap. 43 § tredje stycket JDL finns en särskild regel enligt vilken förrättning skall undanröjas, såvida frågan om fastställelse förfallit med anledning av att sakägare återkallat sin talan. De närmare villkoren för att en återkallelse skall medföra att fastställelsen förfaller har inte reglerats i lagen och kan ej anses fullt klarlagda. Vissa förrättningar, exempelvis laga skiften, torde f.n. kunna undanröjas på sökandens begäran endast om alla delägare som är behöriga att påkalla fastighetsbildningen instämmer med sökanden. En avstyckningsförrättning däremot har ansetts kunna återkallas ensidigt av sökanden. Att för framtiden viss möjlighet till återkallelse av avslutad förrättning bör föreligga så länge den fastighetsbildning eller fastighetsbestämning förrättningen avsett inte blivit slutligt gällande synes kommittén uppenbart. Motsvarande villkor torde emellertid böra gälla som i fråga om återkallelse under pågående förrättning. På grund härav och med hänsyn till vad kommittén föreslagit i 4:33 (4:32 i departementsförslaget) har föreskrivits att, om jorddomstolens prövning avser fråga om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning beträffande vilken förrättningsprövningen avslutats och den som ansökt om åtgärden återkallar sin talan, domstolen skall undanröja förrättningen, såvida övriga som fört talan vid förrättningen eller domstolen och som själva ägt påkalla åtgärden samtycker därtill. I fråga om avstyckning av fastighetsdel som genom överlåtelse eller

annat fång kommit i särskild ägares hand måste alltid fordras samtycke av övriga sakägare.

En förutsättning för att jorddomstolen på grund av återkallelse skall kunna undanröja en förrättning är att frågan om den vid förrättningen prövade åtgärden fullföljts till domstolen. Att märka är emellertid att ett fullföljande kan ske på det sättet att förrättningssökanden i den ordning och på de villkor som gäller för anförande av besvär återkallar sin talan. Att den föreslagna regeln om återkallelse vid domstolen skall gälla endast under förutsättning att domstolen ännu inte skiljt målet från sig har ej ansetts behöva sägas ut särskilt. Eftersom registrering av fastighetsbildning och f. ö. även av fastighetsbestämning skall kunna ske medan vissa till samma förrättning hörande spörsmål alltjämt är föremål för domstolens prövning men en registrerad åtgärd inte bör kunna undanröjas, har den bestämmelsen tillagts att återkallelse av ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning är utan verkan, om den sker efter det åtgärden antecknats i fastighetsregistret.

Remissyttrandena. I fråga om första stycket i kommittéförslaget anför *överlantmätaren i Jämtlands län* att skäl synes föreligga för en bestämmelse om att en förrättning skall undanröjas när fel föreligger som kan inverka på förrättningen i dess helhet. *Hovrätten för Västra Sverige* föreslår under hänvisning till vad kommittén anfört i motiven (bet. s. 768) att ordet »äger» i samma stycke utbyts mot »skall».

Svea hovrätt ifrågasätter om bestämmelserna i andra stycket rörande återkallelse av avslutad förrättning är tillfredsställande utformade. Hovrätten anför.

Sökandens möjlighet att vid jorddomstolen återkalla sin ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning är bl. a. beroende av att »fråga om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning, beträffande vilken förrättningsprövningen avslutats», är föremål för domstolens prövning. Denna förutsättning skall enligt hovrättens mening uppenbarligen förstås så, att jorddomstolens prövning inte nödvändigtvis behöver avse fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslutet utan kan gälla allenast t. ex. en likvidfråga eller kostnadsfördelningen. Intill dess att alla förrättningsfrågor blivit slutligt avgjorda bör alltså rätten att återkalla ansökningen i princip kvarstå. Att fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslutet vunnit laga kraft utesluter inte att återkallelse kan ske, till dess att registrering mellankommer.

Stadgandena i 17:15 andra stycket och i 4:33 angående verkan av återkallelse av talan vid förrättning överensstämmer innehållsmässigt i stort sett med varandra. Kommittén uttalar också i motiven till det förra lagrummet (bet. s. 768) att motsvarande villkor bör gälla angående återkallelse av avslutad förrättning som i fråga om återkallelse under pågående förrättning. En saklig skillnad mellan stadgandena föreligger emellertid såtillvida att, när återkallelse äger rum i jorddomstolen, övriga ifrågakommande sakägares samtycke därtill krävs för att undanröjande av förrätt-

ningen skall få ske, under det att, då pågående förrättning återkallas, enbart underlåtenhet av övriga sakägare att inom förelagd tid påkalla förrättningens fortsättande är tillfyllest för att beslut om inställande av förrättningen skall få meddelas. Huruvida denna i praktiken inte oväsentliga skillnad är avsiktlig eller ej, lämnar motiven inget besked om. Hovrätten ifrågasätter om inte även vid återkallelse av avslutad förrättning underlåtenhet att inom förelagd tid framställa erinran mot återkallelsen bör räcka för att jorddomstolen skall äga meddela beslut i enlighet med sökandens begäran. Härigenom uppkommer visserligen i nu förevarande hänseende en formell skillnad mellan 17:15 andra stycket i förslaget och 13 kap. 5 § andra stycket RB angående återkallelse av talan i indispositivt mål. Denna skillnad är dock motiverad med hänsyn till de olikheter i andra hänseenden som råder mellan jordmål och allmänna mål, framför allt med avseende på antalet parter.

Departementschefen. I första stycket i departementsförslaget har tagits upp bestämmelser om undanröjande av fastighetsbildningsmyndighets beslut och åtgärder och om återförvisning av felaktig förrättning. Bestämmelserna stämmer i sak helt överens med kommitténs förslag. I likhet med kommittén har jag sålunda inte funnit det behövt med någon uttrycklig föreskrift om att undanröjande skall kunna avse förrättning i dess helhet. Något tvivel om att möjlighet härtill föreligger i de fall då felet inverkat på hela förrättningen torde inte behöva uppkomma. När felet inte har denna räckvidd, skall som framgår av den föreslagna lagtexten undanröjandet begränsas till att avse de beslut och åtgärder som påverkas av felet. Kommitténs understrykande av att domstolen tydligt skall ange vad som på nytt skall tas upp vid förrättningen torde hänföra sig till denna del av lagtexten och inte, som en remissinstans antagit, till bestämmelsen att domstolen kan meddela behövliga föreskrifter till vinnande av rättelse. Sistnämnda bestämmelse bör enligt min mening vara av fakultativ natur.

Andra stycket i kommittéförslaget innehåller bestämmelser som öppnar möjlighet för den som sökt förrättning att vid domstolen återkalla sin ansökan och därigenom få förrättningen undanröjd. En förutsättning härför är att domstolens prövning avser »fråga om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning, beträffande vilken förrättningsprövningen avslutats». Vidare gäller att återkallelse är utan verkan, om den sker sedan anteckning om fastighetsbildningen eller fastighetsbestämningen skett i fastighetsregistret. Svea hovrätt har i sitt remissyttrande tolkat kommittéförslaget så, att domstolens prövning inte behöver avse fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslutet utan kan gälla exempelvis en likvidfråga eller kostnadsfördelningen. Att fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslutet vunnit laga kraft utesluter därför enligt hovrättens mening inte att återkallelse kan ske, såvida inte registrering ägt rum. Oavsett vilken innebörd kommittéförslaget kan anses ha på denna punkt, är jag för min del av den uppfattningen att återkallelse vid domstol inte bör kunna ske i den

omfattning hovrätten angett. Enligt de fullföljdsregler som tagits upp i 15 kap. i departementsförslaget, föreligger inte längre några möjligheter att i ordinär väg få till stånd en överprövning av fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämmningsbeslut sedan tiden för anförande av besvär mot beslutet utgått. Beslutet har med andra ord vunnit laga kraft. Som jag anförde vid 4:32 följer redan av allmänna rättsgrundsatser att återkallelse inte får ske av talan som avgjorts genom ett sådant beslut. I departementsförslaget har vidare de nyss angivna förutsättningarna för återkallelse ersatts med en föreskrift enligt vilken återkallelse vid fastighetsdomstolen kan ske endast om efter avslutad förrättning talan fullföljts mot fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämmningsbeslut.

I likhet med vad kommittén förordat har i andra stycket i departementsförslaget som ytterligare villkor för att domstolen skall få undanröja förrättning med anledning av sökandens återkallelse föreskrivits att övriga som fört talan vid förrättningen eller domstolen och som själva kunnat påkalla den åtgärd som avses med återkallelsen samtyckt därtill. Som Svea hovrätt påpekat innebär detta en saklig skillnad i förhållande till bestämmelsen i 4:32. Enligt denna bestämmelse är nämligen underlåtenhet av övriga sakägare att inom förelagd tid begära förrättningens fortsättande till fyllest för att beslut om inställande av förrättningen skall få meddelas. Enligt min mening är det fullt motiverat att uppställa strängare krav för att en återkallelse skall tillerkännas verkan vid fastighetsdomstolen än hos fastighetsbildningsmyndigheten. Angående innebörden av uttrycket att sakägare fört talan vid förrättning vill jag hänvisa till vad jag anförde vid 4:6.

Den av kommittén föreslagna bestämmelsen att samtycke till återkallelsen alltid krävs av övriga sakägare när det gäller sådan avstyckning som grundar sig på överlåtelse eller annat fång har utan ändring i sak tagits upp i andra stycket i departementsförslaget. En motsvarande situation kan uppkomma även vid klyvning. Detta har beaktats i departementsförslaget.

13 och 14 §§.

Dessa paragrafer innehåller bestämmelser om rättegångskostnader i fastighetsbildningsmål. I kommittéförslaget finns motsvarande bestämmelser i 17:16 och 17.

Kommittén. Kommittén framhåller att det beträffande jorddelningsmålen f. n. inte finns några särskilda regler om rättegångskostnader utöver vissa i 21 kap. 11—13 §§ JDL upptagna föreskrifter som rör vissa speciella kostnader. På grund härav blir allmänna bestämmelser i ämnet huvudsakligen tillämpliga. Reglerna i 18 kap. RB om rättegångskostnad i tvistemål kommer således i regel att vara bestämmande för ägodelningsrätternas och

överinstansernas ställningstaganden till hur kostnaderna i jorddelningsmål skall fördelas. Enligt 20 § i promulgationslagen till RB (RP) skall emellertid i fråga om mål i vilket myndighet på det allmännas vägnar för talan som inte avser tillvaratagande av kronans eller annans enskilda rätt bestämmelserna om allmänt åtal äga motsvarande tillämpning, i bl. a. kostnadshänseende, om inte särskilda föreskrifter meddelats.

Vad som sålunda f. n. gäller på detta område torde enligt kommittén i stort sett innefatta en lämplig reglering som bör kunna tillämpas även i framtiden. Vissa modifikationer synes dock behövliga. Eftersom jordmålen ibland kommer att förete särdrag i förhållande till de allmänna tvistemålen, är det önskvärt att jorddomstolen får något friare händer än allmän domstol att vid utdömandet av ersättning för rättegångskostnad förfara efter vad som i det enskilda fallet är mest skäligt. Det stora antalet sakägare som ibland förekommer kan t. ex. medföra att visst avsteg bör göras från annars tillämpliga principer i kostnadshänseende. Även den omständigheten att partsställningen inte alltid framträder så klart i jordmålen bidrar till att en ordning med något friare regler om kostnadsfördelningen ter sig motiverad. Härtill kommer att vissa bestämmelser om rättegångskostnader i mål där talan förs på det allmännas vägnar torde böra meddelas, eftersom en tillämpning av brottsmålsreglerna enligt 20 § RP inte alltid leder till fullt tillfredsställande resultat. På grund av det anförda har kommittén föreslagit att den nya lagens reglering av hithörande spörsmål skall utformas på ett delvis annat sätt än motsvarande regler i den nu gällande fastighetsbildningslagstiftningen.

Kommittén erinrar om att 21 kap. 13, 58 och 65 §§ JDL innehåller bestämmelser om att överlantmätare och länsarkitekt har rätt till ersättning av allmänna medel enligt gällande resereglemente när de kallats att biträda domstol i jorddelningsmål och att kostnaden skall stanna på statsverket. Motsvarande princip bör enligt kommitténs mening gälla även i framtiden. Den behövliga bestämmelsen bör dock utvidgas till att omfatta även annan befattningshavare som enligt 6 eller 8 § kallats att vara närvarande som sakkunnig vid förhandling inför jorddomstolen. Bestämmelsen har tagits upp i 17:16 första stycket i kommittéförslaget. Eftersom även frågan om ersättning till förrättningslantmätare som kallas att tillhandagå domstolen med upplysningar bör regleras på samma sätt, har bestämmelsen fått en med hänsyn härtill anpassad utformning. Det förhållandet att vissa förrättningslantmätare inte är statliga befattningshavare utan anställda i kommunal tjänst har vidare medfört att hänvisning inte skett till allmänna resereglementet. I stället har föreskrivits att ersättning skall utgå enligt särskilda bestämmelser. Enligt kommitténs mening bör det ankomma på Kungl. Maj:t att för befattningshavare på vilka resereglementet inte är tillämpligt bestämma grunderna för ersättningen. Vidare har i stället för hit-

52* — *Bihang till Riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

tillsvarande föreskrift att kostnaden skall stanna på statsverket endast angetts att sakägare inte får åläggas att betala kostnaden.

17:17 i kommittéförslaget behandlar frågan om rätt för sakägare och annan part att få ersättning för sin rättegångskostnad. Såvitt gäller förhållandet mellan enskilda parter har kommittén föreslagit regler som nära ansluter till de principer som enligt 11 kap. 93 § VL gäller i fråga om fördelning av rättegångskostnaderna vid vattendomstol med anledning av besvär över beslut av synemän. Förslaget innebär att jorddomstolen kan efter vad som finnes skäligt med hänsyn till omständigheterna förordna att klagande skall ersätta motpart hans rättegångskostnad eller, när anförda besvär bifalles, att klagandens motpart skall gottgöra klaganden dennes kostnad. Har motparten gjort sig skyldig till försumlig processföring och därigenom vållat klaganden utgifter, skall han oavsett utgången i målet förpliktas ersätta klaganden härför. Kommittén framhåller att de föreslagna reglerna är avsedda att medge viss möjlighet att avvika från de allmänna normerna i RB när det på grund av de speciella förhållanden som kan förekomma i jordmål anses påkallat. I den mån vissa parter under rättegången i jorddomstolen intar en klar motsatsställning till varandra och särskilda omständigheter inte föranleder annat, torde en fördelning enligt principerna i 18 kap. RB få anses som den mest skäliga och följaktligen böra läggas till grund för jorddomstolens avgörande.

Vad kommittén sålunda anfört i fråga om enskild parts skyldighet att gottgöra annan enskild hans rättegångskostnad gäller endast när besvär anförts. I underställningsmål är det ofta mest rimligt att varje sakägare själv får vidkännas de kostnader som uppkommer för honom. Det skulle visserligen vara tänkbart att låta förrättningsökanden bära ansvaret för samtliga dessa kostnader och att ålägga honom skyldighet att ersätta övriga enskilda parter deras utgifter för rättegången. En motsvarande ordning tillämpas i ansökningsmål vid vattendomstol men torde inte utan stora olägenheter kunna omsättas på fastighetsbildningsområdet, där förrättningsökanden i princip är sakägare och ej bör inta någon särställning i förhållande till övriga sakägare. Enligt kommitténs mening bör därför var och en själv stå för sina kostnader i underställningsmål. Detta bör gälla utan undantag i sådana fall då underställningen skett enligt 16:9 i kommittéförslaget och fullföljden alltså inte haft till ändamål att tillgodose ett jord- eller planpolitiskt intresse. Vid underställning enligt 16:7 eller 8 synes däremot det allmänna i särskilda situationer böra kunna åläggas viss ersättningsskyldighet. En regel härom torde visserligen böra göras restriktiv och kan med hänsyn därtill beräknas vinna tillämpning endast i rent undantagsbetonade situationer. Trots detta torde den vara av värde som garanti mot att enskilda jordägare genom det allmännas förvållande åsamkas kännbara utgifter för tillvaratagande av sin rätt. Om det ändringsyrkande som i underställningsmålet framställs från det allmännas sida inte vinner

bifall och synnerliga skäl föreligger, bör enligt kommitténs uppfattning jorddomstolen kunna tillerkänna sakägare ersättning av det allmänna för hans rättegångskostnad. Att noggrannare än så ange förutsättningarna för att det allmännas ansvar skall inträda synes inte möjligt på grund av de starkt varierande förhållandena.

Kommittén påpekar att en likartad situation föreligger när sakägare besvärar sig över förrättningsmännens avgörande i jord- eller planpolitiskt avseende och han får bifall till sin talan. Har klaganden genom det sätt varpå det allmänna fört sin talan i målet tvingats nedlägga särskilda kostnader för att vinna målet, bör han på samma sätt som vid underställning kunna få ersättning, om det finns synnerliga skäl.

I överensstämmelse med vad som nu anförts innehåller 17:17 i kommittéförslaget vissa regler om att jorddomstol kan tillerkänna sakägare ersättning av statsverket för rättegångskostnad och att sakägarna själva skall vidkännas sina kostnader vid underställning enligt 16:9. För den händelse klagande sakägare tillerkänns ersättning och byggnadsnämnden ensam har att svara för bevakningen av det allmänna intresset har föreskrivits att kommunen i stället för statsverket skall utge ersättningen. Kostnaderna för nämndens verksamhet bestrids av kommunala medel, och kommittén finner det naturligt att kommunen får överta betalningsansvaret i detta fall. Motsvarande anordning med kommunen som ansvarig för kostnader som orsakats av nämnden skall tillämpas även i det fall att nämnden i egenskap av klagande intar ställning av part i jorddomstolen och dess talan vållat motpart kostnad, som anses skäligen böra gottgöras. Samma ersättningsregler bör här gälla som för enskild klagandes skyldighet att utge ersättning till enskild motpart.

Kommittén har särskilt övervägt huruvida domstolen i vissa fall skall kunna ålägga enskild part att ersätta det allmänna kostnader med anledning av rättegången i jordmål. Inte utan betydelse i detta sammanhang är enligt kommitténs mening att kammarkollegiets verksamhet för bevakande av det allmännas intresse i vattenmål brukat anses vara av sådan art och beskaffenhet att kostnaderna därför i princip skall stanna på statsverket. Att ersättning inte skall utgå för arbete som kollegiets egna befattningshavare utfört torde få anses uppenbart. Ersättning i övrigt har enligt praxis tillerkänts kollegiet endast i en viss bestämd situation, nämligen när kollegiet haft direkta utlägg för särskild utredning som på dess uppdrag ombesörjts av annan än statlig befattningshavare (NJA 1957 s. 431). Att i jordmål ålägga enskild part en mera vidsträckt ersättningskyldighet gentemot staten med anledning av bevakningen av allmänintresset än den som sålunda gäller i vattenmål bör inte komma i fråga. Kommittén anser sig emellertid inte böra föreslå någon regel ens om skyldighet för enskild part i jordmål att gottgöra statsverket dess kostnader för utredning av andra än statliga befattningshavare. Det torde bli ytterst sällsynt att myndighet

som i jordmål företräder det allmänna föranstaltar om utredning av detta slag, och om en sådan någon enstaka gång skulle förekomma, bör kostnaden få stanna på statsverket. Vad som nyss har anförts bör inte i alla delar tillämpas beträffande byggnadsnämndens utgifter i jordmål. Om nämnden anfört besvär till jorddomstolen, blir enligt vad som nyss föreslagits kommunen ansvarig för motparts rättegångskostnad i samma utsträckning och på samma villkor som enskild part. För det fall att nämnden vinner bifall till sin besvärstalan eller motpart gjort sig skyldig till försumlig processföring, synes kommunen bära kunna tillerkännas gottgörelse under samma förutsättningar som skall gälla i fråga om rätt för enskild part att få ersättning av motpart för sina kostnader. De i 17:17 i kommittéförslaget upptagna reglerna beträffande besvärs mål har utformats i enlighet härmed. När kommun i vattenmål utför talan för tillgodoseende av allmänna intressen i orten, torde kommunen på motsvarande sätt kunna få ersättning av enskild part. Kommittén tillägger emellertid att jorddomstolen säkerligen endast mera sällan torde finna det skäligt att låta sakägare ersätta kommunen dess kostnader.

Till sist föreslår kommittén i 17:17 visst undantag från regeln i 18 kap. 13 § RB om skyldighet för part i tvistemål att återgälda statsverket kostnad som enligt rättens beslut skall utgå av allmänna medel. Om domstolen finner att varken klagande eller annan part vid domstolen bör skäligen åläggas återbetalningsskyldighet för viss kostnad, bör domstolen kunna förordna att kostnaden skall stanna på statsverket.

Remissyttrandena. De i 17:17 i kommittéförslaget upptagna reglerna om enskild parts skyldighet att ersätta annan sådan part för rättegångskostnad har i allmänhet tillstyrkts eller lämnats utan erinran. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* anser emellertid att bestämmelserna inte ger tillräckligt rättskydd för den vars mark tas i anspråk enligt reglerna om tvångsinlösen av mark. Hovrätten framhåller att sådan inlösen helt är att jämställa med expropriation och att den enskilde synes sakna möjlighet att få ersättning för egna utredningskostnader i samband med förrättningen. Sistnämnda förhållande måste anses otillfredsställande och gör skälen för att han skall kunna få sin sak prövad vid domstol utan att löpa ekonomisk risk ännu starkare. Hovrätten förordar därför att bestämmelserna ges sådan avfattning att ExL:s regler om kostnadsfördelningen blir tillämpliga, när målet gäller tvångsinlösen av mark. Hovrätten anser vidare att reglerna om skyldighet att utge ersättning för kostnader som föranletts av försumlig processföring vinner i tydlighet om föreskriften i första stycket andra punkten får en lydelse som stämmer överens med 18 kap. 6 § RB.

Förslaget till reglering av kostnadsfrågan i mål mellan enskilda och företrädare för det allmänna har kritiserats från åtskilliga håll. Till en början riktar *Svea hovrätt* en anmärkning i redaktionellt hänseende mot 17:17

första stycket. Enligt hovrättens mening är den där använda terminologin enligt vilken byggnadsnämnden visserligen som klagande anses vara part i jordmål men däremot inte i något fall betraktas som enskild klagandes motpart ingalunda så självklar att den lämpligen kan underförstås eller som skett komma till indirekt uttryck först i andra stycket. Särskilt i det fall att byggnadsnämnden med stöd av sin rätt till officialinitiativ påkallat en förrättning som en sakägare i jorrdomstolen sedan yrkar undanröjd ligger det nära till hands att även formellt betrakta byggnadsnämnden som klagandens motpart. Hovrätten förordar därför en klarare utformning av första stycket.

I sakligt hänseende hävdas från flera håll att kommittén varit alltför återhållsam när det gällt att ålägga det allmänna kostnadsansvar. *Svea hovrätt* menar att det kraftiga ingrepp från statlig sida i den enskildes rätt att bestämma över sin egendom som på detta rättsområde under senare årtionden genomförts i lagstiftningen och som i förslaget ytterligare skärpts, bl. a. genom införande av visst officialinitiativ, motiverar ett längre gående kostnadsansvar än kommittéförslaget innehåller. Fastighetsbildningslagstiftningens invecklade beskaffenhet och de många gånger svåra avvägningar av juridisk, teknisk och ekonomisk art som uppkommer i fastighetsbildningsmålen bidrar till att de enskilda i dessa mål ofta tvingas anlita experter av olika slag och därigenom drar på sig betydande kostnader för att tillvarata sin rätt. Om det allmänna genom att dess företrädare utan framgång fullföljt talan orsakat enskild utgifter av någon betydelse för utförande av hans talan vid domstolen, bör det allmänna i regel också ersätta den enskilde för dessa. Är det den enskilde som fullföljer talan och vinner han i den högre instansen bifall till sin talan, synes han bära få ersättning åtminstone för sådana kostnader som varit påkallade för att bemöta utredning som förebragts i målet från det allmännas sida. Kravet på att synnerliga skäl skall föreligga för att ersättning skall kunna utgå till den enskilde bör alltså uppmjukas. Hovrätten anser att det skulle vara mest tilltalande, om jorrdomstolen fick befogenhet att tillerkänna enskild part kostnadsersättning när domstolen finner skäl därtill. En ändring av förslaget i denna riktning förordas därför. *Göta hovrätt* framhåller att den enskilde sakägaren i de situationer som det här är fråga om framstår som vinnande part i lika hög grad som när han har enskild motpart. Den enskilde sakägarens rätt till ersättning för rättegångskostnader i dessa fall bör därför avgöras efter en skälighetsprövning på samma sätt som enligt förslaget skall gälla i mål mellan enskilda sakägare. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* påpekar att, om som hovrätten föreslagit talan fullföljs av statlig myndighet för bevakande av allmänt intresse och besvärsinstitutet därvid anlitas, huvudregeln i fråga om kostnadsfördelningen blir gällande. Hovrätten anser att detta skulle innebära en påtaglig fördel. Det finns inte några skäl att försätta den enskilde i sämre ställning, om statlig myndighet

är klagande än om besvär anförs av sakägare eller kommun. En konsekvens av denna reglering blir att enskild kan förpliktas gottgöra statsverket dess kostnader i anledning av rättegången. Domstolen torde emellertid endast sällan finna skäligt att meddela sådant förordnande. I de fall då sakägares besvär berör allmänt intresse och hans besvär vinner bifall, bör sakägaren i analogi med vad som nyss sagts erhålla ersättning för sina kostnader, om domstolen med hänsyn till omständigheterna finner detta skäligt. Det i andra stycket använda uttrycket »synnerliga skäl» kräver i varje fall en närmare precisering. Regeln bör därvid ges ett mera vidsträckt tillämpningsområde än kommittén avsett.

En vidgad rätt för enskild sakägare att få ersättning för rättegångskostnader av allmänna medel krävs också av *hovrätten för Nedre Norrland, hovrätten för Övre Norrland* samt *häradshövdingarna i Umeå domsaga* och *Västerbottens västra domsaga*.

Överlantmätaren i Norrbottens län anser det däremot tveksamt om enskild sakägare över huvud taget bör få rätt till ersättning av det allmänna för rättegångskostnad. Överlantmätaren påpekar att målen gäller för fastighetsägarna så angelägna frågor som fastighetsindelningens bestämmande och rationaliserande och att den föreslagna regeln om rätt till ersättning för sakägarna kan leda till att man uppmuntrar till alltför stora utredningar.

I några remissyttranden riktas kritik mot kommitténs förslag att kommun, när byggnadsnämnds besvär bifalls, skall kunna tillerkännas kostnadsersättning enligt de regler som gäller mellan enskilda parter. I betraktande av att byggnadsnämnden fullgör en statlig funktion finner *Svea hovrätt* det förvånande att kommunen i rättegångskostnadshänseende jämställts med enskild (jfr bet. s. 780). Även om kommittén utgår från att kommunen mera sällan kommer att tillerkännas ersättning av enskild, måste denna reglering anses principiellt otillfredsställande. Förslaget bör därför jämkas även på denna punkt. Det bör dock inte möta något hinder att behålla en rätt för kommunen att få ersättning av enskild som gjort sig skyldig till försumlig processföring. Man kan även med fog överväga att införa samma rätt för statsverket. Liknande uttalanden görs av *hovrätten för Övre Norrland* samt *häradshövdingarna i Umeå domsaga* och *Västerbottens västra domsaga*. Den senare anser att den av kommittén (bet. s. 773) gjorda jämförelsen med vattenmål där kommun för talan för tillgodo-seende av allmänna intressen i orten är missvisande, eftersom vattenmålen oftast är ett slags expropriationsmål där sökandena önskar tillgodose sina egna stora ekonomiska intressen.

Departementschefen. Den i 17: 16 första stycket i kommittéförslaget upptagna bestämmelsen har inte mött någon erinran vid remissbehandlingen.

Även jag har ansett mig kunna biträda kommittéförslaget i denna del. Bestämmelsen har därför med vissa redaktionella jämkningar tagits upp i departementsförslaget och där fått sin plats i 13 §.

I 17:17 första stycket i kommittéförslaget regleras bl. a. frågan om enskild parts skyldighet att ersätta annan sådan part för rättegångskostnad. Förslaget innebär i denna del att domstolen kan efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna förordna att förlorande part skall ersätta motparten hans rättegångskostnad. Har klagandens motpart gjort sig skyldig till försumlig processföring och därigenom vållat klaganden utgifter, skall han emellertid oavsett utgången i målet förpliktas gottgöra klaganden härför. En hovrätt har anmärkt att dessa regler inte ger tillräckligt rättsskydd åt den vars mark tas i anspråk genom inlösen och har därför föreslagit att ExL:s bestämmelser om kostnadsfördelningen görs tillämpliga i inlösenfallen. Enligt min uppfattning kan det inte förnekas att inlösen företer stora likheter med expropriation. Alltsedan tillkomsten av ExL har den som utsatts för expropriation beretts en gynnad ställning i kostnadshänseende. Före den 1 juli 1966 gällde enligt 67 § ExL att den exproprierande i alla instanser var skyldig att ersätta motparten sådana kostnader i expropriationsmålet som inte föranletts av motpartens försumliga processföring, under förutsättning att kostnaden skäligen varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt. Efter nämnda datum skall dessa bestämmelser tillämpas endast beträffande processen i första instans. I fråga om rättegången i överrätt innebär nuvarande regler i princip att markägaren aldrig behöver betala den exproprierandes kostnader och att han får svara för sina egna kostnader bara när han själv klagat och förlorat. Kostnadsregeln i 67 § ExL är tillämplig också vid tvångsförvärv enligt vissa andra lagar, bl. a. vid inlösen enligt BL.

Jag anser goda skäl tala för att den vars egendom tas i anspråk genom inlösen enligt FBL och som för talan om inlösenersättning i fastighetsdomstolen får vissa förmåner i kostnadshänseende. Detta synes lämpligen kunna ske på så sätt att man vid sidan av den i kommittéförslaget upptagna regeln om kostnadsansvaret i mål mellan enskilda parter inför en särbestämmelse som utformas efter förebild från 67 § ExL och som skall vara tillämplig i mål om inlösenersättning. Eftersom fastighetsdomstolen skall fungera som överinstans i förhållande till fastighetsbildningsmyndigheten, kan det synas som om de i ExL upptagna reglerna om kostnaderna i överrätt borde tjäna som mönster för särbestämmelsen. Detta skulle emellertid förutsätta att de kostnadsregler som gäller beträffande expropriationsmålens handläggning i första instans tillämpades vid fastighetsbildningsmyndighetens prövning av fråga om inlösenersättning. Som jag tidigare har anfört har emellertid någon regel om ersättning för sakägares kostnad i förrättningsinstansen inte tagits upp i departementsförslaget. Detta hänger samman med att upptagningen av sakägares bevisning i in-

lösenfrågor ansetts böra koncentreras till fastighetsdomstolen. När fastighetsbildningsmyndighetens avgörande i fråga om inlösenersättning överklagas, kommer tyngdpunkten i processen således att ligga i fastighetsdomstolen. Det synes mot denna bakgrund rimligt att man i kostnadshänseende jämställer förfarandet i denna domstol med handläggningen i första instans av expropriationsmålen.

På grund av vad som nu har anförts har i 14 § första stycket i departementsförslaget föreskrivits att fastighetsdomstolen kan efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna förordna att sakägare som förlorar målet skall ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad men att den som avstått egendom genom inlösen och yrkar ersättning härför skall få gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet. Jag vill påpeka att med sakägare skall jämföras annan enskild part som för talan i fastighetsdomstolen. Detta framgår av bestämmelsen i 16 §. Den nu föreslagna huvudregeln om kostnadsfördelning mellan enskilda parter innebär en med hänsyn till de speciella förhållandena i fastighetsbildningsmålen påkallad modifiering av den i 18 kap. 1 § RB lagfästa principen om förlorande parts skyldighet att ersätta motparten hans rättegångskostnad. Om vissa parter står i klart motsatsförhållande till varandra i domstolen, torde deras kostnader dock i regel böra fördelas enligt sistnämnda lagrum.

I 14 § andra stycket i departementsförslaget har tagits upp en bestämmelse som fastslår att reglerna i första stycket inte skall gälla om annat följer av föreskrifterna i 18 kap. 6 och 8 §§ RB. Även om formuleringen av lagtexten i 17:17 i kommittéförslaget inte är helt klar torde detta vara också vad kommittén har åsyftat.

I fråga om fördelningen av rättegångskostnader i mål mellan enskild part och företrädare för allmänna intressen har kommittén föreslagit ganska invecklade regler. Om man bortser från fall av underställning enligt 16:9 i kommittéförslaget, innebär bestämmelserna till en början att enskild part som vinner målet kan, om synnerliga skäl föreligger, tillerkännas ersättning för rättegångskostnad av statsverket eller, när endast byggnadsnämnden företräder det allmänna intresset, av kommunen. För det fall att den enskilde parten förlorar målet, gäller att parten aldrig blir skyldig att ersätta statsverket för kostnader med anledning av rättegången. Om byggnadsnämnden har ställning av klagande och vinner bifall till sin besvärstalan, har nämnden rätt till ersättning för sina kostnader enligt samma regler som föreslås gälla i fråga om rätt för enskild part att få kostnadsersättning av enskild motpart. Enskild klagande som förlorar mål mot byggnadsnämnden är däremot enligt kommittéförslaget inte skyldig att ersätta nämndens kostnader.

Mot de av kommittén sålunda föreslagna reglerna har vid remissbehandlingen riktats kritik i olika hänseenden. Denna kritik synes åtminstone del-

vis vara befogad. Framför allt måste kommittéförslaget anses brista i över-skådlighet och enhetlighet.

Enligt min mening är det lämpligt att man vid bedömningen av det nu aktuella problemkomplexet först tar upp frågan om enskild part bör förpliktas att ersätta det allmänna dess kostnader i fastighetsbildningsmål. Till en början är det tydligt att de allmänna administrationskostnaderna för ifrågavarande myndigheter bör bäras av det allmänna i likhet med vad som f. n. gäller i fråga om de mest typiska partsmyndigheterna, åklagar-myndigheterna. Vad som kan föranleda tvekan är om det allmänna alltid skall svara för de särskilda kostnader för utredning som kan uppkomma för myndigheterna. En synpunkt som härvid bör beaktas är att det från rättssäkerhetssynpunkt är värdefullt att en enskild part kan föra talan mot det allmännas företrädare utan att behöva riskera att få betala rättegångskostnader. Härigenom kan man undvika rättsförluster till följd av att den enskilde avstår från att fullfölja talan mot ett avgörande som han anser oriktigt eller att på annat sätt hävda sina berättigade intressen gentemot det allmännas representanter. För det allmänna kan det å andra sidan vara en nackdel att den enskilde på detta sätt kan processa utan att riskera ersättningsskyldighet för rättegångskostnader. Erfarenheterna från förvaltningsförfarandet torde emellertid visa att några mera betydande olägenheter inte är förenade med en sådan ordning (jfr SOU 1964: 27 s. 680). Med hänsyn härtill finner jag övervägande skäl tala för att man inte bör införa någon regel om skyldighet för enskild part att ersätta det allmänna för kostnader i fastighetsbildningsmål. Detta stämmer överens med vad kommittén har föreslagit i fråga om statsverkets kostnader. Som jag nyss har anfört skall emellertid enligt kommittéförslaget samma princip inte helt gälla beträffande byggnadsnämndens utgifter. Enligt min uppfattning finns det emellertid inte någon anledning att i förevarande hänseende göra skillnad mellan de olika slagen av kostnader. En sådan olikhet skulle framstå som principiellt otillfredsställande mot bakgrund av att byggnadsnämnden fullgör en statlig funktion när den bevakar allmänna intressen i fastighetsbildningsmål.

När man härefter överväger frågan i vad mån en enskild part bör kunna få ersättning för sina kostnader i mål mot företrädare för det allmänna, kan det vara av intresse att konstatera att det inom förvaltningsförfarandet som en allmän regel gäller att enskild part inte har rätt till kostnadsersättning av det allmänna. Besvärssakkunniga har i sitt betänkande »Lag om förvaltningsförfarandet» (SOU 1964: 27) inte föreslagit någon ändring i denna huvudregel. De sakkunniga har därvid uttalat att det åligger den enskilde parten som en allmän medborgerlig skyldighet att medverka i förvaltningsförfarandet utan rätt till ersättning för de olägenheter och kostnader som kan vara förknippade härmed eller i vart fall mot en mer eller mindre symbolisk ersättning (bet. s. 682). Motsvarande synpunkter gör sig

enligt min uppfattning gällande i fråga om mål vid fastighetsdomstol mellan enskild part och företrädare för allmänt intresse. Att som några remissinstanser föreslagit låta samma kostnadsregler gälla i dessa mål som i mål mellan enskilda parter kan därför inte komma i fråga. Jag ansluter mig i stället till kommitténs ståndpunkt att den enskilde parten i regel själv bör svara för de kostnader som uppstår för honom när han processar mot representant för det allmänna. Det allmänna bör dock i vissa särskilda situationer kunna åläggas ersättningsskyldighet när dess företrädare förlovar mål mot enskild part. Enligt kommittéförslaget krävs för att sådan ersättningsskyldighet skall kunna komma i fråga att synnerliga skäl föreligger. Jag anser mig böra biträda förslaget också på denna punkt. Det synes inte möjligt att i lagen närmare precisera de villkor som bör vara uppfyllda för att en avvikelse från huvudregeln skall anses motiverad. En grundförutsättning härför bör emellertid vara att den enskilde parten haft kostnader som faller utom ramen för vad man normalt kan begära att en sådan part själv svarar för. Som exempel kan nämnas ersättning till juridiskt eller tekniskt biträde samt utgift för längre resa i samband med inställelse vid förhandling. Vidare bör gälla att kostnaderna varit nödvändiga för tillvaratagande av partens rätt och att de inte kan betraktas som självförvållade. Det är emellertid inte tillräckligt att dessa villkor är uppfyllda. Det måste dessutom av någon speciell anledning framstå som oskäligt att kostnaderna bärs av den enskilde parten. En situation då ersättning bör kunna komma i fråga är den som föreligger när det allmänns representant fullföljt talan utan att ha objektivt godtagbara skäl härför eller när han på annat sätt har gjort sig skyldig till oaktsamhet vid förandet av processen. Ett annat fall då det synes befogat att ersättning utgår är när ett mål fullföljs ända upp i högsta instans för att klarhet skall vinnas om innebörden av gällande rätt.

I likhet med kommittén anser jag att kommunen bör svara för ersättningen till den enskilde parten i de fall då byggnadsnämnden ensam för talan på det allmänns vägnar.

På grund av vad jag nu har anfört har i tredje stycket i departementsförslaget tagits upp bestämmelser om att fastighetsdomstolen kan tillerkänna sakägare som vinner mål mot företrädare för allmänt intresse ersättning för rättegångskostnad, om synnerliga skäl föreligger. Vidare föreskrivs att ersättningen skall utges av statsverket eller, om endast byggnadsnämnden företräder det allmänna intresset, av kommunen. Jag vill erinra om att fastighetsregistermyndigheten inte är att anse som företrädare för allmänt intresse när myndigheten fullföljer talan enligt 15:10. I sådana mål är de nyss angivna bestämmelserna inte tillämpliga. Sakägarna skall således alltid själva svara för sina kostnader i målen.

Enligt fjärde stycket i departementsförslaget kan fastighetsdomstolen

när den finner skäligt förordna att kostnad för bevisning eller särskild åtgärd som enligt rättens beslut utgått av allmänna medel skall stanna på statsverket. En motsvarande bestämmelse finns i tredje stycket i kommittéförslaget. Bestämmelsen innefattar som kommittén framhållit ett undantag från 18 kap. 13 § RB.

15 §.

I denna paragraf, som motsvarar 17:18 i kommittéförslaget meddelas vissa föreskrifter om översändande av handlingar i fastighetsbildningsmål.

Kommittén. Kommittén föreslår att domstolen skall underrätta registerföraren om anförda besvär och, sedan den avgjort ett jordmål och avgörandet vunnit laga kraft, tillställa honom förrättningsakten samt avskrift av utslaget eller beslutet. Dessa regler är av grundläggande betydelse för redovisningen i fastighetsregistret och bör därför tas upp i lagen. Om förrättningen skall fortsättas efter jordmålets avgörande och anteckning inte ske i fastighetsregistret, bör förrättningsakten och avskrift av avgörandet översändas till förrättningslantmätaren i stället för till registerföraren.

När domstolen beslutat om återförvisning till förrättningsmännen eller när dess avgörande överklagats i viss del men i övrigt vunnit laga kraft, måste jorddomstolen bedöma om omedelbar anteckning i fastighetsregistret skall göras och om handlingarna därför skall tillställas registerföraren. Denna bedömning torde i regel inte vålla några svårigheter, men det kan säkerligen någon gång, särskilt vid partiell fullföljd till högsta domstolen, visa sig tveksamt om registerföraren bör verkställa en anteckning i registret, innan ett slutligt avgörande av hela saken föreligger. Kommittéförslaget innebär att jorddomstolen i dessa fall skall expediera handlingarna till registerföraren, så snart domstolen finner att fråga om registrering kan uppkomma. Skall målet föras vidare till högsta domstolen, åligger det registerföraren att efter registreringsfrågans handläggning till jorddomstolen återställa den del av förrättningsakten som han mottagit.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* ifrågasätter om inte jorddomstolens underrättelseskyldighet gentemot registerföraren bör utvidgas. Hovrätten påpekar att domstolen inte är skyldig att tillställa registerföraren avskrift av fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut som överklagats särskilt. Registerföraren kan därför vid registrering enligt 19:3 inte få visshet om att besvär inte anförts genom att avvakta den i 17:18 första stycket angivna tiden av fyra dagar från utgången av besvärstiden. Han måste i stället genom hänvändelse till jorddomstolen övertyga sig om att fullföljd inte skett.

Departementschefen. Departementsförslaget har i sak utformats helt enligt kommitténs förslag. Jag har således inte funnit tillräckliga skäl föreligga att som Svea hovrätt ifrågasatt föreskriva att fastighetsdomstolen skall underrätta fastighetsregistermyndigheten även när talan fullföljts särskilt mot fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämmningsbeslut. Det synes mer ändamålsenligt att myndigheten i de fall då fastighetsbildningsmyndigheten påkallat registrering enligt 19:3 inhämtar upplysning hos domstolen huruvida besvär anförts än att domstolen alltid när fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämmningsbeslut överklagats särskilt skall lämna registermyndigheten besked härom. Denna torde ofta kunna få den behövliga upplysningen per telefon.

16 §.

Paragrafen motsvarar 17:19 i kommitténs förslag och innehåller en bestämmelse som innebär att kapitlets föreskrifter om sakägare blir tillämpliga även på annan enskild part.

Kommittén. Kommittén har funnit mest lämpligt att i detta kapitel använda beteckningen sakägare på sådana enskilda parter som redan på förrättningsstadiet ägde föra talan rörande den åtgärd som det är fråga om i jorddomstolen. Detta beteckningssätt, som tillämpats även i 21 kap. JDL, hänger samman med att en klart markerad partsställning ofta inte framträder i jordmålen. Emellertid uppträder i vissa fall i jorddomstolen enskilda parter som inte tillhör kretsen av sakägare, och vad som föreslås beträffande sakägarna bör gälla även i fråga om dessa. Till parter av denna kategori kan hänföras vid förrättningen anlidade sakkunniga samt sysselmän, när fråga om ersättning till dem är föremål för domstolens prövning. I mål rörande fastighetsreglering kan den som utan att vara sakägare enligt 5:14 i kommittéförslaget ålagts att utge ersättning med anledning av regleringen eller betala förrättningskostnad föras till samma kategori. För att undvika att i de särskilda lagrummen uttryckligen nämna dessa parter har kommittén i denna paragraf föreskrivit att vad som enligt kapitlet gäller om sakägare äger tillämpning även på annan enskild part.

Departementschefen. Departementsförslaget har i sak helt samma innehåll som kommitténs förslag.

17 KAP.

Rättegången i hovrätt

I detta kapitel meddelas bestämmelser beträffande rätten att fullfölja talan mot fastighetsdomstols avgörande i fastighetsbildningsmål och om

röföfarande i hovrätten. Eftersom kommittén föreslog en ordning som innebar att talan skulle fullföljas från jorddomstolen direkt till högsta domstolen, saknar kapitlet motsvarighet i kommittéförlaget. Hänvisningen i lagen om fastighetsdomstol till RB innebär att bestämmelserna i detta kapitel skall gälla vid sidan av föreskrifterna i 49 kap. RB om fullföljd av talan mot underrätts dom och beslut. Fastighetsdomstolen skall därvid likställas med allmän underrätt.

Enligt nuvarande ordning skall talan mot ägodelningsrätts avgörande föras genom besvär oberoende av om avgörandet betecknats som utslag eller beslut. Handläggningen av fastighetsbildningsmålen i hovrätten sker genom ett skriftligt förfarande i överensstämmelse med vad som enligt allmänna regler gäller för besvärsmål. Jag har inte funnit anledning att frånga den ordning som sålunda tillämpas. Det i 52 kap. RB reglerade förfarandet kommer således att i huvudsak lända till efterrättelse i fråga om fastighetsbildningsmålen behandling i hovrätt. En viss anpassning till den ordning som föreslås beträffande målen handläggning i fastighetsdomstolen bör dock komma till stånd. Detta kan genomföras på så sätt att vissa bestämmelser i 16 kap. i departementsförlaget görs tillämpliga också i fråga om de mål som fullföljs till hovrätten. I detta sammanhang vill jag nämna att departementsförlaget inte innehåller någon motsvarighet till föreskrifterna i 21 kap. 55 § JDL om att ägodelningsdomaren skall genom kungörelse i kyrkan förelägga icke klagande sakägare att inkomma med förklaring över anförda besvär. I stället skall kommunikationsreglerna i 16:3 tillämpas. Detta ställningstagande ligger helt i linje med att kyrkokungörande enligt förslaget inte skall tillämpas i fråga om kallelse till förrättningsammansräde eller till förhandling inför fastighetsdomstolen.

Enligt vad som föreslås i 1 § får talan fullföljas i hovrätten, förutom av sakägare och annan enskild part, även av företrädare för allmänt intresse som kunnat föra talan i frågan vid fastighetsdomstolen. Någon motsvarighet till bestämmelserna i 21 kap. 52 § JDL om rätt för förrättningslantmätaren att i vissa fall överklaga beslut i jorddelningsmål föreslås inte. En klagorätt för lantmätaren i överensstämmelse med första stycket i nämnda paragraf kan nämligen inte anses förenlig med den ställning som lantmätaren skall inta i fastighetsbildningsproceduren enligt den nya lagen. Lantmätaren skall vidare inte vara skyldig att utan särskild ersättning göra om förrättning eller att betala viss kostnad som avses i samma paragraf.

1 §.

I denna paragraf meddelas bestämmelser om rätten att föra talan mot fastighetsdomstols avgörande samt om rättsmedel och fullföljdstid.

Departementschefen. I paragrafen fastslås att talan mot fastighetsdomstols utslag eller beslut får fullföljas i hovrätten av sakägare och annan

enskild part samt av sådan företrädare för allmänt intresse som kunnat föra talan i frågan vid fastighetsdomstolen. Beträffande innebörden av begreppet enskild part vill jag hänvisa till vad som anförts vid 16: 16. Uppenbarligen bör i förevarande sammanhang som enskilda parter betraktas samtliga som utan att vara sakägare eller företrädare för allmänt intresse har klagorätt i den aktuella frågan. I paragrafen anges vidare att talan förs genom besvär som skall inges till fastighetsdomstolen och att i stället för den i 52 kap. 1 § RB föreskrivna besvärstiden av två veckor skall tillämpas en tid av fyra veckor. Den sålunda föreslagna besvärstiden stämmer överens med vad som enligt 21 kap. 54 § JDL f. n. gäller vid fullföljd av talan mot ägodelningsrätts eller ägodelningsdomares utslag eller beslut. Några skäl för en differentiering av besvärstiden på liknande sätt som föreslagits vid fullföljd till fastighetsdomstol synes inte föreligga. Jag vill emellertid erinra om att den som vill föra talan mot fastighetsdomstols beslut under rättegången i vissa fall måste anmäla missnöje enligt reglerna i 49 kap. RB.

Bestämmelsen om rätt att fullfölja talan i hovrätten har uttryckligen begränsats till att gälla fall när annat inte är föreskrivet. Med detta förbehåll åsyftas vissa i 49 kap. RB och i fortsättningen av detta kapitel föreskrivna fullföljdsbegränsningar.

2 §.

Paragrafen innehåller ett förbud mot fullföljd av talan mot vissa beslut av fastighetsdomstol.

Departementschefen. Av bestämmelserna i 49 kap. RB framgår när talan skall föras särskilt mot fastighetsdomstols beslut under rättegången och när talan mot beslutet får föras endast i samband med att utslag eller slutligt beslut överklagas. Vidare följer av 7 § i samma kapitel att talan över huvud taget inte får föras mot beslut varigenom domstolen förklarat domare jävig eller bifallit begäran om fri rättegång. Enligt min mening finns det skäl att låta fullföljdsförbudet omfatta även vissa beslut där fastighetsdomstolen haft att överpröva fastighetsbildningsmyndighetens avgöranden. Ett flertal av de frågor som enligt reglerna i 15 kap. kan fullföljas särskilt till fastighetsdomstolen är nämligen av så okomplicerad beskaffenhet och har så begränsad räckvidd att en prövning i två instanser måste anses fullt tillräckligt från rättssäkerhetssynpunkt. Härtill kommer att förrättningen ibland inte kan slutföras innan lagakraftäggande beslut föreligger i fråga som här avses och att det därför är angeläget att ett sådant beslut kommer till stånd så snart som möjligt. I enlighet med dessa överväganden har i den nu aktuella paragrafen föreskrivits att talan inte får föras mot fastighetsdomstolens beslut i fråga som avses i 15 kap. 2 § 2—4 och 6—8 eller 4 §.

Förslaget innehåller inte någon motsvarighet till det i 21 kap. 50 § JDL upptagna förbudet att föra talan mot ägodelningsrättens utslag beträffan-

de frågor som hänger samman med graderingen. Enligt min mening finns det inte tillräckliga skäl att göra sådana materiella frågor till föremål för en särbehandling genom att alltid låta fastighetsdomstols avgöranden av dem bli slutligt gällande. Det är dessutom att märka att graderings- och likvidvärderingen kommer att i stor utsträckning grunda sig på samma principer. Att behandla dessa båda värderingar olika i fullföljdshänseende skulle därför vara olämpligt.

3 §.

I denna paragraf ges vissa särbestämmelser i fråga om hovrättens handläggning av fastighetsbildningsmål.

Departementschefen. Som jag redan har påpekat skall 52 kap. RB gälla för handläggningen av fastighetsbildningsmålen i hovrätten, men en viss anpassning bör ske till vad som föreslås i fråga om rättegången vid fastighetsdomstolen. De särbestämmelser som behövs för sist angivna ändamål har tagits upp i denna paragraf.

Till en början fastslås i paragrafen att bestämmelserna i 16: 3 och 9—14 samt 16: 15 andra stycket skall äga motsvarande tillämpning i fastighetsbildningsmål som fullföljts vid hovrätten. Bestämmelsen i 16: 14 om skyldighet att svara för rättegångskostnad i mål om inlösenersättning skall dock inte gälla beträffande hovrättsförfarandet. I stället har efter mönster från 67 § andra stycket ExL föreskrivits att den som har att utge sådan ersättning alltid själv skall vidkännas sina kostnader samt kostnad som han orsakar motparten genom att själv fullfölja talan. I lagtexten har gjorts en uttrycklig reservation för det fall att en tillämpning av 18 kap. 6 eller 8 § RB skulle leda till en annan kostnadsfördelning. Vidare har angetts att 18 kap. RB i övrigt skall lända till efterrättelse. Denna reglering innebär i princip att den vars egendom blivit inlöst aldrig behöver betala motpartens kostnader och att han får svara för sina egna kostnader bara när han själv klagat och förlorat. Angående tolkningen av den föreslagna bestämmelsen i det fall då talan fullföljts av båda parterna vill jag hänvisa till vad lagrådet anförde i samband med 1966 års ändringar i 67 § ExL (prop. 1966: 73 s. 134).

Paragrafen innehåller vidare en bestämmelse om inskränkning i skyldigheten enligt 16: 15 andra stycket att översända handlingar i jordmål till fastighetsregister- eller fastighetsbildningsmyndigheten. Av naturliga skäl skall sådan skyldighet inte föreligga när hovrätten återförvisar målet till fastighetsdomstolen. Denna begränsning har ansetts böra komma till uttryck i lagtexten.

Som jag tidigare har anfört skall skriftligt förfarande vara regel i hovrätten. Någon hänvisning har därför inte skett till de bestämmelser i 16 kap. som gäller förhandling. Detta hindrar inte att särskild förhandling bör kunna äga rum i hovrätten, om det behövs för att komplettera utred-

ningen. Bestämmelsen i 16:3, som enligt vad nyss sagts skall tillämpas även vid handläggningen i hovrätten, lämnar tillräckligt utrymme för detta.

I överensstämmelse med vad som f. n. gäller enligt 21 kap. 58 § JDL har i tredje stycket av paragrafen angetts att bevis genom syn på stället får tas upp i hovrätten endast om synnerliga skäl föreligger.

18 KAP.

Rättegången i högsta domstolen

Till detta kapitel har förts samman de bestämmelser om rätten att fullfölja talan mot hovrätts avgörande i fastighetsbildningsmål och om förfarandet i högsta domstolen som skall gälla vid sidan av RB:s regler i samma ämnen. Även i kommittéförslaget finns motsvarande bestämmelser i 18 kap.

I fråga om rätten att fullfölja talan i jordmål till högsta domstolen innehåller kommittéförslaget en avvikelse från vad som gäller i vanliga rättegångsmål. Fullföljdsrätten för det allmännas representanter har sålunda inskränkts till sådana fall då det för åstadkommande av enhetlighet i rättstillämpningen är av särskild betydelse att få till stånd vägledande prejudikat. Enbart det förhållandet att anledning föreligger att ändra jorddomstolens avgörande skall inte utgöra tillräcklig grund för fullföljd. Enligt min mening kan skäl visserligen åberopas för en begränsning av fullföljdsrätten till högsta domstolen. Behovet av en sådan reform sträcker sig emellertid längre än till fastighetsbildningsprocessen och utreds f. n. av domstolskommittén. Innan resultatet av domstolskommitténs arbete i denna del föreligger, synes det inte lämpligt att i FBL införa särbestämmelser i ämnet. Departementsförslaget saknar därför motsvarighet till den av fastighetsbildningskommittén förordade regeln om inskränkning i rätten att på det allmännas vägnar föra talan i högsta domstolen (18:3 i kommittéförslaget). Man torde kunna räkna med att det allmännas representanter ändå skall visa stor återhållsamhet när det gäller att begära överprövning av hovrätts avgörande i fastighetsbildningsmål.

I övrigt bygger förevarande kapitel i stort sett på samma principer som ligger till grund för 17 kap. Rättsmedlet vid fullföljd till högsta domstolen skall sålunda alltid vara besvär, och klagorätt skall tillkomma sakägare och annan enskild part samt företrädare för allmänt intresse. Vid sidan av de särskilda bestämmelser om fullföljden som tas upp i 18 kap. skall föreskrifterna i 54 kap. RB gälla. Beträffande förfarandet i högsta domstolen skall föreskrifterna i 56 kap. RB i huvudsak lända till efterrättelse. Med hänsyn till målens speciella natur bör dock vissa av de i 16 kap. i departe-

mentsförslaget upptagna reglerna om förfarandet vid fastighetsdomstolen tillämpas även vid handläggningen i högsta domstolen.

1 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om rätten att fullfölja talan mot hovrätts avgörande i fastighetsbildningsmål samt om rättsmedel och fullföljdstid.

Departementschefen. I paragrafen fastslås att talan mot hovrätts utslag eller beslut får fullföljas i högsta domstolen av sakägare och av annan enskild part samt av företrädare för allmänt intresse som kunnat föra talan i frågan i hovrätten. Beträffande innebörden av begreppet enskild part vill jag hänvisa till vad som anförts vid 16: 16 och 17: 1. På grund av den särskilda bestämmelsen om rätt för företrädare för allmänt intresse att fullfölja talan blir den i 20 § RP upptagna bestämmelsen angående bl. a. ordningen för fullföljd i högre rätt av mål vari talan förs på det allmännas vägnar inte tillämplig i fastighetsbildningsmål.

I den nu aktuella paragrafen anges vidare att all fullföljd till högsta domstolen skall ske genom besvär. Vidare lämnas den upplysningen att besvären skall inges till hovrätten inom den i 56 kap. 1 § RB föreskrivna tiden. Det har syntts lämpligt att på detta sätt göra klart vilken besvärstid som skall gälla och var besvären skall inges, även om detta kan anses framgå redan av hänvisningen till de allmänna processrättsliga bestämmelserna.

Bestämmelsen om rätt att fullfölja talan i högsta domstolen skall enligt vad som uttryckligen anges i paragrafen gälla endast om inte annat är föreskrivet. Med detta förbehåll åsyftas de fullföljdsbegränsningar som framgår av 54 kap. RB. I anslutning härtill bör framhållas att den i 54 kap. 6 § RB upptagna bestämmelsen om visst förbud att föra talan mot hovrätts beslut att visa mål åter till underrätt inte kan anses tillämplig i fråga om återförvisning av förättning och att det inte synes föreligga anledning att införa särskilda bestämmelser om förbud att föra talan mot beslut om återförvisning till fastighetsbildningsmyndigheten. F. n. kan ett sådant beslut överklagas oavsett om det meddelats av ägodelningsrätt eller hovrätt, och denna ordning synes ha fungerat tillfredsställande.

2 §.

I denna paragraf meddelas en bestämmelse om att byggnadsnämnden inte skall vara skyldig att nedsätta fullföljdsavgift och belopp till säkerhet för kostnadsersättning.

Departementschefen. Enligt 54 kap. 17 § RB är den som vill fullfölja talan mot hovrätts dom eller beslut skyldig att i hovrätten nedsätta fullföljdsavgift, etthundrafemtio kronor, samt lika stort belopp till säkerhet för den

kostnadsersättning som högsta domstolen kan komma att tillerkänna motparten. Från denna regel gäller det undantaget att kronan är fri från nedsättningsskyldighet. Undantaget innebär att någon nedsättning inte krävs när statlig myndighet överklagar hovrätts utslag eller beslut i fastighetsbildningsmål vare sig det sker för att tillvarata statens enskilda rätt eller för att tillgodose allmänt intresse (NJA 1949 s. 286). Huruvida undantaget skall omfatta byggnadsnämnden när den enligt departementsförslaget fullföljer talan i högsta domstolen synes däremot tveksamt. Å ena sidan fullgör nämnden i detta sammanhang en statlig funktion, men den har å andra sidan en rent kommunal sammansättning och kostnaderna för dess verksamhet bestrids av kommunala medel. Tveksamheten torde böra undanröjas på så sätt att nämnden uttryckligen befrias från nedsättningsskyldighet. Föreskrift härom har tagits upp i denna paragraf.

3 §.

Paragrafen innehåller vissa särbestämmelser i fråga om högsta domstolens handläggning av fastighetsbildningsmål.

Departementschefen. Vid kapitelrubriken har jag framhållit att föreskrifterna i 56 kap. RB i huvudsak skall gälla också beträffande fastighetsbildningsmålens handläggning i högsta domstolen men att dessutom vissa av de i 16 kap. i departementsförslaget upptagna reglerna skall tillämpas. Av denna paragraf framgår vilka av föreskrifterna i sistnämnda kapitel som sålunda åsyftas.

Till en början anges att 16:3, 16:9 och 10, 16:11 andra och tredje styckena, 16:12—14 samt 16:15 andra stycket äger motsvarande tillämpning i fastighetsbildningsmål som dragits under högsta domstolens prövning. I fråga om skyldigheten att svara för kostnad i mål om inlösenersättning skall dock bestämmelserna i 17:3 första stycket gälla. Vidare skall 16:15 andra stycket inte tillämpas när högsta domstolen återförvisar mål till lägre rätt. Eftersom 56 kap. RB inte för de allmänna besvärsmålen uppställer som ovillkorlig förutsättning för bifall till ett ändringssökande att klagandens motpart haft tillfälle att yttra sig över besvären och anledning saknas att göra avvikelse härifrån beträffande fastighetsbildningsmålen, innehåller paragrafen ingen hänvisning till 16:11 första stycket.

I andra stycket i paragrafen anges att bevis genom syn på stället får tas upp i högsta domstolen endast om synnerliga skäl föreligger. I motsats till 35 kap. 13 § RB avser denna bestämmelse inte bara mål i vilka lägre rätt hållit syn.

SJUNDE AVDELNINGEN

Fastighetsregister

19 KAP.

Vid 1:2 har förordats att vissa huvudregler om fastighetsregister tas upp i FBL, medan fastighetsregistreringen i övrigt regleras genom bestämmelser som utfärdats av Kungl. Maj:t. De regler som ansetts böra ha sin plats i lagen utgörs av två grundläggande bestämmelser i 1:2 samt av bestämmelserna i 19 kap. I 1:2 föreskrivs att fastighetsregister skall föras över fastigheterna samt att fastighetsbildning och fastighetsbestämning är fullbordad när uppgift om åtgärden införts i fastighetsregistret. Med fastighetsbildning och fastighetsbestämning avses åtgärder enligt FBL (jfr 1:1).

I departementsförslaget består 19 kap., liksom i kommittéförslaget, av fem paragrafer. 1 och 2 §§ motsvarar 1 § i kommitténs förslag, 3 § motsvarar 2 och 3 §§ i samma förslag, medan 4 och 5 §§ motsvarar paragrafer med samma nummer i kommittéförslaget.

ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Gällande rätt. Bestämmelserna om fastighetsregister för landsbygden har, som framhållits vid 1:2, meddelats i administrativ författning, 1908 års jordregisterförordning. För städerna anges huvudgrunderna i 7 kap. FBLS medan detaljföreskrifterna utfärdats i administrativ väg, främst genom förordningen den 12 maj 1917 (nr 281) med närmare föreskrifter om fastighetsregister för stad. Det kan tilläggas att jordregister förs inte bara för landsbygden utan också för delar av åtskilliga städer, medan fastighetsregister för stad (stadsregister) förs, förutom i städerna, för åtskilliga samhällen och andra orter på landet.

Enligt 7 kap. FBLS består stadsregister av tomtbok för tomterna och stadsägobok för övriga fastigheter inom staden (1 §). Om tomt- och stadsägobegreppen meddelas vissa bestämmelser (3 och 10 §§). Till registret förs tre bihang, nämligen tomtbildningslängd (bihang A), förteckning över samfällda områden (bihang B) och förteckning över vägar, gator, torg och andra allmänna platser samt sådana vattenområden som ej veterligen hör till en eller flera fastigheter enskilt (bihang C). Alla fastigheter och områden redovisas på en till registret hörande karta (2 §). Länsstyrelsen förordnar på framställning av staden registerförare (4 §). Uppläggande av stadsregister föregås av en särskild förrättning för upprättande av register-

karta, som verkställs av person som länsstyrelsen förordnar och för vilken gäller vissa bestämmelser (5—9 §§). Fastighet tas upp i registret under särskild registerbeteckning (11 §). Förändringar i fastighetsindelning och registerbeteckningar införs i fastighetsregistret och utmärks på registerkartan (13 §). Arbetet med registrets uppläggande och förande står under överinseende av lantmäteristyrelsen, och den närmare tillsynen åligger länsstyrelsen (14 §) eller i vissa fall den Kungl. Maj:t förordnar (15 §). I stad och i köping som utgör egen kommun sker upplägget och förandet på kommunens bekostnad. I andra samhällen och orter bestrids kostnaderna av statsverket (19 §). I sistnämnda fall är överlantmätaren registerförare (17 §). Slutligen finns det vissa bestämmelser om talan mot beslut i registerfrågor (18 §).

Kommittén. Vid sidan av 1:2 behövs, framhåller kommittén, vissa lagbestämmelser som anger huvudgrunderna för fastighetsregistreringen. Av främsta betydelse vid utformningen av dessa synes vara att enligt förslaget den faktiska redovisningen i registret blir utslagsgivande för vad som vid tillämpningen av den nya lagen skall anses utgöra särskild fastighet. Registreringen kommer att ingå som ett väsentligt moment i bildandet av en ny fastighet, och den tidpunkt när fastigheten tas upp i registret blir avgörande för när fastigheten skall anses ha tillkommit. Registreringen är avsedd att få vissa verkningar, även om en fastighetsbildningsåtgärd inte resulterar i att en ny självständig fastighet bildas. I och med att åtgärden antecknas i registret utesluts nämligen varje möjlighet att i ordinär väg få till stånd en överprövning av det grundläggande beslutet om fastighetsbildningen. Denna blir med andra ord slutligt gällande. Visserligen skall sakägare och företrädare för allmänt intresse redan före registreringen ha förlorat sin rätt att med allmänna rättsmedel angripa avgörandet, men först med anteckningen i registret utesluts underställning enligt 16:9 i kommitténs förslag. Även möjligheten att återkalla en fastighetsbildningsåtgärd går förlorad senast i samband med registreringen. (Annan lösning i dessa avseenden i departementsförslaget, jfr 15:10 och 4:32.)

Vad som nu sagts om verkningarna i fastighetsbildningshänseende av registreringen föranleder att man i lagen bör ange principerna för vilka åtgärder som skall antecknas i fastighetsregistret och vilka enheter som därvid skall tas upp som fastigheter. Eftersom det kan bli av utomordentlig betydelse för sakägarna att registreringsfrågan inte uppehålls onödigt bör vidare regleras när registrering skall äga rum. Lagen bör dessutom innehålla regler om hur rättelse av fel i registret skall vinnas och vilka allmänna organ som skall bära det närmaste ansvaret för registrets förande. Övriga föreskrifter om fastighetsredovisning torde böra utfärdas i administrativ väg. Bland de frågor som bör regleras i sådan ordning märks spørgmålet om och i vilken utsträckning en till fastighetsregistret hörande karta

skall föreligga. Också frågan hur redovisningen av samfällda ägolotter och genom fastighetsbildning instiftade servitut lämpligen bör anordnas torde böra lösas i annan ordning än i själva fastighetsbildningslagen.

Remissyttrandena. Kommitténs förslag till 19 kap. har berörts i mycket ringa utsträckning i remissyttrandena. Några anmärkningar mot förslaget i stort har inte framställts. *Lantmäteristyrelsen* har inte något att invända mot de principer som kommer till uttryck i förslaget. Styrelsen påpekar att frågan om en översyn av reglerna om fastighetsregistrering utreds särskilt och väntar att det förslag till nya regler som därvid kan komma att läggas fram skall ansluta till principerna i förevarande förslag. För att fastighetsregistret skall få den aktiva och i övrigt betydelsefulla funktion, som lagen förutsätter, är det av vikt att registret på ett riktigt sätt återger gällande fastighetsindelning. Det är därför angeläget att den fortlöpande genomgången av de nuvarande registren intensifieras. I jordregistren redovisas bland annat alltjämt åtskilliga fastigheter, som ej är kända till belägenheten. I stadsregistren utgör den i bihang C redovisade marken ett särskilt problem. Det bör kunna påräknas att även dessa frågor blir föremål för närmare studium i samband med utredningen.

Registreringsfrågorna får, framhåller *Svea hovrätt*, ökad betydelse genom att fastighetsregistret enligt kommittéförslaget får en i viss mån aktiv karaktär, bl. a. såtillvida att såsom fastighet skall betraktas bara sådan enhet som i registret redovisas som särskild fastighet.

Stadsdomareföreningen anser att reglerna om fastighetsregister är mycket summariska och att det är svårt att bedöma hur den blivande fastighetsbildningen skall gestalta sig. I förslaget finns ingenting som ens antyder vad registerfastigheterna framdeles skall benämnas. Meningen är dock enligt vad som framhålls i kommentaren till 1:2 att hittillsvarande register skall kunna behållas och var för sig utgöra sådant fastighetsregister som avses i den nya lagen. Detta torde ge vid handen att fastighetsredovisningen tills vidare skall ske som hittills och att de nuvarande typerna av fastigheter skall behållas. Detta medför emellertid i sin tur att den enhetlighet mellan stad och landsbygd som förslaget syftar till inte blir helt genomförd. Som en övergångsföreteelse bör detta kanske kunna accepteras, men den frågan uppställer sig hur det kommer att gestalta sig på längre sikt. Måhända hade det varit riktigare att lösa detta problem genom att laborera med olika regler för tätbebyggelse och glesbygd, uttalar föreningen.

Betydelsen av en registerkarta framhålls av *byggnadsstyrelsen* och *fastighetsregisterföreningen i Stockholm*. Från några håll ifrågasätts om inte servitut bör redovisas i fastighetsregistret. Även vissa andra synpunkter på fastighetsregistrets innehåll framförs av ett par remissinstanser.

Också frågan om tomtbegreppet berörs i ett par yttranden.

Reform av fastighetsregistreringen. Enligt bemyndigande tillkallades år 1964 en särskild utredningsman (överingenjören Helmer Wallner) för att som sakkunnig göra en översyn av reglerna om fastighetsregistrering. Utredningsmannen, som haft flera experter till sitt förfogande och som antagit benämningen Fastighetsregisterutredningen, avlämnade i oktober 1966 betänkandet »Fastighetsregistrering». Betänkandet har remissbehandlats. På grundval av betänkandet och remissbehandlingen framlades i 1968 års statsverksproposition förslag till vissa riktlinjer för en reform av fastighetsregistreringen. Riktlinjerna har sedermera godkänts av riksdagen.

I statsverkspropositionen framhålls att fastighetsregistret utgör ett nödvändigt underlag för fastighetsböckerna och även har till ändamål att bringa ordning och reda i jordförhållandena. Det har också andra från det allmän synpunkt viktiga uppgifter att fylla. Bl. a. utgör fastighetsindelningen och därmed fastighetsregistret grund för folkbokföringen. Registret utgör vidare grund för en publicering av rättigheter och belastningar. Med hänsyn till den utveckling som har skett på senare tid inom samhällsbyggandet och de krav som numera måste ställas inom detta område kan de nuvarande fastighetsregistren inte längre anses fylla de krav man bör ställa på ett ändamålsenligt register. Ett helt nytt fastighetsregister behövs.

Det nya registret skall enligt riktlinjerna vara enhetligt för land och stad i fråga om sättet och formen för redovisningen. Också systemet för fastighetsbeteckningar skall vara enhetligt. Beteckningarna skall utformas på i princip samma sätt som de nuvarande jordregisterbeteckningarna. Med hänsyn till den primärkommunala indelningens stora betydelse inom all administration och förvaltning samt inom samhällsplanering m. m. skall kommunen vara registerområde, vilket innebär att socknen förlorar sin nuvarande betydelse som grund för ordningen och fastighetsbeteckningarna i jordregistret. Registret skall bestå av ett skrivet register och ett kartverk. Med hänsyn till samhällsplaneringens behov skall varje fastighets läge anges genom koordinater i eller med anslutning till rikets koordinatsystem. Eftersom registret vidare bör vara anordnat så, att integration med andra register är lätt att genomföra, stora krav på säkerhet kan uppfyllas och registrets innehåll kan förmedlas till användaren snabbt, tillförlitligt och överskådligt, skall ADB-teknik användas för det nya registret. För databehandlingen skall därvid utnyttjas en central datamaskin.

Någon tidsplan för genomförandet av fastighetsregisterreformen, som är ett mycket omfattande företag, har inte fastställts, men det har fastslagits att arbetet bör bedrivas så snabbt som möjligt. Särskilt anslag för budgetåret 1968/69 har anvisats. Jämsides med att genomförandet av reformen förbereds och påbörjas enligt de beslutade riktlinjerna fortsätter utredningsarbetet.

Utöver denna kortfattade redogörelse för hittills beslutade riktlinjer för

fastighetsregisterreformen kan nämnas att fastighetsregisterutredningen också föreslagit att samfälligheterna skall åsättas särskilda registerbeteckningar. Vidare tänker sig utredningen att specificerad redovisning, t. ex. i fråga om arealuppgift, skall göras för varje särskilt område, som hör till fastighet eller samfällighet.

Som tidigare nämnts övervägs frågan om övergång till ADB också på inskrivningsväsendets område.

Utredning pågår även rörande organisationen av fastighetsbildnings- och mätningväsendet m. m. Vid denna utredning, som tillkallats enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 17 december 1965, skall enligt direktiven även fastighetsregistreringens organisation tas upp till prövning (1967 års riksdagsberättelse, Jo: 29).

Departementschefen. Med hänsyn till pågående utredningsarbeten möter det vissa svårigheter att nu ta slutlig ställning till vilka bestämmelser om fastighetsregister som bör inflyta i FBL utöver de grundläggande reglerna i 1: 2. Jag har emellertid kommit till den slutsatsen att fastighetsbildningskommitténs förslag, som lämnats utan huvudsaklig erinran vid remissbehandlingen, åtminstone tills vidare kan följas i detta avseende. Departementsförslaget innehåller därför i 19 kap. bestämmelser i samma ämnen som kommittéförslaget.

Det är sannolikt att den reform av fastighetsregistren, som statsmakterna beslutat, kan genomföras ungefär samtidigt med att den nya lagstiftningen om fastighetsbildning träder i kraft. Det är emellertid inte nödvändigt att dessa båda reformer sker samtidigt. Det föreligger över huvud taget inte något nödvändigt samband mellan reformerna, även om de i vissa avseenden bygger på gemensamma utgångspunkter, t. ex. den fortgående utjämnningen mellan stad och landskommun. Men vissa fördelar uppkommer om reformerna kan genomföras samtidigt. Exempelvis kan då följdragstiftningen till FBL samt de nya bestämmelserna om fastighetsregister förklaras.

Med hänsyn till att frågan om organisationen av fastighetsbildnings- och mätningväsendet är under särskild utredning har jag, som tidigare framgått, sökt ge framför allt 4 kap. men också övriga delar av FBL ett innehåll som är oberoende av hur denna organisationsfråga löses. Eftersom den pågående utredningen även berör fastighetsregistreringens organisation, bör FBL också i detta avseende tills vidare få ett helt neutralt innehåll.

Förslaget till 19 kap. har mot den bakgrund jag nu har antytt utformats så, att det är oberoende av de pågående utredningarnas resultat. Detta innebär bl. a. att bestämmelserna är avsedda att kunna tillämpas både medan jordregister och stadsregister enligt gällande regler förs och sedan dessa register ersatts av ett nytt enhetligt fastighetsregister. Detta utesluter givetvis inte att det senare kan visa sig behövt att göra vissa ändringar i eller

tillägg till kapitlets bestämmelser som en följd av fastighetsregisterreformen eller organisationsutredningen.

I fråga om bestämmelsernas sakliga innehåll följer departementsförslaget i de flesta avseenden kommitténs förslag. Jag bortser då från vissa mindre avvikelser som är konsekvenser av ställningstaganden i andra delar av lagen. I detta sammanhang vill jag framhålla att den avvikelse från kommitténs förslag som innefattas i 1:2 och som består i att jag inte har tagit upp den av kommittén föreslagna legaldefinitionen av begreppet fastighet i lagen inte på något avgörande sätt ändrar förutsättningarna för bestämmelserna i 19 kap. Gemensamt för kommitténs förslag och departementsförslaget är nämligen att fastighetsbildning som sker enligt FBL fullbordas genom att uppgift om åtgärden förs in i fastighetsregistret. I fråga om fastigheter som bildas enligt FBL blir alltså redovisningen i registret avgörande för frågan om fastighets befintlighet.

På ett par punkter förordar jag emellertid andra lösningar än kommittén. Sålunda föreslår jag en annan regel än kommittén i fråga om vilka före ikraftträdandet av FBL tillkomna objekt som skall redovisas i fastighetsregister. Ändringen kommer närmast till synes i 1 § första stycket i departementsförslaget men den har också föranlett ett andra stycke i 4 §. Vidare föreslår jag att frågan om fastighetsregistreringens organisation lämnas helt öppen i nuvarande läge. I denna fråga lämnas därför i 5 § bara en hänvisning till andra bestämmelser.

Departementsförslaget innebär i likhet med kommittéförslaget i princip att innehållet i 19 kap. begränsas till vad som är nödvändigt med hänsyn till innehållet i övrigt i FBL. Kommittén har bl. a. framhållit att bestämmelser om registerkarta och om redovisning av samfälligheter och servitut inte behöver stå i FBL. Vissa remissinstanser har något berört dessa frågor. Fastighetsregisterutredningen har föreslagit eller skisserat vissa lösningar och torde komma att lägga fram ytterligare förslag. Jag har på sakernas nuvarande ståndpunkt anslutit mig till kommittéförslaget och alltså inte tagit upp några bestämmelser i dessa frågor i FBL. De bestämmelser om det beslutade nya fastighetsregistrets innehåll och tekniska anordning, som kan komma att föranledas av fastighetsregisterutredningens förslag, torde såvitt jag nu kan bedöma bli av den arten att de kan meddelas av Kungl. Maj:t. Frågan om redovisning av servitut löses emellertid delvis av FBL, eftersom lagförslaget innebär att uppgift om alla servitut som bildas eller ändras genom åtgärd enligt FBL skall införas i fastighetsregistret.

Några remissinstanser har i anslutning till fastighetsregisterfrågorna berört begreppet rättsligen bestående tomt och den redovisning av gatumark m. m. som sker i bihang C till nuvarande stadsregister. De därmed sammanhängande frågorna avser jag att ta upp i samband med följdlagstiftningen till FBL eller i annat sammanhang.

I fråga om kostnaderna för registerföringen gäller f. n. att jordregister

förs helt på statens bekostnad medan kostnaderna för stadsregister normalt faller på kommunen när det gäller städer och köpingar och på staten när det gäller andra stadsregisterområden. Hur frågan om kostnadsansvaret sakligt och författningstekniskt bör lösas för framtiden kan inte slutligt överblickas nu. Så länge jordregister och stadsregister förs och nuvarande organisationsprinciper gäller bör emellertid nuvarande regler för kostnadsansvaret lämnas orubbade. Denna fråga torde få regleras i övergångsbestämmelserna till FBL, om FBL skall träda i kraft innan några ändringar skett i fråga om registertyp och organisation.

SPECIALMOTIVERING

1 och 2 §§.

Dessa paragrafer, som motsvarar 1 § i kommittéförslaget, innehåller bestämmelser om vilka objekt som skall redovisas i fastighetsregister och vilka åtgärder som skall beaktas vid registreringen.

Kommittén. Vid angivande i lagen av vilka olika objekt som skall finnas redovisade i registret ligger det närmast till hands att till en början anknyta till den bestående ordningen och låta principerna i de hittills gällande registreringsbestämmelserna fortfarande bestämma hur redovisningen skall vara anordnad i fråga om äldre åtgärder. Detta har skett på det sättet att kommittén i första stycket av denna paragraf föreskrivit att i fastighetsregistret skall såsom fastighet redovisas egendom som vid lagens ikraftträdande skolat enligt dittills gällande föreskrifter registreras som särskild fastighet. Denna bestämmelse får för framtiden sin praktiska betydelse, när fråga uppkommer om rättelse i registret på grund av fel som förelupit medan de förut gällande registreringsföreskrifterna ännu ägde direkt tillämpning. Avgörande för bedömningen blir förhållandena sådana de gestaltar sig just vid den nya lagens ikraftträdande. Om exempelvis viss fastighetsdelning skett dessförinnan enligt äldre lag men delningen blivit definitiv först efter ikraftträdandet, kommer således registrering av de utbrutna lotterna inte att kunna ske på grundval av nu ifrågakommande bestämmelse. I den mån fastställelse av äldre förrättningar fortfarande skall kunna äga rum eller lagfart, som hädanefter meddelas på äldre arealfång, även i fortsättningen skall ge upphov till särskild fastighet, torde frågan om registrering av de ändringar i fastighetsindelningen som anses inträda få regleras genom särskilda övergångsbestämmelser.

Medan 1 § första stycket sålunda anger utgångsläget för den framtida fastighetsredovisningen, behandlas i andra stycket frågan om registrering av åtgärder som hädanefter äger rum med tillämpning av den nya fastighetsbildningslagen. Att viss anteckning om fastighetsbildning alltid skall

ske i registret och att denna anteckning utgör förutsättning för att fastighetsbildningen skall anses fullbordad, har redan påpekats. Även i sådana fall av fastighetsbildning, där f. n. ingen registrering sker på den grund att varken ny fastighet uppkommer eller bestående fastighets areal ändras, skall hädanefter en anteckningsskyldighet föreligga. I vilken form anteckningen skall ske torde inte böra närmare anges genom föreskrift i lagen, men bl. a. registrering av åtgärder beträffande samfällid mark bör enligt kommitténs uppfattning kunna ske på enklare sätt än f. n. Lagen skall följaktligen i princip bara ta upp en bestämmelse om att varje fastighetsbildning skall anmärkas i registret. Frågan i vad mån en fastighetsbildningsåtgärd ger upphov till nya fastigheter måste dock regleras på det sättet att lagen lämnar fullständig upplysning om vilka vid fastighetsbildning utlagda lotter eller eljest bildade enheter som skall registreras som fastigheter. Med hänsyn till registreringens betydelse beträffande tidpunkten för fastighetsbildningens fullbordande bör uppenbarligen också dagen för anteckningen i registret anmärkas där. Kommittén förutsätter emellertid att den författning där närmare föreskrifter om fastighetsregistrets förande tas upp kommer att innehålla föreskrift i detta avseende liksom att den även kommer att meddela noggranna bestämmelser om de registerbeteckningar som skall åsättas nybildade fastigheter och om en sådan redovisning att fastigheters härledning kan utläsas ur registret, något som behövs för att registret skall fylla sin funktion som underlag för fastighetsböckerna. Det ligger i sakens natur att varje fastighet skall redovisas under sin särskilda beteckning, och uttryckligt lagstadgande därom har synts obehövt. Kommittén har ej heller ansett sig behöva i lagtexten skriva in den självklara regeln att fastighet inte vidare skall redovisas i registret som särskilt bestående, sedan fastighetens samtliga ägor och tilllydenheter helt uppgått i andra enheter och fastigheten till följd därav kommit att sakna reellt innehåll.

På grund av det sagda har kommittén i andra stycket föreskrivit att angående fastighetsbildning skall göras anteckning i fastighetsregistret och att därvid stycknings- och klyvningslotter som läggs ut för att bestå såsom självständiga enheter ävensom genom sammanläggning bildade enheter skall tas upp som fastigheter för sig. Någon närmare motivering i detta sammanhang för vad som sålunda skall redovisas som fastighet anser kommittén inte behövt. Kommittén erinrar om att det är bara avstyckning, klyvning och sammanläggning som ger upphov till nya fastigheter. Beträffande avstyckning har kommittén tidigare framhållit att några väsentliga ändringar ej äsyftats i institutets allmänna uppbyggnad. Detta innebär bl. a. att den styckningsdel som utgör stamfastighet liksom hittills skall anses identisk med styckningsfastigheten och behålla dennas registerbeteckning. Bara styckningslotten skall följaktligen vid avstyckning tas upp i registret som ny fastighet. Kravet på att stycknings- eller klyvningslott för att redovisas som fastighet skall ha lagts ut som självständig enhet har till uppgift

att hindra särskild registrering av lotter som i anslutning till utbrytningen sammanläggs med annan fast egendom.

Beträffande gränsbestämning och liknande åtgärder sker f. n. i regel inte någon anteckning i jordregistret. I stället redovisas förrättningar avseende sådana åtgärder i särskilda arkivregister. Det är tänkbart att behålla motsvarande ordning även för framtiden och inte föreskriva någon skyldighet att i fastighetsregistret anmärka verkställda fastighetsbestämningar. Kommittén anser det dock vara mest fördelaktigt att registret tillhandahåller uppgifter om samtliga förrättningsåtgärder som framdeles vidtas med tillämpning av fastighetsbildningslagstiftningen, oavsett om de innebär ändring av fastighet i något avseende eller enbart ett fastställande av fastighets gränser eller dess innehåll i övrigt. I enlighet med denna uppfattning har kommittén f. ö. redan vid utformningen av vissa i det föregående upptagna regler i sitt förslag gett dessa ett innehåll som förutsätter att fastighetsbestämningarna antecknas i registret. Härigenom har även den fördelen vunnits att särskilt i fråga om fullföljden till jorrdomstol gemensamma bestämmelser för fastighetsbestämning och fastighetsbildning kunnat meddelas i större utsträckning än som annars varit möjligt. Skyldigheten att registrera fastighetsbildningsåtgärder har därför genom en särskild bestämmelse, som tagits upp i en andra punkt av detta stycke, utvidgats att omfatta även fastighetsbestämning. Det är att märka att detta inte innebär någon fullständig redovisning i registret av verkställda fastighetsbestämningsåtgärder, eftersom äldre gränsbestämningar inte omfattas av bestämmelsen. Inte heller innebär det att uppgifter kommer att inflyta i registret om sådana avgöranden rörande fastighetsindelningens beskaffenhet som domstol kan träffa i allmänt tvistemål. Hinder möter självfallet inte att, om det anses önskvärt, ålägga domstolarna att till registerföraren lämna meddelanden om dessa avgöranden för anteckning i fastighetsregistret, men det saknas anledning att reglera frågan i denna lag.

Även på annat sätt än genom fastighetsbildning kan ändringar i fastighetsindelningen komma till stånd, vilka bör återspeglas i fastighetsregistret. Kommittén syftar härvid i första hand på expropriation och andra tvångsförvärv av fastighetsdelar, exempelvis sådana förvärv som kan genomföras med stöd av BL, VL och ensittarlagen. När ett område genom sådant förfarande skiljs i äganderättsligt hänseende från den eller de fastigheter vari det förut ingått, synes åtgärden böra få verkan av fastighetsdelning. Området bör följaktligen tas upp i fastighetsregistret som fastighet för sig. Detta innebär ingen nyhet utan gällande författningar innehåller föreskrifter om registrering i dessa situationer. Också andra fall förekommer, där fast egendom skall kunna registreras som särskild enhet utan att ha i laga ordning utbrutits. När förrättning ägt rum enligt den speciella lagstiftningen om äganderättsutredning, bör sålunda de olika vid utredningen redovisade innehaven av fast egendom i stor omfattning likställas med lagligen

utbrutna fastighetsdelar och alltså i fastighetsregistret tas upp som fastigheter. Att i lagen närmare ange vad som skall fordras för registrering i dessa och liknande fall, där det inte är fråga om egentlig fastighetsbildning, har inte syntts lämpligt eller behövt. Det torde i stället få ankomma på Kungl. Maj:t att meddela behövliga föreskrifter i dessa hänseenden. I ett tredje stycke av denna paragraf har därför föreskrivits att också annan fast egendom än som sägs i första och andra styckena av paragrafen skall registreras som fastighet enligt vad Kungl. Maj:t närmare bestämmer eller eljest finnes särskilt stadgat. Hänvisningen till vad som eljest finnes särskilt stadgat har föranletts av att en framtida lagstiftning om legalisering av samsjedelningar och andra privata delningar kan väntas komma att innehålla vissa registreringsföreskrifter.

Genom den nu föreslagna bestämmelsen i tredje stycket öppnas bl. a. möjlighet för Kungl. Maj:t att låta områden, som är förtecknade i bihang C till stadsregister, omvandlas till fastigheter. Att dessa områden, som i huvudsak utgörs av gator och andra allmänna platser, inte ansetts ingå i fastighetsindelningen har medfört diverse olägenheter, och önskemål har uttalats om att de skall kunna behandlas som särskilda fastigheter.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* påpekar i anslutning till 1 § första stycket i kommittéförslaget att det kan finnas orsak att räkna med förekomsten av oregelmässigt tillkomna enheter av fast egendom, beträffande vilka möjligheterna till registrering enligt hittills gällande bestämmelser är oklara. Oriktigt meddelat beslut om lagfart eller inteckning torde sålunda kunna medföra uppkomsten av enhet som får betraktas som särskild fastighet (Rodhe, Om fastighetsindelningen och dess betydelse, s. 295—296). Även dylik enhet måste kunna tas upp i registret som särskild fastighet.

Överlantmätaren i Gotlands län finner förslaget att fastighetsbestämning skall antecknas i registret värdefullt men är tveksam hur detta på lämpligt sätt skall kunna ske i fråga om samfälld mark, som f. n. inte redovisas i jordregister. *Överlantmätarna i Stockholms och Jämtlands län* anser angeläget att domstols avgörande i allmänt tvistemål om fastighetsindelningens beskaffenhet meddelas till registerföraren för anteckning i fastighetsregistret och för arkivering.

Stadsförbundet framhåller att den av kommittén föreslagna bestämmelsen i 1 § tredje stycket öppnar möjlighet för Kungl. Maj:t att låta områden som är förtecknade i bihang C till stadsregister omvandlas till fastigheter. Som kommittén framhållit har det medfört diverse olägenheter att dessa områden, som i huvudsak utgörs av gator och allmänna platser, inte ansetts ingå i fastighetsindelningen. Även om rättspraxis på senare tid utvisar att gatumark exempelvis kunnat utgöra såväl härskande som tjänande fastighet i servitutsförhållanden, vill förbundet därför tillstyrka den föreslagna lagbestämmelsen. *Överlantmätaren i Skaraborgs län* ansluter sig av lik-

nande skäl till innehållet i tredje stycket och tillägger att omregistrering av områden i bihang C till fastigheter är en reform som borde brytas ut och genomföras så snart som möjligt.

Departementschefen. Enligt 1:2 skall fastighetsregister föras över fastigheterna. Bestämmelsen innebär inte bara att fastighetsregistret skall utgöra en förteckning över alla befintliga fastigheter utan också att registret skall lämna upplysning om vilken mark som hör till varje särskild fastighet.

Kommittén har ansett det ligga i sakens natur att varje fastighet skall redovisas under sin särskilda beteckning och har därför inte föreslagit någon uttrycklig bestämmelse om detta. Även om det är klart att en förteckning över fastigheterna knappast kan upprättas utan att fastigheterna åsätts beteckningar, anser jag för egen del att beteckningsmomentet är så väsentligt att det bör komma till uttryck i lagtexten. Också principen att beteckningarna skall vara särskiljande, dvs. olika för varje fastighet, förtjänar att komma till uttryck. Jag har därför i 1 § andra stycket av departementsförslaget tagit upp en bestämmelse om att varje fastighet skall redovisas under särskild beteckning.

På vilket sätt fastighets omfattning skall redovisas i registret torde inte behöva anges i lagen. Om man bortser från den rättsverkan registreringen är avsedd att få enligt 1:2 andra stycket, dvs. att markera den tidpunkt då åtgärd för fastighetsbildning eller fastighetsbestämning är fullbordad, är det inte fastighetsregistret utan fastighetsbildningsakterna som är normerande i fråga om fastighets omfattning. Det ligger då i sakens natur att redovisningen i fastighetsregistret måste få formen av en lämplig kombination mellan direkt redovisning och hänvisning till normerande akter. Redovisningen skall i princip avse både fastighets enskilda mark och dess andelar i samfällad mark. Motsvarande gäller i fråga om sådant fiske som enligt 1:4 jämställs med mark. Frågan om sättet för redovisningen av samfälligheter och om beteckningar på sådana torde, som jag tidigare har framhållit, inte behöva lösas i lagen.

En sak som uppenbarligen måste regleras i 19 kap. är däremot frågan om fastighetsbegreppet, med andra ord vilka objekt som skall redovisas i registret som fastigheter. Innan jag går in på denna fråga vill jag klargöra, att jag med fastigheter i detta sammanhang i likhet med kommittén avser befintliga, »levande» fastigheter. Jordregister och stadsregister innehåller därutöver uppgifter om tidigare befintliga fastigheter, t. ex. sådana som upphört att existera genom att de kluvits eller ingått i sammanläggning. Också det nya fastighetsregistret torde komma att innehålla sådana uppgifter. Både förutvarande och befintliga fastigheter torde alltså komma att utgöra redovisningsenheter i fastighetsregistret. Anledningen till att förutvarande fastigheter anses böra ingå i redovisningssystemet är av enbart redovisningsteknisk art. Det är därför inte nödvändigt att beakta dessa en-

heter i detta kapitel. De bestämmelser som behövs kan meddelas i annan ordning.

I likhet med kommittén anser jag vidare att bestämmelser om vilka redovisningsåtgärder som skall vidtas när en befintlig fastighet upphör att existera inte behöver stå i lagen. Föreskrifter om detta, liksom närmare föreskrifter om hur registret i övrigt skall hållas aktuellt, kan utfärdas i annan ordning.

I redaktionellt avseende har 1 § i kommitténs förslag delats upp i två paragrafer i departementsförslaget. Till 1 § har hänförts reglerna om fastighetsbegreppet och den nya bestämmelse om fastighetsbeteckning som jag redan har berört. Reglerna om vilka uppgifter som skall införas i fastighetsregistret med anledning av åtgärder enligt FBL eller andra bestämmelser har fått bilda 2 §.

I fråga om en av de kategorier av fastigheter som skall redovisas i fastighetsregister finns i de delar av FBL som jag redan har behandlat klart definierande bestämmelser. Jag syftar på fastigheter som nybildas enligt FBL. Sålunda innebär avstyckning i normalfallet att område eller annan del av fastighet avskiljs för att utgöra fastighet för sig (10: 1). I och med att avstyckningen fullföljs och registreras bildas alltså en fastighet. På motsvarande sätt förhåller det sig med klyvning och sammanläggning (11: 1, 12: 1). Jag har därför i departementsförslaget (första stycket 2) tagit upp en bestämmelse som innebär att fastigheter som nybildas enligt FBL skall redovisas i fastighetsregister. Bestämmelsen sammanfaller i sak med motsvarande bestämmelse i 1 § andra stycket i kommitténs förslag.

I saklig överensstämmelse med kommitténs förslag står också bestämmelsen i första stycket 3, som gäller fastigheter som bildas enligt bestämmelser i annan lag eller objekt som skall registreras som fastigheter enligt andra föreskrifter. Bestämmelsen består av enbart en hänvisning till dessa andra bestämmelser. Hänvisningen avser bl. a. reglerna om expropriation och legalisering av privat jorddelning samt därtill anslutande registreringsföreskrifter. I fråga om registrering av mark som redovisas i bihang C till stadsregister får jag återropa vad jag yttrat vid kapitelrubriken. Framdeles kan föreskrifter vidare komma att meddelas t. ex. om registrering av allmänt vatten. Sådana föreskrifter blir att hänföra till den kategori, som avses med förevarande hänvisning.

I fråga om den huvudsakliga regleringen av vilka före FBL:s ikraftträdande bildade objekt som skall redovisas i fastighetsregister avviker departementsförslaget från kommittéförslaget. Jag är emellertid ense med kommittén om att det inte gärna är möjligt att hänföra denna fråga till övergångsbestämmelserna eller till registreringsföreskrifter som meddelas av Kungl. Maj:t. Redan 1: 2 ger vid handen att fastighetsregistret skall redovisa alla befintliga fastigheter, och de fastigheter som finns när FBL

träder i kraft kommer att för lång tid utgöra huvuddelen av fastighetsbeståndet. En grundläggande bestämmelse om redovisningen av det äldre beståndet behövs alltså i 19 kap. Bestämmelsen återfinns i departementsförslaget i första stycket 1.

Enligt motsvarande bestämmelse i kommittéförslaget skall såsom fastighet redovisas egendom, som vid den tidpunkt när FBL träder i kraft skolat enligt dittills gällande föreskrifter registreras såsom särskild fastighet. Denna lösning har tydligen den förtjänsten att den ger helt obruten kontinuitet. Från lagtekniska och praktiska synpunkter måste det emellertid vara en olägenhet att för lång tid framåt konservera de äldre reglerna. Dessa är nämligen både svåröverskådliga och i vissa fall invecklade. Det torde inte möta några svårigheter att ge de nya bestämmelserna om registrering ett sådant innehåll att de äldre bestämmelserna kan undvaras för framtiden.

Av nu berörda skäl förordar jag att den av kommittén föreslagna bestämmelsen ersätts av en bestämmelse som anknyter fastighetsbegreppet till den faktiska redovisning i fastighetsregistren som föreligger när FBL träder i kraft. Enhet som då är redovisad i fastighetsregister såsom fastighet bör alltså vid tillämpning av FBL anses som fastighet och därför redovisas i fastighetsregister. Lösningen innebär i fråga om fastighetsbegreppet det samma som om det skulle förordnas att ett nytt fastighetsregister (eller ett nytt jordregister och ett nytt stadsregister) skall läggas upp på grundval av det (eller de) fastighetsregister som föreligger när FBL träder i kraft.

Bestämmelserna om fastighetsbegreppet kompletteras liksom i gällande rätt och i kommitténs förslag av regler om rättelse i register i fall då dettas redovisning av fastighetsindelningen finnes vara felaktig. Rättsreglerna finns i 4 §. Också fastighetsbestämning enligt FBL eller motsvarande avgörande i allmänt tvistemål kan resultera i att visst objekt som inte tidigare varit redovisat som fastighet rätteligen bör anses som sådan. Som framgår av 2 § skall fastighetsbestämmande åtgärder antecknas i fastighetsregistret och därvid de ändringar i fastighetsredovisningen genomföras som åtgärden ger anledning till.

Frågan om möjligheterna att sedan FBL trätt i kraft få till stånd fastighetsbildning enligt äldre regler, t. ex. enligt JDL eller FBLS, och därmed sammanhängande registrering torde få övervägas i samband med övergångsbestämmelserna till FBL. Därvid torde också den av kommittén berörda frågan om registrering av fastighetsbildningsåtgärd som skett enligt äldre lag men inte hunnit fastställas, vinna laga kraft eller registreras innan FBL trädde i kraft få lösas. Huruvida det behövs särskilda bestämmelser om registrering av vissa vattenverk m. m., som utgör fast egendom enligt övergångsbestämmelserna till lagen den 29 juli 1966 om vad som är fast egendom, hör också till övergångsfrågorna. Detsamma gäller frågan om registrering av lagfarna äldre arealfång. Möjligheten att framdeles få lagfart på

sådana fång utan fastighetsbildning faller inom området för övergångsbestämmelserna till JB. Av stor betydelse när det gäller fastighetsbildning och registrering på grundval av äldre förhållanden är uppenbarligen lagstiftningen om legalisering av privat jorddelning och 1962 års lag om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall.

Utöver allmänt vatten och mark i bihang C till stadsregister torde fortfarande finnas vissa områden som inte ingår i fastighetsredovisningen. I huvudsak torde dessa »vita fläckar» vara belägna inom jordregisterområden. De kan utgöras av t. ex. kyrkovallar, sockenstugeplatser eller kronan tillhöriga holmar. Att de inte blivit redovisade i jordregistret sammanhänger vanligen med att de inte fanns upptagna i kronans jordebok, som utgjorde grundvalen när jordregistret lades upp. Allt efter som de upptäcks registreras de som fastigheter med stöd av 34 § jordregisterförordningen. Enligt första stycket i nämnda paragraf åligger det nämligen lantmäteristyrelsen att om fastighet finnes vara för sig bestående utan att sådan vara redovisad i jordregistret förordna om dess upptagande i registret. I fråga om vissa delar av landet gäller särskilda bestämmelser om införande i jordregistret av fastigheter som inte kunnat upptagas där i samband med registrets uppläggande (1 § tredje och fjärde styckena förordningen den 25 april 1913, nr 45, med särskilda bestämmelser i fråga om jordregister för Kopparbergs län och Hamra kapellag i Los socken av Gävleborgs län). Möjlighet bör finnas att också sedan FBL trätt i kraft avhjälpa kvarstående ofullständigheter i fastighetsredovisningen. Eftersom behovet torde vara övergående och dessutom ha begränsad omfattning, har jag funnit att behövliga bestämmelser bör inflyta i övergångslagstiftningen.

I 2 § första stycket av departementsförslaget finns bestämmelser om vilka uppgifter med anledning av förrättning enligt FBL som skall införas i fastighetsregistret. Bestämmelserna stämmer i sak överens med motsvarande delar av 1 § i kommittéförslaget.

Eftersom det redan av bestämmelserna i 1 § och 1:2 första stycket kan sägas följa att fastighetsregistret skall återge den aktuella fastighetsindelningen och att ändringar i fastighetsindelningen alltså måste noteras i fastighetsregistret, kan bestämmelserna i 2 § första stycket synas överflödiga, utom i det avseendet att de visar att inte bara fastighetsbildning utan också fastighetsbestämning skall redovisas. Men också därutöver fyller bestämmelserna en viktig uppgift. De kompletterar regeln i 1:2 andra stycket om att fastighetsbildning och fastighetsbestämning är fullbordad när uppgift om åtgärden införts i fastighetsregistret. Denna regel innebär att registreringen ger förrättningen full rättsverkan mot tredje man. Det är då viktigt att fastighetsregistret klart visar vilka åtgärder som skett vid förrättningen. Om t. ex. marköverföring och avstyckning skett samt servitut bildats vid en och samma förrättning, måste alla tre åtgärderna noteras på

tydligt sätt. 2 § första stycket innefattar ett uttryckligt påbud om att sådan uppgift som avses i 1:2 skall införas i registret och en anvisning om att uppgiften skall vara fullständig från de synpunkter jag nu har berört.

Andra stycket, som ger första stycket motsvarande tillämplighet när fastighetsindelningen ändras eller dess beskaffenhet fastställs enligt bestämmelser i annan författning, saknar motsvarighet i kommitténs förslag. Kommittén har ansett att det saknas anledning att reglera dessa frågor i FBL. I fråga om fastighetsbestämmande avgöranden i allmänna tvistemål har kommittén lämnat öppet om redovisning i fastighetsregister över huvud skall påbjudas. För egen del tvekar jag inte om att det bör föreskrivas att inte bara ändringar i fastighetsindelningen utan också avgöranden om fastighetsindelningens beskaffenhet, som sker enligt annan lag än FBL, skall antecknas i fastighetsregistret. Föreskrifterna i fråga har visserligen inte något sådant samband med 1:2 andra stycket att de av den anledningen måste stå i FBL. Men en bestämmelse i ämnet försvarar enligt min mening ändå en plats i FBL, eftersom den kompletterar 1 § och 2 § första stycket på ett lämpligt sätt och tillsammans med dessa bestämmelser ger grundläggande upplysningar om fastighetsregistrets innehåll och funktion. Bestämmelsen avser inte åtgärder rörande servitut. Frågan om redovisning av andra servitutsåtgärder än sådana som sker enligt FBL torde få övervägas i annat sammanhang.

3 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om tidpunkt för registrering av åtgärd enligt FBL. I kommittéförslaget finns motsvarande bestämmelser i 2 och 3 §§. Frågan om tidpunkt för registrering av andra åtgärder regleras inte i FBL.

Kommittén. Som en brist i nuvarande lagstiftning har påtalats att en fastighetsbildningsfråga kan hållas svävande under avsevärd tid efter det fastighetsbildningsförrättningen avslutats och vunnit laga kraft utan att sakägarna kan skaffa sig kännedom ens om huruvida fastställelsefrågan blir hänskjuten till domstol eller ej. Vanligen äger visserligen en skyndsamt handläggning rum, men det kan, särskilt i fall där tveksamhet om åtgärdens lagliga beskaffenhet yppats, förekomma att fastställelsemyndigheten låter det anstå under längre tid med sitt ställningstagande i avvaktan på yttrande från andra myndigheter eller särskild utredning av annat slag. För att undvika att motsvarande, för sakägarna besvärande osäkerhetstillstånd uppkommer enligt den nya lagstiftningen har kommittén, som framgår av 16:10, begränsat möjligheterna för överlantmätaren att såsom företrädare för allmänt intresse föranstalta om överprövning av förrättningsmännens avgöranden rörande fastighetsbildning på det sättet att en viss tidsfrist fastställts inom vilken överlantmätarens fullföljdsinlaga skall inges

till jorddomstolen. För att syftet med den sålunda föreskrivna anordningen skall vinnas och fastighetsbildningsfrågornas slutliga avgörande inte skall fördröjas på annat sätt är det nödvändigt att registreringen, som ju innebär att fastighetsbildningen blir fullbordad, kommer till stånd utan omgång, sedan ärendet inkommit till registerföraren och möjligheterna att genom allmänna rättsmedel angripa förrättningsresultatet visas vara uttömda. Även vid fastighetsbestämning bör registrering på motsvarande sätt ske utan dröjsmål.

Vid angivande av de förutsättningar som skall gälla för att ett registreringsärende skall tas upp av registerföraren uppställer sig först och främst det spørsmålet huruvida den ifrågavarande förrättningen måste ha avslutats. På grund av anordningen med fastighetsbildnings- och fastighetsbestämmningsbeslut, som i vissa fall skall kunna överklagas särskilt och som därigenom redan under pågående förrättning kan få bindande verkan gentemot sakägare och, såvitt gäller fastighetsbildning, även mot det allmänna, skulle man mycket väl kunna tänka sig att anknyta registreringen till beslutets lagakraftvinnande och helt bortse från huruvida förrättningsmännen också avgjort samtliga förekommande ersättningsfrågor och slutfört de till förrättningen hörande verkställighetsåtgärderna. Att märka är emellertid att registreringen måste få till följd att förrättnings sökanden går miste om varje möjlighet att genom återkallelse få förrättningen inställd samt att det kan vara till fördel för både sakägare och det allmänna, om denna möjlighet kvarstår intill dess allt förrättningsarbete av mera omfattande slag blivit fullgjort. Det kan nämligen särskilt vid ändrade förhållanden inträffa att sökanden och övriga sakägare blir ense om att den sökta åtgärden inte bör fullföljas trots att fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämmningsbeslut redan meddelats. Det bör då inte vara uteslutet att på grund av återkallelse avbryta förrättningen och låta träffade avgöranden förfalla. Härtill kommer att det ofta skulle innebära en viss omgång att under pågående förrättning behöva tillstålla registerföraren förrättningsakten för registrering. Detta skäl bör visserligen inte få tillmätas avgörande betydelse i sammanhanget. Om det kan påvisas att bestämda fördelar uppnås genom att låta fastighetsbildnings- och fastighetsbestämmningsåtgärder bli registrerade så snart de grundläggande besluten därom vinner laga kraft utan hinder av att förrättningsarbetet alltjämt pågår, bör de praktiska olägenheterna av berörda slag inte få lägga hinder i vägen. Som regel kan emellertid inga nämnvärda fördelar uppnås med den tidiga registreringen, och kommittén har därför funnit sig böra i princip upprätthålla ett krav på att anteckning i fastighetsregistret skall ske först sedan förrättningen blivit avslutad.

Visst avsteg från denna huvudregel att förrättningsarbetet skall vara slutfört har kommittén ansett motiverat. Kommittén hänvisar i detta avseende till 3 §, där särbestämmelser meddelas om registrering under pågående fastighetsreglering. Vidare pekar kommittén på att den omständig-

heten att förrättning, som förrättningsmännen fört till slut, av domstol blir återvisad för ny handläggning i viss del inte bör utgöra hinder för registrering, om återförvisningen inte berör det grundläggande förrättningsavgörandet.

På grund av vad som sålunda anförts föreslår kommittén i 2 § första stycket att fråga om anteckning i fastighetsregistret rörande fastighetsbildning eller fastighetsbestämning skall tas upp av registerföraren utan dröjsmål, sedan den förrättning vid vilken åtgärden prövats blivit avslutad och förrättningsakten kommit registerföraren till handa. Genom bestämmelserna i 4: 30 och 14: 8 är sörjt för att akten tillställs registerföraren. Inom viss kortare tid efter förrättningens avslutande skall akten sålunda insändas till överlantmätaren, när denne har att pröva förrättningens laglighet med hänsyn till det allmännas intresse av lämplig fastighetsbildning samt även annars när överlantmätaren är registerförare. När detta ej är fallet, skall akten direkt överlämnas till den som är registerförare. I de mindre vanliga fall, där överlantmätaren utan att handha fastighetsregistreringen skall pröva förrättningens laglighet på sätt nyss har sagts, åligger det honom att vidarebefordra akten till registerföraren.

Självfallet skall registrering inte få äga rum, medan talan fortfarande kan fullföljas mot det vid förrättningen meddelade fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslutet eller, då sådan fullföljd skett, innan slutligt avgörande med anledning av fullföljden föreligger. En ytterligare förutsättning för att en registreringsfråga skall tas upp i de fall som avses i första stycket av paragrafen måste alltså vara att beslutet vunnit laga kraft. Att i detta sammanhang tala om laga kraft är dock i viss mån oegentligt. Först i och med registreringen utesluts nämligen möjligheten till sådan underställning som enligt 16: 9 sker på registerförarens eget föranstaltande. Kommittén har därför undvikit att i lagtexten ange laga kraft som villkor för registreringen och i stället uttryckt den förutsättning det här gäller så att registreringsfrågan inte skall få tas upp, förrän visshet vunnits att talan mot fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslutet inte fullföljs enligt 16: 4 eller 7.

Vad som nu sagts innebär att hinder mot registrering föreligger enligt ifrågavarande bestämmelse såväl när talan blivit fullföljd som när möjlighet att fullfölja talan alltjämt föreligger. För att vara säker på att besvär inte anföras måste registerföraren avvakta den i 17: 18 första stycket angivna tiden av fyra dagar räknat från besvärstidens utgång, såvida inte godkännande visas föreligga från samtliga besvärberättigade. I fastighetsbildningsärenden, där underställning enligt 16: 7 kan förekomma och överlantmätaren själv är registerförare, har han vidare att bedöma frågan huruvida sådan fullföljd skall äga rum och att i förekommande fall inhämta länsstyrelsens och lantbruksnämndens mening, innan han kan verkställa registrering före den i 16: 10 andra stycket föreskrivna tiden av sex veckor från

besvärstidens utgång. När överlantmätaren väl har att pröva förrättningen från allmän synpunkt men han inte själv omhänderhar fastighetsregistreringen, får registerföraren förrättningsakten sig tillställd först sedan överlantmätaren funnit att underställning enligt 16: 7 inte skall äga rum. Det är vidare att märka att, om annan del av förrättningen än fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämmningsbeslutet överklagats, detta förhållande ej är avsett att hindra registrering. Jorddomstolen kommer troligen i detta fall att infordra förrättningsakten, men innan denna överlämnas till domstolen, bör ställning ha tagits till registreringsfrågan. Slutligen kan framhållas att i de situationer, då talan mot beslutet skolat fullföljas särskilt under pågående förrättning till följd av förordnande enligt 16: 1 tredje stycket och ett mot såväl sakägare som det allmänna bindande avgörande erhållits redan före förrättningens avslutande, registreringsfrågan skall tas upp så snart akten efter förrättningens avslutande kommit registerföraren till handa utan att ens tiden för att anföra besvär enligt 16: 4 första stycket skall avvaktas.

I anslutning till de bestämmelser, som enligt det nu anförda meddelats i 2 § första stycket och som endast avser frågan om när prövningen av ett registreringsärende skall äga rum hos registerföraren, har kommittén föreslagit en bestämmelse som innebär att anteckning i fastighetsregistret skall verkställas omedelbart, om inte registerföraren beslutar om underställning enligt 16: 9 första stycket. Eftersom 16: 9 andra stycket innehåller en särskild regel om underställning för det fall att hinder mot sammanläggning föreligger enligt 12: 9, har också en härav föranledd begränsning föreskrivits. Sålunda har föreskrivits att beträffande sammanläggning och därav beroende åtgärd registrering skall ske bara under förutsättning att annat inte följer av 12: 9.

I 2 § andra och tredje styckena meddelas regler för det fall att registrering inte får ske enligt första stycket på den grund att efter förrättningens avslutande talan blivit fullföljd antingen mot fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämmningsbeslutet enligt 16: 4 eller 7 eller genom underställning enligt 16: 9. Enligt vad kommittén föreslår i andra stycket skall registreringen i detta fall ske, när domstols laga kraft ägande avgörande föreligger med anledning av fullföljden. Anteckning i registret skall självfallet verkställas bara när utslagets innehåll ger anledning till det. Skall enligt rättens avgörande någon fastighetsbildning eller fastighetsbestämning ej äga rum eller återförvisas den grundläggande frågan därom, är någon registrering inte aktuell. Detta har kommittén låtit komma till uttryck i lagtexten genom att där tala om sådan anteckning i fastighetsregistret vartill avgörandet må föranleda. Enligt särskild föreskrift skall registreringsfrågan vidare tas upp utan dröjsmål, sedan förrättningsakten jämte avskrift av domstolsavgörandet kommit registerföraren till handa. Genom bestämmelserna i 17: 18 och 18: 5 har garantier skapats för att han får tillgång till handlingarna.

Den i tredje stycket meddelade bestämmelsen är tillämplig när fullföljd ägt rum men olika åtgärder beslutats vid förrättningen och den fullföljda talan inte avser dem alla. För att undanröja tveksamhet, som eljest skulle kunna uppkomma, anges här en riktlinje för bedömningen av registreringsfrågan. I princip bör gälla att registrering av viss åtgärd inte får hindras eller försenas av att domstolsprövning skall äga rum beträffande annan åtgärd. Saken kompliceras emellertid av att domstolen enligt 17:14 andra stycket kommer att äga viss möjlighet att när besvär har anförts utvidga sin prövning till icke överklagade delar av förrättningen. För att över huvudet taget registrering till någon del skall tillåtas vid partiellt överklagande, fast slutligt domstolsavgörande ännu inte erhållits, måste därför fordras både att fullföljden inte avsett den åtgärd som registreringen gäller och att det med säkerhet kan bedömas att domstolsprövningen inte kommer att omfatta åtgärden.

Domstolens möjligheter att ändra icke överklagade delar av en förrättning är begränsade till två fall, nämligen dels när ändringen behövs för att en med hänsyn till omständigheterna önskvärd likformighet skall vinnas, dels när visst allvarigare fel förekommit. Domstolens befogenhet att på sistnämnda grund ändra ej klandrade delar av en förrättning saknar emellertid intresse i detta sammanhang. Bestämmelsen därom har nämligen endast avsett att hindra en senare av registerföraren beslutad underställning och den nämnda befogenheten skall därför inte utövas beträffande åtgärder som redan blivit registrerade. Bara den möjlighet för domstolen att utvidga sin prövning som kan grundas på behovet av att vinna likformighet i bedömningen torde därför behöva uppmärksammas här.

Säkerligen kommer det att bli en vanlig företeelse att olika fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsåtgärder kombineras i en och samma förrättning. Ofta står åtgärderna därvid i sådant förhållande till varandra att en ändring av vad förrättningsmännen beslutat rörande någon av dem måste återverka på de andra. När den ena åtgärden är på detta sätt beroende av den andra, skall självfallet anteckning i fastighetsregistret inte få ske rörande någon av dem förrän ett slutligt gällande beslut föreligger beträffande dem alla. Anförs i detta fall besvär rörande en åtgärd, måste fullföljden anses beröra även de övriga. Emellertid kan det mycket väl tänkas att vissa åtgärder är fullt fristående i förhållande till varandra och dessa skall då i registreringshänseende behandlas var för sig med undantag för det fall att önskvärdheten av att vinna likformighet kan föranleda domstolen att vid sin prövning av besvären ta upp även icke överklagade delar av samma förrättning. En bedömning på förhand huruvida domstolen kommer att av denna anledning gå utöver besvärssyrkandena kan självfallet stundom bli tämligen vansklig. En sådan bedömning måste dock ske, om man inte vill förhindra varje partiell registrering, något som emellertid skulle ge upphov till andra och väl så besvärande olägenheter. Kommittén har därför ansett

det ofrånkomligt att låta registerföraren avgöra i vad mån registrering i dessa situationer skall äga rum men har utformat regeln härom på sådant sätt att komplikationer inte bör uppkomma. Registerföraren skall sålunda få verkställa registrering av en åtgärd bara om han finner att den uppenbarligen inte kan beröras av fullföljden. Så snart registerföraren anser att det föreligger risk för att domstolen kan komma att låta sin prövning i något avseende omfatta det förhållande som skall registreras skall han i enlighet härmed avstå från att registrera till dess saken blivit slutligt avgjord av domstolen. Den föreslagna bestämmelsen är avsedd att tillämpas både när en förrättning blivit i viss del överklagad och då talan fullföljts mot jorddomstolens avgörande i visst hänseende.

3 § i kommitténs förslag avser närmast det fall att i anslutning till en genomgripande fastighetsreglering också beslutats andra fastighetsbildningsåtgärder i form av delningar och sammanläggningar, vilka ingår som ett led i den omfattande fastighetsrationaliseringen. Om registrering härvid inte skulle kunna äga rum förrän allt förrättningsarbete slutförts, skulle kännbart men kunna tillfogas särskilt de sakägare som är beroende av att delnings- och sammanläggningsåtgärderna inte fördröjs. Även från allmän synpunkt sett skulle det kunna vara till olägenhet, om man alltid skulle behöva invänta likvidvärderingen och förrättningsmännens därpå grundade beslut om ersättningar samt slutförandet av alla arbeten av verkställighetsnatur, innan ifrågavarande åtgärder kunde anses definitivt genomförda. Om samtliga till fastighetsbildningsbeslutet hörande frågor blivit slutligt avgjorda redan under den pågående regleringsförrättningen och detta beslut alltså blivit i sin helhet bindande mot sakägarna och det allmänna, bör därför viss möjlighet föreligga att få till stånd en registrering. Denna bör då även avse vid förrättningen verkställd fastighetsbestämning under förutsättning att avgörandet även i den delen gjorts till en preliminärfråga och blivit slutligt gällande. För registrering bör ytterligare krävas att förrättningsmännen hos registerföraren påkallar anteckning i fastighetsregistret och insänder förrättningsakten till honom. Med hänsyn till de verkningar registreringen får för sakägarna har det emellertid ansetts att förrättningsmännen härvid inte skall få handla helt på egen hand. Mot en enhällig sakägareopinion bör registrering på detta tidiga stadium inte få ske. Åtminstone någon av de sakägare som varit berättigade att föranstalta om ifrågavarande förrättningsprövning och som fört talan vid förrättningen skall ha biträtt förrättningsmännens framställning.

Det är en bestämmelse med nu angiven innebörd som tagits upp i denna paragraf. Trots att den föreslagna anordningen med en tidig registrering egentligen torde göra sig gällande bara vid större regleringsförrättningar, vid vilka tillika prövas andra fastighetsbildningsåtgärder, har bestämmelsen ej begränsats till sådana fall, utan den gäller formellt vid varje fastighetsreglering. Det bör emellertid på goda grunder kunna beräknas att förrätt-

ningsmännen inte kommer att påkalla att bestämmelsen tillämpas annat än när det är verkligt angeläget med en registrering. Också villkoret att alla de till fastighetsbildningsbeslutet hörande frågorna skall ha blivit slutligt avgjorda torde medverka till att bestämmelsen i huvudsak kommer att vinna tillämpning bara vid större omregleringar.

Remissyttrandena. Bara ett par speciella frågor har berörts i remissyttrandena.

Lantbruksstyrelsen framhåller att registerföraren utan dröjsmål bör kunna registrera förrättning som godkänts av alla som är behöriga att anföra besvär. Det är ett angeläget önskemål, främst med hänsyn till fastighetskrediten, att den fastighetsbildning som sker till fullföljd av enklare, successiv jord- och skogsbruksrationalisering snabbt kan slutföras utan att den normala besvärstiden för enskilda och allmänna intressen avvaktas.

Svea hovrätt anser att det förtjänar övervägas att jämka 2 § i kommittéförslaget på det sättet att anteckning i fastighetsregistret skall kunna uppskjutas på samtliga sakägares begäran till dess att alla förrättningsfrågor avgjorts. I vissa fall kan det nämligen tänkas att behov yppar sig att kunna uppskjuta registreringen fast förrättningen avslutats och ett laga-kraftägende fastighetsbildningsbeslut föreligger. Skälet härför kan vara önskemålet att i avvaktan på utgången av fullföljd talan mot ett ersättningsbeslut hålla möjligheten att återkalla hela förrättningen öppen. I och med att registrering sker upphör nämligen denna möjlighet, jfr 17:15 andra stycket tredje punkten. Hovrätten erinrar om att på sätt hovrätten framhållit vid 17:15 rätt att återkalla förrättningen föreligger oavsett att fastighetsbildningsbeslutet måhända vunnit laga kraft, om blott registrering ännu inte ägt rum. Visserligen synes registreringen i sådant fall inte böra få uppskjutas, om någon sakägare önskar att registrering skall ske. I enstaka fall kan det emellertid tänkas att sakägarna har ett gemensamt intresse av att fastighetsbildningen tills vidare inte registreras. Bestämmelserna i 2 § första och andra styckena har möjligen kommit att innefatta en onödigt stel reglering av registreringsfrågan handläggning och i det hänseendet stå i mindre god samklang med den vittgående principiella avtalsfrihet som enligt förslaget skall gälla vid fastighetsbildning.

Departementschefen. I denna paragraf regleras frågan om tidpunkt för registrering av åtgärd enligt FBL. I likhet med kommittén anser jag att frågan om tidpunkt för registrering av åtgärd enligt annan författning inte behöver regleras i FBL.

Huvudregeln i kommitténs förslag är att registrering skall ske utan dröjsmål sedan förrättningen avslutats och de beslut som skall föranleda registrering vunnit laga kraft. Reglerna om tidpunkt för registrering av avslutad förrättning finns i 2 § av kommitténs förslag. Förutsättningarna för mot-

svarande bestämmelser i departementsförslaget avviker i vissa avseenden från de förutsättningar kommittén hade att utgå från. Olikheterna hänger i huvudsak samman med de jämkningar som skett i fråga om tidpunkten då möjligheten att återkalla ansökan om förrättning går förlorad samt i fråga om tidsfrister och förfarande i övrigt för vissa myndigheters talan mot förrättningsbeslut. Jämkningarna innebär bl. a. att sakägarna inte kan återkalla ansökan om fastighetsbildning sedan fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Till skillnad mot vad som var fallet enligt kommitténs förslag kan det därför inte inträffa att möjligheten att återkalla en ännu pågående förrättning efter det att fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft mot sakägarna utgör skäl för sakägarna att vilja få registreringen uppskjuten till dess alla förrättningsfrågor avgjorts. Vidare får jämkningarna till följd att tidsmarginalen mellan förrättningens avslutande och registreringen krymper, dvs. registreringen kan ske snabbare. I övrigt får de ändrade förutsättningarna inte några materiella konsekvenser. Departementsförslaget stämmer därför i sak överens med kommittéförslaget, med vissa undantag till vilka jag återkommer. Redaktionellt finns vissa avvikelser. Det har bl. a. blivit möjligt att i departementsförslaget använda termen laga kraft när det gäller att ange den grundläggande förutsättningen för att förrättning eller beslut skall få föranleda registrering.

Bestämmelserna i 2 § första stycket kommittéförslaget, som handlar om avslutad förrättning som blivit godkänd eller lämnats oklandrad, och andra stycket, som avser avslutad förrättning som prövats i högre instans vars avgörande vunnit laga kraft, har sammanförts till ett stycke, 3 § första stycket, i departementsförslaget. Registreringen skall i dessa fall ske snarast möjligt sedan förrättningen avslutats och vunnit laga kraft eller, om besvär anförts, snarast möjligt sedan domstolens avgörande vunnit laga kraft. Bestämmelsen i kommittéförslaget om sammanläggningsfallen saknar aktualitet på grund av det sätt på vilket sammanläggningsförfarandet anordnats i departementsförslaget.

I 3 § av kommittéförslaget finns regler om registrering av vissa beslut innan förrättning avslutats. Denna möjlighet till registrering av fastighetsbildnings- och fastighetsbestämningsbeslut under pågående förrättning är förbunden med vissa i paragrafen angivna villkor och är avsedd att utnyttjas bara undantagsvis. För egen del anser jag principiella skäl tala för att registrering bör ske så snart fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut vunnit laga kraft. Med hänsyn särskilt till tredje man är det nämligen i allmänhet önskvärt att tiden mellan den tidpunkt då ett avgörande kommer till stånd mellan sakägare och taleberättigade rättsägare och den tidpunkt då fastighetsbildningen är att anse som fullbordad blir så kort som möjligt. Emellertid måste också de praktiska synpunkterna beaktas. I allmänhet torde det vara mest rationellt från handläggningssynpunkt att registreringen får anstå till dess att förrättningen har avslutats.

Vid ett sådant förfarande kan registreringsåtgärderna koncentreras på bästa sätt och fastighetsbildningsmyndigheten behöver då under handläggningskedet inte avstå från handlingarna under längre tid än vad som föranleds av överlantmätarens efterbevakning (jfr 15:8). Dessutom torde ofta ett fullt lämpligt underlag för registrering i form av karta och beskrivning föreligga först när förrättningen avslutats. Ytterligare kan tilläggas att ett fastighetsbildningsbeslut, som utgör ett led i en fastighetsbildning som skall fullföljas genom ytterligare fastighetsbildningsbeslut under förrättningen, inte bör registreras förrän också det senare fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft, om besluten står i sådant samband med varandra att det kan vara olämpligt för sakägare eller annan rättsägare att bli bunden av det första beslutet innan också det andra blivit gällande. Partiella beslut med sådant samband bör visserligen inte meddelas och i varje fall inte göras till föremål för särskild talan, men om detta ändå skett bör beslutet inte registreras om registrering skulle bidra till menliga verkningar av det slag jag nu avser.

Från dessa utgångspunkter förordar jag att frågan om registrering under pågående förrättning regleras på i huvudsak följande sätt. Utan hinder av att förrättningen inte har avslutats skall uppgift om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning, som skett genom beslut mot vilket talan skolat föras särskilt, införas så snart beslutet vunnit laga kraft, om fastighetsbildningsmyndigheten begär det. En bestämmelse med detta innehåll har upptagits som ett andra stycke i 3 §. Det ankommer alltså på fastighetsbildningsmyndigheten att med beaktande av de olika förhållanden som bör inverka på frågan ta ställning till om registrering bör ske fast förrättningen inte avslutats. Begär fastighetsbildningsmyndigheten registrering, skall sådan ske. Skulle fastighetsregistermyndigheten untantagsvis, t. ex. av skäl som fastighetsbildningsmyndigheten förbisett, finna att registreringen bör anstå, torde myndigheterna under hand kunna komma överens om att framställningen om registrering skall återgå.

Andra stycket avser, på motsvarande sätt som första stycket, också fall då fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut vunnit laga kraft efter avgörande av högre instans. I andra stycket synes det emellertid, till skillnad från första stycket, inte vara nödvändigt att särskilt framhäva detta förhållande i lagtexten.

I 3 § tredje stycket finns bestämmelser, som motsvarar 2 § tredje stycket kommittéförslaget. Bestämmelserna gäller tidpunkten för registrering av förrättning som bara delvis är överklagad. Man kan här tänka sig antingen att vänta med registreringen till dess att besvären avgjorts och laga kraft ägande avgörande i fråga om hela förrättningen föreligger eller att snarast registrera de delar som uppenbarligen inte kan beröras av fullföljden. Valet mellan dessa alternativ kan grundas på delvis samma överväganden som var aktuella när det gällde frågan om registrering av lagakraftvunnet beslut

vid pågående förrättning. När det gäller avslutad förrättning föreligger dock den olikheten att ett lämpligt registreringsunderlag alltid finns till hands. Vidare kan frågan om registrering här knappast göras beroende av fastighetsbildningsmyndighetens initiativ. Valet synes lämpligen böra utfalla så, att regeln i första stycket om registrering sedan förrättningen vunnit laga kraft får lagtekniskt framstå som huvudregel samtidigt som undantagsregeln i tredje stycket ges en så vidsträckt innebörd som det är möjligt med beaktande av både praktiska synpunkter och sakägares och tredje mans intressen. Det torde få ankomma på fastighetsregistermyndigheten att pröva i vilken omfattning registrering skall ske.

I fråga om den prövning som fastighetsregistermyndigheten har att göra med hänsyn till bestämmelserna i 16: 11 om domstolens möjlighet att ändra också sådan del av förrättning som inte överklagats (17: 14 andra stycket kommittéförslaget) skiljer sig inte departementsförslaget i sak från kommittéförslaget.

Däremot föreligger ett par andra olikheter. Medan 2 § tredje stycket i kommittéförslaget var begränsat till det fallet att avslutad förrättning överklagats till viss del gäller tredje stycket i departementsförslaget också fastighetsbildnings- och fastighetsbestämmningsbeslut som meddelats under pågående förrättning och som delvis överklagats. Den utvidgning som sålunda skett står i överensstämmelse med den mindre restriktiva inställning till partiell eller tidig registrering som jag nyss har redovisat. Vid den praktiska tillämpningen förmodar jag att skillnaden mellan kommitténs ställningstagande och mitt eget inte blir särskilt stor i de fall som det här gäller. Olika delar av ett och samma fastighetsbildningsbeslut torde nämligen ofta komma att ha sådant samband med varandra, att partiell registrering inte kan ske, särskilt med hänsyn till bestämmelserna i 16: 11.

En annan ändring som jag har vidtagit är av redaktionell art och har lagteknisk bakgrund. Kommittén hade låtit huvudregeln om tidpunkten för registrering gälla avslutad förrättning vid vilken besvär inte anförts mot fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämmningsbeslutet eller vid vilken detta beslut blivit godkänt. Det fallet att besvär anförts mot annan del av avslutad förrättning än fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämmningsbeslutet föll därvid under huvudregeln och uppgift om fastighetsbildningen eller fastighetsbestämningen skulle alltså oberoende av besvären föras in i fastighetsregistret. Den särskilda undantagsregeln om partiell registrering gällde bara det fallet att olika fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämmningsåtgärder beslutats vid samma förrättning och talan fullföljts beträffande någon eller några av dem. I departementsförslaget är huvudregelns tillämpningsområde begränsat till att avse det fall att förrättningen avslutats och denna eller, om besvär anförts, domstolens avgörande vunnit laga kraft. Förs talan mot annan del av avslutad förrättning än fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämmningsbeslut, blir alltså frågan om registreringstidpunkten

att bedöma enligt 3 § tredje stycket. I angivna fall torde vanligen utan vidare vara uppenbart att fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämmningsbeslutet inte kan beröras av fullföljden, varför beslutet bör föranleda omedelbar registrering. Resultatet blir då i sak detsamma som enligt kommittéförslaget.

Bestämmelser om skyldighet för fastighetsbildningsmyndighet att sända förrättningsakt eller beslut som skall registreras till fastighetsregistermyndigheten torde böra meddelas av Kungl. Maj:t. I fråga om motsvarande skyldighet för domstolarna finns bestämmelser i 16: 15 andra stycket, 17: 3 och 18: 3.

4 §.

Paragrafen motsvarar 4 § i kommitténs förslag och innehåller regler om rättelse i fastighetsregister.

Kommittén. I 4 § behandlas frågan om ändring i fastighetsregistret på den grund att registrets uppgifter visas vara behäftade med fel i något avseende. Att särskilda lagregler behövs för att ofullständigheter och andra fel i registret skall avhjälpas hänger samman med registreringens rättsverkningar inte minst i fråga om vad som skall anses utgöra särskild fastighet. Möjligheten att efter prövning i betryggande ordning få fastslaget huruvida felaktigheter förekommer och, om så finnes vara fallet, få till stånd rättelse utgör som tidigare sagts en förutsättning för att registret skall kunna uppbära en i någon mån aktiv funktion. Bestämmelserna i denna paragraf gäller inte sådana rättelser som föranleds av att ändring skett beträffande något av de förhållanden som registret skall återspegla. I vad mån ändringar i det grundläggande materialet, exempelvis genom resning eller rättelse i en genomförd förrättning enligt vad som föreslås i 4: 42, skall föranleda registreringssåtgärd synes närmast vara en sådan fråga av mera underordnad betydelse som inte bör regleras i själva fastighetsbildningslagen utan i annan författning. Inte heller frågan om uteslutning ur registret av fastighet som en gång rätteligen registrerats men visas ha helt uppgått i annan eller andra fastigheter regleras i detta sammanhang. Först om någon, efter det en sådan uteslutning ägt rum, gör gällande att denna varit oriktig, blir frågan att bedöma enligt detta lagrum.

När det gäller att avgöra hur prövningen bör anordnas ligger det närmast till hands att anknyta till nuvarande ordning för ändring i fastighetsregistren och att således förlägga den huvudsakliga bestämmanderätten till lantmäteristyrelsen, vars avgöranden efter besvär kan överprövas i regeringsrätten. Det enda tänkbara alternativet synes vara att förlägga prövningen till jorddomstolen med högsta domstolen som slutinstans. Häremot kan emellertid invändas att en tämligen invecklad reglering skulle behövas. De föreslagna bestämmelserna om handläggning av jordmål är nämligen i stor utsträckning inte lämpliga för registreringsärenden. Till förmån för att be-

hålla nuvarande ordning i stort talar även den omständigheten att huvuddelen av de frågor om rättelse i fastighetsregistret som framdeles uppkommer torde avse äldre förhållanden, beträffande vilka tidigare gällande registreringsföreskrifter är avsedda att alltjämt tillämpas, och att det skulle innebära en oförmånlig lösning att inte i fortsättningen låta dessa frågor bedömas i samma instanser som tidigare. Det måste otvivelaktigt vara mera fördelaktigt att direkt utnyttja den sakkunskap och de erfarenheter som dessa förvärvat än att behöva lita till särskilt avgivna utlåtanden av dem, vilket skulle bli nödvändigt vid en omläggning av systemet. Det bör dessutom framhållas att hittillsvarande ordning för vinnande av rättelser i registret fungerat tillfredsställande och måste anses betryggande från rätts-säkerhetssynpunkt. Vid dessa förhållanden synes den föreslagna ändringen av fastighetsregistreringens verkningar inte böra föranleda att vad som hittills gällt i ifrågavarande hänseende frångås.

På grundval av de överväganden som sålunda redovisats har kommittén utformat bestämmelserna i första och andra styckena av denna paragraf. Enligt dessa har den som påkallar rättelse i registret att skriftligen hos lantmäteristyrelsen göra framställning därom. Ansökan skall dock inges till registerföraren för att denne omedelbart skall få tillfälle att yttra sig i ärendet. Självständig initiativrätt skall emellertid dessutom tillkomma registerföraren, och även lantmäteristyrelsen skall liksom hittills kunna självmant ta upp fråga om rättelse.

Med hänsyn till den funktion som fastighetsregistret skall fullgöra bör en ändring däri liksom rättelse i vissa andra av myndighet upprättade handlingar inte få ske med mindre förekomsten av ett fel blivit otvetydigt fastslagen. Kommittén har därför som villkor för att styrelsen skall få meddela beslut om rättelse föreskrivit att registret skall befinnas innehålla uppenbar oriktighet. Någon skärpning i förhållande till vad som f. n. tillämpas i ärenden motsvarande dem som avses i denna paragraf torde detta inte innebära.

Innan lantmäteristyrelsen beslutar om rättelse, skall de vilkas rätt berörs få tillfälle att yttra sig. Eftersom denna allmänt vedertagna grundsats ansetts böra uttryckligen lagfästas i andra liknande sammanhang, har en bestämmelse därom tagits upp i förslaget.

Enligt allmänna regler skall lantmäteristyrelsens beslut kunna överklagas genom besvär i den ordning som gäller för överklagande av förvaltande myndighets beslut. Särskilt påpekande härav i lagtexten har inte synts nödvändigt. På grund av bestämmelse i 2 § 7) lagen om regeringsrätten skall besvären tas upp och avgöras av regeringsrätten.

För att mindre komplicerade ärenden angående rättelse skall kunna avgöras genom ett enklare förfarande har i tredje stycket av paragrafen föreskrivits att registerföraren själv får besluta om rättelse, om oriktigheten uppkommit till följd av skrivfel i registret eller annat dylikt förbiseende

och inte hänför sig till frågan om vad som skall redovisas som särskilda fastigheter. Registerföraren skall alltså här kunna underlåta att vidarebefordra ärendet till lantmäteristyrelsen, men bortsett härifrån skall vad i paragrafen är stadgat vinna tillämpning. Rättelse får således ske bara när oriktigheten är uppenbar, och före beslutets meddelande skall de som berörs ha fått tillfälle att yttra sig. Är någon missnöjd med registerförarens beslut i dessa fall, skall han äga föra talan däremot genom besvär hos lantmäteristyrelsen. Eftersom åtminstone vissa registerförare inte intar sådan ställning att styrelsen utan särskild bestämmelse kan anses som överinstans i förhållande till dem, har det funnits påkallat att i lagen närmare reglera klagorätten. Att besvären skall anföras i den ordning som gäller för överklagande av förvaltande myndighets beslut behöver inte utsägas. Det innebär bl. a. att besvärstiden räknas från det vederbörande fick del av det beslut som klandras.

Remissyttrandena. En ytterligare decentralisering till registerföraren av rättelseförfarandet förordas av *överlantmäterna i Kristianstads, Malmöhus och Skaraborgs län*. Den sistnämnde uttalar att enligt hans erfarenhet flertalet bristfälligheter torde kunna rättas av registerföraren i samarbete med inskrivningsdomaren, där så behövs i kombination med jordrannsakan på platsen. Registerföraren skulle därvid ha möjlighet att underställa registreringsfråga lantmäteristyrelsens prövning och avgörande. En lösning efter sådana linjer skulle bidra till ökad snabbhet i ett inte obetydligt antal ärenden. *Överlantmätaren i Kristianstads län* anser att ärendet bör underställas lantmäteristyrelsens prövning endast i fall då överlantmätaren och inskrivningsdomaren har olika meningar om hur en rättelse skall vidtas.

Departementschefen. Enligt gällande rätt är redovisningen i fastighetsregistret i regel inte förenad med rättsverkningar. I begränsad utsträckning har emellertid registreringer tillagts sådan verkan. En redogörelse för denna fråga finns i betänkandet »Fastighetsregistrering» (s. 78—85). Rättelse av oriktig redovisning i fastighetsregister sker med stöd av bestämmelser i 34 § jordregisterförordningen och 43 § fastighetsregisterförordningen.

Fastighetsbildningskommitténs förslag till 1:2 innebar att man med fastighet vid tillämpningen av FBL skulle förstå sådan enhet som i registret är redovisad som särskild fastighet. Registreringen skulle alltså vara avgörande för vilka objekt som skulle kunna ingå i sammanläggning, delas genom avstyckning eller klyvning, avstå eller tilläggas mark vid fastighetsreglering etc. Men om redovisningen i registret i något fall visade sig vara felaktig med avseende på indelningen i fastighetsindivider eller i annat avseende, skulle redovisningen rättas. Reglerna om rättelse finns i kommitténs förslag till 4 §. Kommittén har dessutom avsett att redovisningen i re-

gistret skall ändras i den mån den vid fastighetsbestämning visar sig vara oriktig.

I departementsförslaget har, som jag redan nämnt, legaldefinitionen av fastighetsbegreppet i 1:2 fått utgå och ersatts av en regel med mera begränsad räckvidd. Regeln innebär bl. a. att fastighetsregistrets redovisning av indelningen i fastighetsindivider blir avgörande för fastighetsbegreppet i fråga om fastigheter som bildats genom åtgärd enligt FBL. När det gäller sådana fastigheter får alltså registrets redovisning rättsverkan. Enligt departementsförslaget till 19:1 får redovisningen i registret vidare grundläggande betydelse för vilken fastighetsindelning som skall anses föreligga när FBL träder i kraft. I fråga om andra fastigheter får registreringen en övervägande passiv funktion. I praktiken torde emellertid registrets redovisning också när det gäller dessa fastigheter bli i första hand avgörande för vad som skall anses som fastighet vid tillämpningen av FBL. I varje fall beträffande sammanläggning gäller sådana villkor att sammanläggning knappast är tänkbar om inte fastighet som helt eller delvis ingår i sammanläggningen är registrerad.

På grund av den betydelse registreringen alltså har anser jag i likhet med kommittén att de regler om rättelse av felaktig uppgift i fastighetsregister som behövs bör stå i lagen. I fråga om rättelsereglernas syfte och räckvidd ansluter jag mig till kommitténs resonemang. Jag vill i likhet med kommittén understryka att med rättelse inte avses ajourföringsåtgärder, t. ex. registreringsåtgärder i anledning av fastighetsbildning och fastighetsbestämning. Den reglering som behövs i lagen i fråga om sådana åtgärder finns i 2 och 3 §§. Ett gränsfall mellan ajourföring och rättelse uppkommer om registermyndigheten genom förbiseende har underlåtit att införa viss ajourföringsuppgift om verkställd fastighetsbildning men senare upptäcker sitt misstag och vill föra in uppgiften. Kommittén har berört ett sådant fall, nämligen det fallet att en fastighet står kvar i registret som befintlig fast den befinner rätteligen helt ha uppgått i annan eller andra fastigheter. Kommittén har inte velat hänföra den åtgärd som bör vidtas i detta fall till rättelse. För egen del anser jag att frågor av angiven beskaffenhet i princip bör behandlas som rättelse, men någon helt skarp gräns mot ajourföring torde inte behöva dras upp.

Rättelseinstitutet i denna paragraf utgör i viss mån en parallellföreteelse till rättelse i förrättningsakt enligt 4:42. Den nu aktuella rättelsebefogenheten är emellertid inte begränsad till oriktigheter av typen skriv- och räknepel utan är mera vidsträckt. Den är så till vida jämförbar med sådan rättelse i fastighetsbok eller tomträttsbok, som avses i 19 kap. 17 § förslaget till JB. I likhet med vad som gäller både enligt 4:42 FBL och enligt förslaget till JB och även enligt kommitténs förslag till förevarande paragraf bör som förutsättning för rättelse fordras att oriktigheten är uppenbar. Som kommittén framhållit torde detta inte innebära någon skärpning i förhål-

lande till vad som f. n. tillämpas. Vidare bör fordras att rättelsen inte innebär förfång för fastighetsägare eller rättighetshavare. Detta villkor saknar motsvarighet i kommitténs förslag. Visserligen lär väl en rättelse i fastighetsregister i allmänhet inte vara av den beskaffenheten att någon fråga om förfång kan bli aktuell. Men om det t. ex. gäller att rätta en oriktighet som uppkommit vid redovisningen av en ändring i fastighetsindelningen genom fastighetsreglering enligt FBL kan det tänkas att rättelsen innebär förfång för rättsägare som har inrättat sig efter den oriktiga redovisningen. I sådant fall torde ändring i fastighetsredovisningen inte böra ske annat än med ledning av avgörande vid fastighetsbestämning eller i allmänt tvistemål om fastighetsindelningens beskaffenhet eller efter extraordinär besvärstalan enligt 15: 10 FBL eller extraordinär talan enligt RB.

Om det är uppenbart att rättelse inte kan innebära förfång, bör rättelsen kunna ske omedelbart. I annat fall bör berörda rättsägare få tillfälle att yttra sig. Utredningen om vilka som är rättsägare torde i allmänhet få grundas på uppgifter i fastighetsbok och fastighetsregister samt uppgifter som lämnas av eventuell sökande eller annan (jfr 4: 11). Frågan om rättelse bör sedan prövas med beaktande av bl. a. vad rättsägarna yttrat. För att hinder mot rättelse skall anses föreligga bör inte fordras att förfång uttryckligen åberopats av rättsägare. Om rättsägare medger rättelse, torde å andra sidan i regel få anses klart att rättelsen kan ske utan förfång för rättsägaren.

Enligt kommitténs förslag indelas frågor om rättelse i fastighetsregister i två kategorier och det föreskrivs att det ena slaget av rättelser skall beslutas av lantmäteristyrelsen och det andra av registerföraren. Förslaget innefattar också vissa bestämmelser om formen för ansökan om rättelse och om talan mot rättelsebeslut. I departementsförslaget behandlas de organisatoriska frågorna i 5 § och de bestämmelser i övrigt som jag nyss berört har fått utgå såsom obehövliga.

Paragrafens andra stycke saknar motsvarighet i kommittéförslaget. Som redan framgått har jag i 1 § första stycket valt en annan lösning än kommittén i fråga om vilka redan förefintliga objekt som rätteligen skall redovisas som fastigheter i fastighetsregister när FBL träder i kraft. Den valda lösningen innebär att man anknyter till den fastighetsredovisning som föreligger när FBL träder i kraft. Detta leder till att en framtida redovisning av indelningen i fastighetsindivider, som stämmer överens med den redovisning som förelåg när FBL trädde i kraft, inte kan anses vara felaktig, även om det vid utredning visar sig att en redovisad fastighet helt saknar materiellt innehåll och alltså är obefintlig. Det blir således inte möjligt att rätta en sådan redovisning med stöd av bestämmelserna i första stycket. I departementsförslaget har därför upptagits ett andra stycke, som klargör att fastighet som uppenbarligen är obefintlig får uteslutas ur registret genom rättelseåtgärd, även om den föreliggande redovisningen inte är oriktig med

hänsyn till gällande föreskrifter om fastighetsregister. Vid sådan rättelse gäller i övrigt de villkor och andra bestämmelser som finns i första stycket. Det kan anmärkas att fastighet kan vara obefintlig antingen därför att den aldrig rätteligen varit befintlig eller därför att den visserligen varit befintlig men konstateras ha uppgått i annan fastighet eller delats eller i varje fall numera befinnes helt sakna materiellt innehåll.

5 §.

I denna paragraf behandlas frågan om registerföringens organisation. Samma fråga behandlas i 5 § i kommitténs förslag, i visst avseende också i 4 §, men departementsförslaget innefattar bara en hänvisning till bestämmelser i annan författning medan paragrafen i kommitténs förslag innehåller materiella bestämmelser.

Kommittén. Att fastighetsredovisningen i princip skall vara en statlig angelägenhet och att verksamheten skall stå under tillsyn av ett centralt ämbetsverk synes kommittén uppenbart. En sådan ordning tillämpas f. n. och de ändringar beträffande fastighetsbildningsfrågornas handläggning som föreslås kan inte åberopas till stöd för övergång till ett annat system utan innebär ytterligare skäl att låta det nuvarande fortfarande gälla. Enligt såväl jordregisterförordningen som FBLS står registerföringen, oavsett om jordregister eller fastighetsregister såsom för stad skall föras, under lantmäteristyrelsens överinseende, och även detta förhållande bör behållas.

Vad härefter beträffar frågan om vilka som i egenskap av registerförare skall bära det omedelbara ansvaret för fastighetsredovisningen synes från både principiella och praktiska synpunkter mycket tala för att i likhet med vad som skett i jordregisterförordningen anförtro uppgiften åt överlantmätaren. I vissa fall skall dock annan registerförare kunna förordnas. Detta gäller, då kommunen enligt regler, som kommittén ämnar föreslå i en särskild lag angående kommuns handhavande av lantmäteriverksamheten m. m., skall ombesörja och bekosta fastighetsredovisningen inom sitt område eller del därav. Närmare bestämmelser om vad som skall gälla beträffande förordnande av särskild registerförare torde inte böra meddelas i detta sammanhang.

På grund av det anförda har i 5 § föreskrivits att fastighetsregistret skall under lantmäteristyrelsens överinseende föras av överlantmätaren eller, såvitt gäller område beträffande vilket kommunen skall enligt därom meddelade bestämmelser handha fastighetsredovisningen, av särskilt förordnad registerförare.

Remissyttrandena. Kommun som så önskar bör tillförsäkras rätt att själv handha fastighetsregistreringen inom hela sitt område, anser *byggnadsstyrelsen* och *stadsförbundet*. Samma synpunkt uttalas av *fastighetsregister-*

föraren och drätselkammaren i Norrköping. Drätselkammaren anser att det bör vara regel att fastighetsregister skall föras av kommunal stadsingenjör i städer som har sådan. Drätselkammaren menar att kommitténs förslag kan komma att innebära allvarliga olägenheter och onödiga kostnader för allmänheten och städernas förvaltningar.

Departementschefen. Med hänsyn till pågående utredningar, som jag berört inledningsvis i detta kapitel, bör frågan om registerföringens organisation tillsvidare lämnas utanför kapitlet. I departementsförslaget förklaras därför bara att fastighetsregistreringen ankommer på fastighetsregistermyndighet och att särskilda bestämmelser gäller i fråga om vilken myndighet som skall vara fastighetsregistermyndighet.

De funktioner som det här gäller är dels registerföringen och dels överinseendet. Med fastighetsregistermyndighet avses både registerföringsmyndighet och tillsynsmyndighet. Registerföringen innefattar f. ö. vissa uppgifter som kan komma att läggas på tillsynsmyndigheten. Så är enligt gällande rätt fallet med vissa beteckningsfrågor och med frågor om rättelse, och enligt kommitténs förslag till 4 § skulle rättelse ankomma på registerföraren i vissa fall och på tillsynsmyndigheten i andra fall.

I fråga om tillsynsfunktionen kan redan nu förutses att, om inte pågående utredningar leder till långtgående organisationsförändringar, lantmäteristyrelsen liksom hittills torde komma att fungera som tillsynsmyndighet.

Om FBL skall träda i kraft medan nuvarande huvudsakliga bestämmelser om organisationen gäller, torde detta få beaktas i övergångsbestämmelserna till FBL. Var de grundläggande bestämmelserna om organisationen mera slutgiltigt skall få sin plats kan inte avgöras f. n.

VI. Hemställan

I enlighet med vad som anförts i det föregående föreligger förslag till *fastighetsbildningslag*.

Jag hemställer att lagrådets yttrande över lagförslaget inhämtas enligt 87 § regeringsformen genom utdrag av protokollet.

Vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:
Gunnel Andersson

FÖRSLAG
till
Fastighetsbildningslag

Härigenom förordnas som följer.

FÖRSTA AVDELNINGEN

Inledande bestämmelser

1 KAP.

1 §.

Fastighetsbildning är en i enlighet med denna lag företagen åtgärd genom vilken fastighetsindelningen ändras eller servitut bildas, ändras eller upphäves.

Genom fastighetsbestämning enligt denna lag avgöres frågor om beskaffenheten av gällande fastighetsindelning samt frågor rörande beståndet eller omfånget av vissa servitut.

2 §.

Över fastigheterna föres fastighetsregister.

Fastighetsbildning och fastighetsbestämning är fullbordade, när uppgift om åtgärden införts i fastighetsregistret.

3 §.

Samfällighet enligt denna lag är mark som hör till två eller flera fastigheter gemensamt.

4 §.

Vad som i denna lag sägs om mark eller område gäller i tillämpliga delar även beträffande fiske, som ej är förenat med rätten till grunden och ej utgör servitut.

5 §.

Närmare föreskrifter för tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen eller av myndighet som Konungen bestämmer.

ANDRA AVDELNINGEN

Fastighetsbildning i allmänhet

2 KAP.

Grundläggande bestämmelser

1 §.

Fastighetsbildning sker såsom fastighetsreglering, om den avser ombildning av fastigheter, och såsom avstyckning, klyvning eller sammanläggning, om den avser nybildning av fastighet.

2 §.

Fråga om fastighetsbildning prövas vid förrättning. Förrättning handlägges av fastighetsbildningsmyndighet. Fastighetsbildningsfråga upptages efter ansökan, om ej annat är föreskrivet.

Fastighetsbildningsåtgärd får handläggas gemensamt med annan sådan åtgärd vid en förrättning eller delas upp på skilda förrättningar.

Av 14 kap. följer att fastighetsbestämning i vissa fall skall företagas i samband med fastighetsbildning.

3 §.

Fastighetsbildning, som innebär ändring av fastighetsindelningen och berör vattenområde, omfattar även fisket, om detta är förenat med rätten till grunden. Med stöd av 3 kap. 8 § får dock annat bestämmas.

4 §.

Föremål som utgör tillbehör till fastighet följer vid fastighetsbildning den mark på vilken föremålet finns eller till vilken det eljest har anknytning.

Vad som nu sagts gäller ej byggnad eller annan anläggning som enligt meddelat beslut skall rivas eller flyttas.

5 §.

Är servitut eller annan särskild rättighet som hör till fastighet av betydelse för fastigheten endast om viss mark hör till denna, följer rättigheten marken vid ändring i fastighetsindelningen. Vad som nu sagts gäller icke, om annat bestämmas vid fastighetsbildningen.

6 §.

Kostnaderna för genomförande av fastighetsbildning betalas enligt de bestämmelser som gäller för den särskilda fastighetsbildningsåtgärd om vilken är fråga. Kostnader som är gemensamma för skilda åtgärder fördelas på dessa efter vad som är skäligt.

Inställes förrättning, skall sökanden betala uppkomna kostnader, om icke särskilda omständigheter föranleder att betalningsskyldigheten fördelas mellan samtliga sakägare eller vissa av dem. Har förrättningen sökts av byggnadsnämnden, svarar kommunen för de kostnader som i enlighet härmed kan åvila sökanden. Inställes förrättning som enligt 5 kap. 3 § fjärde stycket påkallats av överlantmätaren eller annan statlig myndighet, skall sådana kostnader betalas av staten.

Överenskommelse mellan sakägarna om fördelning av förrättningskostnaderna på annat sätt än som följer av lagens bestämmelser skall gälla, om det icke är uppenbart att överenskommelsen tillkommit i otillbörligt syfte.

Till förrättningskostnader hänföres taxeavgifter, ersättning till sakkunnig och syssloman, utgifter för hantlangning som ej ingår i taxeavgiften samt ersättning för skada enligt 4 kap. 38 § tredje stycket.

3 KAP.

Villkor för fastighetsbildning*Allmänna lämplighets- och planvillkor*

1 §.

Fastighetsbildning skall ske så, att varje fastighet som tillskapas eller ombildas genom åtgärden med hänsyn till belägenhet, omfång och beskaffenhet i övrigt blir varaktigt lämpad för sådant ändamål för vilket fastigheten redan användes och kan väntas förbli använd eller för vilket fastigheten kan antagas inom överskådlig tid få stadigvarande användning.

2 §.

Inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan skall fastighetsbildning ske i överensstämmelse med planen.

Gäller eljest särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning, såsom regionplan, utomplansbestämmelser eller naturvårdsföreskrifter, skall fastighetsbildning ske så, att syftet med bestämmelserna icke motverkas.

Om särskilda skäl föreligger, får undantag från planen eller bestämmelserna medges av länsstyrelsen eller efter dess förordnande av byggnads-

nämnden. Även utan sådant medgivande får mindre avvikelse från planen eller bestämmelserna ske, om åtgärden är förenlig med planens eller bestämmelsernas syfte.

Får på grund av särskilt medgivande nybyggnad eller annan därmed jämförlig åtgärd företas i strid mot plan eller bestämmelse som avses i första och andra styckena, utgör föreskrifterna i denna paragraf ej hinder mot fastighetsbildning som behövs för att medgivandet skall kunna utnyttjas.

3 §.

Har stadsplan eller byggnadsplan icke fastställts för visst område och har tätbebyggelse uppkommit eller är sådan bebyggelse att vänta inom en nära framtid eller kan eljest väntas att flera fastigheter avsedda för bebyggelse skall bildas, får fastighetsbildning icke ske, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning eller i övrigt föranleda olämplig tätbebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.

4 §.

Förutsätter fastighetsbildning att ny utfart till allmän väg anordnas eller befintlig sådan tages i anspråk, får åtgärden ej utan synnerliga skäl äga rum, om väsentlig olägenhet därigenom skulle uppkomma för trafiken på vägen.

Särskilda bestämmelser beträffande jordbruk, skogsbruk och fiske

5 §.

Jordbruksfastighet skall för att anses lämplig för sitt ändamål ha sådan storlek, sammansättning och utformning att den medger tillfredsställande lönsamhet hos det företag som skall bedrivas på fastigheten.

Skogsbruksfastighet skall för att anses lämplig för sitt ändamål ha sådan storlek och utformning att den medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift.

6 §.

Fastighetsbildning som berör jordbruksfastighet får äga rum, endast om de fördelar åtgärden innebär för jordbruksnäringen överväger olägenheterna av åtgärden.

Åsyftas med fastighetsbildningen att tillskapa eller förbättra fastighet som är avsedd för annat ändamål än jordbruk, får åtgärden ske om den icke medför olägenhet av någon betydelse för jordbruksnäringen.

7 §.

Mark som är avsedd för skogsbruk får ej indelas på sådant sätt att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse.

6 §.

Fiske får ej uppdelas genom fastighetsbildning på sätt som medför olägenhet av någon betydelse för fiskevården. Uppdelning får dock ske, om den är nödvändig för att möjliggöra en eljest angelägen ändring i fastighetsindelningen och icke medför avsevärd olägenhet för fiskevården.

Föreligger med hänsyn till första stycket hinder mot fastighetsbildningsåtgärd beträffande vattenområde inom vilket fisket är förenat med rätten till grunden, får bestämmas att fastighetsbildningen icke skall omfatta fisket, om fastighetsbildningen är av synnerlig vikt för att en lämplig fastighetsindelning skall vinnas eller i övrigt av betydande allmänt intresse. Även om fastighetsbildningen ej är av den betydelse som nu sagts, får sådan bestämmelse meddelas, om vattenområdet är gemensamt för flera fastigheter.

Undantagsbestämmelser

9 §.

Fastighetsbildning får äga rum, även om icke fastighet som tillskapas eller ombildas genom åtgärden blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, såvida fastighetsindelningen förbättras och en mera ändamålsenlig indelning icke motverkas.

10 §.

Om fastighetsbildning är till övervägande nytta från allmän synpunkt, får åtgärden äga rum även om den strider mot vad som ovan föreskrivits till skydd för jordbruksnäringen eller skogsbruket.

Särskilda bestämmelser om fastighetsbildning över kommungräns m.m.

11 §.

Fastighetsbildning som medför ändring av gräns för kommun får ske, endast om åtgärden är av väsentlig betydelse för åstadkommande av ändamålsenlig fastighetsindelning eller åtgärden medför en lämpligare kommunal indelning.

Finnes anledning antaga att fastighetsbildning som föranleder ändrad gräns för kommun eller församling medför olämplig indelning i förvaltningsområden, får åtgärden komma till stånd, endast om Konungen eller länsstyrelsen lämnat medgivande därtill. Sådant medgivande skall alltid inhämtas när kommun eller församling, vars område ändras genom åtgärden, yrkar det eller när åtgärden innebär att fastighet överföres till annan domkrets för allmän underrätt.

Är fastighetsbildning beroende av medgivande som avses i andra stycket, skall fastighetsbildningsmyndigheten anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

4 KAP.

Fastighetsbildningsförrättning*Fastighetsbildningsmyndigheten*

1 §.

Vid fastighetsbildningsförrättning består fastighetsbildningsmyndigheten av en förrättningslantmätare. Dessutom skall två gode män ingå i myndigheten när förrättningslantmätaren finner att så behövs eller när sakägare begär det och oskäligt dröjsmål ej föranledes därav. I utförandet av tekniska göromål skall gode män aldrig delta.

Är förrättningen av betydande omfattning, får antalet gode män ökas utöver två, om det kan påskynda handläggningen. Flera än två gode män får dock icke samtidigt delta i handläggningen av samma fråga.

Bestämmas att gode män skall medverka, rubbas icke därigenom vad som redan beslutats eller verkställts under förrättningen.

2 §.

Gode män utses genom val av kommunens fullmäktige.

God man skall vara valbar till nämndeman inom kommunen och ej ha fyllt sextiofem år. God man skall ha erfarenhet i fråga om tåtortsförhållanden eller vara kunnig i jordbruks- eller skogsbruksfrågor.

God man utses för sex år. Upphör god man att vara valbar, är uppdraget förfallet.

Rättegångsbalkens bestämmelser om skyldighet att mottaga uppdrag som nämndeman och att kvarstå i uppdraget samt att efter avgång fortfarande tjänstgöra äger motsvarande tillämpning i fråga om uppdrag som god man.

Länsstyrelsen bestämmer antalet gode män.

3 §.

Skall gode män medverka, åligger det förrättningslantmätaren att kalla dem till förrättningen. Till tjänstgöring bör företrädesvis kallas gode män med behövlig ortskännedom och sakkunskap.

Är god man av jäv hindrad att tjänstgöra eller uteblir han från sammanträde och kan annan god man ej utan tidsutdräkt infinna sig, får förrättningslantmätaren till tjänstgöring som god man kalla någon som är valbar till sådan befattning.

4 §.

Vad som föreskrivits i 4 kap. 12 § rättegångsbalken om hinder för domare som står i släktskaps- eller svägerlagsförhållande till varandra att tjänstgöra samtidigt äger motsvarande tillämpning beträffande förrättningsmän.

5 §.

Mot förrättningsman gäller samma jäv som mot domare.

6 §.

Vet förrättningsman att sådan omständighet föreligger som kan antagas utgöra jäv mot honom, är han skyldig att självantaga det till känna.

Vill sakägare anföra jäv mot förrättningsman, skall han framställa invändning därom när han första gången för talan i ärendet sedan han fick kännedom om att förrättningsmannen tjänstgör eller, om den omständighet på vilken jävet grundas då ej var känd för sakägaren, sedan han fick sådan kännedom. Underlåter han det, är hans rätt att anföra jäv förfallen.

Har sakägare i rätt tid anfört jäv, skall fastighetsbildningsmyndigheten snarast möjligt meddela beslut i jävsfrågan. Sedan fråga om jäv uppkommit, får myndigheten i övrigt vidtaga endast sådan åtgärd som icke utan synnerlig olägenhet kan uppskjutas och ej innefattar avgörande av en för förrättningen betydelsefull fråga. Sådan åtgärd får vidtagas av förrättningslantmätaren, även om han förklarats jävig.

Den omständigheten att förrättningsman finnes jävig påverkar ej giltigheten av beslut eller åtgärd som tillkommit innan frågan om jäv uppkommit.

7 §.

Förrättning skall handläggas av fastighetsbildningsmyndigheten i den ort där marken är belägen. Ligger marken under två eller flera fastighetsbildningsmyndigheter, handlägges förrättningen av endera myndigheten.

Förrättningens inledande och grunderna för handläggningen

8 §.

Ansökan om fastighetsbildning göres skriftligen hos fastighetsbildningsmyndigheten. Muntlig ansökan som göres under pågående förrättning skall dock godtagas, om den väckta frågan lämpligen kan prövas vid samma förrättning.

Sökanden skall i ansökningen ange den åtgärd som han önskar genomförd samt uppge den eller de fastigheter för vilka han för talan. I den mån det kan anses skäligt att sökanden skaffar uppgifter därom eller sådana ändock är tillgängliga för honom, skall han också ange de andra fastigheter som saken angår ävensom namn och postadress beträffande fastighetsägarna samt de servituts- och nyttjanderättshavare som kan beröras av åtgärden.

Skriftlig ansökan skall vara egenhändigt undertecknad av sökanden eller hans ombud.

Vid ansökningen skall sökanden i huvudskrift eller styrkt avskrift föga de skriftliga handlingar som han innehar och som är av betydelse i saken.

9 §.

Uppfyller ansökan ej föreskrifterna i 8 § eller är den i övrigt ofullständig, kan fastighetsbildningsmyndigheten förelägga sökanden att avhjälpa bristen.

10 §.

Efterkommes ej föreläggande att avhjälpa brist i ansökan och är bristen så väsentlig att ansökan icke kan ligga till grund för förrättning, får ansökan avvisas.

Om det är uppenbart att hinder föreligger mot att upptaga den väckta frågan till prövning, skall ansökan avvisas.

Fråga om avvisande av ansökan skall skyndsamt utredas och avgöras.

11 §.

I den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt skall fastighetsbildningsmyndigheten utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är sakägare. Den som senast erhållit lagfart på fastigheten anses som ägare till denna, om det ej visas att fastigheten tillhör annan.

12 §.

Om det är behövt för bevakning av sakägares rätt vid förrättningen, skall fastighetsbildningsmyndigheten för förordnande av god man göra sådan anmälan som avses i 18 kap. 4 § föräldrabalken.

13 §.

Sakägare får föra sin talan genom ombud.

Förrättningslantmätare och god man får ej vara ombud vid den fastighetsbildningsmyndighet som han tillhör. Ej heller får den vara ombud som tagit befattning med saken i sin tjänst eller såsom ombud för sakägare med motstridiga intressen. Detsamma gäller beträffande den som står i sådant förhållande till förrättningsman som avses i 4 kap. 12 § rättegångsbalken.

I övrigt äger vad som föreskrives i 12 kap. 2 och 5—24 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning.

14 §.

Vid förrättning skall fastighetsbildningsmyndigheten hålla sammanträde med sakägarna.

Sammanträde behöver ej hållas, om stridiga intressen mellan sakägare ej förekommer i ärendet och hinder mot den sökta fastighetsbildningen ej föreligger. Om ansökan skall avvisas eller det är uppenbart att fastighetsbildningen icke kan tillåtas, är sammanträde ej heller behövt.

Vid sammanträde skall förrättningslantmätaren redogöra för ansökan

samt klargöra innebörden av vidtagna och planerade åtgärder. Sakägare och andra, som enligt särskild föreskrift skall underrättas om sammanträdet, skall få tillfälle att yttra sig och förebringa utredning i frågor som behandlas vid sammanträdet.

Sammanträde hålles där den mark är belägen som fastighetsbildningen avser, om det ej utan olägenhet kan hållas på annat ställe.

15 §.

Finns det anledning antaga att förrättningen kan handläggas helt utan sammanträde, skall ansökan om fastighetsbildning delges sakägare, som ej biträtt denna, och tillfälle lämnas honom att yttra sig över ansökan inom utsatt tid. Avser förrättningen mark inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser, skall fastighetsbildningsmyndigheten därjämte underrätta byggnadsnämnden om förrättningen innan denna avslutas.

16 §.

Protokoll föres för varje förrättning särskilt.

Protokollet samt övriga handlingar som ingivits eller upprättats vid förrättningen sammanföres till en akt.

17 §.

Såsom fastighetsbildningsmyndighetens beslut gäller, om förrättningsmännen har olika mening, vad två av dem säger.

Har varje förrättningsman sin mening, gäller förrättningslantmätarens mening. Är det fråga om pengar eller annat som utgör viss mängd, skall dock den mening gälla som avser den näst största mängden.

Beslut skall ange de skäl på vilka avgörandet grundas, såvida motiveringen av beslutet icke kan anses överflödig. Får talan omedelbart föras mot beslutet, skall det innehålla upplysning därom samt om vad som är att iakttaga för fullföljden.

Beslut som meddelas vid sammanträde skall uppläsas för de närvarande. Får särskild talan föras mot beslut som meddelas i annan ordning utan samband med förrättningens avslutande, skall underrättelse om beslutet utan dröjsmål sändas med posten till sakägare och annan som får besvara sig över beslutet.

Kallelse och delgivning

18 §.

Till första sammanträdet under förrättningen skall samtliga kända sakägare kallas. Kallelse behöver dock ej utfärdas, om det kan antagas att sakägaren likväl infinner sig. Är det ovisst vilken av två eller flera som är

sakägare, kallas samtliga. Om det föreligger anledning antaga att okända sakägare finns, utfärdas kallelse även på dessa.

Kallelse skall i god tid före sammanträdet delges sakägarna.

19 §.

Bestämmelserna i 18 § gäller i tillämpliga delar även då nytt sammanträde utsättes. Kallelse på okända sakägare behöver dock ej utfärdas, om de kallats tidigare under förrättningen.

Om fastighetsbildningsmyndigheten vid sammanträde tillkännagivit tid och plats för nästa sammanträde, fordras ej att kallelse delges den som kallats i föreskriven ordning till det sammanträde då tillkännagivandet sker.

20 §.

Delgivning skall ske enligt allmänna bestämmelser angående delgivning, om ej annat föreskrivits i denna lag.

Har fastighetsbildningsmyndigheten efter sakägarnas hörande vid sammanträde bestämt särskild ordning för delgivning med dem som får föra talan vid förrättningen, gäller vad sålunda bestämts. När sakägare första gången kallas till sammanträde, skall delgivning av kallelsen dock alltid ske enligt första stycket.

21 §.

Vistas ägare av fastighet eller ställföreträdare för denne stadigvarande utom riket och kan delgivning ej ske här i riket med känt ombud, får handlingen lämnas till den som förvaltar eller med ägarens medgivande brukar fastigheten.

Den till vilken handlingen lämnats är skyldig att snarast lämna handlingen vidare till den sökte, om så kan ske. Han skall erinras därom, när handlingen lämnas till honom. Är den söktes uppehållsort känd, skall fastighetsbildningsmyndigheten därjämte med posten sända honom meddelande om delgivningen.

Delgivningen anses ha skett, när handlingen lämnats enligt första stycket.

22 §.

Vad som föreskrivits om delgivning med delägare i samfällighet äger motsvarande tillämpning vid delgivning med delägare i fastighet, som innehas under samäganderätt av flera än tio, och med innehavare av servitut eller samfällighetsrätt som gäller till förmån för flera än tio fastigheter med skilda ägare. Föreligger stridiga intressen i saken mellan delägarna eller rättighetshavarna, får delgivning dock ej ske på detta sätt.

23 §.

Har sakägare ej i föreskriven ordning kallats till sammanträde, skall nytt sammanträde utsättas såvida icke sakägaren ändock infunnit sig eller medger att förrättningen likväl slutföres. Utan hinder av vad sålunda föreskrivits får sådan förrättningsåtgärd vidtagas som ej i nämnvärd mån inverkar på sakägarens rätt.

24 §.

Avser förrättning mark inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser, skall fastighetsbildningsmyndigheten underrätta byggnadsnämnden om tid och plats för sammanträdet. Har byggnadsnämnden sökt förrättningen, skall nämnden även eljest underrättas om sammanträde.

Förrättningens fortsättande och slutförande

25 §.

Fastighetsbildningsmyndigheten skall utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen. Föreligger ej hinder mot denna, skall myndigheten utarbeta den fastighetsplan samt ombesörja de göromål av teknisk art och de värderingar som behövs för åtgärdens genomförande. Därvid bör rådplägning med sakägarna äga rum. Vid behov skall samråd ske med de myndigheter vilkas verksamhetsområden beröres av åtgärden.

Sedan de sålunda föreskrivna åtgärderna utförts, skall myndigheten meddela beslut om fastighetsbildningen (fastighetsbildningsbeslut). Detta beslut skall ange hur fastighetsindelningen skall ändras och vilka servitutsåtgärder som skall vidtagas. I övrigt skall beslutet innehålla uttalanden i frågor som har ett omedelbart samband med fastighetsbildningen. Särskilda bestämmelser om vad beslutet i vissa fall skall innehålla meddelas i 5, 8 och 12 kap.

Om det är lämpligt, får fastighetsbildningsbeslutet meddelas utan hinder av att tekniska göromål och värderingar icke blivit verkställda. Under samma förutsättning får olika frågor som hör till beslutet upptagas för sig och avgöras genom särskilda beslut. Vad som föreskrives om fastighetsbildningsbeslut gäller även sådant avgörande.

26 §.

Om det främjar en ändamålsenlig förrättningshandläggning och hinder icke möter mot fastighetsbildningen, får fastighetsbildningsmyndigheten genom särskilt beslut meddela tillstånd till denna (tillståndsbeslut).

Fordras särskilt medgivande till fastighetsbildningen enligt 3 kap. 11 §, får tillståndsbeslut meddelas utan hinder av att åtgärdens inverkan på in-

delningen i förvaltningsområden ännu ej prövats. Lämnas icke medgivande förfaller tillståndsbeslutet.

27 §.

Gränser som tillkommer genom fastighetsbildningen skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämja med fastighetsbildningsbeslutet. Även utstakning som endast i mindre mån avviker från beslutet får läggas till grund för utmärkningen, om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som icke står i skäligt förhållande till den betydelse det kan ha för sakägare att fastighetsbildningen genomföres i full överensstämmelse med beslutet.

Om det är lämpligt, får utmärkning av gräns verkställas efter förrättningens avslutande. I sådant fall skall myndigheten i god tid underrätta sakägarna om åtgärden.

28 §.

Karta skall upprättas vid förrättningen. Kan fastighetsbildningen genomföras och förrättningsresultatet åskådliggöras utan karta, behöver sådan dock ej upprättas. Kartan skall göras så noggrann som ändamålet kräver.

Beskrivning över de ändringar i fastighetsindelningen och andra förhållanden som åstadkommes genom fastighetsbildningen skall upprättas, om ej resultatet av förrättningen ändock framgår med tillräcklig noggrannhet av förrättningshandlingarna. I beskrivningen skall den nya indelningen anges i enlighet med gränsutstakningen eller, i den mån utstakning icke skall ske, i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet.

29 §.

Sedan förekommande ersättningsfrågor avgjorts och alla till förrättningen hörande göromål utförts, skall fastighetsbildningsmyndigheten förklara förrättningen avslutad (avslutningsbeslut).

Avslutningsbeslut skall meddelas på sammanträde eller på tid och plats som myndigheten tillkännagivit för sakägarna och annan som får besvära sig över beslutet. Sådant tillkännagivande skall lämnas vid sammanträde eller också genom skriftligt meddelande eller i annan ordning som särskilt beslutats.

30 §.

Sedan förrättningen avslutats, skall fastighetsbildningsmyndigheten under fullföljstiden hålla tillgängliga de handlingar eller andra uppgifter som fordras för att sakägarna skall kunna inhämta fullständig kännedom om förrättningsresultatet. När sakägare begär det och det är nödvändigt med hänsyn till förrättningens art och omfattning samt övriga förhållanden, skall myndigheten före fullföljstidens utgång i behövlig omfattning till-

handahålla handlingar för granskning på förrättningsstället eller lämplig plats i närheten. Vad som nu föreskrivits gäller också när beslut meddelas under förrättningen och särskild talan skall föras mot detta.

När fastighetsbildningsbeslut meddelats, skall myndigheten på sakägares begäran snarast utvisa de nya gränssträckningarna på marken, om det ej är uppenbart att visningen skulle vara utan betydelse för sakägaren.

31 §.

Om hinder föreligger mot fastighetsbildningen, skall fastighetsbildningsmyndigheten så snart som möjligt avbryta förrättningen och meddela beslut om dess inställande. Kan hindret undanröjas genom att sökanden jämkar sin talan, skall han få tillfälle att göra det.

32 §.

Vill sökanden återkalla sin ansökan, skall han göra det skriftligen hos fastighetsbildningsmyndigheten eller muntligen vid sammanträde. Har annan sakägare ej fört talan vid förrättningen när återkallelsen sker, skall förrättningen genast inställas. I annat fall skall sakägare som fört talan vid förrättningen och som själv kunnat ansöka om åtgärden underrättas om återkallelsen. Om sådan sakägare icke begär att förrättningen fortsättes, skall den inställas. Underrättas sakägarna om återkallelsen vid sammanträde, skall begäran framställas vid sammanträdet och i annat fall inom tid som myndigheten föreskrivit.

Återkallelse enligt första stycket får ej ske sedan förrättningen avslutats.

Uteblir sökanden från det första förrättningsammanträde till vilket han kallats, skall ansökningen anses återkallad om icke sökanden anmält laga förfall eller det är uppenbart att han ändock vidhåller ansökningen.

Beträffande avstyckning och klyvning gäller bestämmelserna i denna paragraf endast i den mån ej annat följer av 10 kap. 8 § eller 11 kap. 2 §.

33 §.

Beslut om fördelning av skyldigheten att betala förrättningskostnaderna skall meddelas senast när förrättningen avslutas eller inställes.

Särskilda bestämmelser

34 §.

För utredning av fråga, vars bedömande kräver särskild fackkunskap, får fastighetsbildningsmyndigheten anlita biträde av sakkunnig. Den som står i sådant förhållande till saken eller till någon sakägare att hans tillförlitlighet kan anses förringad får ej anlitas som sakkunnig.

Ersättning till sakkunnig bestämmes av myndigheten. Anlitas befattningshavare i allmän tjänst som sakkunnig, utgår ersättning endast när särskild föreskrift är meddelad.

35 §.

Behärskar sakägare ej svenska språket eller är han allvarligt hörsel- eller talskadad, får tolk anlitas att biträda fastighetsbildningsmyndigheten.

Som tolk får ej den anlitas beträffande vilken sådan omständighet föreligger att hans tillförlitlighet därigenom kan anses förringad.

Den som fullgör uppdrag som tolk har rätt att av allmänna medel få skäligt arvode samt ersättning för kostnad och tidsspilla. Vad nu sagts gäller dock ej den som fullgör uppdraget i tjänsten.

36 §.

Angelägenhet som är gemensam för sakägarna och har samband med förrättningen skall ombesörjas av en eller flera sysslomän, om flertalet av de vid sammanträde närvarande sakägarna beslutar det eller om fastighetsbildningsmyndigheten finner att sysslomän behövs.

Syssloman utses genom val av sakägarna. Har flera sysslomän utsetts, skall de gemensamt ha hand om uppdraget, om ej annat bestämts. Kan sysslomännen ej enas, gäller den mening som förrättningslantmätaren biträder.

Syssloman kan skiljas från sitt uppdrag, om flertalet av de vid sammanträde närvarande sakägarna kommer överens om det och fastighetsbildningsmyndigheten finner åtgärden befogad. Har syssloman fått i uppdrag att ombesörja arbete som avses i 9 kap. och utför han icke uppdraget på tillfredsställande sätt, får fastighetsbildningsmyndigheten skilja sysslomannen från uppdraget och förordna annan i hans ställe. Innan så sker, bör sakägarna ha fått tillfälle att yttra sig.

Önskar syssloman ersättning, skall han begära sådan innan förrättningen avslutas eller inställes. Kan överenskommelse ej uppnås, bestämmes ersättningen av myndigheten.

37 §.

Sakägarna skall tillhandahålla för förrättningen nödig och lämplig hantlangning, om sådan ej enligt särskilda bestämmelser skall utföras genom det allmännas försorg. Hantlangningen fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt.

Försummar sakägare att utföra den hantlangning som ålagts honom, kan förrättningen förklaras vilande i avvaktan på att han fullgör sin skyldighet. Fastighetsbildningsmyndigheten får dock ombesörja hantlangningen, om det är lämpligt.

Utses syssloman för att ombesörja hantlangningen, äger 9 kap. 3—6 §§ motsvarande tillämpning.

38 §.

Förrättningsmännen och deras biträden är berättigade att, när så behövs med anledning av förrättningen, få tillträde till byggnad, övergå ägor,

verkställa mätningar på marken samt företaga markundersökningar och liknande åtgärder. I trädgård eller därmed jämförlig plantering får träd ej skadas eller fällas utan ägarens samtycke. Även i övrigt skall skada undvikas, om det är möjligt.

Rätt att övergå annans ägor tillkommer också var och en som för talan vid förrättningen.

Har skada uppkommit genom åtgärd som avses i denna paragraf och vill den skadelidande få ersättning för skadan, skall han framställa yrkande därom innan förrättningen avslutas eller inställes.

39 §.

Om det är av synnerlig vikt för fastighetsbildningen att fråga som är föremål för prövning i annan ordning först avgöres, får fastighetsbildningsmyndigheten förklara förrättningen vilande i avvaktan på att frågan avgöres. Vill sakägare väcka talan för prövning av fråga som icke kan avgöras vid förrättningen och vars behandling i särskild ordning kan föranleda att förrättningen förklaras vilande, skall skäligen rådruum lämnas honom.

Har fastighetsbildningsmyndigheten meddelat beslut i fråga beträffande vilken talan får fullföljas särskilt, skall förrättningen vila i de delar som är beroende av frågans slutliga lösning, såvida icke myndigheten finner att förrättningen utan betydande olägenhet kan fortsätta eller fastighetsdomstolen förordnar annat.

40 §.

Har fastighet övergått till ny ägare under förrättningen, får denne icke rubba vad den förre ägaren medgivit eller godkänt.

41 §.

Föranleder fastighetsbildningen ändring av gräns för kommun eller församling, skall fastighetsbildningsmyndigheten underrätta menigheten om fastighetsbildningen och dess inverkan på indelningen i förvaltningsområden. Menigheten skall beredas tillfälle att begära inhämtande av medgivande som avses i 3 kap. 11 §, om sådant medgivande ändock icke skall inhämtas.

42 §.

Finner fastighetsbildningsmyndigheten att förrättningsbeslut till följd av skrivfel, felräkning eller annat misstag innehåller uppenbar oriktighet, skall myndigheten besluta om rättelse. Detsamma gäller beträffande karta, som upprättats vid förrättning, samt annan handling till vilken hänvisning skett i förrättningsbeslutet. Innan rättelse sker, skall berörda sakägare få tillfälle att yttra sig.

Rättelse skall med angivande av dagen för åtgärden antecknas på huvudskriften och såvitt möjligt på övriga exemplar av den handling som rättelsen avser. Sakägarna skall omedelbart underrättas om åtgärden och vad som är att iakttaga för fullföljd av talan.

TREDJE AVDELNINGEN

Fastighetsreglering

5 KAP.

Allmänna bestämmelser

Grunderna för fastighetsreglering

1 §.

Genom fastighetsreglering får mark överföras från en fastighet eller samfällighet till en annan sådan enhet samt andel i samfällighet överföras från en fastighet till en annan. Genom fastighetsreglering kan också samfällighet bildas samt servitut bildas, ändras eller upphävas.

Som ett led i genomförandet av fastighetsreglering kan för sakägarna gemensamma arbeten verkställas.

2 §.

För mark som genom överföring frångår fastighet skall annan mark eller andel i samfällighet tilläggas fastigheten såsom vederlag, om ej ersättning i pengar är mera ändamålsenlig. Vad som sålunda föreskrivits äger motsvarande tillämpning vid överföring av andel i samfällighet samt när mark överföres från samfällighet och när samfällighet bildas.

3 §.

Rätt att påkalla fastighetsreglering tillkommer ägare av fastighet som beröres av regleringen.

Om expropriation eller liknande åtgärd äger rum, får den för vars räkning egendom skall tagas i anspråk begära sådan fastighetsreglering varigenom olägenhet av expropriationen eller åtgärden kan undanröjas, minskas eller förebyggas.

Byggnadsnämnd får begära fastighetsreglering som avser område där tätbebyggelse föreligger eller är att vänta inom en nära framtid.

Länsstyrelse, överlantmätare eller lantbruksnämnd kan påkalla fastighetsreglering av större allmän betydelse.

4 §.

Fastighetsreglering får äga rum, under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mera ändamålsenlig markanvändning vinnes

samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför.

Om fastighetsreglering kan antagas väsentligt försvåra eller fördyra genomförandet av den ytterligare reglering som kan behövas, är åtgärden icke tillåten.

5 §.

Fastighetsreglering som påkallats av sakägare får genomföras, endast om den är nödvändig för att sökanden tillhörig fastighet skall förbättras.

Föranleder bestämmelserna i 4 § andra stycket att regleringen måste göras mera omfattande än som eljest skulle ha krävts för att förbättra sökandens fastighet eller har åtgärden påkallats av annan än sakägare, får regleringen icke äga rum, om de sakägare som har ett väsentligt intresse i saken mera allmänt motsätter sig regleringen och har beaktansvärda skäl för det. Vid prövning enligt vad nu sagts skall främst deras mening beaktas för vilka regleringen är till största nytta.

Föreskrifterna i andra stycket gäller icke, om behovet av fastighetsreglering är synnerligen angeläget.

6 §.

Fastighetsreglering skall ske i den omfattning som avses med ansökningsen. Sker regleringen i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område, skall beaktas att regleringsområdet får en omfattning som är avpassad efter upprättade planer, fastighetsindelningens beskaffenhet, naturförhållandena samt befintliga och avsedda anläggningar så, att största möjliga fördel uppkommer utan att förrättningsarbetet onödigt försvåras.

Kan syftet med fastighetsregleringen vinnas genom olika utföranden, skall regleringen verkställas på det sätt som föranleder minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt oskäligt försämras.

7 §.

Fastighetsreglering får icke verkställas så, att mark tillsammans med byggnad som finns på marken överföres till annan fastighet eller samfällighet. Mark varå finns byggnad som tillhör servituts- eller nyttjanderätts-havare får överföras, endast om byggnadens ägare tillförsäkras motsvarande rätt att efter regleringen behålla byggnaden på samma mark.

Under förutsättning att väsentlig olägenhet för sakägare ej uppkommer, får mark där byggnad finns överföras utan hinder av bestämmelserna i första stycket, om byggnaden har endast obetydligt värde eller om överföringen i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna ändamåls-enlig fastighetsindelning. Vid sådan överföring övergår byggnaden i tillträ-

darens ägo, även om den ej hört till den fastighet från vilken överföringen sker.

Mark där elektrisk starkströmsledning finns får överföras, endast om ledningens ägare tillförsäkras rätt att efter regleringen behålla ledningen på samma mark.

8 §.

Vid fastighetsregleringen iakttages att däri ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den ej i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. Fastigheten får icke ändras så, att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. Vad som sålunda föreskrivits utgör icke hinder mot inlösen enligt 8 kap.

Värdering och ersättning mellan sakägare

9 §.

I den utsträckning det är nödvändigt för genomförande av fastighetsreglering skall särskilda graderingsvärden fastställas för de områden som ingår i regleringen.

Graderingsvärdet för ett område bestämmes med hänsyn särskilt till ortens pris och områdets avkastning.

Graderingsvärdet åsättes med hänsyn till områdets beskaffenhet i obebyggt skick och dess tjänlighet för det ändamål vartill det lämpligen bör användas. Berör regleringen till någon del mark som bör användas till jordbruk, får all mark som ingår i regleringen graderas efter markens tjänlighet för jordbruksändamål, om särskilda skäl föranleder därtill. Vid graderingen får bortses från tillfälliga förhållanden. Område som är avsett för skogsbruk värderas som om det vore bevuxet med skog, vilken med hänsyn till markens godhetsgrad är av normal beskaffenhet enligt förhållandena i orten.

Fastighets graderingsvärde utgör summan av de graderingsvärden som tillkommer fastigheten enskilt tillhöriga områden samt på fastigheten belöpande andelar i motsvarande värden för samfälld mark.

10 §.

Om värdet av den mark och de andelar i samfälld mark som genom fastighetsreglering tillägges fastighet icke motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten på annat sätt än genom inlösen, utjämnas skillnaden genom ersättning i pengar. Värdeförändring, som föranledes av servitutsåtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom regle-

ringen övergår till annan ägare utan att inlösen därav ägt rum, utjämnas på samma sätt.

Till grund för ersättningsbestämmande verkställes värdering (likvidvärdering). Vid likvidvärderingen skall tagas hänsyn till egendomens användning för det ändamål som föranleder det högsta värdet samt till förhållandena vid tillträdet, om ej annat följer av att avträdaren äger rätt att tillgodogöra sig skog eller gröda. I övrigt skall värderingen ske enligt de i 9 § andra stycket angivna grunderna.

11 §.

Genomföres regleringen på sådant sätt att ägare av fastighet lider förlust genom att fastighetens värde minskas utan att ägaren kan erhålla gottgörelse enligt andra bestämmelser eller genom att han med anledning av regleringen åläggas betala belopp som överstiger fastighetens värdehöjning, skall resultatet av den ekonomiska uppgörelsen enligt 10 § jämkas så, att förlusten täckes. Överstiger den enligt 10 § beräknade ersättningen för vad som genom överföring frångår fastighet i väsentlig mån den värdeminskning som överföringen innebär för fastigheten, skall jämkning ske, om det är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

Om kostnaden för att anskaffa egendom, som vid regleringen användes för förstärkning av fastighet, icke överensstämmer med likvidvärdet, skall jämkning enligt första stycket också ske, om det ej medför avsevärd olägenhet för sakägare.

12 §.

Överföres mark på vilken finns byggnad och lider den som frånträder byggnaden skada som icke beaktas enligt 10 eller 11 §, har han rätt till särskild ersättning för skadan. Detsamma skall gälla, om servitutsåtgärd föranleder att byggnad rives eller ändras eller att byggnadens ägare på annat sätt tillfogas skada. Medför överföringen eller servitutsåtgärden att särskild rätt att nyttja byggnaden upphör, är rättighetshavaren berättigad till ersättning för den skada detta innebär. Vad som sålunda föreskrivits om byggnad gäller också annan anläggning.

Har vid fastighetsreglering på fastighet som besväras av arrende något område för arrendets utövande ej kunnat utläggas eller har fastigheten därvid så ändrats till omfång eller läge att arrenderätten helt upphör eller dess värde förringas, har arrendatorn rätt till ersättning för skadan.

Är innehavare av rättighet, som minskar fastighetens värde, berättigad till ersättning enligt första eller andra stycket, skall det likvidvärde som tillgodoräknas fastighetens ägare minskas med belopp motsvarande den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit. Om ersättningen ej kan minskas utan förfång för innehavare av fordran med bättre rätt,

minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

Skyldigheten att betala ersättning enligt denna paragraf fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till deras nytta av att regleringen genomföres på sådant sätt att ersättningen skall utgå.

13 §.

Kostnaderna för fastighetsreglering betalas av sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av regleringen.

Om det är lämpligt, får kostnad för särskild åtgärd utan hinder av vad nu sagts fördelas för sig efter den särskilda nytta som följer av åtgärden. Hade åtgärden kunnat utföras utan samband med regleringen och skulle annan grund för fördelningen av kostnaden då ha gällt, får denna i stället tillämpas.

14 §.

Om fastighetsreglering sker i samband med expropriation eller liknande åtgärd, skall den, för vars räkning marken tages i anspråk, efter vad som är skäligt åläggas att betala kostnader enligt 13 § samt att utge ersättning enligt 12 §, såvida regleringen medför att olägenhet av expropriationen eller åtgärden undanröjes, minskas eller förebygges. Skyldighet kan också åläggas honom att betala den merkostnad som föranledes av att jämkning sker enligt 11 § för att hindra att fastighetsägare lider förlust.

Den som enligt första stycket kan åläggas att betala ersättning eller kostnad skall beredas tillfälle att vid förrättningen yttra sig i frågan.

15 §.

Mellan ägarna av de fastigheter som ingår i regleringen upprättas avräkning utvisande vad var och en har att mottaga och utge i ersättningar. Berör ersättningsbeslut annan än fastighetsägare, skall avräkningen avse även honom. Avräkningen skall omfatta även kostnad som avses i 13 §, om och i den mån det lämpligen kan ske och beloppet blivit slutligt bestämt.

För belopp som skall betalas enligt första stycket fastställs förfallodag. Om det är behövt att fördela betalningsskyldigheten på längre tid, avpassas förfallodagarna så, att minst en femtedel av beloppet erlägges årligen.

Är det med hänsyn till omständigheterna påkallat, skall den betalningsskyldige åläggas att utge skälig ränta på belopp som ej är betalt. Räntan skall utgå från dag som bestämmes med hänsyn till tiden för tillträdet och övriga omständigheter.

16 §.

Om fastighet, som undergår värdeminskning genom regleringen eller som inlöses, svarar för fordran, skall fastighetsbildningsmyndigheten förordna

att ersättning jämte ränta, som efter verkställd avräkning tillkommer fastighetsägaren och som ej utgör ersättning för skada, skall inbetalas till myndighet som Konungen bestämt för fördelning mellan rättsägare i fastigheten. Detta gäller dock icke, om innehavarna av samtliga fordringar och andra rättigheter, för vilka fastigheten svarar, medgivit att ersättning utbetalas direkt till fastighetsägaren. Besväras fastigheten av gemensam in-teckning, fordras dessutom medgivanden enligt vad som i 22 kap. 11 § jord-dabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare som nu sagts fordras ej, om regleringen är väsentligen utan betydelse för honom.

Fördelning av de nedsatta medlen verkställs av länsstyrelsen. I fråga om ordningen för och verkan av fördelningen äger bestämmelserna om ex-propriationsersättning motsvarande tillämpning.

Även i annat fall än som avses i första stycket får fastighetsbildnings-myndigheten förordna att in- och utbetalningar av belopp, som skall utgå med anledning av regleringen, skall ske genom myndighets förmedling. Närmare föreskrifter härom meddelas av Konungen.

Skall medel inbetalas till myndighet på grund av bestämmelserna i denna paragraf, ankommer det på myndigheten att vidtaga behövlige åtgärder för att uttaga medlen hos den betalningsskyldige.

17 §.

Ersättning som tillkommer delägarna i samfälld mark med anledning av sådan åtgärd rörande marken som ej innebär ändring i delaktigheten skall i det fall att för samfälligheten finns känd styrelse eller förvaltare med be-fogenhet att för delägarna uppbära från samfälligheten härflytande medel tillställas styrelsen eller förvaltaren, i den mån ersättningen icke skall in-betalas till myndighet enligt 16 § första stycket.

Har föreskrivits att belopp sålunda skall tillställas styrelse eller förval-tare för samfällighet, får styrelsen eller förvaltaren vidtaga behövlige åtgär-der för att uttaga beloppet hos den betalningsskyldige.

Överenskommelser mellan sakägare m. m.

18 §.

Nedan angivna bestämmelser i detta kapitel till skydd för enskilt intresse får åsidosättas i följande avseenden:

1. 4 § första stycket och 5 § första stycket, om ägarna av de fastigheter som beröres av regleringen medger det,
2. 6 § andra stycket samt 7, 10—12 §§, om de sakägare vilkas rätt är be-roende av åtgärden samtycker till det,
3. 8 §, om fastighetens ägare medger det, samt
4. 13 och 14 §§, om det medges av den som ålägges att betala mera än

han annars skulle ha varit skyldig att betala och om avvikelserna från bestämmelserna icke sker i otillbörligt syfte.

Avser regleringen fastighet som svarar för fordran eller annan rättighet, får åtgärden icke genomföras med stöd av överenskommelse eller samtycke av ägaren, om icke innehavare av sådan fordran eller rättighet medger det. Besvärans fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden till åtgärden som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrivits för relaxation. Är regleringen väsentligen utan betydelse för rättsägare som nu sagts, fordras dock ej hans medgivande till åtgärden.

Fastighetsgraderingsvärde får icke på grund av ägarens samtycke genom regleringen minskas utöver vad som är medgivet enligt 8 §, om ej samtycket är skriftligen upprättat. Beträffande ägarens rätt att lämna sådant samtycke gäller samma villkor som för avhändelse av fast egendom.

19 §.

Avser fastighetsreglering fastighet som upplåtits med tomträtt, äger reglerna i 16 § och 18 § andra stycket motsvarande tillämpning i fråga om fordran och annan rättighet som upplåtits i tomträten.

20 §.

Om fastighetsgraderingsvärde ökas väsentligt med samtycke av fastighetens ägare, skall i lag eller annan författning föreskrivna inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom äga motsvarande tillämpning. Skulle tillstånd eller annan prövning av myndighet fordras vid motsvarande förvärv av fast egendom, skall frågan om tillstånd till ökningen underställas myndigheten. Underställning med hänsyn till bestämmelserna i jordförvärvslagen den 14 maj 1965 (nr 290) fordras dock endast om den fastighet som ökas är avsedd för jordbruk eller skogsbruk och det finns anledning antaga att egendomen kan med större fördel läggas till annan fastighet eller att tillstånd kan vägras enligt 4 § jordförvärvslagen.

Inskränkningar i rätten att nyttja egendom som ingår i fastighetsreglering

21 §.

Fastighetsbildningsmyndigheten kan förordna att skogsavverkning samt jord-, grus- eller sandtäkt icke får bedrivas eller att sådan åtgärd får företagas endast under de särskilda villkor som myndigheten bestämmer.

Förordnande enligt första stycket får meddelas, endast om det kan befaras att regleringen eljest väsentligt försvåras eller att oriktiga ersättningsbelopp fastställs.

22 §.

Om det är nödvändigt, äger fastighetsbildningsmyndigheten förordna att byggnad icke får uppföras eller sättas i stånd utan myndighetens medgi-

vande. Sådant medgivande får vägras, endast om åtgärden väsentligt försvårar regleringen.

23 §.

Har förordnande enligt 21 eller 22 § tillkännagivits vid sammanträde, gäller det omedelbart. Meddelas förordnandet i annan ordning än vid sammanträde, gäller det mot var och en som fått kännedom om det.

Förordnandet skall upphävas när ändamålet därmed förfallit. Om förordnandet ej upphäves tidigare, gäller det till dess ersättningsfrågor angående den mark som berörs av förordnandet slutligt avgjorts. I den mån förordnandet omfattar mark som skall överföras, upphör förbudet i stället att gälla vid tillträdet.

Rivning och flyttning av byggnad

24 §.

Beslut om rivning av byggnad får meddelas, om möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning därigenom väsentligt underlättas och byggnaden är obehövlig för den fastighet till vilken den hör. Är byggnadens värde obetydligt, får sådant beslut meddelas, om ändamålsenlig fastighetsindelning främjas genom att byggnaden rives. Beslut om rivning av byggnad får ej meddelas, om väsentlig olägenhet uppkommer för ägaren.

Rives byggnad, är ägaren berättigad till ersättning motsvarande byggnadens värde för honom. I övrigt äger 12 § motsvarande tillämpning i fall som här avses. Ersättning erlägges enligt samma grunder som föreskrivits beträffande de i 13 § avsedda kostnaderna.

Med samtycke av de sakägare vilkas rätt beröres får bestämmelserna i första och andra styckena åsidosättas med den begränsning som följer av 18 § andra stycket.

25 §.

Beslut om flyttning av byggnad eller annan anläggning får meddelas, om flyttningen väsentligt underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning samt fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som är förenade med flyttningen. Beslut om flyttning får ej meddelas, om väsentlig olägenhet uppkommer för ägaren.

Har byggnad uppförts i strid mot förordnande enligt 22 §, får beslut om flyttning av byggnaden meddelas utan hänsyn till de kostnader och olägenheter, som uppkommer för ägaren. Detsamma gäller byggnad som iståndsatts i strid mot dylikt förordnande, såvida ägaren kunnat med stöd av första stycket åläggas flytta byggnaden, om iståndsättandet ej ägt rum.

På begäran av ägaren får flyttning av byggnad eller annan anläggning beslutas, om flyttningen är av betydelse för honom.

26 §.

I beslut om flyttning skall anges viss tid inom vilken flyttningen skall vara slutförd.

Flyttning får utföras som gemensamt arbete enligt 9 kap., om ägaren framställer begäran därom innan förrättningen avslutats eller det eljest är lämpligt.

27 §.

Ägare av byggnad eller annan anläggning som flyttas är berättigad till ersättning för de kostnader som flyttningen beräknas förorsaka honom.

Är byggnaden i sådant skick att ombyggnad eller förbättring behövs, skall flyttningserättningen jämkas. Jämkning skall också ske, om det föreligger anbud om förvärv av byggnad till visst pris samt det är fördelaktigare att sälja byggnaden enligt anbudet och uppföra ny byggnad än att flytta den gamla byggnaden eller om det framgår av omständigheterna att ägaren icke kommer att återuppföra den.

Ersättningen för flyttning erlägges enligt samma grunder som föreskrivits beträffande de i 13 § avsedda kostnaderna. Fastighetsbildningsmyndigheten kan förordna att ersättningen icke skall ingå i avräkning enligt 15 §. I sådant förordnande anges när ersättningen skall betalas. Fastighetsbildningsmyndigheten får bestämma att skälig del av ersättningen skall betalas först sedan flyttningen utförts. Försummar byggnadens ägare att verkställa flyttningen inom den bestämda tiden, förfaller hans rätt till ersättningsbelopp beträffande vilket sådant förbehåll meddelats.

28 §.

Om flyttning av byggnad beslutats med stöd av 25 § andra stycket, har ägaren ej rätt till ersättning för flyttningens kostnader. I fråga om byggnad som utan medgivande satts i stånd under pågående reglering utgår dock ersättning, som bestämmes med hänsyn till byggnadens beskaffenhet före iståndsättandet.

Vid fördelning av skyldigheten att betala ersättning för flyttning enligt 25 § sista stycket får endast den som fordrat åtgärden belastas med högre ersättningsbelopp än som svarar mot nyttan för honom.

Träffar de sakägare vilkas rätt beröres därav överenskommelse om flyttningserättningens storlek eller om ersättningsskyldighetens fördelning, gäller överenskommelsen med den begränsning som följer av 18 § andra stycket.

29 §.

Beslut om rivning eller flyttning upptages i fastighetsbildningsbeslutet.

Tillträde

30 §.

Tillträdet sker vid den tidpunkt som fastighetsbildningsmyndigheten bestämmer. Innan tillträde äger rum, skall fastighetsbildningsbeslutet ha vunnit laga kraft. Om ej särskilda skäl föranleder annat, får tillträdet ej äga rum senare än ett år från det uppgift om regleringen införts i fastighetsregistret. Vid bestämmande av tidpunkten för tillträde skall beaktas vad som föreskrivits i 33 § om hyresgästs skyldighet att avträda lägenhet.

Har bestämmelse om tillträde icke meddelats, äger tillträde rum när uppgift om regleringen införts i fastighetsregistret.

Sker tillträde icke samtidigt beträffande all i regleringen ingående egendom och uppkommer därigenom väsentlig olägenhet för sakägare, har denne rätt till skälig ersättning härför. Ersättningen skall betalas av den som har nytta av att tillträde ej äger rum samtidigt. Fråga om ersättning upptages på begäran av sakägare.

31 §.

Den som avträder mark får under ett år ha kvar byggnad eller annan anläggning som skall flyttas samt upplag. Finns växande gröda på åker som tillträdes, får avträderen bärga grödan.

Vad som sålunda föreskrivits gäller endast om fastighetsbildningsmyndigheten ej bestämmer annat.

Om det främjar genomförandet av regleringen, kan den som avträder skogbevuxen mark berättigas att under en tid av högst fem år från det uppgift om regleringen införts i fastighetsregistret på marken uttaga utstämplad skog till ett särskilt angivet värde. Föreligger på grund av förhållande, som avträderen icke råder över, hinder för honom att tillgodogöra sig skogen inom den bestämda tiden, skall ersättning i pengar betalas av markens ägare för vad som ej kan uttagas. Väckes ej talan om sådan ersättning inom ett år från det den bestämda tiden utgick, är rätten till talan förlorad.

32 §.

Vägras någon att tillträda mark eller byggnad, kan han erhålla handräckning av utmätningsmannen för att komma i besittning av egendomen.

Nyttjanderätt

33 §.

Om mark eller byggnad, som är upplåten med nyttjanderätt, genom fastighetsreglering överföres till annan fastighet eller intages i samfällighet, upphör nyttjanderätten att gälla i den överförda marken och byggnaden

Hyresrätt blir dock gällande mot tillträdaren, om denne ej säger upp avtalet inom en månad från det uppgift om regleringen införts i fastighetsregistret. I fråga om tid för avflyttning gäller vad som i lag föreskrives för det fall att hyresgäst säges upp på grund av frivillig överlåtelse av fastighet.

34 §.

Om mark som är upplåten med nyttjanderätt överföres till annan fastighet eller intages i samfällighet, skall fastighetsbildningsmyndigheten, om sakägare begär det och åtgärden är lämplig, bestämman nytt område för nyttjanderättens utövning på mark som efter regleringen hör till den fastighet i vilken nyttjanderätten upplåtits.

35 §.

Beröres nyttjanderätt eller samfällighetsrätt av fastighetsreglering, är rättighetshavaren sakägare vid förrättningen, om regleringen är av betydelse för honom.

Ansvarsbestämmelse

36 §.

Den som uppsåtligen överträder förordnande som meddelats med stöd av 21 § dömes till böter eller fängelse i högst ett år.

6 KAP.

Särskilda bestämmelser om samfällighet

1 §.

För ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter får samfällighet bildas, om ej ändamålet med större fördel kan tillgodoses på annat sätt.

Samfällighet får ej bildas för andra fastigheter än sådana för vilka det är av väsentlig betydelse att de har del i samfälligheten.

Fastighets andel i samfällighet bestämmas efter vad som med hänsyn till omständigheterna är ändamålsenligt och skäligt.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller ej sådan samfällighetsbildning som avses i 2 och 4 §§.

2 §.

Är skogsmark uppdelad på sådant sätt att ett tillfredsställande utnyttjande av skogen hindras väsentligt, får samfällighet för skogsbruksändamål (gemensamhetsskog) bildas av skogsmarken, om behovet av en förbättrad fas-

tighetsindelning ej kan tillgodoses på annat sätt. Fastighets enskilda mark får dock intagas i gemensamhetsskog, endast om marken är väsentligen utan betydelse för fastighetens behov av skogsprodukter och gemensamhetsskogen får sådan storlek och utformning att den medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift.

Ingår skogsmark i sådan fastighetsreglering som anges i 8 kap. 1 §, får marken avsättas till gemensamhetsskog, om detta ökar möjligheterna att utnyttja skogen och marken ej hör till jordbruksfastighet eller till skogsbruksfastighet som medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift.

Fastighets andel i gemensamhetsskog bestämmes efter graderingsvärdet för den mark som fastigheten avstår. Om det är lämpligt, får mindre jämkning av andelstalet ske.

3 §.

Efter överenskommelse mellan ägarna till de fastigheter som skall ha del i samfälligheten får bestämmelsen i 1 § andra stycket åsidosättas. Med samtycke av fastighetsägaren får mark avsättas till gemensamhetsskog, även om villkoren i 2 § första och andra styckena icke är uppfyllda. Avsteg från 2 § tredje stycket får göras, om ägarna till de fastigheter som beröres samtycker.

Första stycket gäller med den begränsning som följer av 5 kap. 18 § andra stycket.

4 §.

Om särskilda skäl föreligger, får samfällighet uppdelas i nya samfälligheter. Delaktigheten i de nya samfälligheterna bestämmes efter vad som med hänsyn till omständigheterna är ändamålsenligt och skäligt.

5 §.

Bestämmelserna i 1—3 §§ äger motsvarande tillämpning när mark överföres till samfällighet mot att fastighet får andel i samfälligheten eller när överföring eljest sker av andel i samfällighet. Överenskommelse om överföring av andel i samfällighet som avses i 1 § behöver dock ej biträdas av delägare för vilka åtgärden icke medför ändrade andelstal.

6 §.

Avstår fastighet mark för bildande av samfällighet och får den ej motsvarande andel i samfälligheten, skall annan mark eller andel i annan samfällighet tilläggas fastigheten som vederlag, om icke ersättning i pengar är mera ändamålsenlig. Detsamma gäller, när fastighet i fall som anges i 4 § avstår rätt till delaktighet i samfällid mark.

7 §.

Överföres mark från samfällighet skall ersättning i pengar eller annat vederlag utgå för marken, endast om yrkande framställs under förrättningen eller om det finns anledning antaga att fastighets andel i marken icke har ett obetydligt värde.

Uppkommer fråga om tillämpning av första stycket och har ej i kallelserna till första förrättningssammanträdet och i kungörelse som kan ha utfärdats om förrättningen angivits vad delägare i den samfällda marken har att iakttaga om han önskar framställa ersättningsanspråk, skall delägarna i god tid före förrättningens avslutande underrättas därom i den ordning som gäller för kallelse till första förrättningssammanträdet. Om tillkännagivande sker vid förrättningssammanträde, behöver delägare som är närvarande vid sammanträdet icke underrättas på annat sätt.

7 KAP.

Särskilda bestämmelser om servitut

1 §.

Servitut får bildas genom fastighetsreglering, om det är av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning. Vid bedömande huruvida åtgärden är av sådan betydelse skall hänsyn ej tagas till rättighet som kan upphävas genom avtal.

Utan stöd av överenskommelse mellan ägaren av den härskande fastigheten och ägaren av den tjänande fastigheten får servitutet ej innefatta skyldighet för den senare att underhålla väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet.

Servitut får ej bildas för viss tid eller göras beroende av villkor. Utan hinder härav får bestämmas att servitut skall gälla endast så länge ändamålet därmed ej tillgodosetts på annat angivet sätt.

2 §.

Servitut avseende skogsfång får ej bildas genom fastighetsreglering.

Servitut, som avser rätt att framdraga elektrisk starkströmsledning eller som kan upplåtas enligt vattenlagen eller efter prövning vid särskild förrättning enligt annan lag, får bildas genom fastighetsreglering, endast om åtgärden sker i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna. I fråga om servitut som avses i 2—6 kap. vattenlagen fordras vidare att ägaren av den tjänande fastigheten ej motsätter sig servitutsbildningen.

Bestämmelserna i andra stycket gäller ej servitut som avser rätt att över annans mark framdraga ledning för vatten till husbehovsförbrukning.

3 §.

Servitut får ändras, om det hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan och denna olägenhet kan undanröjas genom ändringen. Detsamma gäller, om ändring av servitutet innebär väsentlig fördel för den tjänande eller den härskande fastigheten och den andra fastigheten ej tillfogas olägenhet av betydelse.

Ändring av servitut kan avse begränsning, flyttning och annan ändring av det område där servitutet utövas samt meddelande av nya eller ändrade föreskrifter i fråga om utövningen som föranledes därav.

4 §.

Servitut får upphävas, om servitutet till följd av ändrade förhållanden ej behövs för den härskande fastigheten eller nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten. Detsamma gäller, om servitutet under avsevärd tid ej utövats och omständigheterna även eljest är sådana att det måste anses övergivet.

Om servitut hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan och denna olägenhet ej kan undanröjas genom ändring enligt 3 §, får servitutet upphävas.

Föreligger förhållande som avses i första eller andra stycket endast beträffande viss i servitutet ingående befogenhet, får denna upphävas, om det kan ske utan att servitutet i övrigt äventyras.

5 §.

I samband med fastighetsreglering som avser ändring i fastighetsindelningen får servitut ändras eller upphävas, även om det eljest icke skulle vara medgivet enligt de förut i detta kapitel upptagna bestämmelserna. Som förutsättning härför gäller dock att åtgärden är av betydelse för regleringen och att denna kan genomföras utan stöd av överenskommelse mellan sakägare eller utan sakägares samtycke.

Vid fastighetsreglering som avser bildande av servitut får ett redan befintligt servitut, som ej kan utövas jämsides med det nya servitutet, ändras och upphävas utan att de tidigare i kapitlet föreskrivna villkoren är uppfyllda.

6 §.

Efter överenskommelse mellan ägarna av den härskande och den tjänande fastigheten får servitut, med den begränsning som följer av 5 kap. 18 § andra stycket, ändras och upphävas genom fastighetsreglering även i andra fall än som avses i 3—5 §§.

7 §.

Servitut som bildats enligt 2—6 kap. vattenlagen eller motsvarande äldre lagstiftning får ej ändras eller upphävas genom fastighetsreglering. Om servitut tillkommit med stöd av 7 eller 8 kap. vattenlagen eller motsvarande äldre bestämmelser eller enligt lagstiftningen om ägofred eller enskilda vägar eller enligt lagen den 16 december 1966 (nr 700) om vissa gemensamhetsanläggningar, får åtgärd som nyss nämnts företagas, endast om åtgärden sker i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna.

8 §.

Servitut, som besvärar fastighet i vilken finns inteckning med bättre rätt än servitutet, får ändras eller upphävas genom fastighetsreglering, endast om åtgärden medgivits av inteckningshavaren eller är väsentligen utan betydelse för honom.

9 §.

Servitut får bildas, ändras eller upphävas utan särskild ansökan, om åtgärden är av betydelse för annan fastighetsregleringsåtgärd och företages i samband med denna.

8 KAP.

Särskilda bestämmelser om inlösen

1 §.

Har fastighetsreglering till syfte att inom område, som omfattar mark till ett flertal fastigheter med skilda ägare, åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet och är det ett väsentligt allmänt intresse att storleksförändringar därvid genomföres, är ägare av fastighet som ingår i regleringen skyldig att efter förordnande om inlösen avstå fastigheten eller del därav. För inlösen gäller de begränsningar som följer av 2 och 3 §§.

2 §.

Inlösen får ske, endast om egendomen överföres till annan fastighet och syftet med överföringen icke skäligen kan vinnas på annat sätt.

Fastighet får icke till någon del inlösas, om den uppfyller de i 3 kap. uppställda kraven på lämplighet. Ej heller får mark som ingår i eller är avsedd att intagas i gemensamhetsskog inlösas.

Om viss del av fastighet efter regleringens genomförande icke lämpligen kan användas tillsammans med fastighetens övriga ägor och ej heller kan med fördel utnyttjas för sig, får inlösen av fastighetsdelen ske, även om fastigheten uppfyller lämplighetskraven i 3 kap.

3 §.

Inlösen får icke ske, om avsevärd olägenhet därigenom skulle uppkomma för ägaren eller brukaren. Vid bedömning huruvida sådan olägenhet skulle uppkomma får hänsyn icke tagas till anordning som vidtagits i syfte att hindra inlösen.

4 §.

Tillhör enligt tomtindelning särskilda delar av tomt olika ägare, får ägare av sådan tomtedel på begäran lösa återstoden av tomten utan hinder av de inskränkningar beträffande inlösen som framgår av 1—3 §§. Yrkas inlösen av flera, äger den företråde vars tomtedel vid uppskattning åsättes största värdet. Åsättes tomtdelarna lika värde, äger den företråde som först yrkat inlösen. Om ändringar i fastighetsindelningen samtidigt genomföres med tillämpning av 5 kap., skall dessa beaktas vid uppskattningen.

5 §.

Ägaren till fastighet eller fastighetsdel som inlöses är berättigad till ersättning motsvarande egendomens värde med hänsyn särskilt till ortens pris och egendomens avkastning. Inlöses del av fastighet och lider återstoden skada eller intrång genom åtgärden eller genom den inlösta delens användande, skall ersättning utgå för detta. Om regleringen även medför nytta för den återstående delen, skall ersättningen jämkas i skälig omfattning. Uppkommer eljest genom inlösen skada för ägaren, skall också sådan skada ersättas.

Har kostnad nedlagts på fastigheten efter det fastighetsreglering sökts i uppenbar avsikt att höja inlösenersättningen, skall den därigenom uppkomna ökningen av fastighetens värde icke beaktas vid ersättningens bestämmande.

6 §.

Inlöst mark övergår till den nye ägaren fri från all särskild rätt, om ej denna utgör servitut som kan instiftas vid fastighetsreglering och fastighetsbildningsmyndigheten bestämmer att det skall stå kvar eller också den som tillträder marken medger att rättigheten lämnas orubbad. Bestämmelserna i 5 § äger motsvarande tillämpning beträffande ersättning för särskild rätt som sålunda upphör. Beträffande uppskattningen gäller vad som för motsvarande fall är föreskrivet beträffande expropriation.

Utgår ersättning till innehavare av särskild rättighet och besväras fastigheten dessutom av fordran med bättre rätt, skall fastighetsbildningsmyndigheten förordna om inbetalning och fördelning av ersättningen enligt 5 kap. 16 § första och andra styckena, om sådant förordnande meddelas beträffande inlösenersättningen till fastighetsägaren.

7 §.

När fråga om inlösen av fastighet eller fastighetsdel uppkommer, skall underrättelse därom meddelas ägaren och övriga berörda sakägare, innan frågan företages till slutlig behandling, samt anmälan göras till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken.

Ägaren av egendom som inlöses är skyldig att för fastighetsbildningsmyndigheten uppge innehavare av särskild rättighet till egendomen. Underlåter han det utan giltigt skäl och uppstår skada för rättighetshavare som till följd av underlåtenheten icke fått tillfälle att bevaka sin rätt, skall han ersätta skadan. Ägaren skall erinras om detta i samband med att underrättelse enligt första stycket lämnas honom.

Förordnande om inlösen skall upptagas i fastighetsbildningsbeslutet.

8 §.

Har tillträde av inlöst mark ägt rum, får fastighetsbildningsmyndigheten på yrkande av den som avstått marken föreskriva att förskott skall utgå i avräkning på den ersättning som slutligt fastställles vid förrättningen. Vad nu sagts gäller dock ej, om den slutliga fastställelsen är nära förestående eller om det är uppenbart att förskottet skulle uppgå till endast obetydligt belopp.

Förskottet skall utges av de sakägare som fastighetsbildningsmyndigheten bestämmer.

9 KAP.

Särskilda bestämmelser om gemensamma arbeten

1 §.

Utförande av teknisk anläggning eller liknande åtgärd skall efter beslut av fastighetsbildningsmyndigheten verkställas under förrättningen som ett för sakägarna gemensamt arbete enligt bestämmelserna i denna lag, om det med fastighetsregleringen avsedda syftet därigenom främjas och arbetet ej lämpligen bör ombesörjas av enskild sakägare.

Beslut enligt första stycket får ej avse sådant företag som skulle väsentligt ändra arten och omfattningen av regleringen och ej heller invallning eller företag på vilket vattenlagens bestämmelser om vattenavledning är tillämpliga.

Kan till följd av andra stycket företag icke utföras enligt denna lag eller är sådant utförande icke lämpligt, får fastighetsbildningsmyndigheten förordna om prövning i den ordning som föreskrives i vattenlagen, lagen den 3 september 1939 (nr 608) om enskilda vägar, eller lagen om vissa gemensamhetsanläggningar, såvida företaget faller under någon av dessa lagar.

2 §.

Gemensamt arbete ombesörjes av sakägarna enligt vad de överenskommer. Om sakägare begär det eller fastighetsbildningsmyndigheten finner det behövt, skall dock arbetet och vad därmed sammanhänger ombesörjas av en eller flera sysslomän.

3 §.

Har syssloman utsetts för att ombesörja gemensamt arbete, beslutar fastighetsbildningsmyndigheten, om så behövs, hur kostnaderna för företaget skall fördelas i avvaktan på slutligt avgörande av kostnadsfördelningen. Sakägarna är skyldiga att i enlighet med beslutet förskottera de för sysslomannens verksamhet behövliga medlen på grundval av debiteringslängd som upprättas av sysslomannen.

I debiteringslängden skall anges det belopp som utdebiteras, vad därav belöper på varje sakägare samt den tid inom vilken betalning skall ske. Längden skall framläggas för granskning på förrättningsammansträde.

4 §.

Är sakägare missnöjd med utdebiteringen, kan han begära rättelse hos fastighetsbildningsmyndigheten. Begäran om rättelse skall framställas vid det sammansträde då längden framlägges för granskning.

Om myndigheten ej i samband med sin prövning av utdebiteringen förordnar annat, får debiterat och till betalning förfallet belopp uttagas enligt utskökningslagens bestämmelser om fordran, för vilken betalningsskyldighet ålagts genom dom som äger laga kraft.

Kan förskott som enligt 3 § påförts sakägare ej uttagas hos honom, skall sysslomannen fördela bristen mellan övriga sakägare i förhållande till deras inbördes bidragsskyldighet.

5 §.

När syssloman frånträder sitt uppdrag, skall han avge redovisning för sin förvaltning. Redovisningen skall framläggas på sammansträde med sakägarna.

Fastighetsbildningsmyndigheten kan förelägga syssloman att lämna redogörelse för sin förvaltning. Myndigheten kan också förordna någon att granska förvaltningen och avge berättelse över granskningen.

Sakägare som vill klandra sysslomannens redovisning eller eljest föra talan mot denne med anledning av förvaltningen skall väcka talan inom tre månader från den dag då redovisningen framlades på sammansträde. Väcker ej talan inom denna tid, är rätten till talan förlorad, om talan ej grundas på att sysslomannen begått brottslig handling.

6 §.

Syssloman skall inhämta sakägarnas mening i fråga som är av större vikt för arbetets genomförande. På framställning av syssloman skall fastighetsbildningsmyndigheten hålla sammanträde med sakägarna för behandling av fråga som omfattas av sysslomannens uppdrag.

7 §.

Har gemensamt arbete utförts enligt bestämmelserna i denna lag, skall fastighetsbildningsmyndigheten ombesörja att fråga rörande det framtida underhållet och driften av den utförda anläggningen prövas enligt de särskilda föreskrifter som kan gälla därom.

FJÄRDE AVDELNINGEN

Övriga fastighetsbildningsåtgärder

10 KAP.

Avstyckning

1 §.

Genom avstyckning kan viss ägovidd av fastighets enskilda mark eller fastighets andel i samfällighet avskiljas för att utgöra fastighet för sig eller ingå i sammanläggning.

Avstyckad ägovidd eller andel kallas styckningslott och återstoden av fastigheten stamfastighet. Med styckningsdel avses såväl stamfastighet som styckningslott.

2 §.

Genom avstyckning kan även samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet avskiljas. I fråga om sådan avstyckning äger 1 § motsvarande tillämpning. Vid avstyckningen skall som stamfastighet anses varje fastighet som iger del i samfälligheten.

3 §.

Avstyckning från fastighet som besväras av tomträtt får ske, endast om fastighetsägaren och tomträttshavaren slutit avtal om inskränkning av området för tomträtten till att avse en av styckningsdelarna och ansökan om inskrivning av avtalet förklarats vilande enbart i avvaktan på fastighetsbildning.

4 §.

Vid avstyckning från fastighet till vilken hör andel i samfällighet eller också servitut eller annan särskild rättighet kan bestämmas att andelen eller rättigheten skall i sin helhet eller till viss del tilläggas styckningslott. Rättighet som icke lämpligen kan uppdelas får tilläggas styckningsdelarna gemensamt.

I den mån annat ej bestämts vid avstyckningen eller följer av 2 kap. 5 § eller av särskilda föreskrifter, hör andelar och rättigheter som avses i första stycket till stamfastigheten.

5 §.

Bestämmelserna i 6 kap. om bildande av samfällighet och i 7 kap. om bildande av servitut genom fastighetsreglering äger motsvarande tillämpning vid avstyckning såvitt avser förhållandet mellan styckningsdelarna.

Vid avstyckning av ägovidd från fastighet som har del i samfällighet kan styckningslottens ägare som servitut tilläggas rätt att nyttja mark som ingår i samfälligheten. Servitutet skall gälla i stamfastigheten. Det får ej avse annat ändamål än sådant för vilket dennas ägare får använda marken. Servitut som nyss sagts får ej bildas, om styckningslottens behov att få tillgång till marken lämpligen kan tillgodoses genom att lotten tillägges andel i samfälligheten eller om servitutsbildningen medför olägenhet av betydelse för delägare i samfälligheten.

6 §.

Avstyckning sker på ansökan av fastighetens ägare.

Har vad som skall avskiljas kommit i särskild ägares hand genom köp eller annat fång, får såväl förvärvaren som fångesmannen begära avstyckning.

7 §.

När styckningsdelarna har samme ägare, skall avstyckningen ske i överensstämmelse med vad denne yrkat eller godkänt.

8 §.

Har styckningsdelarna skilda ägare, skall till grund för avstyckningen läggas köpehandling eller annan handling varigenom äganderätten uppdelats (grundavhandlingen). Träffar sakägarna skriftlig överenskommelse i fråga som är av betydelse för avstyckningen, skall även överenskommelsen beaktas i den mån den icke strider mot vad som varit avsett vid tillkomsten av grundavhandlingen.

Återkallar sökanden sin begäran om avstyckning, får förrättningen ej inställas utan att annan sakägare fått tillfälle att yrka att den fortsättes och han underlåtit att framställa sådant yrkande.

9 §.

Kostnaderna för avstyckning enligt 7 § betalas av sökanden. Vid annan avstyckning fördelas kostnaderna efter vad som är skäligt.

11 KAP.

Klyvning

1 §.

Fastighet som innehas med samäganderätt får på ansökan av delägare genom klyvning uppdelas i lotter vilka kan bilda fastigheter för sig eller ingå i sammanläggning.

Vid klyvning utlägges särskild lott för varje delägare som så yrkar. Gemensam lott utlägges för de delägare som begär detta. För sådana delägare som ej framställt särskilt yrkande utlägges gemensam lott.

Kan fastigheten ej uppdelas enligt delägarnas yrkanden, utlägges gemensam lott i den omfattning som kräves med hänsyn till bestämmelserna i 3 kap.

2 §.

Klyvning får även ske, när någon genom köp eller annat fång förvärvat andel i fastighet och i fångeshandlingen bestämts att andelen skall utbrytas. Såväl den som förvärvat andelen som dennes fångesman är därvid behörig att söka klyvning.

Återkallar sökanden sin begäran om klyvning, får förrättningen ej inställas utan att annan sakägare fått tillfälle att yrka att den fortsättes och han underlåtit att framställa sådant yrkande.

3 §.

Klyvning får ske, endast om någon lott kan utläggas enligt framställt yrkande.

Fastighet som besväras av tomträtt får ej klyvas, om icke fastighetens ägare och tomträttshavaren slutit avtal om inskränkning av området för tomträtten till att avse en av klyvningslotterna och ansökan om inskrivning av avtalet förklarats vilande enbart i avvaktan på fastighetsbildning.

Fastighet med byggnad eller annan anläggning får klyvas, endast om delningen kan utföras på sådant sätt att det ej innebär avsevärd olägenhet för delägare att byggnaden eller anläggningen tillföres hans lott.

Skall fastighet enligt domstols förordnande utbjudas till försäljning för delägarnas gemensamma räkning, får fastigheten klyvas, endast om det visas att försäljning ej kommit till stånd.

4 §.

Fastighetens enskilda mark och dess andelar i samfälld mark fördelas mellan de olika klyvningslotterna, om ej annat följer av bestämmelserna i 6 § om bildande av samfällighet. Graderingsvärdet för varje lott får ej

väsentligt understiga delägarens andel i fastighetens graderingsvärde eller i sådan omfattning överstiga samma andel att avsevärd olägenhet uppkommer för delägare. I fråga om fastställande av graderingsvärde gäller 5 kap. 9 §.

Vid beräkningen av delägaras andel i fastighetens graderingsvärde skall hänsyn tagas till avstyckning eller därmed jämförlig åtgärd varigenom visst område avskilts från andel i fastigheten.

5 §.

Vid klyvning av fastighet till vilken hör särskild rättighet skall rättigheten i sin helhet tilläggas en av lotterna eller fördelas mellan lotterna eller vissa av dem. Rättighet som ej lämpligen kan uppdelas får tilläggas flera lotter gemensamt.

I den mån annat ej bestämts vid klyvningen eller följer av 2 kap. 5 § eller särskilda föreskrifter, tillhör rättighet som avses i första stycket de vid klyvningen utlagda lotterna gemensamt.

6 §.

Bestämmelserna i 6 kap. om bildande av samfällighet och i 7 kap. om bildande av servitut genom fastighetsreglering äger motsvarande tillämpning vid klyvning såvitt avser förhållandet mellan klyvningslotterna.

Mark som på grund av beskaffenheten eller läget ej kan värderas med tillräcklig säkerhet eller som har så lågt värde att kostnaderna för delning av marken ej står i rimligt förhållande till värdet får avsättas som samfällad för klyvningslotterna, även om det ej är tillåtet enligt 6 kap. 1 §.

7 §.

Klyvning skall genomföras på det sätt som medför minsta olägenhet utan att oskälig kostnad uppkommer.

8 §.

Bestämmelserna i 5 kap. om ersättning mellan sakägare vid fastighetsreglering och om tillträde äger motsvarande tillämpning vid klyvning.

9 §.

Med samtycke av berörda delägare får avsteg göras från bestämmelserna i 4 § om tilldelning vid klyvning och i 8 § om ersättning mellan delägare samt från 7 §.

Genomföres klyvningen med stöd av samtycke enligt första stycket, äger 5 kap. 18 § andra och tredje styckena samt 20 § motsvarande tillämpning.

10 §.

Kostnaderna för klyvning fördelas mellan delägarna efter vad som är skäligt.

12 KAP.

Sammanläggning

Villkor för sammanläggning

1 §.

Fastigheter som har samme ägare och innehas med lika rätt får sammanläggas till en fastighet.

Bestämmelserna i detta kapitel om fastighet som sammanlägges med annan gäller även del av fastighet som genom avstyckning eller klyvning utbrytes för sammanläggning.

2 §.

Utan hinder av villkoren i 1 § får fastigheter som tillhör äkta makar var för sig eller innehas med olika rätt i äktenskapet sammanläggas, om makarna träffar avtal om sin rätt i den fastighet som bildas genom sammanläggningen. Sådant avtal skall upprättas i samma form som äktenskapsförord. Tillhör fastigheterna ena maken som enskild egendom och som giftorättsgods, skall genom avtalet bestämmas att den nybildade fastigheten i sin helhet skall vara den makens enskilda egendom eller giftorättsgods. Tillhör fastigheterna makarna var för sig, skall bestämmas att makarna skall äga var sin andel i den nybildade fastigheten som enskild egendom eller giftorättsgods. Vardera makens andel skall utgöra hälften, om ej annat avtalats. Innefattar avtalet gåva, äger 8 kap. 5 § giftermålsbalken motsvarande tillämpning.

Fastighet som make fått i gåva av annan än andra maken med villkor att den skall vara hans enskilda egendom eller som make erhållit genom testamente med sådant villkor eller som tillfallit make i arv och om vilken arvlåtaren genom testamente meddelat sådan föreskrift får ingå i sammanläggning med stöd av avtal som avses i första stycket, endast om den genom sammanläggning bildade fastigheten enligt avtalet skall vara den makens enskilda egendom.

3 §.

Om någon genom avtal eller annan rättshandling tillförsäkrats rätt att återtaga eller lösa fastighet, får fastigheten icke ingå i sammanläggning utan medgivande av rättighetshavaren.

Fastighet som besväras av tomträtt får ej sammanläggas med annan fastighet som besväras av beviljad eller sökt inskrivning. Sammanläggning får ej heller ske med mindre fastighetsägaren och tomträttshavaren slutit avtal om utvidgning av området för tomträtten till att avse hela den genom

sammanläggning bildade fastigheten och ansökan om inskrivning av avtalet förklarats vilande enbart i avvaktan på fastighetsbildning.

4 §.

Fastighet får ingå i sammanläggning, endast om ägaren har lagfart på fastigheten eller ansökan om lagfart förklarats vilande och hinder mot bifall till ansöknings icke föreligger om fastighetsbildningen genomföres.

Är talan väckt om bättre rätt eller om lösningsrätt till fastigheten eller är rätten till fastigheten i annat fall tvistig, får fastigheten ej ingå i sammanläggning. Detsamma gäller, om fastigheten är utmätt eller om fordran fastställts till betalning ur fastigheten eller om fastigheten ingår i konkursbo och det begärts att den skall försäljas enligt utsökningslagen.

5 §.

Besväras mer än en av fastigheterna av beviljad eller sökt inskrivning, får sammanläggning ske, endast om

1. ingen av fastigheterna besväras av andra inskrivningar än sådana som gäller i samma inbördes ordning även i var och en av de andra eller, om i någon av fastigheterna dessutom finns inskrivning med sämre rätt, innehavare av panträtt eller annan rättighet, som inskrivningen avser, medgivit sammanläggningen; eller

2. fastigheternas ägare och innehavare av panträtt eller annan rättighet, som inskrivningen avser, medgivit sammanläggningen på grundval av förslag till företrädesordning för inskrivningarna i den genom sammanläggning bildade fastigheten.

Vid tillämpning av första stycket beaktas ej inskrivning för servitut, nyttjanderätt eller samfällighetsrätt, om rättigheten icke rör mark som skall ingå i sammanläggningen. Hänsyn tages ej heller till inskrivning beträffande vilken ansökan gjorts om dödning eller relaxation i fastighet som ingår i sammanläggningen, såvida hinder mot den sökta åtgärden icke föreligger om fastighetsbildningen genomföres. Medgivande enligt första stycket fordras ej från fastighetsägare eller rättighetshavare för vilken sammanläggningen är väsentligen utan betydelse.

6 §.

Om någon av fastigheterna enligt anteckning i fastighetsboken svarar för fordran som har bättre förmånsrätt än inteckning och någon av övriga fastigheter för panträtt eller annan rättighet, som är inskriven, får sammanläggning äga rum, endast om innehavaren av den inskrivna rättigheten medgivit sammanläggningen eller denna är väsentligen utan betydelse för honom.

Verkan av sammanläggning

7 §.

Sedan sammanläggning ägt rum, avser inteckning, fordran eller annan rättighet som besväras någon av fastigheterna i stället den nybildade fastigheten. Vad nu sagts gäller ej sådan inskriven rättighet som avses i 5 § andra stycket första eller andra punkten.

Svarar någon av fastigheterna för fordran som utgår med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § handelsbalken, omfattar ansvaret efter sammanläggningen hela den nybildade fastigheten. Om sammanläggnings inverkan på omfattningen av inteckning finns bestämmelser i 6 kap. 15 § jordabalken.

Sökes inskrivning i fastighet som ingått i sammanläggning, skall inskrivningen, om ansöknings bifalles eller förklaras vilande, avse hela den nybildade fastigheten.

Sker sammanläggning med stöd av sådant avtal mellan makar som anges i 2 § och skall enligt avtalet den nybildade fastigheten utgöra egendom vari makarna äger var sin andel, avser den för vardera maken beviljade eller sökta lagfarten den andel i fastigheten som tillkommer honom.

Förfarandet vid sammanläggning

8 §.

Sammanläggning sker på ansökan av fastigheternas ägare.

Fastighetsbildningsmyndigheten får utan ansökan upptaga fråga om sammanläggning, om fastigheterna beröres av fastighetsreglering som sker i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område eller om annan fastighetsbildning är beroende av sammanläggningen. Innan sammanläggning sker, skall ägaren av fastigheterna beredas tillfälle att yttra sig. Sammanläggning får ej ske, om ägaren bestrider åtgärden och den kan antagas medföra olägenhet av någon betydelse för honom.

9 §.

Fastighetsbildningsmyndigheten skall först pröva huruvida hinder möter mot sammanläggningen i annat hänseende än som avses i 5 och 6 §§. Om förrättningen därvid icke inställes, skall yttrande i ärendet inhämtas från inskrivningsmyndigheten.

10 §.

Inskrivningsmyndigheten skall snarast möjligt avge yttrande enligt 9 §. Yttrandet skall grundas på fastighetsboken och vad som eljest är känt för myndigheten. I yttrandet skall anges huruvida hinder möter mot sammanläggning enligt de tidigare i detta kapitel upptagna bestämmelserna. Om i ärendet återopas avtal enligt 2 §, skall vidare anges huruvida avtalet är

lagligen beskaffat med hänsyn till den rätt varmed makarna innehar fastigheterna.

Finner inskrivningsmyndigheten att mot sammanläggningen möter hinder som kan avlägsnas utan oskäligt dröjsmål, skall sökanden eller annan, som kan antagas vara villig att medverka, anmanas att vidtaga de åtgärder som kräves för att sammanläggningen skall kunna genomföras.

11 §.

Förslag till företrädesordning som anges i 5 § upprättas av inskrivningsmyndigheten. Härvid skall iakttagas att rättighetshavares säkerhet rubbas så litet som möjligt. Om det är lämpligt, får sammanträde med fastigheternas ägare och rättighetshavarna hållas för förhandling om företrädesordningen.

12 §.

Berör sammanläggning fastigheter som lyder under mer än en inskrivningsmyndighet, skall yttrande som anges i 9 § inhämtas från någon av myndigheterna. Det åligger den myndighet hos vilken yttrande begärts att inhämta behövliga upplysningar från den eller de andra inskrivningsmyndigheterna.

13 §.

När inskrivningsmyndighetens yttrande inkommit, skall fastighetsbildningsmyndigheten snarast möjligt företaga ärendet till fortsatt prövning.

Om sammanläggning genomföres på grundval av företrädesordning, fastställs denna i fastighetsbildningsbeslutet.

Kostnader för sammanläggning

14 §.

Kostnaderna för sammanläggning betalas av sökanden. Sker sammanläggning utan ansökan, fördelas kostnaderna efter vad som är skäligt.

13 KAP.

Fastighetsbildning för vinnande av överensstämmelse mellan fastighetsindelning och kommunal indelning

1 §.

Har fastighet enskild mark på ömse sidor om kommungräns, skall fastighetsindelningen ändras så att den överensstämmer med den kommunala

indelningen. Ändringen skall ske genom fastighetsreglering eller avstyckning. Om det är nödvändigt, får fastighetsbildningen genomföras utan att de i 3 kap. föreskrivna villkoren iakttages. Vid fastighetsreglering får avsteg göras även från 5 kap. 4 §, om sakägare ej motsätter sig detta.

Består samfällighet av mark inom olika kommuner, skall fastighetsindelningen på sätt nyss angivits anpassas till den kommunala indelningen, om det kan ske utan att bestämmelserna i denna lag åsidosättes.

2 §.

Fastighetsbildning enligt 1 § sker på ansökan av överlantmätaren.

Har beslut meddelats om ändring i den kommunala indelningen, får fastighetsbildning som föranledes av ändringen genomföras utan hinder av att ändringen ännu ej trätt i kraft.

3 §.

Fastighetsbildning enligt 1 § skall om möjligt genomföras så, att fastighet ej kommer att äga andel i samfällighet inom annan kommun. Vid förrättning som sker med anledning av ändring i den kommunala indelningen får, om hinder eljest icke möter, fastighetsreglering eller avstyckning företagas utan ansökan för att fastighet, som genom indelningsändringen fått andel i samfällighet inom annan kommun, skall skiljas från andelen.

Vid avstyckning från fastighets enskilda mark skall som styckningslott avskiljas den fastighetsdel vars ägovidd är minst, om ej särskilda förhållanden föranleder annat.

4 §.

Fastighetsbildningsmyndigheten skall underrätta berörda kommuner om förrättning enligt detta kapitel.

5 §.

Kostnaderna för åtgärd som genomföres med anledning av detta kapitel får ej påföras sakägare. Ägare av fastighet som delas eller ändras genom åtgärden skall kostnadsfritt få utdrag av förrättningskarta, om sådan upprättas.

Ersättning till sysloman skall i fall som här avses alltid bestämmas av fastighetsbildningsmyndigheten.

FEMTE AVDELNINGEN**Fastighetsbestämning**

14 KAP.

1 §.

Uppkommer vid fastighetsbildning fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet eller om beståndet eller omfånget av servitut som bildats på annat sätt än enligt 2—6 kap. vattenlagen eller motsvarande äldre lagstiftning, skall frågan prövas vid fastighetsbestämning, om det är behövt för fastighetsbildningen.

På ansökan av sakägare får även i annat fall fastighetsbestämning ske för prövning av fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet eller om beståndet eller omfånget av servitut som tillkommit vid avvitrning eller enligt lagstiftningen om fastighetsbildning eller enskilda vägar eller enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar, såvida icke frågans avgörande uppenbarligen är utan betydelse för sökanden. Samma rätt att påkalla fastighetsbestämning tillkommer byggnadsnämnden såvitt gäller område med stadsplan eller byggnadsplan eller område beträffande vilket fråga väckts om upprättande av sådan plan.

2 §.

Fastighetsbestämning handlägges av fastighetsbildningsmyndigheten vid förrättning. Beträffande sådan förrättning äger 4 kap. 1—24 §§, 28 § första stycket, 31—40 §§ och 42 § motsvarande tillämpning.

Har fastighetsbestämningen samband med fastighetsbildning, handlägges åtgärderna gemensamt vid en förrättning, om icke särskilda skäl föranleder annat.

3 §.

Fastighetsbildningsmyndigheten skall vid förrättningen klargöra fastighetsbestämningens omfattning för sakägarna och därvid noga ange vilka frågor som skall avgöras. Vidare skall myndigheten utreda de omständigheter som är av betydelse för fastighetsbestämningen. Resultatet av utredningen skall framläggas för sakägarna.

4 §.

Fråga som upptagits vid fastighetsbestämning avgöres genom beslut av fastighetsbildningsmyndigheten (fastighetsbestämningsbeslut).

Fastighetsbestämmningsbeslut som rör omfattningen av allmänt vattenområde är utan verkan, i den mån det senare visas att det avviker från vad som föreskrives i lag.

5 §.

Avser fastighetsbestämning fråga om sträckningen av annan gräns än sådan som rör allmänt vattenområde och träffas skriftlig överenskommelse om gränsens sträckning, skall överenskommelsen läggas till grund för fastighetsbestämmningsbeslutet. Innan överenskommelse får träffas, skall gränssträckningen ha utstakats i behövlig omfattning. Överenskommelsen behöver icke biträdas av andra sakägare än dem som är närvarande vid sammanträde då frågan behandlas eller, om förrättningen handlägges utan sammanträde, som vid förrättningen fört talan i frågan.

Överenskommelse som anges i första stycket skall icke beaktas, om den avtalade sträckningen väsentligt avviker från gränsens rätta läge eller om ett fastställande av sträckningen skulle innebära att fastighets värde undergår minskning av betydelse eller att olägenhet uppkommer från allmän synpunkt.

6 §.

Utan hinder av vad som föreskrives i 5 § eller eljest gäller får vid fastighetsbestämning företagas sådan jämkning av gräns som fordras för att gränsen skall få en ändamålsenlig sträckning i tekniskt hänseende.

7 §.

Sträckningen av gräns skall anges på förrättningskartan i enlighet med fastighetsbestämmningsbeslutet. Om karta icke upprättats, skall sträckningen beskrivas i förrättningshandlingarna. Gränsen skall även utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Utstakningen skall ske senast vid fastighetsbestämmningsbeslutets meddelande. Om det är lämpligt, får utmärkningen verkställas efter förrättningens avslutande. I sådant fall skall sakägarna i god tid underrättas om åtgärden.

8 §.

Har fastighetsbildningsmyndigheten meddelat beslut mot vilket talan skall föras särskilt, skall beslutet samt karta och annan handling som fordras för klarläggande av beslutets innebörd hållas tillgängliga hos myndigheten under besvärstiden.

9 §.

Om avslutande av förrättning vid vilken även handlägges fråga om fastighetsbildning och om åtgärder i samband med avslutandet gäller 4 kap. 29 och 30 §§.

Beträffande annan förrättning äger 4 kap. 29 § motsvarande tillämpning. Byggnadsnämnden skall dock alltid underrättas om avslutande av förrättning som sökts av nämnden.

10 §.

Kostnaderna för fastighetsbestämning fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Har byggnadsnämnden sökt fastighetsbestämningen, skall kostnaderna betalas av kommunen, i den mån särskilda skäl föranleder detta. Bestämmelserna i 2 kap. 6 § om betalningsskyldighetens fördelning när överenskommelse föreligger mellan sakägarna och om ansvaret för kostnaderna när förrättning inställes äger motsvarande tillämpning beträffande fastighetsbestämning.

Sker fastighetsbestämning i samband med fastighetsbildning enligt 13 kap., skall i stället för första stycket tillämpas 5 § i nämnda kapitel.

SJÄTTE AVDELNINGEN

Rättegången i fastighetsbildningsmål

15 KAP.

Fullföljd till fastighetsdomstol

1 §.

Mål som fullföljes enligt bestämmelserna i detta kapitel (fastighetsbildningsmål) prövas av den fastighetsdomstol inom vars domkrets den jord som beröres är belägen. Ligger jorden under flera fastighetsdomstolar, upp-
tages talan av den domstol under vilken huvuddelen ligger.

2 §.

Talan mot fastighetsbildningsmyndighetens beslut föres särskilt, om myndigheten

1. avisat ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning;
2. ogillat jäv mot förrättningsman;
3. beslutat i fråga om förskott på inlösenersättning;
4. beslutat i fråga om ersättning till sakkunnigt biträde eller syssloman eller till sådan skadelidande som avses i 4 kap. 38 §;
5. beslutat i fråga om rättelse enligt 4 kap. 42 §;
6. beslutat att gemensamt arbete skall utföras enligt denna lag eller att fråga om sådant arbete skall prövas i särskild ordning enligt annan lagstiftning;
7. beslutat enligt 9 kap. 3 § om fördelning av kostnaderna för gemensamt arbete eller enligt 9 kap. 4 § om utdebitering av sådana kostnader;
8. beslutat att syssloman som fått i uppdrag att ombesörja gemensamt arbete skall skiljas från uppdraget.

Talan enligt denna paragraf föres genom besvär som skall inges till fastighetsdomstolen inom två veckor från den dag då beslutet meddelades. Besvär får anföras av sakägare. Mot beslut som avses i 1, 4 och 8 får talan föras även av annan som beslutet rör.

3 §.

Talan mot tillståndsbeslut föres särskilt genom besvär som skall inges till fastighetsdomstolen inom fyra veckor från den dag då beslutet meddelades. Detsamma gäller fastighetsbildnings- och fastighetsbestämningsbeslut, om fastighetsbildningsmyndigheten förordnar att talan mot beslutet skall föras särskilt.

Förordnande att talan skall föras särskilt får meddelas, endast om det främjar en ändamålsenlig förrättningshandläggning. Om fastighetsbildningsbeslut ej innefattar medgivande till fastighetsbildningen i dess helhet, fordras vidare att tillståndsbeslut meddelas samtidigt eller att lagakraftägande sådant beslut föreligger.

Besvär enligt denna paragraf får anföras av sakägare.

4 §.

Menar sakägare att förrättningen onödigt uppehålles genom fastighetsbildningsmyndighetens beslut eller är han missnöjd med beslut varigenom förordnande enligt 5 kap. 21 § meddelats eller medgivande som avses i 5 kap. 22 § vägrats, får han föra talan mot beslutet genom besvär hos fastighetsdomstolen. Sådan talan är ej inskränkt till viss tid.

5 §.

Talan får ej föras mot beslut varigenom fastighetsbildningsmyndigheten gillat invändning om jäv.

6 §.

I annat fall än som avses i 2—5 §§ får talan mot beslut eller åtgärd av fastighetsbildningsmyndigheten fullföljas genom besvär som skall inges till fastighetsdomstolen inom fyra veckor från den dag då förrättningen förklarades avslutad eller inställd. I fråga om åtgärd varigenom gräns utmärkts får besvär anföras inom ett år från den dag då fastighetsbildningen eller fastighetsbestämningen antecknades i fastighetsregistret eller, om utmärkningen gjorts först efter nämnda dag, från det åtgärden slutfördes.

Besvär enligt denna paragraf får föras av sakägare. Den som genom beslut av fastighetsbildningsmyndigheten ålagts att betala ersättning eller kostnad får föra talan mot beslutet, även om han ej är sakägare.

7 §.

Talan mot tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut som rör mark inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser får fullföljas av byggnadsnämnden på sätt och inom tid som gäller för sakägare.

8 §.

Finner överlantmätaren att tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut strider mot sådan bestämmelse i denna lag som meddelats för tillgodoseende av allmänt intresse, får han fullfölja talan mot beslutet på sätt och inom tid som gäller för sakägare. Motsvarande fullföljdsrätt tillkommer länsstyrelsen och lantbruksnämnden.

Bestämmelserna i första stycket gäller icke i fråga om fastighetsbildning inom område med stadsplan eller med byggnadsplan, om åtgärden rör endast mark som enligt planen är avsedd för annat än jordbruksändamål.

9 §.

Mot beslut om inställande av förrättning som begärts av överlantmätaren, länsstyrelsen, lantbruksnämnden eller byggnadsnämnden får sökanden föra talan i likhet med vad som gäller för sakägare.

Bestämmelserna i första stycket äger motsvarande tillämpning i fråga om den som sökt fastighetsreglering enligt 5 kap. 3 § andra stycket.

10 §.

Finner fastighetsregistermyndigheten att uppgift om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning icke kan införas i registret på grund av fel eller oklarhet i förrättningen och kan rättelse ej vinnas i den ordning som anges i 4 kap. 42 §, får myndigheten söka rättelse hos fastighetsdomstolen genom besvär. Detsamma gäller, om myndigheten finner förrättning vara behäftad med fel som kan äventyra fastighetsredovisningens tillförlitlighet eller på annat sätt föranleda rättsosäkerhet.

Talan enligt denna paragraf är ej inskränkt till viss tid.

11 §.

Har samtliga sakägare och andra, som enligt 2—9 §§ äger anföra besvär, genom påskrift på förrättningsprotokollet eller i skriftligt meddelande som kommit fastighetsbildningsmyndigheten eller fastighetsregistermyndigheten till handa godkänt förrättning, förrättningsbeslut eller gränsutmärkning, får talan icke föras mot vad som godkänts.

16 KAP.

Förfarandet vid fastighetsdomstol

1 §.

Är talan i fastighetsbildningsmål icke fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den omedelbart avvisas av fastighetsdomstolen.

2 §.

Vid besvärslaga skall fogas två avskrifter av inlagan och därtill hörande handlingar. Behöver domstolen för delgivning eller därmed jämförlig åtgärd ytterligare avskrifter, är klaganden skyldig att tillhandahålla dem.

Är avskrifter icke tillgängliga när åtgärden skall ske, får domstolen ombesörja nödiga avskrifter på klagandens bekostnad. Vad som nu föreskrivits äger icke tillämpning på karta, ritning eller annan bilaga av vidlyftig beskaffenhet, om avskrift av handlingen kan undvaras utan väsentlig olägenhet.

3 §.

Om fastighetsdomstolen finner att sakägare bör höras över besvären, skall besvärsinlagan med därvid fogade handlingar delges sakägaren och föreläggande meddelas honom att inkomma med skriftlig förklaring.

Fordras för målets beredande eller avgörande att yttrande inhämtas från överlantmätaren, byggnadsnämnden eller annan myndighet eller från sakkunnig eller att skriftligt bevis företes, särskilt sammanträde hålles eller annan liknande åtgärd vidtages, skall domstolen utan dröjsmål förordna därom.

4 §.

När målet beretts till huvudförhandling, skall fastighetsdomstolen bestämma tid och plats för denna. För behandling av rättegångsfråga eller del av saken som kan avgöras särskilt får huvudförhandling utsättas, ehuru målets beredande i övrigt ej avslutats.

5 §.

Till huvudförhandlingen skall sakägarna kallas. Sakägare vars närvaro vid förhandlingen uppenbarligen är utan betydelse för hans rätt eller eljest för målets avgörande behöver dock ej kallas.

Har talan fullföljts av företrädare för allmänt intresse, skall denne kallas till förhandlingen. När sakägares besvär rör allmänt intresse, skall kallelse utfärdas på överlantmätaren eller, om målet avser sådan fastighetsbildning som anges i 15 kap. 8 § andra stycket, på byggnadsnämnden.

Företrädare för eller tjänsteman vid myndighet vars verksamhet beröres av målet kan av domstolen kallas att tillhandagå med upplysningar. För detta ändamål kan även förrättningslantmätaren kallas.

Kallelse skall delges.

6 §.

Fastighetsdomstolen får företaga målet till handläggning och avgörande utan hinder av att sakägare eller annan som kallats till huvudförhandling uteblir.

7 §.

Föreskrifterna i 5 och 6 §§ gäller i tillämpliga delar även annan förhandling än huvudförhandling.

8 §.

Fastighetsdomstolen får företaga mål till avgörande utan huvudförhandling, om domstolen finner huvudförhandling sakna betydelse för prövningen samt sakägare eller företrädare för allmänt intresse icke begär sådan förhandling. Om besvären anförts enligt 15 kap. 2, 4 eller 10 § eller om domstolen finner uppenbart att talan är ogrundad, får målet alltid avgöras utan huvudförhandling.

För prövning som ej avser själva saken fordras icke huvudförhandling.

Har domstolen beslutat att mål skall avgöras utan huvudförhandling och är det ej uppenbart att sakägare eller företrädare för allmänt intresse redan slutfört sin talan, skall tillfälle därtill lämnas honom.

9 §.

Har talan fullföljts mot beslut vid förrättning som icke slutförts, kan fastighetsdomstolen föreskriva att förrättningshandläggningen skall avbrytas helt eller till viss del eller att handläggning som avbrutits skall fortgå oberoende av den vid domstolen förda talan. Sådan föreskrift träder i kraft genast och gäller till dess annat förordnas.

10 §.

Fastighetsdomstolens avgörande av saken sker genom utslag. Detta skall grundas på vad som förekommit vid syn eller annan förhandling och vad handlingarna innehåller i övrigt.

Bestämmelserna i rättegångsbalken om avfattning av dom i tvistemål och om meddelande av sådan dom äger motsvarande tillämpning på utslag i fastighetsbildningsmål.

Skall i ett mål flera frågor avgöras och kan de särskiljas, får utslag ges beträffande någon av frågorna, ehuru handläggningen angående de övriga ej avslutats.

11 §.

På talan av sakägare får fastighetsdomstolen ändra beslut eller åtgärd av fastighetsbildningsmyndigheten, endast om övriga sakägare eller, när besvären rör allmänt intresse, överlantmätaren eller byggnadsnämnden fått tillfälle att yttra sig. Ändring till fördel för sakägare får dock ske, även om han icke haft tillfälle att yttra sig. Vad som nu föreskrivits äger motsvarande tillämpning, när talan fullföljts av företrädare för allmänt intresse eller av fastighetsregistermyndigheten.

Om domstolen finner att besvären bör föranleda ändring i avslutad förrättning eller i fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämmningsbeslut mot vilket talan fullföljts särskilt, får domstolen göra ändring även i del som icke överklagats, om det fordras för att uppenbar motstridighet eller oenhetlighet icke skall uppkomma i förrättningen eller beslutet.

Finner domstolen att förrättning är behäftad med fel som anges i 15 kap. 10 §, får domstolen besluta om behövlig åtgärd, även om besvären icke avsett den del av förrättningen som felet rör.

12 §.

Kan fastighetsdomstolen ej utan olägenhet rätta fel i förättning, skall domstolen med undanröjande av fastighetsbildningsmyndighetens beslut och åtgärder i den omfattning de påverkas av felet visa förrättningen åter till myndigheten. Domstolen kan därvid meddela behövliga föreskrifter för vinnande av rättelse.

Har efter det att förrättningen avslutats talan fullföljts mot beslut om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning och återkallar den som sökt åtgärden sin ansökan, skall förrättningen undanröjas i den del som avses med återkallelsen, om övriga som fört talan vid förrättningen eller domstolen och som själva ägt påkalla åtgärden samtycker. I fall som anges i 10 kap. 8 § andra stycket och 11 kap. 2 § andra stycket fordras alltid samtycke av övriga sakägare.

13 §.

Den som med stöd av 5 § tredje stycket eller 7 § kallats att tillhandagå med upplysningar har rätt till ersättning för sin inställelse enligt särskilda bestämmelser. Sakägare får ej åläggas att betala kostnad som föranledes härav.

14 §.

Fastighetsdomstolen kan efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna förordna att sakägare som förlorar målet skall ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I mål om inlösenersättning skall dock sakägare som avstår mark eller särskild rättighet erhålla gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet.

Bestämmelserna i första stycket gäller ej, om annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken.

Vinner sakägare mål mot företrädare för allmänt intresse, kan domstolen tillerkänna honom ersättning för rättegångskostnad, om synnerliga skäl föreligger. Sådan ersättning skall utges av staten eller, om endast byggnadsnämnden företräder det allmänna intresset, av kommunen.

Skall i annat fall än som avses i 13 § kostnad för bevisning eller särskild åtgärd enligt rättens beslut utgå av allmänna medel, kan domstolen när det är skäligt förordna att kostnaden skall stanna på staten.

15 §.

Har besvär över avslutad förrättning anförts hos fastighetsdomstolen, skall domstolen ofördröjligen och sist inom fyra dagar tillställa fastighets-

registerföraren avskrift av besvärslagan och, om det är nödvändigt, vid denna fogad handling.

Sedan domstolens utslag eller slutliga beslut i fastighetsbildningsmål vunnit laga kraft, skall förrättningsakten eller den del av akten vartill domstolen haft tillgång samt avskrift av utslaget eller beslutet sändas till fastighetsregistermyndigheten. Om förrättningen skall fortsättas sändes handlingarna i stället till fastighetsbildningsmyndigheten. Fullföljes talan mot avgörandet i viss del och kan med anledning av vad domstolen i övrigt beslutat fråga uppkomma om införande av uppgift i registret, skall handlingarna sändas till fastighetsregistermyndigheten. Efter registreringsfrågans handläggning skall myndigheten omedelbart återställa förrättningsakten eller den del därav som myndigheten mottagit.

16 §.

Föreskrifterna i detta kapitel om sakägare äger tillämpning även på annan enskild part.

17 KAP.

Rättegången i hovrätt

1 §.

Mot fastighetsdomstols utslag eller beslut får, om ej annat är föreskrivet, talan fullföljas i hovrätten genom besvär som inges till fastighetsdomstolen. I stället för den i 52 kap. 1 § rättegångsbalken föreskrivna tiden av två veckor gäller en tid av fyra veckor.

Besvär får anföras av sakägare och annan enskild part samt av företrädare för allmänt intresse som kunnat föra talan i frågan vid fastighetsdomstolen.

2 §.

Talan får ej föras mot fastighetsdomstolens beslut i fråga som avses i 15 kap. 2 § 2—4 och 6—8 eller 4 §.

3 §.

I fråga om rättegången i hovrätten äger 16 kap. 3 och 9—14 §§ samt 15 § andra stycket motsvarande tillämpning. Beträffande skyldigheten att svara för kostnad i mål om inlösenersättning gäller dock, med tillämpning i övrigt av 18 kap. rättegångsbalken, att den som har att utge sådan ersättning, om ej annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § samma balk, alltid själv skall vidkännas sina kostnader samt kostnad som han orsakar motparten genom att själv fullfölja talan. Vidare skall 16 kap. 15 § andra stycket ej tillämpas när hovrätten återförvisar mål till fastighetsdomstolen.

Bevis genom syn på stället får upptagas i hovrätten, endast om synnerliga skäl föreligger.

18 KAP.

Rättegången i högsta domstolen

1 §.

Mot hovrätts utslag eller beslut får, om ej annat är föreskrivet, talan fullföljas i högsta domstolen genom besvär som inges till hovrätten inom den i 56 kap. 1 § rättegångsbalken föreskrivna tiden.

Besvär får anföras av sakägare och annan enskild part samt av företrädare för allmänt intresse som kunnat föra talan i frågan i hovrätten.

2 §.

Byggnadsnämnden är icke skyldig att nedsätta fullföljdsavgift och belopp till säkerhet för kostnadsersättning.

3 §.

I fråga om rättegången i högsta domstolen äger 16 kap. 3, 9 och 10 §§, 11 § andra och tredje styckena, 12—14 §§ samt 15 § andra stycket motsvarande tillämpning. Beträffande skyldigheten att svara för kostnad i mål om inlösenersättning gäller dock bestämmelserna i 17 kap. 3 § första stycket. Vidare skall 16 kap. 15 § andra stycket ej tillämpas när högsta domstolen återförvisar mål till lägre rätt.

Bevis genom syn på stället får upptagas i högsta domstolen, endast om synnerliga skäl föreligger.

SJUNDE AVDELNINGEN

Fastighetsregister

19 KAP.

1 §.

I fastighetsregistret redovisas såsom fastighet:

1. enhet som är redovisad såsom fastighet i fastighetsregister när denna lag träder i kraft;
 2. fastighet som nybildas enligt bestämmelser i denna lag;
 3. enhet som skall registreras såsom fastighet enligt annan bestämmelse.
- Varje fastighet redovisas under särskild beteckning.

2 §.

Om fastighetsbildning och fastighetsbestämning införes uppgift i fastighetsregistret. Därvid registreras nybildad fastighet och genomföres de övriga ändringar i fastighetsregistret som åtgärden ger anledning till.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när fastighetsindelningen ändras eller dess beskaffenhet fastställs i annan ordning än som anges i denna lag.

3 §.

Uppgift om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning införes snarast möjligt sedan förrättningen avslutats och denna eller, om besvär anförts, domstolens avgörande vunnit laga kraft.

Utan hinder av att förrättningen ej avslutats införes uppgift med anledning av fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut, mot vilket talan skolat föras särskilt, så snart beslutet vunnit laga kraft, om fastighetsbildningsmyndigheten begär det.

Föres talan mot beslut eller åtgärd vid avslutad förrättning eller föres talan särskilt mot fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut, får utan hinder därav uppgift med anledning av förrättningen eller beslutet införas i fastighetsregistret i fråga om sådan del, som uppenbarligen ej kan beröras av fullföljden. Motsvarande gäller när talan föres mot domstols avgörande i fastighetsbildningsmål.

4 §.

Finnes på grund av anmärkning eller eljest att uppgift i fastighetsregister är uppenbart oriktig, skall felet rättas, om det kan ske utan förfång för fas-

tighetsägare eller rättighetshavare. Är det uppenbart att förfång icke kan uppkomma, skall rättelse ske omedelbart. I annat fall skall, innan frågan om rättelse avgöres, rättsägare som nyss angivits lämnas tillfälle att yttra sig, om han är känd.

Om det finnes vara uppenbart att en i registret redovisad fastighet är obefintlig, får fastigheten uteslutas ur registret med tillämpning av första stycket även om redovisningen ej är oriktig enligt gällande föreskrifter om fastighetsregister.

5 §.

Fastighetsregistreringen ankommer på fastighetsregistermyndighet. I fråga om vilken myndighet som skall vara fastighetsregistermyndighet gäller särskilda bestämmelser.

Fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om fastighetsbildning

Härigenom förordnas som följer.

FÖRSTA AVDELNINGEN

Inledande bestämmelser

1 KAP.

1 §.

Fastighetsbildning är en i enlighet med bestämmelserna i denna lag företagen åtgärd, varigenom fastighetsindelningen ändras eller servitut instiftas, ändras eller upphäves. Med sådan åtgärd, som jämväl må innefatta en utbyggnad av erforderliga anläggningar, avses att främja ett mera ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen eller därmed jämförligt syfte.

Genom fastighetsbestämning enligt vad i denna lag är stadgat avgöras frågor om beskaffenheten av gällande fastighetsindelning ävensom frågor rörande beståndet eller omfånget av vissa servitut.

2 §.

Över fastighetsbeståndet i riket skall föras fastighetsregister.

Med fastighet förstås i denna lag sådan enhet som är i registret redovisad som särskild fastighet.

3 §.

Samfällid ägolott, varom förmåles i denna lag, utgöres av sådan till två eller flera fastigheter samfällt hörande mark, som avsatts att användas för visst ändamål, så ock av område som eljest är gemensamt för fastigheter.

4 §.

Vad i lagen sägs om mark eller område gäller i tillämpliga delar även beträffande fiske, som ej är förenat med rätten till grunden och ej utgör servitut.

5 §.

Med ägare av mark eller fastighet jämställas innehavare under ständig besittningsrätt av sådan egendom. Vad enligt lagen gäller om ägare av fastighet skall därjämte tillämpas å den, som innehar fastighet med fideikommissrätt eller eljest utan vederlag besitter fastighet på grund av testamenteriskt förordnande utan att äganderätten tillkommer annan.

6 §.

De närmare föreskrifter, som finnas erforderliga för tillämpningen av denna lag, meddelas av Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, av lantmäteristyrelsen.

ANDRA AVDELNINGEN

Om fastighetsbildning i allmänhet

2 KAP.

Grundläggande bestämmelser

1 §.

Fastighetsbildning äger rum såsom fastighetsreglering, avstyckning, klyvning eller sammanläggning.

2 §.

Fråga om fastighetsbildning prövas vid förrättning, varom stadgas i 4 kap., och må ej utom i särskilt i lagen angivna fall upptagas annorledes än efter ansökan.

Två eller flera fastighetsbildningsåtgärder må handläggas gemensamt vid en förrättning, om åtgärderna helt eller delvis röra samma fastighet eller om gemensam handläggning finnes av annan anledning ändamålsenlig. När skäl äro därtill, må handläggningen uppdelas på skilda förrättningar.

Att i vissa fall fastighetsbestämning skall företagas i samband med fastighetsbildning följer av vad i 14 kap. är föreskrivet.

3 §.

Där ej annat bestämmes med stöd av stadgande i denna lag, omfattar fastighetsbildning, som innebär ändring av fastighetsindelningen och berör vattenområde, även fisket under förutsättning att detta är förenat med rätten till grunden.

4 §.

Föremål, som utgör tillbehör till fastighet, följer vid fastighetsbildning den mark, varå föremålet finnes eller vartill det eljest har anknytning. Byggnad eller annan anläggning, som uppförts med stöd av servitut och hör till den härskande fastigheten, följer servitutet.

Skall enligt meddelat beslut byggnad avstås för rivning eller byggnad eller annan anläggning flyttas, gäller icke vad i första stycket är föreskrivet beträffande sådant föremål. Instiftas vid fastighetsbildning servitut, innefattande rätt för ägare av fastighet att å annan fastighet behålla honom till-

hörigt föremål som nu sagts, skall detta ej heller följa marken utan skall det såsom tillbehör vara knutet till den härskande fastigheten.

5 §.

Fastighet tillkommande rättighet, som är av betydelse för fastigheten endast under förutsättning att därtill hör viss mark, skall efter fastighetsbildning varigenom markens fastighetstillhörighet ändras tillkomma den eller de fastigheter, som omfatta marken. Vad nu sagts gäller icke, där annat bestämts vid fastighetsbildningen.

6 §.

Kostnaderna för genomförande av fastighetsbildning skola gäldas enligt de bestämmelser, som i detta hänseende äro meddelade beträffande de särskilda fastighetsbildningsåtgärderna. Gemensamma kostnader för skilda åtgärder fördelas efter vad som finnes skäligt. Inställes förrättning, skola redan uppkomna kostnader gäldas av sökanden, såvida icke särskilda omständigheter föranleda att betalningsskyldigheten eller del därav bör fördelas mellan samtliga sakägare eller vissa av dem. Då byggnadsnämnden påkallat förrättningsprövningen, svarar kommunen för den betalningsskyldighet, som i enlighet härmed kan åvila sökanden.

Föreligger överenskommelse mellan sakägarna om annan fördelning av förrättningskostnaderna än som följer av lagens bestämmelser, skall vad sålunda överenskommits lända till efterrättelse, såvida ej är uppenbart att betalningsskyldighetens fullgörande därigenom äventyras.

Till kostnader som avses i denna paragraf hänföras, förutom statsverket eller kommunen författningsenligt tillkommande avgift, ersättning till sakkunnigt biträde och syssloman samt utgifter för hantlangning, där ej denna tillhandahållits genom det allmännas försorg.

3 KAP.

Om villkor för fastighetsbildning

1 §.

Fastighetsbildning må endast ske, om varje fastighet, som tillskapas eller förändras genom åtgärden, prövas till omfång och beskaffenhet i övrigt samt med hänsyn till belägenheten bliva varaktigt lämpad för ändamål, vartill fastigheten antingen redan utnyttjas och kan väntas förbliva utnyttjad eller, enligt vad kan antagas, framdeles erhåller stadigvarande användning.

2 §.

Vid prövning av fastighets lämplighet skall förutom annat beaktas, att fastigheten har en efter den avsedda användningen, naturförhållandena samt befintliga eller planerade byggnader och andra anläggningar anpassad ägoanordning samt att fastigheten kommer att äga tillgång till nödiga vägar utanför sitt område.

Fastighet, som är avsedd att bebyggas, skall innehålla byggnadsplats med lämpliga grundförhållanden samt medgiva med hänsyn till användningen tillfredsställande anordningar för vattenförsörjning och avlopp.

3 §.

För att jordbruksfastighet, som ej är att hänföra till stödjordbruk, må anses lämpad för sitt ändamål erfordras, att den varaktigt kan giva brukaren och hans familj tillfredsställande bärgning. Till fastigheten skall sålunda, allt efter ortens förhållanden och jordbrukets art, höra för jordbruket erforderlig inägojord så ock därutöver annan behöblig naturtillgång såsom skogbärande mark ävensom rätt till fiske.

Är fastigheten belägen inom ort, där det i allmänhet på grund av natur- och näringsförhållandena förutsättes att till jordbruksfastighet, som ej är att hänföra till stödjordbruk, hör skog, skall fastigheten för att anses lämpad för sitt ändamål erbjuda tillgång till skog i den omfattning, som efter ortens allmänna förhållanden anses erforderlig för jordbruk av den storlek varom är fråga, utan så är att fastigheten uppenbarligen ej har behov av sådan skogstillgång.

Föreligger behov av bete, skall fastigheten rymma erforderlig för ändamålet lämpad inägojord, såvida icke behovet är annorledes tillgodosett på ett med hänsyn till ortens förhållanden lämpligt sätt.

4 §.

Jordbruksfastighet, som kan giva brukaren och hans familj allenast ett mindre bidrag till försörjningen, må anses lämpad såsom stödjordbruk, om det med hänsyn till ortens förhållanden kan antagas, att brukaren kan varaktigt erhålla en tillfredsställande bärgning huvudsakligen genom kroppsarbete i annans tjänst eller genom hantverk, hemslöjd, fiske eller annan därmed jämförlig verksamhet.

Vad i 3 § sista stycket sägs äger jämväl tillämpning beträffande stödjordbruk.

5 §.

Fastighet, som ej är att hänföra till jordbruksfastighet, må anses lämpad för skogsbruk, om den huvudsakligen innehåller skogsmark samt är av sådan omfattning och utformning att den medgiver ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift och ändamålsenlig skogsskötsel.

6 §.

Fastighetsbildning, som berör jordbruksfastighet, må ej äga rum med mindre åtgärden kan anlagas för jordbruksnäringen medföra fördel, som övertägar med åtgärden förenade olägenheter. Äsytas med fastighetsbildningen att tillskapa eller förbättra fastighet, avsedd för annat ändamål än jordbruk, må åtgärden dock ske, blott den icke medför men av någon betydelse för jordbruksnäringen.

Vid tillämpningen av vad sålunda stadgats skall såsom menligt för jordbruksnäringen anses, att i ort, som sägs i 3 § andra stycket, skogsmark skiljes från odlad jord, utan så är att skogsmarken tillägges jordbruksfastighet eller med hänsyn till skogstillgången i orten prövas icke behöva bibehållas vid jordbruket därstädes.

Vad i denna paragraf sägs utgör ej hinder mot bildande av stödjordbruk, som är till gagn från allmän synpunkt, eller mot åtgärd beträffande skogsmark i enlighet med tillstånd, som meddelats jämlikt lagen angående förbud i vissa fall för bolag, förening och stiftelse att förvärva fast egendom.

7 §.

Mark, som är avsedd för skogsbruk, må ej uppdelas så att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse. Prövas sådan åtgärd erforderlig för att väsentlig fördel för jordbruksnäringen skall vinnas, må den dock ske, om därigenom ej uppkommer avsevärd olägenhet för skogsbruket.

8 §.

Genom fastighetsbildning må fiske ej uppdelas på sådant sätt att fiskevården lider men av någon betydelse. Är en uppdelning erforderlig för att jordbruksnäringen skall främjas eller för att en eljest angelägen ändring i fastighetsindelningen skall åstadkommas, må åtgärden dock ske, blott avsevärd olägenhet för fiskevården icke därigenom uppkommer.

Möter på grund av vad i första stycket sägs hinder mot fastighetsbildningsåtgärd, avseende vattenområde inom vilket fisket är förenat med rätten till grunden, men finnes åtgärden vara av synnerlig vikt för att lämplig fastighetsindelning skall vinnas eller eljest av betydande allmänt intresse, må bestämmas att fastighetsbildningen icke skall omfatta fisket. Ändå att fastighetsbildningen ej är av den betydelse som nu sagts, må sådan bestämmelse meddelas, såvida vattenområdet är gemensamt för två eller flera fastigheter.

9 §.

Fastighetsbildning må, även om fastighet som därigenom tillskapas eller förändras ej uppfyller kraven på lämplighet enligt vad ovan stadgats, äga rum under förutsättning att annan för sitt ändamål varaktigt lämpad fas-

lighet uppkommer eller fastighetsindelningen annorledes förbättras. Åtgärden är dock icke tillåten, om fastighetsindelningen samtidigt skulle i annat avseende undergå försämring av någon betydelse eller om en mera ändamålsenlig indelning eljest skulle motverkas.

10 §.

Fastighet må tillskapas eller förändras i strid mot vad ovan i detta kapitel är föreskrivet, såvida fastighetsbildningen är oundgängligen erforderlig för att en i jämförelse med olägenheterna av åtgärden betydande fördel från allmän synpunkt skall vinnas samt det kan antagas att olägenhet av att olämplig fastighet bildas icke blir bestående.

11 §.

Där så är erforderligt för att fastighetsindelningen inom område, som ingår i stadsplan eller byggnadsplan, skall överensstämma med planen och med tomtindelning, om sådan fastställts, må avsteg göras från ovan uppställda villkor för fastighetsbildningen. Fastighet, som ej uppfyller kraven på lämplighet, må även eljest bildas inom sådant område, blott uppkomsten framdeles av lämpliga fastigheter i enlighet med föreliggande planer därigenom underlättas.

Avses med fastighetsbildning att inom annat område än i första stycket sägs tillgodose behov av bostadslägenheter eller av plats för industriell, kommunikationsteknisk eller kulturell anläggning eller för annat därmed jämförligt ändamål och är åtgärden till gagn jämväl från allmän synpunkt, må den äga rum, ändå att hinder eljest skolat möta enligt ovan i detta kapitel meddelade bestämmelser. Kraven på lämplighet må dock ej eftergivnas, såvitt gäller fastighet, som är avsedd att användas för ifrågavarande ändamål. Åtgärden må ej heller ske, om syftet med densamma kan med mindre avsteg från nämnda bestämmelser vinnas på annat lämpligt sätt.

12 §.

Fastighetsbildning inom område, för vilket enligt fastställd generalplan, stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan eller på annan grund särskilda bestämmelser med avseende å markens bebyggande gälla, må icke verkställas så, att områdets ändamålsenliga användning i överensstämmelse med bestämmelserna försvåras eller syftet med bestämmelserna eljest motverkas; dock må länsstyrelsen medgiva undantag, om särskilda skäl äro därtill.

Får på grund av särskilt medgivande, som lämnats i den ordning byggnadslagen föreskriver, nybyggnad eller annan därmed jämförlig åtgärd företagas i strid mot bestämmelse, som avses i första stycket, skall vad i samma stycke stadgas ej utgöra hinder mot fastighetsbildning, där denna erfordras för att medgivandet skall kunna utnyttjas.

13 §.

Har inom visst område tätbebyggelse uppkommit eller är sådan bebyggelse att vänta inom nära förestående tid eller kan eljest bildandet av flera fastigheter, avsedda för bebyggelse, framdeles förväntas men har icke stadsplan eller byggnadsplan blivit fastställd, må fastighetsbildning icke komma till stånd, om åtgärden skulle försvåra området ändamålsenliga användning eller eljest föranleda olämplig tätbebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.

14 §.

Förutsätter fastighetsbildning att ny utfart anordnas till allmän väg, må åtgärden ej utan synnerliga skäl äga rum, om utfarten skulle medföra olägenhet av påtaglig betydelse med hänsyn till trafiksäkerheten eller eljest för trafiken på vägen.

15 §.

Fastighetsbildning, som medför ändring av gräns för kommun, må ej äga rum, såvida icke åtgärden är av synnerlig vikt för åstadkommande av ändamålsenlig fastighetsindelning eller den kommunala indelningen därigenom blir lämpligare.

Finnes anledning antaga att fastighetsbildning, som avses i första stycket eller som eljest föranleder ändring av gräns för församling eller municipalsamhälle, medför olämplig indelning i förvaltningsområden, må åtgärden icke komma till stånd med mindre Kungl. Maj:t eller länsstyrelsen efter prövning av åtgärdens inverkan på indelningen i sådana områden enligt vad därom är särskilt stadgat medgivit densamma. Dylikt medgivande erfordras även eljest, då kommun, församling eller municipalsamhälle, vars område ändras genom åtgärden, yrkar att medgivande skall inhämtas ävensom då åtgärden får till följd att fastighet överföres till annan domkrets för allmän underrätt än fastigheten tidigare tillhörde.

16 §.

Ligga två eller flera fastigheter i sambruk och möter enligt vad ovan i detta kapitel stadgas ej hinder mot fastighetsbildningsåtgärd, som berör någon eller några av fastigheterna, skall när så finnes vara av väsentlig betydelse från allmän synpunkt såsom ytterligare förutsättning för åtgärden gälla att den varit tillåten, därest brukningsenheten utgjort en fastighet. Den prövning som föranledes härav skall dock endast tillämpas med avseende å fastigheter, som lämpligen kunna brukas tillsammans och som äro i samme ägares hand eller tillhöra äkta makar.

4 KAP.

Om fastighetsbildningsförrättning*Om förrättningsmännen*

1 §.

Fastighetsbildningsförrättning handlägges av en lantmätare och jämte honom av två gode män, om och i den mån lantmätaren finner medverkan av gode män erforderlig eller ock sakägare påyrkar sådan medverkan och oskäligt dröjsmål icke föranledes därav. Gode män skola dock icke deltaga i utförandet av tekniska göromål. I den utsträckning lantmäteristyrelsen bestämmer må dylika göromål ävensom åtgärder av förberedande art av lantmätaren uppdragas åt honom underställd befattningshavare.

Vid förrättning av större omfattning må antalet gode män ökas utöver två, om handläggningen därigenom kan påskyndas; flera än två gode män må likväl icke samtidigt deltaga i handläggningen av en och samma fråga.

Vad i lagen är stadgat om förrättningsmännen skall, där gode män icke medverka, i tillämpliga delar gälla om lantmätaren. Bestämmes att gode män skola deltaga, rubbas icke därigenom vad dessförinnan under förrättningen beslutats eller verkställt.

2 §.

Förrättningslantmätare är, såvida ej annat följer av vad nedan stadgas, distriktslantmätaren i det lantmåteridistrikt, där den mark fastighetsbildningen avser är belägen. Beröres mark inom två eller flera lantmåteridistrikt, skall förrättningen handläggas av distriktslantmätaren i ett av distrikten.

Avser fastighetsbildningen uteslutande mark inom område, där kommunen helt eller delvis handhar lantmåteriverksamheten, och är fråga om åtgärd, för vars genomförande kommunen ansvarar enligt vad därom särskilt gäller, skall i dess tjänst anställd stadsingenjör eller motsvarande befattningshavare, under förutsättning att han uppfyller av Konungen föreskrivna behörighetsvillkor, vara förrättningslantmätare. Lantmåteristyrelsen må medgiva, att förrättning jämväl i andra fall handlägges av kommunal befattningshavare med behörighet som nu sagts, där förrättningen till någon del berör mark inom området för den av kommunen omhänderthavda lantmåteriverksamheten.

3 §.

För varje kommun skall finnas ett efter behovet avpassat, i särskild ordning fastställt antal gode män, dock minst fyra. Den som utses till god man må ej hava uppnått sextiofem års ålder och skall inom kommunen

vara valbar till nämndeman. Av gode männen inom en kommun skola två eller det högre antal som särskilt bestämts hava erfarenhet i fråga om tätortsförhållanden samt övriga vara kunniga i lantushållning.

Gode man utses för sex år genom val, som förrättas av kommunens fullmäktige. Upphör god man att vara valbar, är uppdraget förfallet.

God man som avgått må, om han alltjämt är valbar eller upphört att vara valbar endast på grund av sin ålder, fortfarande tjänstgöra vid förrättning, varmed han förut såsom god man tagit befattning.

4 §.

Då gode män skola medverka, åligger det lantmätaren att kalla dem till förrättningen. Helst böra de kallas, vilkas inställelse drager lägsta kostnaden; dock skall tillses att erforderlig sakkunskap blir företrädd.

Är god man av jäv hindrad att tjänstgöra eller uteblir han från förrättningssammanträde, till vilket han i god tid kallats, och kan annan god man ej utan tidsutdräkt finna sig, äger lantmätaren till tjänstgöring såsom god man kalla någon, som är valbar till sådan befattning.

Den, som kallats att såsom god man deltaga i handläggning av förrättning, är med avseende å fullgörandet av denna tjänstgöring underkastad ämbetsansvar.

5 §.

Förrättningsman skall, innan han må tjänstgöra, avlägga denna ed:

»Jag NN lovar och försäkrar inför Gud den allsmäktige och vid hans heliga ord, att jag efter mitt bästa förstånd och samvete skall fullgöra den mig såsom förrättningsman uppdragna befattning och aldrig därvid uppsåtligen göra orätt, för vad orsak eller under vad sken det vara må; detta vill och skall jag troget hålla.»

Ed skall avläggas inför domstol eller inför rättens ordförande. Den, som jämlikt 4 § andra stycket tillkallats att tjänstgöra såsom god man, må avlägga eden på förrättningsammanträde inför lantmätaren.

Hyser förrättningsman på grund av sin åskådning i religiöst hänseende betänklighet mot att avlägga ed, må han i stället avgiva försäkran på heder och samvete av samma innehåll i övrigt, som sägs i första stycket.

6 §.

Vad i rättegångsbalken är stadgat om jäv mot domare skall i tillämpliga delar gälla i fråga om förrättningsman.

7 §.

Vet förrättningsman omständighet föreligga, som kan antagas utgöra jäv mot honom, är han skyldig att självmant giva det till kända.

Vill sakägare göra jäv mot den, som i egenskap av förrättningsman hand-

lägger ärende om fastighetsbildning, skall han framställa invändning där om, då han första gången för talan i ärendet, sedan han erhöll kännedom om att förrättningsmannen tjänstgör eller, om den omständighet, varå jävet grundas, då ej var känd för sakägaren, sedan han erhöll sådan kännedom. Underlåter han det, är hans rätt att göra jäv förfallen.

Har sakägare i rätt tid framställt invändning om jäv, skola förrättningsmännen så fort ske kan meddela beslut däröver. I övrigt må förrättningsman, sedan fråga om jäv mot honom uppkommit, vidtaga allenast sådan åtgärd som icke utan synnerlig olägenhet kan uppskjutas och ej innefattar avgörande av en för förrättningen betydelsefull fråga. Åtgärd som nu sagts må vidtagas av lantmätaren, ehuru han förklarats jävig.

Om förrättningens inledande och grunderna för handläggningen

8 §.

Ansökan om fastighetsbildning skall göras skriftligen hos lantmätaren. Muntlig ansökan, som framställes i samband med handläggning av redan pågående förrättning, är dock till fyllest, om den väckta frågan finnes böra prövas vid samma förrättning.

Sökanden skall i ansökningen ange den åtgärd han önskar genomförd samt uppgiva den eller de fastigheter, för vilka han för talan. I den mån det kan anses skäligt att sökanden införskaffar uppgifter därom eller sådana ändock äro för honom tillgängliga skall han tillika ange de andra fastigheter saken angår, ägarnas namn samt de innehavare av servitut, vilkas rätt eljest må vara beroende av den begärda åtgärden, ävensom fastighetsägarnas och servitutshavarnas postadresser.

Skriftlig ansökan skall vara egenhändigt undertecknad av sökanden eller hans ombud. Anlitas ombud, skall fullmakt företes.

9 §.

Uppfyller ej ansökningen föreskrifterna i 8 § eller har sökanden underlåtit fullgöra vad enligt nämnda paragraf i övrigt åligger honom, äger lantmätaren förelägga honom att inom viss tid avhjälpa bristen. Efterkommes ej föreläggandet, må ansökningen avvisas av lantmätaren.

Finnes uppenbart att hinder föreligger mot prövning av den väckta frågan, skall ansökningen så snart ske kan avvisas.

Beträffande beslut, varigenom ansökan avvisas, skall vad nedan i detta kapitel stadgas om beslut, som meddelas under förrättning, i tillämpliga delar lända till efterrättelse.

10 §.

Avvisas ej ansökningen, skall lantmätaren upptaga den väckta frågan till prövning vid förrättning.

11 §.

Förrättningen skall handläggas vid sammanträde med sakägarna. Utan samband med sammanträde må dock åtgärder av förberedande art och tekniska göromål verkställas samt sådan handläggning företagas som allenast innefattar meddelande av beslut. Förekomma ej i saken stridiga intressen, må förrättningen helt handläggas utan sammanträde. Finnes uppenbart att fastighetsbildningen icke kan tillåtas, är sammanträde ej heller erforderligt.

Vid sammanträde skola sakägarna ävensom övriga, som enligt vad särskilt är stadgat skola underrättas om förrättningen, erhålla tillfälle att anföra vad de akta nödigt samt att förebringa utredning, som är av betydelse för de vid sammanträdet behandlade frågorna.

Sammanträde skall hållas där den mark fastighetsbildningen avser är belägen, såframt icke lantmätaren finner det utan olägenhet kunna hållas annorstädes.

12 §.

I den utsträckning som finnes påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt skall lantmätaren utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet beröras av fastighetsbildningen eller på annan grund äro sakägare samt verkställa erforderliga anteckningar därom. Såsom ägare till fastighet må vid förrättningen den anses, som senast erhållit lagfart å fastigheten, såvida ej visas att fastigheten tillhör annan.

Där det provas erforderligt för bevakning av bortovarande sakägares rätt, skall lantmätaren för förordnande av god man göra sådan anmälan som avses i 18 kap. 4 § föräldrabalken.

13 §.

Lantmätaren åligger att särskilt för varje förrättning föra protokoll.

Protokollet skall upptaga förrättningsmännens beslut samt vad i övrigt kan antagas bliva av betydelse vid fullföljd till domstol eller eljest anses böra bevaras för framtiden och ej på annat sätt upptagits i förrättningshandlingarna. Har beslut allenast avseende å förfarandet vid förrättningen, erfordras ej att det intages i protokollet. Till den del protokollet avser handläggning vid sammanträde, skall det erhålla slutlig avfattning, innan sammanträdet avslutas.

Protokollet samt ingivna och vid förrättningen eljest upprättade handlingar eller avskrifter av sådana handlingar skola sammanföras till en akt.

14 §.

Såsom förrättningsmännens beslut gäller, där lantmätare och gode män äro av olika mening, vad de flesta säga. Har var sin mening, skall lantmätarens gälla, såvida icke i fråga om penningar eller annat, som utgör viss

myckenhet, vad en av gode männen säger kan anses omfattat av jämväl annan förrättningsman och på grund därav skall lända till efterrättelse.

Beslut skall i den mån det provas erforderligt angiva de skäl, varå det grundas. Må i anledning av beslutet talan i något avseende omedelbart fullföljas genom besvär, skall det innehålla upplysning därom samt om vad som är att iakttaga för fullföljden.

Beslut, som meddelas under sammanträde, skall därvid uppläsa för sakägarna. Må särskild talan föras mot beslut, som meddelas i annan ordning utan samband med förrättningens avslutande, skall underrättelse om beslutet omedelbart med posten avsändas till sakägare och annan, vars rätt är därav beroende, så ock till byggnadsnämnden, där nämnden må besvära sig över beslutet.

Om kallelse till sammanträde

15 §.

Lantmätaren skall till första sammanträdet under förrättningen kalla samtliga kända sakägare genom meddelanden, som i god tid före sammanträdet skola delgivas dem; dock erfordras ej att sakägare kallas på sätt nu sagts, om det kan antagas att han ändock infinner sig. Är ovisst vilken av två eller flera som skall anses såsom sakägare, skola samtliga kallas.

Där anledning föreligger till antagande att okända sakägare finnas eller det eljest anses påkallat, skall härjämte kungörelse om förrättningen med uppgift om tid och plats för första sammanträdet anslås å kommunens anslagstavla och, om förhållandena föranleda därtill, införas i en eller flera ortstidningar.

16 §.

Delgivningen av kallelse till sammanträde må efter lantmätarens bestämmande ske genom posten enligt därom särskilt meddelade bestämmelser. I övrigt skola rättegångsbalkens bestämmelser om delgivning av stämning i tvistemål gälla i tillämpliga delar, där ej annat följer av vad här nedan sägs.

17 §.

Delgivning av kallelse å ägaren till fastighet, som står under allmän myndighets vård eller inseende, skall ske genom att kallelsen överlämnas till länsstyrelsen i det län, där fastigheten är belägen, eller till annan myndighet, under vars uppsikt fastigheten är ställd. Förvaltas fastigheten av menighet eller särskild styrelse, skall kallelsen även tillställas den, som sålunda utövar förvaltningen.

18 §.

Vistas den, som i egenskap av ägare till fastighet eller ställföreträdare för ägaren sökes för delgivning av kallelse, stadigvarande utom riket och kan

delgivning icke ske här i riket med känt ombud, må kallelsen överlämnas till den, som förvaltar fastigheten eller med ägarens medgivande brukar densamma. Den, till vilken kallelsen sålunda överlämnats, svarar för att kallelsen där det kan ske snarast kommer den sökte tillhanda; vid kallelsens överlämnande skall han erinras därom.

Där den söktes uppehållsort är känd, skall genom lantmätarens försorg meddelande om kallelsens överlämnande därjämte med posten sändas till honom.

19 §.

Rör förrättningen fastighet, som under samäganderätt innehaves av flera än fem, och har kungörelse i god tid före sammanträdet anslagits på sätt sägs i 15 §, må delgivning med delägare, som ej i saken hava motstridande intressen, ske genom att kallelsen överlämnas till en av dem att vara för dem alla tillgänglig. Den, till vilken överlämnandet sålunda sker, skall erinras om att kallelsen är avsedd jämväl för andra delägare samt uppmanas att underrätta dessa om kallelsen.

20 §.

Skall kallelse delgivas ägarna av mark, som är samfälld för flera fastigheter med skilda ägare, och finnes för den samfällda ägolott, vari marken ingår, känd styrelse eller annan, som är satt att den förvalta, må kallelsen överlämnas till ledamot av styrelsen eller förvaltaren. Äger denne icke själv föra talan för ägolotten, är han inför delägarna ansvarig för att kallelsen tillställs någon, som är behörig därtill, eller kommer till delägarnas kändedom.

Äro de fastigheter, till vilka hör rätt att utnyttja den samfällda marken, flera än fem med skilda ägare och har kungörelse i god tid före sammanträdet anslagits på sätt sägs i 15 §, må delgivning med fastighetsägare, som icke företrädas av känd styrelse eller förvaltare och mellan vilka motstridande intressen i saken icke föreligga, ske genom att kallelsen överlämnas till en av dem att vara för dem alla tillgänglig. Den, till vilken överlämnandet sålunda sker, skall erinras om att kallelsen är avsedd jämväl för andra sakägare samt uppmanas att underrätta dessa om kallelsen.

Rör förrättningen servitut till förmån för flera än fem fastigheter med skilda ägare, skall vid delgivning med servitutshavarna vad ovan i denna paragraf är föreskrivet äga motsvarande tillämpning.

21 §.

Delgivning av kallelse till sammanträde må anses hava ägt rum i laga ordning, om kungörelse, som sägs i 15 §, i god tid före sammanträdet anslagits å kommunens anslagstavla och intagits i den eller de ortstidningar, i vilka meddelanden angående kommunens fullmäktige skola in-

föras, samt kallelsen minst tio dagar före sammanträdet med posten avsänts till den sökta. Försändelsen skall vara adresserad till den fastighet, som den sökta företräder eller varom eljest är fråga, där icke genom mantalslängden eller annorledes säker upplysning kunnat vinnas om annan adress.

22 §.

Befinnes vid första sammanträdet, att frånvarande sakägare ej i behörig ordning delgivits kallelse därtill, eller blir sakägare känd för lantmätaren först efter sammanträdet, må ej utan sakägarens medgivande förrättningen slutföras eller i fortsättningen sådan åtgärd däri vidtagas, som i nämnvärd mån kan inverka på hans rätt, med mindre nytt sammanträde hållits och kallelse därtill delgivits sakägaren på sätt gäller beträffande första sammanträdet eller han ändock infunnit sig.

Har fastighet övergått till ny ägare, skall vad sålunda stadgats icke tillämpas beträffande denne, om förre ägaren fått del av kallelse eller inställt sig vid sammanträde, medan han ännu ägde företräda fastigheten.

23 §.

Hava icke för dem, som tillstädeskommit vid sammanträde, tillkännagivits tid och plats för nästa sammanträde, skola kallelser därtill utfärdas och delgivas i enlighet med vad som gäller om första sammanträdet och äger för sådant fall vad i 22 § är stadgat motsvarande tillämpning. Om vid sammanträde särskild ordning bestämts för överbringande av meddelanden till dem, som äga föra talan vid förrättningen, skall dock vad sålunda bestämts lända till efterrättelse.

Vad i 15 § andra stycket sägs skall även tillämpas, då nytt sammanträde utsättes. Ändå att anledning därvid föreligger till antagande att okända sakägare finnas, erfordras icke kungörelse, om sådan tidigare utfärdats under förrättningen.

24 §.

Avser förrättningen mark inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser, skall lantmätaren i god tid före sammanträde, till vilket kallelser å de kända sakägarna skola utfärdas, underrätta byggnadsnämnden om tid och plats för sammanträdet.

Om förrättningens fortsättande och slutförande

25 §.

Förrättningsmännen skola utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen samt, om hinder mot åtgärden icke föreligger, utarbeta den fastig-

hetsplan, som må fordras för åtgärdens genomförande, och låta verkställa till förrättningen hörande göromål av teknisk art ävensom utföra erforderliga värderingar. Vid fullgörandet härav bör rådplägningsmed sakägarna äga rum samt, om det finnes påkallat, samråd ske med de myndigheter, vilkas verksamhetsområden beröras av åtgärden.

Sedan vad i första stycket är föreskrivet blivit utfört, skola förrättningsmännen meddela beslut om fastighetsbildningen (fastighetsbildningsbeslut). Detta beslut skall angiva vilka ändringar i fastighetsindelningen samt vilka åtgärder rörande servitut som skola vidtagas. Att beslutet därjämte skall innefatta förrättningsmännens yttrande i andra frågor följer av vad i 5 och 8 kap. sägs.

Om det prövas lämpligt, må fastighetsbildningsbeslutet meddelas utan hinder av att alla tekniska göromål och erforderliga värderingar icke blivit verkställda. Under enahanda förutsättning må olika till beslutet hörande frågor upptagas för sig och avgöras genom skilda beslut. Vad i lagen stadgas om fastighetsbildningsbeslut gäller även sådant avgörande.

26 §.

Befinnes det med hänsyn till förrättningens omfattning eller andra särskilda omständigheter önskvärt att frågan om tillåtligheten av fastighetsbildningen avgöres redan före utförandet av den planläggning och de övriga arbeten, som erfordras för att fullständigt fastighetsbildningsbeslut skall kunna meddelas, må förrättningsmännen, under förutsättning att frågan kan allsidigt bedömas och hinder mot åtgärden icke finnes möta, genom särskilt beslut lämna tillstånd till fastighetsbildningen (tillståndsbeslut).

Erfordras särskilt medgivande till fastighetsbildningen enligt vad i 3 kap. 15 § sägs, må tillståndsbeslut meddelas utan hinder av att i nämnda paragraf avsedd prövning av åtgärdens inverkan på indelningen i förvaltningsområden ännu ej ägt rum, men skall beslutet icke lända till efterrättelse, därest medgivandet finnes efter företagen prövning icke kunna lämnas.

27 §.

Gränser, som tillkomma genom fastighetsbildningen, skola i erforderlig omfattning utstakas och utmärkas efter vad därom finnes särskilt stadgat. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämma med fastighetsbildningsbeslutet; dock må utstakning, som endast i mindre mån avviker från beslutet, godtagas, om rättelse därav skulle medföra kostnad, som icke står i skäligt förhållande till den betydelse det må hava för sakägare att fastighetsbildningen genomföres i full överensstämmelse med beslutet.

Utmärkningen av gräns må, om det finnes lämpligt, av lantmätaren verkställas först efter förrättningens avslutande. Angående åtgärd, som sker

i sådan ordning, skall lantmätaren i god tid underrätta de sakägare, som beröras, och skall i förrättningsakten antecknas vad som förekommer vid utmärkningen.

28 §.

Vid förrättningen skall karta upprättas, om det finnes erforderligt för fastighetsbildningens genomförande eller för ett åskådliggörande av förrättningsresultatet. Ej må kartan göras noggrannare än som prövas erforderligt med hänsyn till ändamålet med dess upprättande.

Beskrivning över de ändringar i fastighetsindelningen och andra förhållanden, som åstadkommas genom fastighetsbildningen, skall likaså upprättas vid förrättningen, där ej resultatet av densamma ändock med tillräcklig noggrannhet framgår av förrättningshandlingarna. I beskrivningen skall den nya indelningen angivas i enlighet med gränsutstakningen och, i den mån utstakning icke skall ske, i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet.

29 §.

Sedan förekommande ersättningsfrågor avgjorts och alla till förrättningen hörande göromål blivit utförda, skall förrättningen förklaras avslutad.

Förordnas icke vid sammanträde om förrättningens avslutande, skall lantmätaren meddela beslut därom å dag, som angivits vid sammanträde eller om vilken sakägarna underrättas genom skriftligt meddelande eller i annan, vid sammanträde beslutad ordning. Avser förrättningen mark inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser, skall byggnadsnämnden underrättas om avslutandet på enahanda sätt som gäller i fråga om sakägarna.

30 §.

Inom två veckor från det förrättningen blivit avslutad skall förrättningsakten insändas till överlantmätaren. Där denne ej omhänderhar förandet av fastighetsregistret, skall han, så snart frågan huruvida talan mot fastighetsbildningsbeslutet skall fullföljas å det allmännas vägnar blivit avgjord, överlämna akten till registerföraren, såvida ej sådan fullföljd skall äga rum eller överlantmätarens yttrande i anledning av besvär över beslutet infordrats. Skall prövning av fastighetsbildningens tillåtlighet från allmän synpunkt ej utföras av överlantmätaren eller har sådan prövning redan skett och handhar han ej förandet av fastighetsregistret, skall akten i stället för att insändas till honom överlämnas till registerföraren inom ovan angiven tid.

Meddelas tillståndsbeslut eller fastighetsbildningsbeslut, varemot talan må föras särskilt, skall avskrift av beslutet omedelbart insändas till överlantmätaren, där denne skall verkställa i första stycket avsedd prövning.

31 §.

Från det förrättningen avslutats och intill utgången av den tid, som gäller för anförande av besvär i anledning av avslutandet, skall hos förrättningslantmätaren finnas tillgång till de handlingar i huvudskrift eller avskrift eller de uppgifter i övrigt, som erfordras för att fullständig kännedom om förrättningsresultatet skall kunna inhämtas. På begäran av sakägare är lantmätaren skyldig att, där det finnes påkallat med hänsyn till förrättningens art och omfattning samt övriga förhållanden, under högst tre dagar före klagotidens utgång tillhandahålla erforderliga handlingar för granskning å förrättningsstället eller lämplig plats i närheten därav. Vad sålunda föreskrivits äger motsvarande tillämpning, när beslut, var emot talan skall föras särskilt, meddelas under förrättningen.

Härjämte åligger det lantmätaren efter meddelandet av fastighetsbildningsbeslutet att, när sakägare det begär, snarast på marken låta utvisa de nya gränssträckningar, som hava beslutats, såvida det ej är uppenbart att dylik visning skulle vara utan betydelse för tillvaratagandet av sakägarens rätt. Lantmätaren skall även eljest, i den mån det kan anses erforderligt, för sakägarna klargöra innebörden av vidtagna förrättningsåtgärder.

32 §.

Finnes hinder föreligga mot fastighetsbildningen, skola förrättningsmännen så snart ske kan avbryta förrättningen och meddela beslut om dess inställande. Är hindret av beskaffenhet att kunna undanröjas genom att sökanden jämkar sin talan, skall skäligt rådrom därtill lämnas.

Har förrättningen tillkommit efter förordnande av överlantmätaren, skall avskrift av beslut om dess inställande omedelbart tillställas denne.

33 §.

Vill sökanden återkalla sin talan, skall han göra det skriftligen hos lantmätaren eller muntligen vid sammanträde under förrättningen. Har sammanträde icke hållits, när återkallelse sker, skall förrättningen genast inställas. Angående återkallelse i annat fall skola övriga sakägare, som fört talan vid förrättningen och som själva ägt påkalla den sökta åtgärden, på lämpligt sätt underrättas. Begär icke någon av dem förrättningens fortsättande, skall densamma inställas. Sådan begäran skall, där sakägaren vid sammanträde erhöll underrättelse om återkallelsen, framställas vid sammanträdet samt eljest inom viss, av lantmätaren föreskriven tid. Har förrättningen avslutats eller anteckning om fastighetsbildningen verkstälts i fastighetsregistret, må återkallelse ej ske enligt vad ovan sagts.

Uteblir sökanden från det första förrättningsammansammanträde, till vilket han i laga ordning kallats, och har han ej anmält laga förfall, skall så anses som hade ansökningen återkallats.

Beträffande avstyckning äga bestämmelserna i denna paragraf tillämpning endast i den mån ej annat följer av vad i 10 kap. är stadgat.

34 §.

Senast i samband med förrättningens avslutande eller inställande skall, där det erfordras, beslut meddelas om fördelningen av skyldigheten att gäl- da förrättningskostnaderna.

Särskilda bestämmelser

35 §.

För prövning av fråga, vars bedömande kräver särskild fackkunskap, må förrättningsmännen anlita biträde av sakkunnig. Ej må den anlitas, som till saken eller till någon sakägare står i sådant förhållande, att hans tillförlit- lighet därigenom kan anses förringad.

Ersättning till sakkunnig bestämmes av förrättningsmännen. Anlitas be- fattningshavare i allmän tjänst såsom sakkunnig, skall ersättning utgå endast i den mån särskild föreskrift därom är meddelad.

36 §.

På sakägarna ankommer att tillhandahålla för förrättningen nödig hant- langning.

Försummar sakägare, som av lantmätare tillsagts att ombesörja hant- langning, att utföra vad sålunda ålagts honom, skall förrättningen vila i avbidan på skyldighetens fullgörande; dock äger lantmätaren, om han finner det lämpligt, anskaffa hantlangningen och må kostnaden därför genom utmätning genast uttagas hos den försumlige. Ej må sakägare åläg- gas att fullgöra hantlangning i sådan omfattning, att han oskäligt betungas.

Vad i denna paragraf är stadgat gäller icke, där hantlangningen enligt särskilda bestämmelser skall tillhandahållas genom det allmännas försorg.

37 §.

De vid sammanträde närvarande sakägarna skola, om flertalet av dem eller ock förrättningsmännen finna det nödigt eller särskild föreskrift därom är meddelad, utse en eller flera sysslomän för handhavande av viss för sakägarna gemensam angelägenhet, som äger samband med förrätt- ningen. Kan enighet ej uppnås om valet av syssloman, gäller den mening varom de flesta röstande förena sig. Hava flera sysslomän utsetts, skola de handhava uppdraget gemensamt, såvida icke vid uppdragets meddelande an- nat bestämts. Kunna sysslomännen ej enas i fråga, vars avgörande tillkom- mer dem samfällt, gäller den mening som lantmätaren biträder.

Ena sig de flesta av de vid sammanträde närvarande sakägarna om ent- ledigande av syssloman och finna förrättningsmännen fog föreligga för

sådan åtgärd, skall sysslomannen skiljas från sitt uppdrag, ändå att han utsetts för tid som icke gått till ända. Har åt syssloman uppdragits att ombesörja arbete som sägs i 9 kap. och finnes han ej handhava uppdraget på behörigt sätt, må förrättningsmännen, på föranledande av sakägare eller eljest, besluta om sysslomannens entledigande och förordna annan i hans ställe. Innan så sker, böra sakägarna hava erhållit tillfälle att yttra sig.

Vill syssloman erhålla ersättning, skall anspråk därpå framställas före förrättningens slutförande. Kan överenskommelse om ersättningen ej uppnås, skall densamma bestämmas av förrättningsmännen.

38 §.

Förrättningsmännen och deras biträden äga i vad det finnes erforderligt för förrättningen erhålla tillträde till byggnad, övergå ägor, verkställa mätningar å marken och vidtaga därför nödiga anordningar samt företaga markundersökningar ävensom utföra andra liknande åtgärder. Därvid skall iakttagas att skada såvitt möjligt undvikas. Ej må i trädgård eller annan därmed jämförlig plantering utan ägarens medgivande träd skadas eller fällas.

Rätt att övergå annans ägor enligt vad i första stycket sägs tillkommer även var och en, som för talan vid förrättningen.

39 §.

Finnes det för genomförandet av fastighetsbildningen vara av synnerlig vikt att fråga, som är föremål för prövning i annan ordning, först avgöres, må förordnas att förrättningen skall vila i avbidan på frågans avgörande. Vill sakägare väcka talan för prövning av fråga, som icke kan avgöras vid förrättningen och vars behandling i särskild ordning kan föranleda att förrättningen förklaras vilande, skall skäligen rådruum lämnas honom.

Hava förrättningsmännen meddelat beslut i fråga beträffande vilken särskild talan må föras, skall förrättningen i de delar som äro beroende av frågans slutliga lösning vila, såvida icke förrättningsmännen finna ett fortsättande kunna ske utan olägenhet av betydelse eller jorrdomstolen förordnar annat.

40 §.

Har under förrättningens fortgång fastighet övergått till ny ägare, må denne icke rubba vad förre ägaren medgivit eller godkänt.

41 §.

Kommer fastighetsbildningen att föranleda ändring av gräns för kommun, församling eller municipalsamhälle, skall menighet, som sålunda beröres, genom lantmätarens försorg underrättas om fastighetsbildningen

och dess inverkan på indelningen i förvaltningsområden samt erhålla tillfälle att begära inhämtande av medgivande, som stadgas i 3 kap. 15 §. Vad nu sagts gäller dock icke, då sådant medgivande skall inhämtas utan att menighet framställt yrkande därom.

42 §.

Finner lantmätaren på grund av anmärkning eller eljest, att vid förrättningen meddelat beslut eller därvid upprättad karta eller annan handling, vartill hänvisning skett i förrättningsbeslut, till följd av skrivfel, missräkning eller annat dylikt förbiseende innehåller uppenbar oriktighet, må han, sedan därav berörda sakägare erhållit tillfälle att yttra sig, besluta om rättelse. Har anteckning om fastighetsbildningen ägt rum i fastighetsregistret, må rättelse icke ske utan registerförarens medgivande.

Anteckning om rättelse skall, med angivande av dagen för anteckningen, göras å huvudskriften av den handling rättelsen avser så ock, om det kan ske, å andra exemplar av handlingen. Sakägarna skola omedelbart underrättas om rättelsen och vad som är att iakttaga för fullföljd av talan där emot.

TREDJE AVDELNINGEN

Om fastighetsreglering

5 KAP.

Allmänna bestämmelser

Om grunderna för fastighetsreglering

1 §.

Med fastighetsreglering förstås en ombildning i ett sammanhang av fastigheter i syfte att inom ett område åstadkomma så ändamålsenliga fastighetsförhållanden som omständigheterna medgiva eller att i visst begränsat avseende förbättra fastighetsbeståndet.

Fastighetsreglering företages i enlighet med de bestämmelser som nedan stadgas i denna avdelning. Därvid må mark överföras från en fastighet eller samfällad ägolott till en annan sådan enhet och andel i samfällad ägolott överföras från en fastighet till en annan. Genom fastighetsreglering kan ock samfällad ägolott bildas samt servitut instiftas, ändras eller upphävas.

Som ett led i genomförandet av fastighetsreglering kunna för sakägare gemensamma vägbyggnads- och torrlägningsarbeten ävensom andra arbeten verkställas.

2 §.

För mark, som genom överföring frångår fastighet, må annan mark eller andel i samfällad ägolott såsom vederlag tilläggas fastigheten, där ej ersättning i penningar finnes mera ändamålsenlig. Vad sålunda föreskrivits äger motsvarande tillämpning vid överföring av andel i samfällad ägolott och skall även i tillämpliga delar lända till efterrättelse, när mark överföres från sådan ägolott. Jämväl vid bildande av samfällad ägolott och vid upphävande av servitut må vederlag som nyss sagts utgå enligt vad stadgas i 6 och 7 kap.

Vederlag må fastställas att utgå från annan fastighet än den, till vilken överföringen sker eller vilken eljest har att svara för vederlagets utgörande, mot att fastigheten i sin tur erhåller vederlag eller annan gottgörelse.

3 §.

Rätt att påkalla fastighetsreglering tillkommer ägare av fastighet, som beröres av regleringen. Den, på vars föranstaltande expropriation eller där-

med jämförlig åtgärd äger rum, må ock ansöka om fastighetsreglering, varigenom olägenhet av expropriationen eller åtgärden undanröjes eller minskas. Jämväl byggnadsnämnden må begära fastighetsreglering, om densamma avser område, där tätbebyggelse föreligger eller är att vänta inom nära förestående tid.

Utan ansökan skall fråga om fastighetsreglering upptagas till prövning efter förordnande av överlantmätaren. Sådant förordnande må, utom i fall som avses i 13 kap., endast meddelas, om regleringen av överlantmätaren prövas vara av större allmän betydelse. Finner annan myndighet med uppgift att inom länet verka för åstadkommande av ändamålsenlig fastighetsindelning regleringen vara av betydelse som nu sagts och begär myndigheten hos överlantmätaren att frågan om regleringens genomförande skall upptagas vid förrättning, åligger det likväl denne att förordna därom.

4 §.

Fastighetsreglering må äga rum under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mera ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväga de med regleringen förbundna kostnaderna och olägenheterna.

Ej må fastighetsreglering företagas uteslutande i syfte att åstadkomma förändring av fastighets storlek. Utan hinder av vad nu sagts må dock reglering komma till stånd inom område med stadsplan eller byggnadsplan, om bättre överensstämmelse mellan fastighetsindelningen och föreliggande planer därigenom vinnes.

Kan fastighetsreglering antagas komma att väsentligt försvåra genomförandet av den ytterligare reglering, som kan vara erforderlig, må åtgärden icke medgivas.

5 §.

Efter ansökan av sakägare må fastighetsreglering icke genomföras med mindre regleringen är erforderlig för att sökanden tillhörig fastighet skall förbättras.

Föranleder stadgandet i 4 § sista stycket att åt regleringen måste givas större omfattning än som eljest skulle hava krävts för förbättring av sökandens fastighet eller har frågan om reglering väckts utan ansökan av sakägare, må regleringen icke komma till stånd, om sakägarna mera allmänt motsätta sig densamma. Vid bedömning huruvida hinder på grund härav möter skall främst deras mening beaktas, för vilka regleringen är till största nytta.

Vad i andra stycket är föreskrivet gäller icke, då behovet av fastighetsreglering är synnerligen trängande.

6 §.

Fastighetsreglering skall företagas i den omfattning, som avsetts med ansökningen eller, där överlantmätaren förordnat om förrättningen, angivits i dennes förordnande, såvida ej annat föränledes av bestämmelserna i 4 och 5 §§ eller av vad eljest är särskilt stadgat. Då fråga är om reglering i syfte att åstadkomma så ändamålsenliga förhållanden som omständigheterna medgiva, skall beaktas, att regleringen erhåller en efter naturförhållandena, fastighetsindelningens beskaffenhet samt befintliga och avsedda anläggningar avpassad omfattning så att största möjliga fördel uppkommer utan att förrättningsarbetet onödigt försvåras.

Där syftet med fastighetsreglering kan vinnas genom olika utföranden, skall regleringen verkställas på det sätt, som utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt av densamma oskäligt försämras föränleder minsta olägenhet.

7 §.

Fastighetsreglering må icke verkställas så att mark tillsammans med därå befintlig byggnad överföres till annan fastighet. Ej heller i övrigt må mark, varå finnes servituts- eller nyttjanderättshavare tillhörig byggnad, överföras till annan fastighet med mindre byggnadens ägare tillförsäkras motsvarande rätt att efter regleringen behålla byggnaden på samma mark.

Under förutsättning att väsentlig olägenhet för sakägare ej uppkommer må mark, varå byggnad finnes, överföras i strid mot bestämmelserna i första stycket, om byggnaden blott har obetydligt värde eller om överföringen i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning. Där ägaren av den fastighet, till vilken marken överföres, motsätter sig åtgärden, erfordras i sistnämnda fall tillika att byggnaden är behövlig för fastigheten. Vid överföring enligt vad i detta stycke sägs övergår byggnaden i tillträdares ägo även där den ej utgjort tillbehör till fastighet och såsom sådant följer marken.

8 §.

Vid regleringen skall iakttagas, att däri ingående fastighet erhåller sådan sammansättning och utformning i övrigt att den ej i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den användes eller enligt fastställd plan är avsedd att användas. Fastigheten må icke så förändras att dess graderingsvärde, varom nedan förmåles, undergår väsentlig minskning eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. Vad sålunda föreskrivits utgör dock icke hinder mot inlösen enligt bestämmelserna i 8 kap.

9 §.

I den utsträckning det finnes nödigt för genomförandet av fastighetsregleringen skola särskilda graderingsvärden fastställas.

Graderingsvärdet för ett område bestämmes med hänsyn särskilt till ortens pris och områdets avkastning samt med beaktande av områdets beskaffenhet i obebyggt skick och dess tjänlighet för det ändamål, vartill det lämpligen bör användas. Berör regleringen till någon del mark, som bör användas till jordbruk, må dock, om särskilda skäl föranleda därtill, graderingsvärdet beträffande all i regleringen ingående mark åsättas efter dess tjänlighet för detta ändamål. Bestämmandet av områdes graderingsvärde må i övrigt ske med bortseende från tillfälliga förhållanden. För skogsbörd avsett område skall anses bevuxet med skog, som i betraktande av den föreliggande godhetsgraden är av genomsnittsbekaffenhet enligt förhållandena i orten.

Fastighets graderingsvärde utgör summan av de graderingsvärden, som skola anses tillkomma fastigheten enskilt tillhöriga områden, samt på fastigheten belöpande andelar i motsvarande värden för samfälld mark, vari fastigheten äger del. Då fråga är om upphävande av servitut angående skogs fång eller bete, skall fastighets graderingsvärde jämkas med hänsyn till den rätt till markvederlag, som kan föreligga enligt vad stadgas i 7 kap.

10 §.

Motsvarar värdet av den mark och de andelar i samfälld mark, som genom fastighetsreglering tilläggas fastighet, icke värdet av vad genom regleringen frångår fastigheten annorledes än genom inlösen, skall skillnaden utjämnas genom ersättning i penningar. Jämväl värdeförändring, som föranledes av att regleringen innefattar servitutsåtgärd eller att byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår i annans ägo utan att inlösen därav ägt rum, skall utjämnas enligt vad nu sagts.

De värden, som skola ligga till grund för ersättningens bestämmande, fastställas efter de i 9 § andra stycket angivna grunderna. Hänsyn skall dock alltid tagas till egendomens användning för det ändamål, som föranleder högsta värdet, samt till det vid tillträdet befintliga skogsbeståndet och övriga då rådande förhållanden, där ej annat följer av att den, som avträder mark, kan äga rätt att därå tillgodogöra sig skog eller gröda.

11 §.

Genomföres regleringen på sådant sätt att ägare av fastighet skulle lida förlust genom att fastighetens värde minskas utan att ägaren därför kan erhålla gottgörelse enligt vad eljest är stadgat eller genom att han i anledning av regleringen ålägges utgiva belopp, som överstiger inträdd värdehöjning, må resultatet av den ekonomiska uppgörelse varom stadgas i 10 § jämkas på det sätt, som erfordras till förhindrande av dylik förlust och i övrigt finnes skäligt. Överstiger det enligt nämnda lagrum beräknade värdet för område eller byggnad, som genom överföring frångår fastighet, i väsentlig mån den värdeminskning överföringen innebär för fastigheten, må jämväl detta föranleda jämkning, om det med hänsyn till omständigheterna prövas skäligt.

Jämknings varom förmåles i första stycket skall ock ske, där det påkallas av att kostnaden för anskaffande av egendom, som vid regleringen användes för förstärkning av däri ingående fastigheter, icke motsvarar det enligt 10 § beräknade värdet.

12 §.

Överföres mark varå byggnad finnes och lider den som frånträder byggnaden skada av beskaffenhet att icke beaktas enligt vad sägs i 10 och 11 §§, må särskild ersättning för skadan tillerkännas honom, om synnerliga skäl äro därtill. Vad sålunda föreskrivits äger motsvarande tillämpning, där servitutsåtgärd föranleder att befintlig byggnad rives eller ändras eller att byggnads ägare eljest tillfogas skada som nyss sagts. Innefattar särskild rätt till den fastighet varå byggnaden finnes befogenhet att utnyttja byggnaden och upphör denna befogenhet genom överföringen eller servitutsåtgärden, är rättighetshavaren under enahanda förutsättning som byggnadens ägare berättigad till ersättning för skada i följd därav.

Där särskild rättighet, vars innehavare finnes berättigad till ersättning enligt första stycket, medfört förminskning av fastighetens värde, skall det ersättningsbelopp, som vid den i 10 § föreskrivna ekonomiska uppgörelsen tillgodoräknas fastighetsägaren, i motsvarande mån nedsättas. Kan sådan nedsättning icke ske utan förfång för innehavare av fordran, som besvärar fastigheten och däri åtnjuter bättre rätt, skall den rättighetshavaren tillkommande ersättningen i stället utgå med motsvarande lägre belopp.

Skyldigheten att utgiva ersättning enligt denna paragraf fördelas mellan sakägarna efter vad som finnes skäligt med hänsyn till deras nytta av att regleringen genomföres på sådant sätt att ersättningen skall utgå.

13 §.

Förrättningskostnaderna ävensom kostnader för arbete, anläggning eller liknande åtgärd, som utföres vid regleringen eller förutsatts vid den enligt 10 § verkställda värderingen, skola utgöras av sakägarna i förhållande till den nytta varje sakägare kan anses erhålla av regleringen.

Utan hinder av vad nu sagts må kostnad för särskild åtgärd, där det lämpligen kan ske, fördelas för sig efter den särskilda nytta, som följer av åtgärden. Hade åtgärden kunnat utföras utan samband med regleringen och skulle annan grund för fördelningen av kostnaden då hava gällt, bör därvid denna i stället tillämpas.

14 §.

Länder regleringen till nytta för den, som påkallat expropriation eller därmed jämförlig åtgärd, genom att olägenhet av expropriationen eller åtgärden avhjälpes, minskas eller förebygges, skall denne efter vad som finnes skäligt åläggas att helt eller delvis övertaga skyldigheten att gälda kostna-

der enligt 13 § ävensom att utgiva ersättning, som avses i 12 §. Om jämkning sker enligt vad sägs i 11 § till förhindrande av att fastighetsägare lider förlust, må betalningsansvaret för därav föranledd merkostnad likaledes åläggas honom.

Uppkommer vid regleringen fråga att jämlikt första stycket låta annan än sakägare deltaga i betalningen av ersättning eller kostnad, skall tillfälle beredas honom att vid förrättningen yttra sig i frågan.

15 §.

Mellan ägarna av de i regleringen ingående fastigheterna skall upprättas vidräkning, utvisande vad var och en har att emottaga och utgiva i ersättningar samt vad, efter verkställd avräkning av det ena mot det andra, för varje fastighet återstår att uppbära eller erlægga. Berör ersättningsbeslut annan än fastighetsägare, skall vidräkningen även avse honom. Om och i den mån det lämpligen kan ske, må vidräkningen därjämte omfatta i 13 § avsedd kostnad under förutsättning att beloppet därav fastställts av förrättningsmännen eller blivit genom godkännande eller eljest slutligt bestämt.

För belopp, som skall gäldas enligt vad i första stycket sägs, skall utsättas viss förfallodag eller, om det anses nödigt att betalningsskyldigheten fördelas på längre tid, härefter lämpade förfalldagar, så avpassade att minst en femtedel av beloppet erlägges årligen. Där det med hänsyn till omständigheterna finnes påkallat, må förrättningsmännen ålägga den betalningsskyldige att å oguldet belopp gälda skälig ränta från dag, som bestämmes med beaktande av tiden för tillträdet och övriga föreliggande förhållanden.

16 §.

Häftar fastighet, som genom regleringen undergår värdeminskning, på grund av inteckning eller eljest för fordran eller rätt till avkomst eller annan förmån, skola förrättningsmännen förordna, att fastighetsägaren efter verkställd avräkning tillkommande ersättningsbelopp jämte ränta om sådan utgår skall, där ej beloppet motsvarar gottgörelse för personlig skada, i stället för att erläggas till fastighetsägaren inbetalas till myndighet, som Konungen bestämt, för att fördelas mellan rättsägare i fastigheten. Om innehavarna av samtliga fordringar och förmåner, för vilka fastigheten häftar, avstå från tillämpning av vad nu sagts eller regleringen är väsentligen utan betydelse för dem, skall dock dylikt förordnande icke meddelas. Hava på grund av förrättningsmännens föreskrift medel inbetalats till myndighet för ändamål, som ovan angivits, men visas hos myndigheten att nyssnämnda rättsägare icke vidare motsätta sig medlens utbetalande till fastighetsägaren, må sådan utbetalning genast ske. I fråga om den fördelning av medlen, som eljest skall äga rum genom länsstyrelsens försorg, och om verkan därav skall vad om expropriationsersättning är stadgat äga mot-

svarande tillämpning, dock med iakttagande av att jämväl innehavare av rätt till avkomst eller annan förmån skall, försåvitt ej särskild ersättning därför fastställts enligt vad i 8 kap. sägs, njuta betalning enligt samma grunder som gälla, där försäljning enligt utsökningslagen sker av egendom utan förbehåll om sådan rättighets bestånd.

Även i annat fall än som avses i första stycket må förrättningsmännen enligt vad därom är särskilt stadgat förordna, att in- och utbetalningar av belopp, som skola gäldas i anledning av regleringen, skola ske genom myndighets förmedling.

Skola penningmedel inbetalas till myndighet på grund av bestämmelserna i denna paragraf, ankommer det på myndigheten att vidtaga erforderliga åtgärder för medlens uttagande hos den betalningsskyldige.

17 §.

Ersättning, som tillkommer delägarna i samfällad ägolott med anledning av sådan åtgärd rörande ägolotten som ej innebär ändring i delaktigheten, må i det fall att för ägolotten finnes känd styrelse eller förvaltare med befogenhet att för delägarna uppbära från ägolotten härflytande medel tillställas styrelsen eller förvaltaren, såvida ersättningen icke till någon del skall inbetalas till myndighet för fördelning, som sägs i 16 § första stycket.

Har föreskrivits, att belopp sålunda skall tillställas styrelse eller förvaltare för samfällad ägolott, må styrelsen eller förvaltaren föranstalta om erforderliga åtgärder för beloppets uttagande hos den betalningsskyldige.

18 §.

Efter överenskommelse mellan ägarna av de fastigheter, som beröras av fastighetsreglering, må vad i 4 § första och andra styckena är stadgat åsidosättas. Med samtycke av de sakägare, vilkas rätt är därav beroende, må avsteg likaså ske från bestämmelserna i 6 § andra stycket, 7 och 8 §§ samt 10—12 §§. Avvikelse från stadgandena i 13 och 14 §§ må även göras, såvida de, som därigenom kunna betungas, det medgiva; dock skall beträffande fördelningen av förrättningskostnaderna vad 2 kap. 6 § innehåller om överenskommelse i sådant avseende lända till efterrättelse.

Avser regleringen fastighet, som på grund av inteckning eller eljest häftar för fordran eller annan rättighet, må åtgärden icke genomföras med stöd av överenskommelse eller samtycke av ägaren med mindre innehavare av sådan fordran eller rättighet lämnar medgivande därtill eller åtgärden är väsentligen utan betydelse för honom.

På grund av ägarens samtycke må fastighet icke genom regleringen ändras på sådant sätt att dess graderingsvärde undergår större minskning än som följer av 8 §, där ej samtycket är skriftligen upprättat och styrkt med vittnen. Beträffande ägarens rätt att avgiva sådant samtycke skola gällande villkor för avhändelse av fast egendom äga tillämpning.

19 §.

Fastighet må icke med tillämpning av 18 § förstärkas så att dess graderingsvärde väsentligt ökas, om syftet med lagstiftningen angående inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom därigenom skulle motverkas. Har rörande fråga av detta slag samråd skett i den ordning Konungen närmare föreskrivit, må förstärkningen icke komma till stånd med mindre densamma tillstyrkts vid samrådet.

*Om inskränkningar i rätten att utnyttja i fastighetsreglering
ingående egendom*

20 §.

Sedan förrättning för fastighetsreglering påbörjats, må förrättningsmännen beträffande område, som ingår i regleringen, förordna, att avverkning av skog eller bortförande av matjord icke får ske eller att sådan åtgärd må företagas endast under närmare angivna villkor.

Förordnande som nu sagts må meddelas endast om det kan befaras att utan detsamma regleringen skulle försvåras eller oriktiga ersättningsbelopp skulle bli fastställda. Ej må någon genom sådant förordnande betagas rätt att å mark, som ingår i fastighets enskilda ägovälde, avverka skog till husbehov eller under längre tid företaga annan form av avverkning, som är förenlig med god skogsvård.

21 §.

Har förordnande enligt 20 § upplästs å sammanträde, skall det omedelbart lända till efterrättelse. Även utan att hava blivit sålunda uppläst gäller förordnandet mot envar, som blivit genom förrättningsmännens försorg underättad om detsamma.

Förordnandet kan när som helst av förrättningsmännen ändras eller upphävas. Skall enligt slutligt avgörande regleringen ej äga rum eller ej omfatta den mark, som förordnandet avser, är detsamma att anse såsom förfallet. Genomföres regleringen, skall förordnandet upphöra att gälla, då föreliggande ersättningsfrågor rörande den mark, varom är fråga, blivit slutligt avgjorda. I den mån förordnandet omfattar mark, som skall tillträdas, upphör dock giltigheten i stället vid tillträdet, såvida icke förrättningsmännen bestämma annat.

Överträdelse av förordnande som här avses skall anses såsom olovligt brukande, där ej överträdelsen utgör annat i strafflagen omförmält brott.

22 §.

Där det finnes påkallat, må förrättningsmännen förordna, att inom område, som ingår i regleringen, uppförande eller iståndsättande av byggnad

icke får verkställas utan förrättningsmännens medgivande. Sådant medgivande må icke vägras med mindre det på sannolika skäl kan antagas att åtgärden skulle väsentligt försvåra regleringen eller ock, där fråga är om nybyggnad, sökanden kan hänvisas att uppföra byggnaden på annan plats, som är lika lämplig för ändamålet.

Beträffande förordnande, som avses i denna paragraf, äga bestämmelserna i 21 § första och andra styckena även tillämpning.

Om rivning av byggnad och om flyttning

23 §.

Förrättningsmännen må besluta, att byggnad skall av ägaren avstås för rivning, såvida byggnadens avlägsnande i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning och byggnaden, där den utgör tillbehör till fastighet, prövas vara eller genom regleringen bliva obehörlig för fastigheten. Beträffande byggnad, vars värde är obetydligt, må sådant beslut ock meddelas, om ändamålsenlig fastighetsindelning befordras genom att byggnaden bortskaffas. Ej må någon åläggas avstå byggnad för rivning, om väsentlig olägenhet skulle uppkomma för honom.

För byggnad, som tages i anspråk på grund av beslut enligt denna paragraf, skall till ägaren utgå ersättning, som bestämmes med hänsyn till byggnadens värde för denne. Vad enligt 12 § gäller i fråga om ersättning till innehavare av särskild rättighet, innefattande befogenhet att utnyttja byggnad, äger därjämte motsvarande tillämpning. Ersättning gäldas enligt samma grunder, som äro stadgade beträffande de i 13 § avsedda kostnaderna.

Med samtycke av de sakägare, vilkas rätt är därav beroende, må vad i denna paragraf är stadgat om villkor för skyldigheten att avstå byggnad och om ersättning i anledning av sådant avstående åsidosättas.

24 §.

Sakägare må åläggas bortflytta honom tillhörig byggnad eller annan anläggning under förutsättning att flyttningen i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning, att fördelarna äro av större betydelse än de med flyttningen förbundna kostnaderna och olägenheterna samt att annan lämplig plats, över vilken ägaren efter regleringen förfogar, kan anvisas för byggnadens eller anläggningens uppställande eller återuppförande. Ej må flyttning beslutas, om densamma skulle medföra väsentlig olägenhet för sakägare.

Har byggnad uppförts i strid mot förordnande enligt 22 §, må beslut om flyttning av byggnaden meddelas utan avseende å kostnaderna och de olägenheter, som därigenom uppkomma för ägaren. Detsamma gäller beträffande byggnad, som iståndsatts i strid mot dylikt förordnande, såvida

ägaren kunnat med stöd av bestämmelserna i första stycket åläggas bortflytta byggnaden, därest iståndsättandet ej ägt rum.

På begäran av sakägare må flyttning av honom tillhörig byggnad eller annan anläggning beslutas, om flyttningen finnes vara av betydelse för honom.

25 §.

Då flyttning beslutas, skall viss tid bestämmas, inom vilken åtgärden skall vara slutförd.

Om sakägare, som enligt 24 § första stycket ålagts bortflytta byggnad eller annan anläggning, det påfordrar före förrättingens avslutande, må flyttningen verkställas såsom en på sakägarna gemensamt ankommande åtgärd och fullgöras i den ordning varom stadgas i 9 kap.

26 §.

Ägare av byggnad eller annan anläggning som flyttas är berättigad till ersättning för de beräknade flyttningskostnaderna i den mån dessa hänföra sig till åtgärder, som skola ombesörjas av honom, och annat ej följer av vad nedan sägs. Till kostnad för flyttning av byggnad hänföres förutom utgifter, som beräknas åtgå för att själva byggnaden skall bliva uppsatt på den nya byggnadsplatsen, jämväl kostnaderna för såväl den gamla som den nya byggnadsplatsens iordningsställande, för flyttning av trädgård eller annan till byggnaden hörande plantering samt, där på den gamla platsen finnes anordning för vattenförsörjning, avlopp, elektrisk kraft eller dylikt, för utförande av motsvarande anordning på den nya platsen. Såsom flyttningens kostnad räknas ock utgifter för flyttning av inventarier och hyra av nödiga lokaler under flyttningstiden.

Är byggnad, som skall flyttas, så bristfällig eller eljest i sådant skick att ombyggnad eller bättring ändå erfordrats, skall ersättningen för flyttningens kostnaden jämkas med hänsyn därtill. Föreligger vederhäftigt anbud om förvärf av byggnad till visst pris och prövas avyttrande i enlighet därmed och uppförande av ny jämn god byggnad ekonomiskt fördelaktigare än uppsättande av samma byggnad på den nya platsen eller framgår av omständigheterna att ägaren icke kommer att efter byggnadens borttagande uppsätta den på nytt, skall därav betingad jämkning av ersättningen ske.

Ersättningen gäldas enligt samma grunder, som äro stadgade beträffande de i 13 § avsedda kostnaderna. Förrättningsmännen må förordna, att ersättningen icke skall ingå i den vidräkning varom stadgas i 15 §, och åligger det dem att, där sådant förordnande meddelas, särskilt angiva, när ersättningen skall gäldas. Om det finnes påkallat, må bestämmas att skälig del av ersättningen skall erläggas först sedan arbetena med flyttningen visas vara fullgjorda. Hava ej arbetena verkställts inom den för flyttningen bestämda tiden, förfaller den flyttandes rätt till ersättningsbelopp, beträffande vilket dylikt förbehåll meddelats.

27 §.

Har flyttning av byggnad beslutats med stöd av bestämmelserna i 24 § andra stycket, är ägaren ej berättigad till ersättning för flyttningskostnaderna. Är fråga om byggnad, som utan medgivande iståndsatts under pågående reglering, utgår dock ersättning, som bestämmes med hänsyn till byggnadens beskaffenhet i ej iståndsatt skick.

Vid fördelning av skyldigheten att gälda ersättning för flyttning enligt 24 § sista stycket, må ingen utom den, som påfordrat åtgärden, belastas med högre ersättningsbelopp än som svarar mot nyttan för honom.

Träffa de sakägare, vilkas rätt är därav beroende, överenskommelse om storleken av ersättning i anledning av flyttning eller om ersättningskyldighetens fördelning, skall vad sålunda överenskommit lända till efterrättelse med den begränsning som må följa av 18 § andra stycket.

28 §.

Förrättningsmännens avgörande av fråga om skyldighet för ägare av byggnad att avstå densamma för rivning och om flyttning av byggnad eller annan anläggning skall upptagas i fastighetsbildningsbeslutet.

Om tillträde m. m.

29 §.

Mark, som genom fastighetsreglering övergår i ny ägares hand eller enligt därvid meddelat beslut skall utnyttjas till väg eller för annan anläggning, tillträdes vid den tidpunkt, som bestämmes av förrättningsmännen. Skyldighet för sakägare att avträda mark inträder dock ej i något fall, förrän genom lagakraftvunnet beslut blivit avgjort att marken skall frångå honom eller tagas i anspråk för anläggning. Med tillträdet må ej anstå längre än ett år från det anteckning om regleringen skett i fastighetsregistret, såvida icke särskilda skäl föranleda annat. Vad här sagts om mark gäller i tillämpliga delar även beträffande byggnad, som genom regleringen övergår i ny ägares hand.

Har bestämmelse om tillträde icke meddelats, äger detsamma rum, så snart anteckning om regleringen verkställts i fastighetsregistret.

Skall tillträde icke ske samtidigt beträffande all i regleringen ingående egendom och tillskyndas sakägare därigenom väsentlig olägenhet, må efter därom framställd begäran skälig ersättning tillerkännas honom av den, som har fördel av att samtidigt tillträde ej äger rum.

30 §.

Den, som avträder mark, må under ett år behålla därå befintlig byggnad eller anläggning, som skall flyttas, så ock honom tillhörigt upplag av virke,

ved eller dylikt, allt under förutsättning att tillträdaren icke tillskyndas olägenhet av betydelse.

Finnes då åker skall tillträdas växande gröda därå, må avträdaren bärga grödan, om ej förrättningsmännen bestämma annat.

Där det provas lämpligt för att penningersättning skall undvikas, må den, som avträder mark med skogsbestånd, berättigas att under närmare angiven tid, högst fem år från det anteckning om regleringen verkställts i fastighetsregistret, avverka och tillgodogöra sig särskilt utstämplade skogsförnödenheter å marken. Möter på grund av förhållande, varöver avträdaren icke råder, hinder för honom att inom den bestämda tiden tillgodogöra sig förnödenheterna, är han berättigad till ersättning av markens ägare för vad sålunda icke kan uttagas. Vill avträdaren göra gällande anspråk på sådan ersättning, skall han väcka sin talan därom inom ett år från det den för skogsförnödenheternas uttagande bestämda tiden utgick, vid påföljd att rätt till talan eljest går förlorad.

31 §.

Vägras någon att tillträda mark eller byggnad enligt vad därom beslutats i överensstämmelse med stadgandet i 29 § första stycket eller eljest skall gälla, äger han av utmätningsmannen erhålla nödig handräckning för att komma i besittning av egendomen.

32 §.

Finnes mark, som är upplåten med nyttjanderätt, böra överföras till annan fastighet eller intagas i samfällid ägolott och yrkar antingen ägaren av den fastighet, från vilken upplåtelsen skett, eller nyttjanderättshavaren att nytt område skall bestämmas för nyttjanderättens utövning på ågor, som efter regleringen höra till fastigheten, skola förrättningsmännen verkställa den sålunda begärda åtgärden, där denna med hänsyn till omständigheterna finnes lämpligen böra äga rum. Det åligger dock förrättningsmännen att dessförinnan söka åvägabringa överenskommelse mellan nyttjanderättshavaren och den eller dem, som erhålla marken, angående nyttjanderättens bibehållande därå även efter regleringen och villkoren därför.

33 §.

Då åtgärd, som avses i 32 §, skall äga rum ävensom eljest då vid regleringen upplyses att nyttjanderättshavare äger byggnad, som är avsedd att avstås för rivning eller att flyttas eller som är uppställd å mark, avsedd att överföras, skall rättighetshavaren i den mån hans rätt beröres anses såsom sakägare. Vad sålunda föreskrivits gäller ock i annat fall, när fråga uppkommer om ersättning till innehavare av särskild rättighet.

6 KAP.

Särskilda bestämmelser om samfällid ägolott

1 §.

För ändamål av stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter må samfällid ägolott bildas av erforderlig mark, såvida icke ändamålet kan med större fördel tillgodoses på annat sätt. Utan stöd av överenskommelse mellan dem, som äro avsedda att ingå såsom delägare, må dylik ägolott ej utläggas för andra fastigheter än sådana, för vilkas användning det är av synnerlig vikt att de hava del i ägolotten.

Fastighets andel i samfällid ägolott enligt vad ovan sägs bestämmas efter vad med hänsyn till omständigheterna prövas ändamålsenligt och skäligt.

2 §.

Är skogsmark uppdelad mellan olika fastigheter på sådant sätt att ett tillfredsställande utnyttjande av skogen väsentligt hindras och kan erforderlig förbättring av möjligheterna att utnyttja skogen icke påräknas genom ändrad ägoanordning, må samfällid ägolott för skogsbruksändamål (gemensamhetsskog) bildas av skogsmarken. Fastighets enskilda mark må dock ej intagas i sådan ägolott med mindre marken är utan väsentlig betydelse för att fastighetens eget behov av skogsprodukter skall bliva tillgodosett samt gemensamhetsskogen får sådan omfattning och utformning att den kan erhålla fullt ändamålsenlig användning för skogsbruk.

Härjämte må vid fastighetsreglering, som företages under sådana förhållanden att inlösen därvid må äga rum enligt vad sägs i 8 kap. 1 §, i regleringen ingående skogsmark avsättas till gemensamhetsskog i den mån möjligheterna att utnyttja skogen därigenom förbättras och marken icke tillkommer jordbruksfastighet eller annan fastighet, vars skogsmarksinnehav medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift och ändamålsenlig skogsskötsel.

Då servitut, innefattande rätt till skogsfång, upphäves mot vederlag i mark, skall gemensamhetsskog bildas av vederlagsmarken och den mark, som i övrigt må avsättas till sådan ägolott, såvida olämplig splittring av skogsmarken därigenom kan motverkas. Mot ägarens bestridande må fastighet tillkommande vederlagsmark icke på grund härav intagas i gemensamhetsskog, om avsevärd olägenhet skulle uppkomma för fastigheten eller om marken kan utläggas i lämplig anslutning till annan fastigheten tillhörig mark.

3 §.

Fastighets andel i gemensamhetsskog bestämmas efter graderingsvärdet av vad fastigheten avstår till ägolotten med den mindre jämkning, som må befinnas lämplig.

4 §.

Ändå att de i 2 § stadgade villkoren för intagande av viss mark i gemensamhetsskog ej äro uppfyllda, må marken avsättas till sådan skog, om ägaren samtycker därtill. Avsteg från vad i 3 § är föreskrivet må ock ske med samtycke av ägarna till de fastigheter som beröras.

5 §.

Hava ägarna till två eller flera fastigheter överenskommit, att samfällad ägolott skall för fastigheterna utläggas av område, som erfordras för att bevara fast fornlämning och bereda med hänsyn till fornlämningens art och betydelse nödigt utrymme däromkring, må samfällad ägolott bildas i enlighet med överenskommelsen.

6 §.

Genom uppdelning av samfällad ägolott må nya sådana ägolotter bildas, när det på grund av särskilda skäl finnes påkallat att delar av den samfällda marken utgöra ägolotter för sig. Vid uppdelningen bestämmes delaktigheten i de nya ägolotterna efter vad med hänsyn till omständigheterna prövas ändamålsenligt och skäligt.

7 §.

Vad enligt förestående bestämmelser i detta kapitel gäller i fråga om bildande av samfällad ägolott äger motsvarande tillämpning beträffande åtgärd, varigenom mark överföres till befintlig sådan ägolott mot upplåtelse av rätt till delaktighet i ägolotten eller överföring eljest sker av andel i samfällad ägolott. Då fråga är om överföring av andel i ägolott varom förmåles i 1 § och åtgärden genomföres med stöd av överenskommelse som där stadgas, erfordras dock ej att överenskommelsen biträts av delägare, för vilka åtgärden icke medför ändrade andelstal.

8 §.

Avstår fastighet mark för bildande av samfällad ägolott, må i den mån fastigheten icke erhåller mot marken svarande andel i ägolotten annan mark eller andel i annan samfällad ägolott såsom vederlag tilläggas fastigheten, såvida ej ersättning i penningar finnes mera ändamålsenlig. Detsamma skall äga motsvarande tillämpning, där i fall som avses i 6 § fastighet avstår rätt till delaktighet i samfällad mark.

9 §.

Överföres mark, som ingår i samfällad ägolott, till fastighet eller annan samfällad ägolott och föreligger icke längre behov av marken för avsett ändamål eller blir sådant behov tillgodosett utan hinder av överföringen, skall ersättning i penningar enligt vad stadgas i 5 kap. 10 § eller vederlag i annan

form ej utgå för marken, med mindre yrkande därom framställes under förrättningen. Finnes anledning antaga, att fastighets andel i marken utgör en i förhållande till fastighetens hela värde väsentlig tillgång, skall dock fråga om ersättning till fastigheten utan yrkande upptagas till prövning.

Uppkommer fråga om tillämpning av bestämmelserna i denna paragraf och hava ej i kallelserna till förrättningen och i kungörelse, som må hava utfärdats om förrättningen, intagits meddelande om vad delägare i den samfällda marken har att iakttaga, därest han önskar framställa ersättningsanspråk, skola delägarna i god tid före förrättningens avslutande underrättas därom i den ordning, som gäller för delgivning av kallelse till första förrättningsammansträdet. Tillkännagivande, som meddelas vid förrättningsammansträde, är dock till fyllest såvitt angår därvid närvarande delägare.

7 KAP.

Särskilda bestämmelser om servitut

1 §.

Genom fastighetsreglering må bildas servitut, om åtgärden är av synnerlig vikt för att fastighet skall erhålla ändamålsenlig användning. Vid bedömning huruvida servitutsåtgärden är av sådan vikt skall hänsyn icke tagas till förekomsten av rättighet, som genom avtal kan bringas att upphöra.

Utän stöd av överenskommelse mellan ägarna till de av servitutsåtgärden berörda fastigheterna må i servitutet ej innefattas skyldighet för ägaren till den tjänande fastigheten att å fastigheten underhålla väg, byggnad eller annan anläggning för servitutets utövning. Ej må servitutet bildas för viss tid eller göras beroende av villkor; dock må föreskrivas att servitutsrätten skall gälla endast så länge ändamålet med densamma icke tillgodosetts på annat angivet sätt.

2 §.

Servitut, som innefattar rätt till skogs fång eller till framdragande av elektrisk starkströmsledning, må icke bildas enligt vad i 1 § sägs.

Kan befogenhet att utnyttja fastighet eller därtill hörande anläggning upplåtas enligt vattenlagen eller efter prövning vid särskild förrättning instiftas med stöd av annan lag, må servitut innefattande sådan befogenhet icke tillskapas genom fastighetsreglering, såvida ej åtgärden äger rum i samband med sådan fastighetsbildningsåtgärd, för vars genomförande servitutsbildningen är av betydelse. Är servitutet av beskaffenhet som avses i 2—6 kap. vattenlagen erfordras tillika, att ägaren till den tjänande fastigheten icke motsätter sig servitutsbildningen.

I andra stycket föreskrivna inskränkningar i möjligheterna att bilda servitut gälla icke beträffande rättighet att över annans mark framdraga ledning för vatten till husbehovsförbrukning.

3 §.

Servitut må ändras på sätt nedan sägs, om servitutet hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan och denna olägenhet kan undanröjas genom ändringen eller om väsentlig fördel därigenom kan beredas den tjänande eller den härskande fastigheten utan olägenhet av betydelse för den andra fastigheten.

Ändring av servitut må innefatta begränsning, flyttning eller annan förändring av området för servitutets utövning å den tjänande fastigheten och meddelande av de nya eller ändrade föreskrifter om utövningen, som föranledas därav.

4 §.

Har den härskande fastigheten icke längre behov av servitut, må det upphävas. Detsamma skall gälla, om servitutet ej under avsevärd tid utövats och omständigheterna även eljest äro sådana att det måste anses övergivet eller om till följd av ändrade förhållanden nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen för den tjänande fastigheten.

Hindrar servitutet ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan och kan denna olägenhet ej undanröjas genom ändring varom stadgas i 3 §, må det ock upphävas.

Föreligger sådant förhållande som sägs i denna paragraf endast beträffande viss i servitutet ingående befogenhet, må denna upphävas, om det kan ske utan att servitutet i övrigt äventyras.

5 §.

Servitut angående skogsfång eller bete må upphävas, även om sådana omständigheter som avses i 4 § ej äro för handen, betesservitut dock endast under förutsättning att nödig betesmark hör till den härskande fastigheten eller utan oskäligen kostnad och avsevärd olägenhet kan anordnas för fastigheten.

För upphävande enligt vad i första stycket sägs av fastighet tillkommande betesservitut, som bildats genom att vid skifte eller annan fördelning av mark betet undantagits från delningen, fordras tillika, att den betesrätt som belastar fastigheten samtidigt upphäves. Berör sådant ömsesidigt betesservitut flera än två fastigheter, må servitutet upphävas för någon eller några av dem allenast där möjligheterna att tillgodose återstående fastigheters betesbehov icke därigenom väsentligt försämras.

6 §.

Är fråga om tillåtligheten att genom fastighetsreglering åstadkomma ändring i fastighetsindelningen beroende av att servitut ändras eller upphäves, må den sålunda erforderliga servitutsåtgärden, även om densamma eljest icke skulle vara medgiven på grund av vad ovan i detta kapitel är föreskrivet, äga rum i samband med indelningsändringen, dock endast under förutsättning att denna kan genomföras utan stöd av överenskommelse mellan berörda sakägare eller av sakägares samtycke.

Finnes vid bildande av servitut enligt 1 § att redan bestående servitutsrättighet icke kan utövas jämsides med det nybildade servitutet, skall rättigheten ändras eller upphävas. Avses med servitutsbildningen att ersätta servitutsrättighet av beskaffenhet att kunna genom avtal bringas att upphöra, skall rättigheten likaledes upphävas.

7 §.

Efter överenskommelse mellan ägarna till den härskande och den tjänande fastigheten må genom fastighetsreglering beslutas om ändring eller upphävande av servitut jämväl i andra fall än ovan i detta kapitel är stadgat.

8 §.

Har servitut bildats enligt 2—6 kap. vattenlagen eller motsvarande äldre lagstiftning, må servitutet ej ändras eller upphävas genom fastighetsreglering. Dylik åtgärd må ej heller företagas beträffande servitut, som tillkommit med stöd av 7 eller 8 kap. vattenlagen eller motsvarande äldre bestämmelser eller enligt lagstiftningen om ägofred eller enskilda vägar, med mindre åtgärden äger rum i samband med sådan fastighetsbildningsåtgärd för vars genomförande den är av betydelse.

Besväras tjänande fastighet av in-teckning med bättre rätt än servitutet, må detta icke mot in-teckningshavarens bestridande ändras eller upphävas enligt vad i detta kapitel är stadgat, om ej åtgärden är väsentligen utan betydelse för denne.

9 §.

Har servitut angående skogsfång tillkommit före den 1 januari 1928 och gäller det till förmån för jordbruksfastighet, skall den tjänande fastigheten, därest servitutet genom fastighetsreglering upphäves utan att de i 4 § stadgade förutsättningarna äro för handen, avstå vederlag i skogsmark till den härskande fastigheten.

Vederlagsmarken skall hava sådan beskaffenhet och storlek att dess årliga avkastning vid uthålligt skogsbruk och normal skogstillgång kommer att med hänsyn till virkesmängden väsentligen motsvara servitutets omfattning.

Där efter servitutets tillkomst den härskande fastigheten tillförts mark

av sådan beskaffenhet och storlek att fastighetens behov av de nyttigheter servitutet avsett bör kunna tillgodoses därå, skall markvederlag ej utgå; kan behovet endast delvis täckas, skall åt vederlaget givas den mindre omfattning, som föranledes därav. Motsvarande avsteg från vad ovan stadgats i denna paragraf skall göras, om det prövas vara av väsentlig betydelse för den tjänande fastigheten och till gagn för näringsförhållandena i orten eller vara erforderligt för att servitutet må upphävas utan att skogsmarken uppdelas i strid mot 3 kap. 7 § eller olämplig fastighetsindelning uppkommer, så ock om sakägarna träffa överenskommelse därom.

10 §.

Har betesservitut, som ej är ömsesidigt, tillkommit före den 1 januari 1928 och gäller det till förmån för jordbruksfastighet, skall den tjänande fastigheten, därest servitutet genom fastighetsreglering upphäves utan att de i 4 § stadgade förutsättningarna äro för handen, avstå vederlag i mark till den härskande fastigheten.

Vederlagsmarken skall hava sådan omfattning att den fodermängd, som marken årligen kan avkasta, väsentligen motsvarar vad som årligen kan uttagas på grund av servitutet. Den härskande fastigheten skall dock ej i något fall tillföras större område än som erfordras för att fastighetens betesbehov skall kunna tillgodoses.

Vad i 9 § tredje stycket är stadgat äger motsvarande tillämpning beträffande markvederlag för betesservitut.

11 §.

Bestämmelserna i 9 och 10 §§ om markvederlag vid upphävande av servitut, som där avses, skola ock tillämpas, därest frågan om upphävande genom fastighetsreglering av sådant servitut förfallit på den grund att giltighetstiden för servitutet gått till ända, blott frågan blivit väckt före tidens utgång.

12 §.

Servitut må bildas, ändras eller upphävas utan att särskild ansökan därom gjorts, såvida åtgärden är av betydelse för annan fastighetsregleringsåtgärd och den företages i samband med denna.

Finnes vid upphävande av servitut angående skogsfång mot vederlag i mark att den tjänande fastigheten eller annan, samme ägare tillhörig fastighet, som sambrukas med den tjänande fastigheten, besväras av ytterligare servitut av motsvarande beskaffenhet och att ett samtidigt upphävande därav skulle föranleda bildande av gemensamhetsskog enligt vad stadgas i 6 kap. 2 § tredje stycket, skall frågan om ett sådant upphävande utan ansökan upptagas till prövning.

8 KAP.

Om inlösen

1 §.

Där fastighetsreglering har till uppgift att inom ett större område, omfattande mark till ett flertal fastigheter med skilda ägare, åstadkomma så ändamålsenliga fastighetsförhållanden som omständigheterna medgiva och det finnes vara ett väsentligt allmänt intresse att erforderliga storleksförändringar därvid genomföras, är ägare av fastighet som ingår i regleringen pliktig att, med de begränsningar som följa av vad nedan stadgas i 2 och 3 §§, efter förordnande om inlösen avstå fastigheten eller del därav.

2 §.

Inlösen må endast ske, om den egendom som inlöses omhändertages på sådant sätt att ändamålsenlig fastighetsindelning inom regleringsområdet befordras och syftet med åtgärden icke skäligen kan vinnas annorledes.

Fastighet, som med hänsyn till omfattningen uppfyller de i 3 kap. uppställda kraven på lämplighet eller som ingår i eller är avsedd att intagas i gemensamhetsskog, må icke till någon del tagas i anspråk genom inlösen utan så är att annan i regleringen ingående fastighet eljest icke skulle kunna tillföras erforderlig förstärkning. Är fastighet blott till viss del belägen inom regleringsområdet och kan den mark, som sålunda ingår i regleringen, icke därvid förläggas så att den lämpligen kan användas tillsammans med fastighetens övriga ägor och ej heller med fördel utnyttjas för sig, må dock marken inlösas utan hinder av vad nu sagts.

3 §.

Skulle genom att egendom inlöses avsevärd olägenhet uppkomma för ägaren eller brukaren, må inlösen icke ske. Vid bedömande huruvida sådan olägenhet skulle inträda må hänsyn icke tagas till anordning, som prövas hava vidtagits i syfte att förhindra inlösen.

Enskild person tillhörig jordbruksfastighet må helt eller till väsentlig del tagas i anspråk genom inlösen allenast under förutsättning att ägaren ej är mantalsskriven på fastigheten och att han uppenbarligen besitter fastigheten av annan anledning än att bereda sig sin huvudsakliga utkomst av jordbruket. Vid tillämpningen av vad nu sagts skall fastighet, som tillhör dödsbo och som brukas av delägare i dödsboet, anses såsom brukarens egendom.

4 §.

Där enligt tomtindelning särskilda delar av tomt äro i olika ägares hand, må ägare av sådan tomtedel efter därom vid fastighetsreglering framställt

yrkande berättigas lösa återstoden av tomten utan hinder av de inskränkningar beträffande inlösen, som framgå av vad ovan stadgats i detta kapitel. Påyrkas inlösen av två eller flera, äger den företräde vars tomtdel vid uppskattning åsättes största värdet. Uppskattningen skall ske med beaktande av de ändringar i fastighetsindelningen, som samtidigt må genomföras med tillämpning av 5 kap.

5 §.

För fastighet eller fastighetsdel, som inlöses, är ägaren berättigad till löseskilling motsvarande egendomens värde med hänsyn särskilt till ortens pris och egendomens avkastning. Inlöses del av fastighet och lider återstoden skada eller intrång genom inlösen eller den inlösta delens användande, skall ersättning därför gäldas; dock skall ersättningen, om regleringen jämväl medför nytta för den återstående delen, i skälig omfattning jämkas med hänsyn därtill. Uppkommer eljest genom inlösen skada för ägaren, skall ock sådan skada ersättas.

Har, efter det fråga om fastighetsreglering blivit väckt, kostnad nedlagts å fastigheten i uppenbar avsikt att höja inlösenersättningen, må genom sådan kostnad åstadkommen ökning av fastighetens värde icke tagas i beräkning vid ersättnings bestämmande.

6 §.

Innehavare av särskild rätt till inlöst egendom skall avstå rättigheten, såvida ej denna är av beskaffenhet att kunna instiftas vid fastighetsreglering och förrättningsmännen bestämma att den skall kvarstå eller ock rättigheten jämlikt medgivande av den som tillträder egendomen må lämnas orubbad. Vad i 5 § stadgas om ersättning för inlöst fastighet äger motsvarande tillämpning beträffande ersättning för särskild rätt, som sålunda avstås. Rörande förfarandet vid uppskattningen gäller vad i sådant avseende är föreskrivet i fråga om expropriation.

Meddelas förordnande enligt 5 kap. 16 § första stycket om inbetalning till myndighet av den fastighetsägaren i anledning av inlösen tillkommande ersättningen för fördelning mellan rättsägare i fastigheten, skola förrättningsmännen tillika förordna att jämväl ersättning till innehavare av särskild rättighet till fastigheten skall inbetalas och behandlas på samma sätt, såvida fastigheten även besväras av fordran, som däri åtnjuter bättre rätt.

7 §.

Då fråga om inlösen av fastighet eller fastighetsdel uppkommer, skall genom lantmätarens försorg underrättelse därom meddelas ägaren i god tid, innan frågan företages till slutlig behandling, ävensom anmälan göras till inskrivningsdomaren för anteckning i fastighetsboken.

Ägaren av egendom som inlöses är pliktig att för lantmätaren uppgiva

innehavare av särskild rättighet till egendomen. Underlåter han det utan laga skäl och uppstår skada för rättighetshavare, som till följd av underlåtenheten icke erhållit tillfälle att bevaka sin rätt, skall han hålla denne skadeslös. Ägaren skall erinras härom i samband med att underrättelse enligt första stycket lämnas honom.

Förordnande om inlösen skall upptagas i fastighetsbildningsbeslutet. Därest tillträde av inlöst egendom sker, innan inlösenersättningen erlagts, äger vad i 5 kap. 29 § tredje stycket är stadgat motsvarande tillämpning.

9 KAP.

Om gemensamma arbeten

1 §.

Arbete av betydelse för vinnande av det med fastighetsreglering avsedda syftet, såsom dikning och vägbyggnad, skall, där arbetets fullgörande icke lämpligen ombesörjes av enskild sakägare, efter beslut av förrättningsmännen utföras under regleringsförrättningen enligt bestämmelserna i denna lag såsom ett för sakägarna gemensamt arbete.

Beslut, som sägs i första stycket, må ej avse sådant företag att arten och omfattningen av regleringen därigenom skulle väsentligt ändras, ej heller invallning eller företag varå vattenlagens bestämmelser om vattenavledning äro tillämpliga.

Kan till följd av vad i andra stycket sägs torrlägnings- eller vägbyggnadsföretag icke utföras enligt denna lag eller finnes eljest sådant utförande icke lämpligen böra äga rum, må förrättningsmännen besluta, att frågan om företagets genomförande skall prövas i den i vattenlagen eller, såvitt angår vägbyggnadsföretag, i lagen om enskilda vägar stadgade ordningen.

2 §.

Gemensamt arbete ombesörjes av sakägarna på sätt dessa kunna överenskomma, där ej åt en eller flera sysslomän uppdrages att omhänderväta arbetet och vad därmed sammanhänger. Om sakägare påfordrar att syssloman utses, skola förrättningsmännen tillse att så sker enligt vad stadgas i 4 kap. 37 §.

3 §.

Då syssloman utsetts för att ombesörja gemensamt arbete, skola förrättningsmännen, där det prövas erforderligt, besluta om hur kostnaderna för arbetet skola tills vidare fördelas i avbidan på slutligt avgörande av de i 5 kap. 13 § omförmälda frågorna, och äro sakägarna pliktiga att i enlighet därmed förskottera de för sysslomannens verksamhet erforderliga medlen på grundval av debiteringslängd, som vid behov upprättas av sysslomannen

och å sammanträde med sakägarna framlägges för granskning. Längden skall angiva det belopp som uttaxeras, vad därav belöper på varje sakägare samt tiden för inbetalningen.

4 §.

Anser sakägare att debiteringslängd varom stadgas i 3 § icke tillkommit i behörig ordning eller att den i längden verkställda uttaxeringen strider mot lag, äger han föra talan mot sysslomannen om rättelse. Talan skall, vid påföljd att rätt därtill eljest går förlorad, väckas inom sex veckor från den dag längden framlades å sammanträde.

Angående uttagande av utdebiterat och till betalning förfallet förskott gäller, om ej rätten i samband med talan som avses i första stycket förordnat annat, vad i utsökningslagen är stadgat i fråga om fordran, för vilken betalningsskyldighet ålagts genom dom som äger laga kraft.

Kan ej förskott, som enligt 3 § påförts sakägare, uttagas hos honom, skall bristen fördelas mellan övriga sakägare i förhållande till deras inbördes bidragsskyldighet.

5 §.

Så snart syssloman slutfört sitt uppdrag rörande gemensamt arbete, skall han avgiva redovisning för sin förvaltning av uppdraget. Frånträder han detta utan att det blivit slutfört, är han ock redovisningsskyldig. Redovisningen skall framläggas å sammanträde med sakägarna.

På ansökan av sakägare eller eljest må förrättningsmännen förelägga syssloman, som har att ombesörja gemensamt arbete, att avgiva redogörelse för sin förvaltning eller ock förordna någon att granska förvaltningen och däröver avgiva berättelse.

Vill sakägare klandra sysslomannens redovisning eller eljest föra talan mot denne i anledning av förvaltningen, skall han väcka sin talan inom sex månader från den dag redovisningen framlades å sammanträde enligt vad sägs i första stycket, vid påföljd att rätt därtill eljest går förlorad. Talan, som grundas på att sysslomannen begått brottslig handling, må dock anställas mot honom utan hinder av vad sålunda föreskrivits.

6 §.

På framställning av syssloman skall lantmätaren utsätta sammanträde med sakägarna för behandling av fråga, som äger samband med sysslomannens uppdrag att ombesörja arbete varom stadgas i detta kapitel.

7 §.

Har diknings- eller vägbyggnadsföretag utförts under fastighetsreglering enligt bestämmelserna i denna lag, skola förrättningsmännen föranstalta om att fråga rörande det framtida underhållet av den utförda anläggningen blir prövad enligt vad särskilt är föreskrivet.

FJÄRDE AVDELNINGEN

Om övriga fastighetsbildningsåtgärder

10 KAP.

Om avstyckning

1 §.

Genom avstyckning må viss ägovidd av fastighets enskilda mark avskiljas för att utgöra fastighet för sig eller ingå i sammanläggning. Samfällad ägolott eller viss ägovidd därav ävensom fastighet tillkommande andel i dylik ägolott må ock på motsvarande sätt avstyckas.

Med styckningsdel varom nedan stadgas förstås såväl stamfastighet som styckningslott. Där avstyckningen omfattar samfällad mark, anses envar fastighet, som äger del i marken, såsom stamfastighet.

2 §.

Vid avstyckning från fastighet, till vilken hör andel i samfällad ägolott eller särskild rättighet, må bestämmas att andelen eller rättigheten skall i sin helhet eller till viss del tilläggas styckningslotten. Beträffande rättighet, som icke lämpligen kan uppdelas med angivande av andelstal eller på annat sätt, må sådan bestämmelse meddelas att rättigheten tillkommer styckningsdelarna gemensamt.

I den mån annat icke bestämts vid avstyckningen eller följer av 2 kap. 5 § eller av vad eljest är stadgat skola andelar och rättigheter, som avses i denna paragraf, tillkomma stamfastigheten.

3 §.

Bestämmelserna i 6 kap. om bildande av samfällad ägolott och i 7 kap. om bildande av servitut genom fastighetsreglering äga motsvarande tillämpning vid avstyckning såvitt avser förhållandet mellan styckningsdelarna eller vissa av dem.

Vid avstyckning av ägovidd från fastighet, som äger del i samfällad ägolott, må såsom servitut i stamfastigheten upplåtas rätt för styckningslottens ägare att för det med samfällighetsbildningen avsedda ändamålet nyttja i ägolotten ingående mark, såvida behovet för styckningslotten att äga till-

gång till marken icke lämpligen kan tillgodoses genom att den tillföres viss andel i den samfällda ägolotten. Vad nu sagts må icke tillämpas, om olägenhet av betydelse kan antagas genom servitutsbildningen uppkomma för delägare i den samfällda marken.

4 §.

Har del av fastighet genom överlåtelse eller annat fång kommit i särskild ägares hand, må avstyckning av fastighetsdelen påkallas av såväl förvärvaren som fångesmannen.

Till grund för avstyckningen skall läggas den om fångnet upprättade avhandlingen. Träffa sakägarna skriftlig överenskommelse rörande fråga av betydelse för avstyckningen, skall jämväl överenskommelsen beaktas i den mån densamma icke väsentligen strider mot vad avhandlingen innehåller.

Återkallar sökanden sin begäran om avstyckning, må icke i något fall förrättningen inställas med mindre tillfälle beretts övriga sakägare att påyrka dess fortsättande och de underlåtit att framställa yrkande därom.

5 §.

Avstyckning i andra fall än som avses i 4 § må allenast ske på begäran av ägaren till den fastighet, varifrån avstyckningen är avsedd att äga rum, och i överensstämmelse med hans anvisningar eller med vad han godkänt.

6 §.

Kostnaderna för genomförandet av avstyckning skola gäldas av sökanden. I fall som avses i 4 § skall dock betalningsansvaret fördelas efter vad förrättningsmännen pröva skäligt, där ej annat följer av 2 kap. 6 §.

11 KAP.

Om klyvning

1 §.

Fastighet, som innehaves under samäganderätt, må på delägares yrkande genom klyvning uppdelas i lotter enligt vad nedan sägs, varje lott avsedd att utgöra fastighet för sig eller att ingå i sammanläggning.

Vid klyvning utlägges en lott för varje delägare, som yrkat att hans andel i fastigheten skall utbrytas, eller om vissa delägare, som sålunda krävt utbrytning, begärt att erhålla sina andelar förlagda i gemensam lott, en sådan lott för dem, varjämte övriga delägares andelar förläggas i en gemensam lott. Skulle hinder möta mot en uppdelning av fastigheten enligt vad nu sagts, skall gemensam lott utläggas i den vidgade omfattning som med anledning därav finnes påkallad.

2 §.

Klyvning må ej äga rum med mindre därvid utlägges särskild lott för någon delägare, som påyrkat utbrytning av sin andel i fastigheten, eller gemensam lott för vissa delägare i enlighet med deras yrkande.

Där fråga är om fastighet med byggnad eller annan anläggning, må klyvning endast tillåtas, om delningen kan utföras på sådant sätt att delägare ej oskäligt betungas genom att byggnaden eller anläggningen tillföres honom.

Skall fastighet enligt domstols förordnande utbjudas till försäljning för delägarnas gemensamma räkning, må fastigheten icke klyvas med mindre det visas att försäljning icke kommer till stånd. Ej heller må klyvning äga rum för utbrytning av andel, för vilken särskild lott redan utlagts genom sämjedelning, om delägare påkallar att sämjedelningen tillerkännes verkan som laga delning enligt vad därom är särskilt stadgat och slutligt avgörande i anledning av hans framställning ännu icke föreligger.

3 §.

Vid klyvning av fastighet skall, där ej annat följer av vad nedan stadgas om bildande av samfällid ägolott, fastighetens enskilda mark ävensom dess andelar i samfällid mark fördelas mellan de olika klyvningslotterna. Därvid skall iakttagas att graderingsvärdet av vad sålunda tillägges varje lott icke väsentligen understiger vad av fastighetens graderingsvärde belöper på den eller de delägare, för vilka lotten utlägges, och ej heller i sådan omfattning överstiger samma andel av fastighetens graderingsvärde att avsevärd olägenhet uppkommer för delägare. Om fastställande av graderingsvärde stadgas i 5 kap. 9 §.

Har genom laga delning visst område av fastigheten tidigare uppdelats mellan dem, som ägde del i fastigheten, skall vid beräkningen hur stor del av fastighetens graderingsvärde som belöper på delägare innehavet enligt den verkställda delningen beaktas. Om avsöndring, avstyckning eller därmed jämförlig åtgärd tidigare skett från andel i fastigheten, skall hänsyn tagas jämväl därtill.

4 §.

Hör till den fastighet som undergår klyvning särskild rättighet, skall rättigheten i sin helhet tilläggas en av lotterna eller med angivande av andelstal eller på annat sätt fördelas mellan lotterna eller vissa av dem. Beträffande rättighet, som icke lämpligen kan uppdelas, må sådan bestämmelse meddelas att rättigheten tillkommer flera lotter gemensamt.

5 §.

Bestämmelserna i 6 kap. om bildande av samfällid ägolott och i 7 kap. om bildande av servitut genom fastighetsreglering äga motsvarande tillämpning vid klyvning såvitt avser förhållandet mellan klyvningslotterna eller vissa av dem.

Mark, som på grund av sin beskaffenhet eller sitt läge icke kan med erforderlig säkerhet värderas i jämförelse med övrig i klyvningen ingående mark eller vars värde är så lågt att kostnaderna för dess delning finnas icke stå i skäligt förhållande till värdet, må avsättas såsom samfälld för klyvningslotterna oavsett vad 6 kap. 1 § må innehålla däremot stridande.

6 §.

Klyvning av fastighet skall så genomföras att den åsyftade delningen utan oskälig kostnad vinnes med minsta olägenhet.

7 §.

Vad enligt 5 kap. gäller om ersättning mellan sakägare vid fastighetsreglering samt om tillträde äger motsvarande tillämpning vid klyvning.

8 §.

Med samtycke av de delägare vilkas rätt är därav beroende må omfattningen av vad som vid klyvningen tillägges de olika lotterna fastställas utan hinder av bestämmelserna i 3 § och må avsteg göras från 6 § ävensom från vad enligt 7 § följer angående delägars rätt till ersättning.

Genomföres klyvningen med stöd av samtycke som sägs i första stycket, äger vad i 5 kap. 18 § andra och tredje styckena samt 19 § är stadgat motsvarande tillämpning.

9 §.

Kostnaderna för klyvning av fastighet utgöras av delägarna i fastigheten efter vad förrättningsmännen pröva skäligt, där ej annat följer av 2 kap. 6 §.

12 KAP.

Om sammanläggning

1 §.

Fastigheter, som äro i samme ägares hand och av denne innehavas med lika rätt, må sammanläggas till en fastighet.

Vad i detta kapitel sägs om fastighet som sammanlægges med annan gäller även sådan fastighetsdel eller andel i fastighet som genom avstyckning eller klyvning utbrytes för sammanläggning.

2 §.

Utan hinder av vad i 1 § angives såsom villkor för sammanläggning må fastigheter, som tillhöra äkta makar var för sig eller innehavas med olika rätt i äktenskapet, sammanläggas, såframt makarna träffa avtal rörande

makarnas rätt i den genom sammanläggning bildade fastigheten. Sådan avtal skall upprättas skriftligen och bestyrkas med vittnen. Ifall de fastigheter som sammanläggas tillhöra ena maken enskilt och såsom giftorättsgods, skall genom avtalet bestämmas, att den nybildade fastigheten skall i sin helhet vara den makens enskilda egendom eller giftorättsgods. Där de i sammanläggningen ingående fastigheterna tillhöra makarna var för sig, skall bestämmas, att den nybildade fastigheten skall utgöra egendom, vari makarna äga var sin andel såsom enskild egendom eller giftorättsgods. Vardera makens andel skall utgöra hälften, såvida ej annat avtalats. Innefattar avtalet gåva, äger vad i 8 kap. 5 § giftermålsbalken är stadgat motsvarande tillämpning.

Vad i första stycket är föreskrivet gäller ej i fråga om fastighet, som make erhållit i gåva av annan än andra maken med villkor att den skall vara hans enskilda egendom, eller som make bekommit genom testamente med sådant villkor, eller som tillfallit make i arv och om vilken arvlåtaren genom testamente meddelat sådan föreskrift, med mindre den genom sammanläggning bildade fastigheten enligt avtalet skall såsom enskild egendom tillkomma den maken.

3 §.

Är fastighet föremål för återköpsrätt, må den ej ingå i sammanläggning utan medgivande av återköpsrättens innehavare. Vad sålunda stadgats äger motsvarande tillämpning, när eljest någon genom avtal eller annan rättshandling tillförsäkrats villkorlig eller ovillkorlig rätt att återtaga eller lösa fastighet.

Besväras fastighet av tomträtt eller vattenfallsrätt, må den icke sammanläggas med annan fastighet, vari förekommer rättighet som enligt vad där om är stadgat skulle utgöra hinder för inskrivning i fastigheten av tomträten eller vattenfallsrätten. Fastighet vari tomträtt är upplåten må ej heller eljest sammanläggas, såvida icke tomträten utvidgas att avse hela den genom sammanläggning bildade fastigheten.

4 §.

Fastighet må ej ingå i sammanläggning med mindre ägaren erhållit lagfart därå. Lagfart erfordras dock ej, där fastigheten förvärvats genom fång, varmed på grund av äldre lag ägaren icke varit skyldig lagfara, eller där fråga är om fastighetsdel, som överlåtits för sammanläggning, och den till vilken överlåtelsen skett gjort ansökan om lagfart, vilken ansökan förklarats vilande endast i avbidan på laga delning.

Är talan väckt angående klander å ägarens förvärv eller om utövning av lösningsrätt eller finnes eljest rätten till fastigheten tvistig eller är denna utmätt eller är fordran fastställd till betalning ur fastigheten eller har, om ägaren är i konkurs, dess försäljning i exekutiv ordning äskats, må fastigheten ej ingå i sammanläggning.

5 §.

Äro två eller flera av fastigheterna besvärade av beviljad eller sökt in-teckning, må sammanläggning icke ske utan så är att något av följande fall är för handen, nämligen

1. att icke någon av fastigheterna häftar för andra in-teckningar än så-dana, som äro i samma inbördes ordning gällande jämväl i envar av de andra, eller ock, om i någon av fastigheterna tillika finnes särskild in-teckning, denna gäller med sämre rätt än den eller de gemensamma in-teckningarna; eller

2. att företrädesordningen för in-teckningarna i den genom sammanlägg-ningen bildade fastigheten fastställts enligt vad nedan stadgas i 11 §.

Vid tillämpning av vad sålunda föreskrivits skall, där andelar i någon av fastigheterna ej äro föremål för samma in-teckningsbelastning, envar av an-delarna anses som särskild fastighet, såvida icke de i sammanläggningen ingående fastigheterna i annat fall än som avses i 2 § tillhöra två eller flera och den bristande överensstämelsen i fråga om in-teckningsbelastningen hänför sig till de olika delägarnas andelar. Därjämte skall iakttagas att av-seende icke fästes vid in-teckning för servitut eller nyttjanderätt, såframt den in-tecknade rättigheten icke rör mark som skall ingå i sammanlägg-ningen, eller vid in-teckning, vars dödning blivit hos inskrivningsdomaren sökt i fastighet varom fråga är, såframt hinder mot dödningssåtgärden icke föreligger därest den avsedda fastighetsbildningen genomföres.

Vad i denna paragraf ävensom nedan i 6 och 11 §§ sägs om in-teckning äger motsvarande tillämpning å fordran och annan rättighet, som utan in-teckning åtnjuter skydd enligt 11 kap. 2 § jordabalken.

6 §.

Häftar någon av fastigheterna enligt anteckning i fastighetsboken för fordran av beskaffenhet att utgå med förmånsrätt framför in-tecknad gäld, må sammanläggning icke äga rum, såframt icke den, som på grund av in-teckning i annan av fastigheterna äger säkerhet för fordran eller annan rät-tighet, medgivit sammanläggningen eller denna är väsentligen utan betydelse för honom.

7 §.

Äger sammanläggning rum och besväras en eller flera av de däri ingå-ende fastigheterna av in-teckning, som icke gäller i den eller de andra, skall in-teckningen, med det förmånsläge som må hava särskilt fastställts, be-svåra hela den genom sammanläggning bildade fastigheten eller, om in-teckningen tidigare allenast gällt i viss delägare tillhörig fastighetsandel och sammanläggningen icke sker på grundval av vad i 2 § sägs, denne delägares andel i den nybildade fastigheten. Där enligt vad stadgas i 5 § avseende icke skall vid lagrummets tillämpning fästas vid viss in-teckning, skall denna

icke gälla i fastigheten. Häftar någon av fastigheterna för fordran med för-
månsrätt enligt 17 kap. 6 § handelsbalken eller eljest för belopp, varför sä-
kerhet på annan grund än inteckning åtnjutes, svarar den nybildade fastig-
heten därför på samma sätt som gäller beträffande inteckning.

Ifall på grund av tidigare rätt till fastighet ansökan om inteckning göres
eller fullföljes efter det fastigheten ingått i sammanläggning, skall inteck-
ningen, om ansökningen bifalles, fastställas att gälla i hela den nybildade
fastigheten.

Sker sammanläggning på grundval av sådant avtal mellan makar som
sägs i 2 § och skall enligt avtalet den nybildade fastigheten utgöra egendom,
vari makarna äga var sin andel, skall den för vardera maken gällande lag-
farten hänföras till den andel i fastigheten som tillkommer honom.

8 §.

Ansökan om sammanläggning av fastigheter må göras av fastigheternas
ägare.

Utan ansökan må förrättningsmännen upptaga fråga om sammanlägg-
ning, där fastigheterna beröras av fastighetsreglering med syfte att inom
visst område åstadkomma så ändamålsenliga fastighetsförhållanden som
omständigheterna medgiva eller där sammanläggningen erfordras för ge-
nomförandet av annan fastighetsbildning. Innan förrättningsmännen be-
sluta i frågan, skall tillfälle beredas ägaren att yttra sig rörande samman-
läggningen. Ej må åtgärden äga rum, om den bestrides av ägaren och kan
antagas medföra olägenhet av någon betydelse för honom.

9 §.

Förrättningsmännens prövning av fråga om sammanläggning skall ske
utan beaktande av de i 5 och 6 §§ föreskrivna villkoren. Av förrättnings-
männen meddelat beslut att sammanläggning skall äga rum må dock icke
läggas till grund för anteckning i fastighetsregistret och skall förty icke
lända till efterrättelse, med mindre registerföraren med ledning av ytt-
rande, som han inhämtat från inskrivningsdomaren, finner hinder mot sam-
manläggning icke möta enligt nämnda båda lagrum eller eljest enligt vad
ovan i detta kapitel är stadgat på grund av förhållande, varom fastighets-
boken meddelar upplysning. Där i ärendet åberopas sådant avtal mellan
makar som sägs i 2 §, skall på motsvarande sätt och med enahanda verkan
bedömas, huruvida avtalet är lagligen beskaffat med hänsyn till den rätt
varmed de i sammanläggningen ingående fastigheterna innehavas av ma-
karna.

Inskrivningsdomarens yttrande i sammanläggningsärende skall av regis-
terföraren inhämtas först sedan ärendet kommit i det skick att registre-
ring omedelbart kan ske efter det yttrandet inkommit.

10 §.

Då inskrivningsdomaren mottagit begäran om yttrande, varom stadgas i 9 §, åligger det honom att så snart ske kan avgiva det begärda utlåtandet. Finnes hinder möta mot sammanläggningen och är det av beskaffenhet att kunna utan dröjsmål avlägsnas, bör han dock först anmana sökanden eller annan, som kan antagas vara villig och i stånd att medverka till hindrets undanröjande, att vidtaga härför erforderliga åtgärder ävensom lämna honom skäligt rådruum därtill.

11 §.

Där det prövas erforderligt på grund av vad i 5 § är stadgat, skall inskrivningsdomaren, innan han avgiver sitt yttrande, undersöka huruvida förutsättning för sammanläggning kan vinnas genom fastställande av företrädesordning för de inteckningar, som i händelse av sammanläggning skola gälla i den nybildade fastigheten. För sådant ändamål skall inskrivningsdomaren under iakttagande av att inteckningshavares säkerhet rubbas i minsta möjliga mån upprätta förslag till företrädesordning. Om det finnes lämpligt, må sammanträde med fastigheternas ägare och inteckningshavarna hållas för förhandling angående förslaget.

Medgiva innehavarna av samtliga de i första stycket omförmälda inteckningarna sammanläggningen på grundval av framlagt förslag till företrädesordning och har detta tillika godkänts av fastigheternas ägare, skall förslaget fastställas att lända till efterrättelse från det sammanläggningen blir slutligt gällande. Utan hinder av att inteckningshavare eller fastighetsägare icke lämnat medgivande eller godkännande skall beslut om fastställelse meddelas, om det är väsentligen utan betydelse för honom att sammanläggning sker på grundval av den föreslagna företrädesordningen.

Beslut om fastställelse av företrädesordning är att anse som förfallet och må ej av inskrivningsdomaren beaktas, om han har att i ärendet avgiva förnyat yttrande och därvid finner inteckningsförhållandena hava så ändrats att förutsättningarna för beslutet rubbats.

12 §.

Berör sammanläggning fastigheter, som lyda under mer än en inskrivningsdomare, skola de på sådan befattningshavare enligt detta kapitel ankommande uppgifterna fullgöras av den av inskrivningsdomarna, hos vilken framställning om yttrande gjorts, och åligger det denne att från övriga inskrivningsdomare införskaffa erforderliga upplysningar.

13 §.

Kostnaderna för sammanläggning gäldas av sökanden. Har på grund av vad i 8 § andra stycket sägs frågan om sammanläggning utan ansökan

upptagits i samband med annan fastighetsbildning, skola kostnaderna fördelas efter vad förrättningsmännen pröva skäligt, där ej annat följer av 2 kap. 6 §.

13 KAP.

Särskilda bestämmelser om fastighetsbildning i syfte att åstadkomma överensstämmelse mellan fastighetsindelning och kommunal indelning

1 §.

Ligger fastighet med sin enskilda mark på ömse sidor om kommungräns, skall fastighetsindelningen ändras så att överensstämmelse med den kommunala indelningen åstadkommes. Sådan ändring skall, under förutsättning att den åsyftade överensstämmelsen icke vinnes genom att sämjedelning tillerkännes verkan som laga delning, verkställas genom fastighetsreglering, om det kan ske, och i annat fall genom avstyckning. I den mån det finnes erforderligt må åtgärden genomföras utan iakttagande av de i 3 kap. stadgade villkoren. Såvitt angår fastighetsreglering må även stadgandena i 5 kap. 4 § lämnas utan beaktande, om sakägare ej motsätter sig detta.

Består samfälld ägolott av mark inom olika kommuner, skall detta förhållande, där det kan ske utan åsidosättande av eljest gällande bestämmelser, undanröjas genom fastighetsreglering.

2 §.

Fråga om åtgärd som avses i 1 § upptages utan ansökan efter förordnande av överlantmätaren.

Har beslut meddelats om ändring i den kommunala indelningen, må utan hinder av att ändringen ännu ej trätt i kraft förrättning äga rum för prövning av de fastighetsbildningsåtgärder som föranledas av beslutet.

3 §.

Vid genomförandet av fastighetsbildning enligt detta kapitel skall eftersträvas, att fastighet icke kommer att äga andel i samfälld ägolott inom annan kommun. Befinnes vid förrättning, som äger rum i anledning av indelningsändring varom förmäles i 2 § andra stycket, att fastighet, vars enskilda mark helt är belägen inom en kommun, genom ändringen kommer att äga andel i samfälld ägolott inom annan kommun, må utan ansökan fastighetsreglering samtidigt verkställas för undanröjande av detta förhållande.

Genomföres fastighetsbildningen såsom avstyckning, skall som styckningslott avskiljas den fastighetsdel, vars ägovidd är minst, såvida icke särskilda förhållanden föranleda annat.

4 §.

Genom lantmätarens försorg skola de på ömse sidor om kommungränsen belägna kommunerna underrättas om den förrättning som äger rum.

5 §.

Kostnaderna för åtgärd i anledning av bestämmelserna i detta kapitel må icke påföras sakägare. Ägare av fastighet, som delas eller ändras genom åtgärden, skall kostnadsfritt erhålla utdrag rörande fastigheten av förrättningskarta, som må hava upprättats.

Ersättning till syssloman, varom stadgas i 4 kap. 37 §, skall i fall som här avses alltid bestämmas av förrättningsmännen.

FEMTE AVDELNINGEN

Om fastighetsbestämning

14 KAP.

1 §.

Uppkommer vid fastighetsbildning fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet eller om beståndet eller omfånget av servitut, som bildats annorledes än enligt 2—6 kap. valtenlagen eller motsvarande äldre lagstiftning, skall frågan, där det med hänsyn till fastighetsbildningen aktas nödigt, upptagas till prövning vid fastighetsbestämning.

Efter ansökan av sakägare må även i annat fall fastighetsbestämning ske för prövning av fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet eller om beståndet eller omfånget av servitut, som tillkommit vid avvitrning eller jämlikt lagstiftningen om fastighetsbildning eller om enskilda vägar, såvida ett avgörande av frågan ej uppenbart är utan betydelse för sökanden. Rätt att påkalla fastighetsbestämning som nu sagts tillkommer ock byggnadsnämnden såvitt gäller område med stadsplan eller byggnadsplan eller område, beträffande vilket fråga väckts om antagande av sådan plan.

2 §.

Fastighetsbestämning handlägges vid förrättning. Beträffande denna skola bestämmelserna i 4 kap. 1—24 §§, 28 § första stycket, 32—40 §§ och 42 § äga motsvarande tillämpning, stadgandet i 24 § dock endast där byggnadsnämnden är sökande. Har fastighetsbestämningen samband med fastighetsbildning, skall handläggning vid gemensam förrättning äga rum, såvida icke särskilda omständigheter föranleda annat.

3 §.

Det åligger förrättningsmännen att vid sammanträde eller annorledes för sakägarna klarlägga fastighetsbestämningens omfattning och att därvid noga ange vilka frågor som skola avgöras.

Genom förrättningsmännens försorg skall utredning därjämte verkställas rörande de omständigheter, som äro av betydelse för bedömningen av de vid fastighetsbestämningen upptagna frågorna, varefter resultatet av utredningen skall framläggas för sakägarna.

4 §.

Yrkar sakägare, att fråga, som avses med fastighetsbestämningen och ej allenast gäller vilken sträckning viss gräns har, skall omedelbart upptagas och avgöras av domstol, skola förrättningsmännen förelägga honom att inom viss tid vid domstol väcka talan angående frågan och, där fastighetsbestämningen tillika omfattar andra spörsmål som ej utan olägenhet kunna avgöras för sig, jämväl angående dessa samt att inom samma tid för förrättningsmännen visa att så skett. Ställer sig sakägaren föreläggandet till efterrättelse, må förrättningsprövningen i de delar som föreläggandet gäller icke fullföljas, med mindre den vid domstol instämnda talan avvisas eller målet avskrivs.

Förrättningsmännen må bestämma, att yrkande som avses i första stycket skall för att vinna beaktande framställas senast vid viss tidpunkt under förrättningshandläggningen. Om vad sålunda kan hava bestämts skall tillkännagivande meddelas å sammanträde eller underrättelse i annan ordning lämnas sakägarna. Vid utsättande av tid såväl enligt vad nu sagts som enligt första stycket skall skäligt rådrum lämnas.

5 §.

Vid fastighetsbestämning upptagen fråga skall i den mån ej annat följer av 4 § avgöras genom beslut av förrättningsmännen (fastighetsbestämningsbeslut).

Skall läget av en gräns bestämmas och träffa de sakägare, som vid förrättningen fört talan i denna del eller som äro närvarande vid sammanträde, då frågan avgöres, sedan viss sträckning blivit i erforderlig omfattning utstakad, skriftlig överenskommelse om gränsens läge i överensstämmelse med utstakningen, skola förrättningsmännen besluta i enlighet därmed, såvida den av sakägarna sålunda anvisade sträckningen sammanfaller med en befintlig hävdelinje eller med en linje, markerad av gränsmärken vilka kunna antagas hava tillkommit för att utvisa gränsen, eller med en linje i enlighet med sådana kartor eller andra handlingar, som upprättats i samband med att gränsen tillkommit eller att dess läge bestämts. Överenskommelsen skall ock läggas till grund för förrättningsmännens beslut, om den anvisade sträckningen är belägen mellan nu angivna linjer eller i nära anslutning till någon av dem. Utan hinder av vad sålunda stadgats eller eljest gäller må vid avgörandet av en gränsfråga företagas mindre jämkningar, vilka erfordras för att gränsen skall erhålla en i tekniskt avseende ändamålsenlig sträckning.

Beslut, som rör omfattningen av allmänt vattenområde, är utan verkan i den mån vid ny förrättning befinner sig eller i annan ordning visas att det avviker från vad i lag stadgats.

6 §.

Innefattar fastighetsbestämmningsbeslut ett fastställande av viss gränssträckning, skall denna angivas på karta eller, om sådan icke finnes tillgänglig vid förrättningen, på annat sätt beskrivas i förrättningshandlingarna. Gränssträckningen skall ock i erforderlig omfattning utstakas och utmärkas efter vad därom finnes särskilt stadgat. Utstakningen skall ske i anslutning till beslutets meddelande. Utmärkningen må, då så finnes lämpligt, av lantmätaren verkställas först efter förrättningens avslutande. Angående åtgärd, som sker i sådan ordning, skall lantmätaren i god tid underrätta de sakägare som beröras, och skall i förrättningsakten antecknas vad som förekommer vid utmärkningen.

7 §.

Då beslut meddelats, mot vilket talan må föras särskilt, skall beslutet jämte karta och annan handling, som erfordras för ett åskådliggörande av beslutets innebörd, hållas tillgängligt hos lantmätaren under den tid, som gäller för anförande av besvär mot beslutet.

8 §.

Om avslutande av förrättning, vid vilken tillika handlägges fråga om fastighetsbildning, och om åtgärder i anslutning till avslutandet gäller vad i 4 kap. 29—31 §§ är stadgat. Beträffande annan fastighetsbestämmningsförrättning äga bestämmelserna i 4 kap. 29 och 30 §§ motsvarande tillämpning, dock med iakttagande av att förrättningsakten icke skall överlämnas till registerföraren förrän efter utgången av den tid, som gäller för anförande av besvär i anledning av förrättningen, samt att underrättelse till byggnadsnämnden om avslutandet endast erfordras för det fall att nämnden påkallat fastighetsbestämningen.

9 §.

Kostnaderna för fastighetsbestämning gäldas av sakägarna efter vad som prövas skäligt med hänsyn till den nytta de hava av fastighetsbestämningen, i den mån ej annat följer av 13 kap. 5 § eller kommunen finnes böra åläggas betalningsskyldighet, då byggnadsnämnden påkallat bestämningen. Vad i 2 kap. 6 § är stadgat om betalningsskyldighetens fördelning vid överenskommelse mellan sakägarna och om gäldande av kostnader för förrättning som inställes skall även lända till efterrättelse vid fastighetsbestämning.

SJÄTTE AVDELNINGEN

Om domstolar och rättegång i jordmål

15 KAP.

Allmänna bestämmelser

1 §.

För prövning av mål som genom besvär eller underställning fullföljas från förrättningsmännen enligt vad stadgas i denna lag (jordmål) skola vid hovrätterna finnas jorddomstolar, minst en vid varje hovrätt. Konungen bestämmer närmare om antalet jorddomstolar och förordnar om deras domkretsar.

Högsta domstolen är överrätt i mål som fullföljas från jorddomstol.

2 §.

Angående rättegången i jordmål gäller i tillämpliga delar, där ej i denna lag eller eljest finnes särskilt stadgat, vad i fråga om allmän domstol är föreskrivet; jorddomstol likställs därvid med hovrätt.

3 §.

Jorddomstol består av ordförande och fyra övriga ledamöter.

Ordföranden utses bland ordförandena och vice ordförandena på hovrättens avdelningar. Av jorddomstolens övriga ledamöter skall en vara lagfaren ledamot i hovrätten samt en äga lantmäteriuutbildning och hava ingående kännedom och praktisk erfarenhet beträffande fastighetsbildningsverksamhet. I stället för sistnämnde ledamot må ytterligare en lagfaren hovrättsledamot inträda i domstolen.

Återstående två ledamöter skola vara nämndemän, särskilt valda att tjänstgöra i jorddomstol. Nämndemännen böra vara allmänt betrodda och med sin orts förhållanden väl förtrodda. De skola vara valbara till nämndemansbefattning vid allmän underrätt och ej hava uppnått sextiofem års ålder; dock må den, som uppnått denna ålder, tjänstgöra i mål, varmed han förut såsom jorddomstolsnämndeman tagit befattning.

4 §.

Vid måls avgörande utan huvudförhandling samt annan handläggning, som ej sker vid huvudförhandling eller syn å stället, är jorddomstolen dom-

för med, förutom ordföranden, minst två övriga ledamöter. Vad nu sagts skall ock gälla, då mål av mindre betydelse eljest handläggas, men därvid böra båda nämndemännen sitta i rätten, om ej särskilda skäl föranleda annat.

Åtgärd, som allenast avser måls beredande, må i den omfattning Konungen bestämmer vidtagas av lagfaren ledamot i jorddomstolen eller av tjänsteman vid hovrätten.

5 §.

Konungen utser jorddomstolens ordförande för dennes tjänstetid såsom ledamot i hovrätten. Där ordföranden är hindrad att tjänstgöra i domstolen, äger hovrätten i hans ställe förordna annan av hovrättens lagfarna ledamöter.

6 §.

Den lantmäteriuutbildade ledamoten i jorddomstolen förordnas av Konungen, som tillika bestämmer om han skall tjänstgöra vid mer än en jorddomstol. Där han är hindrad att tjänstgöra, äger hovrätten i hans ställe förordna annan, vilken av Konungen förklarats behörig att mottaga sådant förordnande.

7 §.

Jorddomstolsnämndemännen utses för sex år till det antal Konungen bestämmer för varje domsaga och för stad med rådhusrätt. Avgår nämndeman under tjänstgöringstiden, skall val avse återstående del av samma tid.

Vad i rättegångsbalken är stadgat om skyldighet att åtaga sig uppdrag som nämndeman och att kvarstå i sådan befattning så ock att efter avgång fortfarande tjänstgöra äger motsvarande tillämpning beträffande uppdrag som jorddomstolsnämndeman.

8 §.

Valet av jorddomstolsnämndemän förrättas i stad med rådhusrätt och stad, som utgör domsaga för sig, av stadsfullmäktige samt eljest inför häradshövdingen i domsagan av valmän, som utses av kommunernas fullmäktige. Vad i kommunallagen är stadgat om gottgörelse till fullmäktig skall även tillämpas beträffande valman.

Konungen bestämmer det antal valmän jämte suppleanter för dem som skall utses samt meddelar i övrigt erforderliga bestämmelser om valet av jorddomstolsnämndemän och om åtgärder i anslutning till valet.

Klagan över valet skall föras genom besvär hos hovrätten. Över hovrättens beslut må talan ej föras.

9 §.

Av de till jorddomstolsnämndemän valda skola för varje gång de tjänstgöra, vilka av jorddomstolens ordförande kallas därtill. Håller domstolen sammanträde på annan plats än kansliorten, böra företrädesvis de närmast boende kallas.

Är nämndeman, som sålunda kallats, av jäv hindrad att tjänstgöra eller uteblir han från domstolens sammanträde och kan annan nämndeman ej utan tidsutdräkt infinna sig, äger ordföranden till tjänstgöring som jorddomstolsnämndeman kalla någon, som är valbar till sådan befattning.

10 §.

Vid omröstning i jorddomstol skola de lagfarna ledamöterna säga sin mening först, därefter den lantmäteriutbildade ledamoten och sist nämndemännen.

11 §.

Åtal mot ledamot i jorddomstol för ämbetsbrott skall väckas i högsta domstolen.

12 §.

Jordmål prövas av den jorddomstol, inom vars domkrets den jord ligger varom i målet är fråga. Lyder jorden under mer än en jorddomstol, skall handläggningen ske vid den av domstolarna som angivits i den av förrättningsmännen meddelade fullföljdshänvisningen.

13 §.

För sina sammanträden är jorddomstol berättigad att förfoga över nödiga lokaler i tingshus, allmän skola och annan allmän byggnad, som icke är för tillfället upptagen för sitt huvudsakliga ändamål eller utgöres av gudstjänstlokal.

Vållas i anledning av domstolens sammanträde särskilda utgifter för uppvärmning, belysning, städning och dylikt, skola de ersättas av statsverket.

16 KAP.

Om fullföljd till jorddomstol

1 §.

Talan mot beslut, varigenom ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning avvisats, jäv mot förrättningsman ogillats eller förrättningsmännen utlåtit sig om ersättning till sakkunnigt biträde eller syssloman, ävensom talan mot tillståndsbeslut och mot beslut om rättelse enligt 4 kap.

42 § må av sakägare föras genom besvär, som skola ingivas till jorddomstolen inom tre veckor från den dag, då beslutet meddelades. I fråga om avvísnings- och ersättningsbeslut må talan ock föras av annan som beslutet rör.

Är sakägare missnöjd med sådant enligt 9 kap. meddelat beslut, som innebär att gemensamt arbete skall utföras enligt bestämmelserna i denna lag, att fråga om genomförandet av torrläggnings- eller vägbyggnadsföretag skall prövas i särskild ordning enligt annan lagstiftning eller att kostnaderna för gemensamt arbete skola tills vidare fördelas på visst sätt, eller ock med beslut av förrättningsmännen att syssloman, åt vilken uppdragits att ombesörja gemensamt arbete, skall skiljas från sitt uppdrag och annan förordnas i hans ställe, må sakägaren föra talan däremot på sätt och inom tid, räknad från dagen för beslutets meddelande, som sägs i första stycket. Mot sålunda angivet beslut, varigenom syssloman skiljes från sitt uppdrag, må talan föras jämväl av denne.

Vad i första stycket föreskrivits om rätt för sakägare att fullfölja talan gäller även beträffande fastighetsbildnings- och fastighetsbestämningsbeslut under förutsättning att talan däremot skall enligt förordnande av förrättningsmännen fullföljas särskilt. Dyligt förordnande må av förrättningsmännen meddelas endast om det finnes ägnat att befordra en ändamålsenlig förrättningshandläggning. För förordnande rörande fastighetsbildningsbeslut, som ej innefattar medgivande till fastighetsbildningen i dess helhet, fordras tillika att tillståndsbeslut samtidigt meddelas eller att lagakraftägande sådant beslut föreligger.

2 §.

Menar sakägare att genom förrättningsmännens beslut förrättningen onödigt uppehålles eller är någon missnöjd med beslut, varigenom förordnande enligt 5 kap. 20 § meddelats eller medgivande som avses i 5 kap. 22 § vägrats, må han föra talan mot beslutet genom besvär hos jorddomstolen. Klagan är i sådant fall ej inskränkt till viss tid.

3 §.

Hava förrättningsmännen gillat jävsanmärkning, skall vid beslutet förbliva.

4 §.

Mot beslut eller åtgärd vid förrättning i andra fall än som avses i 1—3 §§ må talan fullföljas av sakägare på enahanda sätt som i 1 § första stycket sägs inom tre veckor från den dag, då förrättningen förklarades avslutad eller inställd. Har genom förrättningsbeslut annan än sakägare ålagts gälda ersättning eller kostnad, äger denne i likhet med sakägare föra talan mot beslutet.

Jämväl efter utgången av den i första stycket stadgade tiden må sakägare genom besvär söka rättelse i åtgärd, varigenom gräns i anledning av fastighetsbildning eller fastighetsbestämning blivit utmärkt på marken, men åligger det honom vid fullföljd i sådant fall att inkomma med sina besvär till jorddomstolen inom ett år från den dag, då anteckning om fastighetsbildningen eller fastighetsbestämningen skett i fastighetsregistret eller, om utmärkningen ägde rum först efter nämnda dag, från det åtgärden slutfördes.

5 §.

Talan mot tillstånds- och fastighetsbildningsbeslut rörande mark inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser så ock mot beslut, varigenom förrättning som begärts av byggnadsnämnden förklarats inställd, må av nämnden fullföljas på sätt och inom tid som gäller för sakägare. Vad nu sagts äger motsvarande tillämpning i fråga om rätt för annan, som utan att vara sakägare jämlikt 5 kap. 3 § första stycket ansökt om fastighetsreglering, att föra talan mot beslut om inställande av den sökta förrättningen.

6 §.

Den, som genom påskrift å förrättningsprotokollet eller i skriftligt meddelande vilket kommit lantmätaren eller fastighetsregisterföraren till handa godkänt förrättning, förrättningsbeslut eller gränsutmärkning, äger icke föra besvärstalan om ändring av vad sålunda godkänts med mindre jorddomstolens prövning därav ändock skall äga rum.

7 §.

Finner överlantmätaren, sedan till följd av stadgandena i 4 kap. 30 § besked om tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut kommit honom till handa, beslutet stridande mot sådan bestämmelse i denna lag som meddelats för tillgodoseende av allmänt intresse och anser han det vara av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att beslutet icke blir gällande, skall han underställa beslutet jorddomstolens prövning med yrkande om den ändring han finner påkallad. Beslutet skall av honom jämväl underställas jorddomstolens prövning, om länsstyrelsen eller lantbruksnämnden hos honom framställt begäran enligt vad nedan stadgas.

Det åligger överlantmätaren att, där beslut som avses i första stycket rör fråga av större allmän betydelse för länsstyrelsens ämbetsbefattning eller lantbruksnämndens verksamhet och av handlingarna icke framgår att myndigheten biträder beslutet, utan dröjsmål sedan han fick kännedom om dess innebörd underrätta myndigheten därom. Myndigheten äger därefter, under motsvarande förutsättningar som enligt vad ovan sagts skola gälla för att överlantmätaren självant må besluta om underställning, hos över-

lantmätaren begära att talan mot beslutet fullföljes å det allmännas vägnar. Framställning därom skall göras skriftligen inom fyra veckor från det den för anförande av besvär över beslutet gällande tiden gick till ända samt ange den ändring som påkallas och skälen därför.

Vad ovan i denna paragraf är stadgat gäller icke vid fastighetsbildning inom område med stadsplan eller med byggnadsplan, då åtgärden allenast berör mark som enligt byggnadsplanen är avsedd för annat än jordbruksändamål, och ej heller inom område, beträffande vilket särskilt förordnats att överlantmätaren icke skall pröva fastighetsbildnings tillåtlighet från allmän synpunkt. Förordnande med innehåll som nu sagts meddelas av lantmäteristyrelsen samt gäller till dess det av styrelsen återkallats.

8 §.

Hava förrättningsmännen meddelat beslut om inställande av förrättning, som påbörjats efter förordnande av överlantmätaren, äger denne, där han finner beslutet icke lagligen grundat, underställa beslutet jorddomstolens prövning.

9 §.

Finner fastighetsregisterföraren, att föreskriven anteckning i registret i anledning av avslutad förrättning icke kan verkställas på grund av fel eller oklarhet i förrättningen, skall han för vinnande av rättelse, där sådan icke kommer till stånd i den i 4 kap. 42 § stadgade ordningen, underställa förrättningen i de delar som beröras av felet jorddomstolens prövning. Det samma gäller om han, då registrering skall äga rum, finner förrättningen behäftad med fel av beskaffenhet att, därest rättelse icke sker, fastighetsredovisningens tillförlitlighet skulle äventyras eller rättsosäkerhet eljest skulle föranledas.

Kan registrering av sammanläggning icke ske av anledning som sägs i 12 kap. 9 §, skall registerföraren underställa sammanläggningsfrågan jorddomstolens prövning. Därest vid samma förrättning beslutats även annan fastighetsbildning, som är beroende av sammanläggningen, skall jämväl frågan om sådan fastighetsbildning underställas.

10 §.

Då underställning skall ske, har överlantmätaren eller, i fall som avses i 9 §, registerföraren att i skrivelse till jorddomstolen anmäla sitt beslut om fullföljden samt överlämna hos honom befintliga handlingar av betydelse för målets prövning. I skrivelsen skola de skäl angivas som föranlett fullföljden. Har annan myndighet hos överlantmätaren begärt underställning, skall denne tillika yttra sig över vad myndigheten anför.

Den i första stycket omförmälda fullföljdsinlagan skall ingivas till jorddomstolen, vid underställning av tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut

enligt 7 § inom sex veckor från det den för anförande av besvär över beslutet gällande tiden gick till ända och vid underställning enligt 8 § inom tre veckor från det förrättningen förklarades inställd.

Har överlantmätaren förklarat anledning till fullföljd å det allmännas vägnar mot visst beslut icke föreligga, må underställning enligt 7 och 8 §§ av beslutet ej äga rum. Sedan efter avslutad förrättning föreskriven anteckning om fastighetsbildning skett i fastighetsregistret, må under förrättningen meddelat beslut ej heller underställas.

17 KAP.

Om förfarandet vid jorddomstol

1 §.

Finnes talan i jordmål icke vara fullföljd på rätt sätt eller inom tid, som för varje särskilt fall må vara föreskriven i 16 kap., skall talan omedelbart avvisas av jorddomstolen.

2 §.

Klaganden är skyldig att vid sin besvärslaga foga styrkt avskrift därav i två exemplar och att efter anmaning av domstolen ingiva det ytterligare antal avskrifter, som domstolen finner erforderligt för att kunna ombesörja delgivning och därmed jämförlig åtgärd enligt vad nedan stadgas. Skyldigheten att tillhandahålla avskrift omfattar även vid besvärslagan fogad handling, där denna ej utgöres av karta, ritning eller annan bilaga av vidlyftig beskaffenhet och avskrift därav utan väsentlig olägenhet kan undvaras. Underlåter enskild klagande att fullgöra vad nu sagts, låter domstolen på klagandens bekostnad ombesörja nödiga avskrifter.

3 §.

Hava besvär anförts över tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut, var emot talan må fullföljas enligt vad stadgas i 16 kap. 7 §, skall jorddomstolen utan dröjsmål infordra överlantmätarens yttrande över besvären och i samband därmed till honom överlämna avskrift av besvärslagan och, i den mån det finnes nödigt, vid denna fogade handlingar. Överlantmätaren åligger därefter att, om han ej har tillgång till förrättningsakten i erforderliga delar, införskaffa denna samt att skyndsamt och senast inom sex veckor från besvärstidens utgång avgiva sitt yttrande till domstolen, varvid han även skall överlämna hos honom befintliga, till förrättningsakten hörande handlingar av betydelse för målets prövning. På framställning av överlantmätaren må domstolen medgiva förlängning av tiden för avgivande av yttrande.

4 §.

Finner jorddomstolen sakägare böra höras över anförda besvär eller i anledning av underställning, skall fullföljdsinlagan med därvid fogade handlingar delgivas sakägaren och föreläggande meddelas honom att inkomma med skriftlig förklaring.

I de fall, som avses i 4 kap. 20 § första stycket, må delgivningen ske enligt vad där stadgas. Skall inlagan eljest för delgivning överlämnas till flera än fem sakägare å samma sida, må handlingen tillställas en av dem, hos vilken den skall vara tillgänglig för de övriga sakägarna, varjämte föreläggandet med åtecknad uppgift om var inlagan är att tillgå skall anslås på kommunens anslagstavla. Har vid förrättningen bestämts visst sätt för överbringande av meddelanden till sakägarna, bör jämväl motsvarande underrättelseförfarande tillämpas.

Erfordras för målets beredande till slutligt avgörande att yttrande inhämtas från överlantmätaren jämväl i annat fall än som avses i 3 § eller från byggnadsnämnden, annan myndighet eller sakkunnig eller att skriftligt bevis företes, särskilt sammanträde med sakägare hålles eller annan förberedande åtgärd vidtages, skall domstolen utan dröjsmål förordna där- om. Domstolen äger vid behov infordra förrättningsakten eller erforderlig del därav.

5 §.

Så snart målets beredande avslutats, bestämmer jorddomstolen tid och plats för huvudförhandling i målet.

Huvudförhandlingen skall hållas vid syn å stället eller, där målet kan prövas utan syn, på annan plats som bestämmes med hänsyn främst till att minsta kostnader uppstå för sakägare, bosatta i den ort där de i målet berörda fastigheterna äro belägna.

6 §.

Till huvudförhandling skall kallelse utfärdas å sakägarna och å byggnadsnämnden, om denna anförde besvär; dock erfordras icke kallelse å sakägare vars närvaro vid förhandlingen uppenbarligen är utan betydelse för hans rätt eller eljest för målets avgörande. I mål, som fullföljts av överlantmätaren, skall kallelse likaså utgå till denne och till myndighet, som vid underställning enligt 16 kap. 7 § hos honom påkallat fullföljden. Då av sakägare anförda besvär beröra allmänt intresse, skall företrädare därför kallas till huvudförhandlingen. Om det prövas erforderligt, skall domstolen ock eljest kalla företrädare för eller befattningshavare vid myndighet, vars verksamhet beröres i målet, att såsom sakkunnig vara närvarande vid förhandlingen. Jämväl förrättningslantmätaren må kallas att tillhandaga med upplysningar.

Domstolen äger förelägga enskild klagande, som kallas till huvudför

handling, att komma tillstådes vid påföljd att hans besvärstalan eljest förfaller. Skall han infinna sig personligen eller skall annan sakägare komma tillstådes eller infinna sig personligen, skall domstolen förelägga vite.

Kallelse skall delgivas. Vad i 4 § andra stycket är stadgat äger därvid motsvarande tillämpning, dock ej såvitt angår kallelse med föreläggande att vid vite eller annan påföljd komma tillstådes.

7 §.

Utan hinder av att sakägare eller annan, som kallats till huvudförhandling, uteblir därifrån äger jorddomstolen företaga målet till handläggning och avgörande. Om enskild klagande ej inställer sig, skall hans besvärstalan förklaras förfallen, därest föreläggande att komma tillstådes vid dylik påföljd meddelats honom.

Då jorddomstolen enligt första stycket funnit klagandens talan hava förfallit, äger han inom två veckor från den dag beslutet meddelades hos jorddomstolen skriftligen anhålla om målets återupptagande. Uteblir han ånyo, är hans rätt till målets återupptagande förfallen.

8 §.

Vad i 6 och 7 §§ är stadgat med avseende å huvudförhandling gäller i tillämpliga delar även annan förhandling inför jorddomstolen; dock må klaganden ej föreläggas att komma tillstådes vid påföljd att hans besvärstalan eljest förfaller.

9 §.

Vid huvudförhandlingens början bör ordföranden eller annan ledamot av rätten kort redogöra för saken och de yrkanden som framställts i målet. För utredning av fråga av teknisk beskaffenhet må ingiven skrift åberopas. Redogörelse skall lämnas för skriftens innehåll.

Finnes uppskov med förhandlingen av nöden, skall besked om tiden och stället för nytt sammanträde meddelas innan jorddomstolen åtskiljes eller ock senare tillkännagivas i den ordning som är föreskriven i 6 §.

Vid uppskjuten huvudförhandling skall målet företagas i det skick vari det förelåg vid den tidigare handläggningens slut. Hava de ledamöter, som vid det senare sammanträdet sitta i domstolen, ej övervarit den tidigare handläggningen, skall dock målet upptagas till ny huvudförhandling; i den mån det kan antagas vara utan betydelse eller skulle medföra oskäligen kostnad eller synnerlig olägenhet, erfordras ej att bevis, som upptagits vid tidigare sammanträde, ånyo upptages.

10 §.

Jorddomstolen äger utan huvudförhandling företaga mål till avgörande, om domstolen finner huvudförhandling sakna betydelse för prövningen samt

sakägare och, där allmänt intresse beröres, företrädare därför icke påfordrat sådan förhandling. Besvärsmål må ock eljest avgöras utan huvudförhandling, om besvären anförts enligt 16 kap. 1 eller 2 § och ej avse tillstånds-, fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämmningsbeslut eller om domstolen finner uppenbart att talan är ogrundad.

För prövning av mål, som underställts enligt 16 kap. 9 §, erfordras ej heller huvudförhandling. Detsamma gäller prövning, som ej avser själva saken.

Har jorddomstolen beslutat, att mål skall avgöras utan huvudförhandling, och finnes ej uppenbart, att sakägare eller företrädare för allmänt intresse redan slutfört sin talan, skall tillfälle därtill lämnas honom.

11 §.

Har talan fullföljts mot beslut vid förrättning, som icke slutförts, må jorddomstolen föreskriva, att förrättningshandläggningen skall helt eller till viss del avbrytas eller att handläggning som avbrutits skall fortgå oberoende av den vid domstolen förda talan. Av domstolen sålunda meddelad föreskrift träder genast i kraft och gäller till dess annat förordnats.

12 §.

Om det för utredning av särskild fråga finnes erforderligt, må jorddomstolen uppdraga åt en eller flera ledamöter av rätten eller åt överlantmäta- ren att verkställa undersökning på marken.

Sakägarna skola på sätt finnes lämpligt underrättas om tiden för sådan undersökning. Protokoll över undersökningen skall föras av den domstolen därtill förordnat och sedermera tillställas domstolen. Där undersökningen sker allenast såsom förberedelse för domstolens sammanträde för syn å stället, erfordras dock ej underrättelse och protokoll som nu sagts.

13 §.

Jorddomstolens avgörande av saken sker genom utslag. Detta skall grundas på vad vid syn eller annan förhandling förekommit och handlingarna i övrigt innehålla.

Vad i rättegångsbalken är stadgat om avfattning av dom i tvistemål och om meddelande av sådan dom äger motsvarande tillämpning beträffande jorddomstols utslag.

Skola i ett mål flera frågor avgöras och kunna de särskiljas, må utslag givas beträffande någon av dessa, churu handläggningen angående de övriga ej avslutats.

14 §.

Jorddomstolen må ej i anledning av besvär, som anförts av sakägare, förordna om ändring av vad förrättningsmännen beslutat eller företagit, med

mindre övriga sakägare och, där besvärerna beröra allmänt intresse, företrädare därför erhållit tillfälle att skriftligen eller vid förhandling inför domstolen yttra sig över besvärerna; ändring till fördel för sakägare må dock ske utan hinder av att han ej haft sådant tillfälle. Vad sålunda föreskrivits äger motsvarande tillämpning, när byggnadsnämnden anfört besvär eller underställning ägt rum.

Finner jorddomstolen anförda besvär böra föranleda ändring i avslutad förrättning eller i fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämmningsbeslut, mot vilket talan särskilt fullföljts, må domstolen, om det erfordras för att en med hänsyn till omständigheterna önskvärd likformighet skall vinnas, ändra jämväl delar, som ej överklagats. Har vid förrättning, som i något avseende kommit under domstolens prövning, förelupit fel som sägs i 16 kap. 9 § första stycket, må domstolen besluta om erforderlig åtgärd i anledning därav, även utan att fullföljden avsett den del av förrättningen som felet berör.

Den omständigheten att god man befinnes hava varit jävig må icke föranleda att beslut eller åtgärd, som tillkommit innan invändning om jävet framställdes, rubbas eller upphäves.

15 §.

Kan jorddomstolen ej utan olägenhet rätta fel i den förrättning som dess prövning avser, skall domstolen med undanröjande av förrättningsmännens beslut och åtgärder i den omfattning de påverkas av felet visa förrättningen åter till förrättningsmännen, och äger domstolen därvid meddela erforderliga föreskrifter för vinnande av rättelse.

Avser domstolens prövning fråga om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning, beträffande vilken förrättningsprövningen avslutats, och återkallar den som sökt åtgärden sin talan, skall domstolen undanröja förrättningen, såvida övriga, som fört talan vid förrättningen eller domstolen och själva ägt påkalla åtgärden, samtycka därtill. I fråga om avstyckning enligt 10 kap. 4 § erfordras städse samtycke av övriga sakägare. Återkallelse av ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning är utan verkan, där den sker efter det anteckning om åtgärden verkställt i fastighetsregistret.

16 §.

Befattningshavare, som jämlikt 6 eller 8 § kallats att såsom sakkunnig vara närvarande vid förhandling inför jorddomstolen eller att tillhandagå med upplysningar, är berättigad till ersättning för sin inställelse enligt vad särskilt är stadgat. Ej må sakägare åläggas gälda kostnaden därför.

Ersättning till jorddomstolens ledamöter och annan vid domstolen tjänstgörande befattningshavare i anledning av resa för syn å stället skall städse utgå av allmänna medel och stanna å statsverket.

17 §.

Jorddomstolen äger efter vad med hänsyn till omständigheterna finnes skäligt förordna att klagande skall ersätta motpart hans rättegångskostnad eller, där anförda besvär bifallas, att klagandens motpart skall gottgöra klaganden dennes kostnad. Har motparten genom obefogad invändning eller annorledes genom vårdslöshet eller försummelse vållat kostnad, skall han förpliktas gottgöra klaganden de utgifter som han därigenom åsamkat denne. Där byggnadsnämnden i egenskap av klagande är part i jordmål, inträder kommunen i dess ställe såsom berättigad till ersättning för rättegångskostnad och skyldig att utgiva sådan ersättning.

Har underställning skett enligt 16 kap. 7 eller 8 § och bifalles ej ändringsökandet, må domstolen tillerkänna sakägare ersättning av statsverket för hans rättegångskostnad, om synnerliga skäl äro därtill. Under enahanda förutsättning må ock i fall, där sakägares besvär beröra allmänt intresse och de vinna bifall, klaganden erhålla ersättning av statsverket eller, där allenast byggnadsnämnden företräder det allmänna intresset, av kommunen. Sakägarna skola själva vidkännas sina kostnader i anledning av underställning enligt 16 kap. 9 §.

Skall annan än i 16 § omförmäld kostnad för bevisning eller särskild åtgärd enligt rättens beslut utgå av allmänna medel, må domstolen, om varken klaganden eller annan part finnes skäligen böra åläggas skyldighet att återgälda kostnaden, förordna att denna skall stanna å statsverket.

18 §.

Hava besvär i anledning av avslutad förrättning anförts hos jorddomstolen, åligger det denna att ofördröjligen och sist inom fyra dagar tillställa fastighetsregisterföraren avskrift av besvärslagan och, i den mån det finnes nödigt, vid denna fogad handling.

Sedan domstolens utslag eller slutliga beslut i jordmål vunnit laga kraft, skall förrättningsakten eller del därav, vartill domstolen haft tillgång, jämte avskrift av utslaget eller beslutet översändas till registerföraren eller, såvida förrättningen skall fortsättas och anteckning icke skall ske i fastighetsregistret, till förrättningslantmätaren. Fullföljes talan mot avgörandet i viss del och kan i anledning av vad domstolen i övrigt beslutat fråga uppkomma om anteckning i registret, skola samma handlingar ock översändas till registerföraren, som har att efter registreringsfrågans handläggning omedelbart återställa förrättningsakten eller mottagen del därav.

19 §.

Vad i detta kapitel är stadgat om sakägare äger tillämpning jämväl å annan enskild part.

18 KAP.

Om jordmåls fullföljande i högsta domstolen

1 §.

Mot jorddomstols utslag eller beslut må, där ej annat finnes stadgat, talan fullföljas i högsta domstolen av sakägare och annan enskild part samt av myndighet enligt vad nedan sägs. Talan föres genom besvär, som inom den i 56 kap. 1 § rättegångsbalken stadgade tiden skola ingivas till jorddomstolen.

Berör jorddomstolens avgörande allmänt intresse, som överlantmätaren haft att företräda i jorddomstolen, må denne ävensom länsstyrelsen och lantbruksnämnden anföra besvär över avgörandet. Motsvarande rätt tillkommer ock byggnadsnämnden rörande fråga, varom nämnden haft att föra talan vid jorddomstolen.

2 §.

Har jorddomstolen utlåtit sig angående jäv mot förrättningsman eller i fråga om sådan fördelning av kostnaderna för gemensamt arbete som avses i 9 kap. 3 §, skall vid domstolens beslut förbliva. Ej heller må besvär anföras över jorddomstolens beslut i anledning av talan, som särskilt fullföljts dit under påstående att förrättning onödigt uppehålles.

3 §.

Talan mot jorddomstols utslag eller slutliga beslut må ej i vidare mån än som framgår av 54 kap. 10 § rättegångsbalken komma under högsta domstolens prövning med mindre högsta domstolen meddelat klaganden tillstånd därtill. I anledning av besvär, som myndighet anfört med stöd av 1 § andra stycket, må prövningstillstånd meddelas allenast om det för enhetlig lagtolkning eller rättstillämpning är av synnerlig vikt att talan prövas av högsta domstolen.

Vad i 54 kap. 13 § rättegångsbalken är stadgat rörande hovrätts beslut i mål, som väckts vid underrätt, äger motsvarande tillämpning beträffande jorddomstols beslut, som ej är slutligt.

4 §.

Fullföljer byggnadsnämnden talan mot jorddomstols avgörande, är nämnden fri från skyldighet att nedsätta fullföljdsavgift och belopp till säkerhet för kostnadsersättning.

5 §.

Bestämmelserna i 17 kap. 11—13 §§, 14 § andra och tredje styckena, 15—17 §§ och 18 § andra stycket äga motsvarande tillämpning i jordmål,

som dragits under högsta domstolens prövning, stadgandet i 18 § andra stycket dock ej där målet återförvisas till jorddomstolen. Då talan fullföljts till högsta domstolen genom besvär av överlantmätaren, länsstyrelsen eller lantbruksnämnden såsom företrädare för allmänt intresse, skall vad med avseende å rättegången i jorddomstol är föreskrivet om ersättning för rättegångskostnad vid underställning enligt 16 kap. 7 eller 8 § lända till efterrättelse. Skall delgivning i högsta domstolen ske med sakägare, må åtgärden verkställas enligt vad sägs i 17 kap. 4 § andra stycket.

Bevis genom syn å stället må upptagas i högsta domstolen endast om synnerliga skäl äro därtill.

SJUNDE AVDELNINGEN

Om fastighetsregister

19 KAP.

1 §.

I fastighetsregistret skall såsom fastighet redovisas egendom, som vid denna lags ikraftträdande skolat enligt dittills gällande föreskrifter registreras såsom särskild fastighet.

Angående fastighetsbildning skall anteckning göras i registret, och skola därvid stycknings- och klyvningslotter, som utläggas för att bestå såsom självständiga enheter, ävensom genom sammanläggning bildade enheter upptagas såsom fastigheter för sig. Även fastighetsbestämning skall antecknas i registret.

Enligt vad Konungen närmare bestämmer eller eljest finnes särskilt stadgat skall jämväl annan fast egendom än ovan sägs registreras såsom fastighet.

2 §.

Fråga om anteckning i fastighetsregistret rörande fastighetsbildning eller fastighetsbestämning skall av registerföraren utan dröjsmål upptagas, sedan den förrättning vid vilken åtgärden prövats blivit avslutad och förrättningsakten kommit honom till handa, dock icke förrän visshet vunnits att talan mot fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslutet icke fullföljes enligt 16 kap. 4 eller 7 §. Beslutar registerföraren därvid ej om underställning enligt 16 kap. 9 § första stycket, skall anteckning i registret omedelbart verkställas. Beträffande sammanläggning och därav beroende åtgärd skall registrering dock endast ske under förutsättning att annat icke följer av vad i 12 kap. 9 § sägs.

När domstols lagakraftgående avgörande föreligger i anledning av talan, som efter förrättningens avslutande fullföljts mot fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslutet, eller av underställning enligt 16 kap. 9 §, skall i registret verkställas den anteckning vartill avgörandet må förleda. Det åligger registerföraren att utan dröjsmål upptaga frågan härom, sedan förrättningsakten jämte avskrift av domstolens avgörande kommit honom till handa.

Har vid en och samma förrättning beslutats olika åtgärder, må den omständigheten att talan fullföljts beträffande någon eller några av dem ej

hindra att anteckning om övriga sker i registret, såvida dessa senare uppenbarligen icke kunna beröras av fullföljden.

3 §.

Utan hinder av att förrättning för fastighetsreglering icke förklarats avslutad må anteckning göras i fastighetsregistret angående regleringen och annan i samband därmed företagen fastighetsbildning under förutsättning att samtliga till fastighetsbildningsbeslutet hörande frågor blivit slutligt avgjorda och att förrättningsmännen med förrättningsaktens insändande till registerföraren påkallat registrering. För att anteckning må ske fordras tillika att sakägare, som ägt föranstalta om förrättningsprövningen och fört talan vid förrättningen, biträtt framställningen. Har fastighetsbestämning ägt rum vid förrättningen och föreligger slutligt gällande avgörande även i denna fråga, må anteckningen i registret jämväl avse fastighetsbestämningen.

4 §.

Menar någon att fastighetsregistret är behäftat med fel, må han hos lantmäteristyrelsen påkalla rättelse. Skriftlig begäran därom skall ingivas till registerföraren, som har att med eget yttrande överlämna framställningen till styrelsen. Registerföraren må ock själv hos styrelsen väcka fråga om rättelse.

Finner lantmäteristyrelsen i ärende som sägs i första stycket eller eljest, att registret innehåller uppenbar oriktighet, skall styrelsen meddela beslut om rättelse. Dessförinnan skola de, vilkas rätt beröres, erhålla tillfälle att yttra sig.

Därest oriktigheten uppkommit till följd av skrivfel eller annat dylikt förbiseende och ej hänför sig till frågan om vad som skall redovisas såsom särskilda fastigheter, äger registerföraren själv besluta i ärendet. Över hans beslut må besvär anföras hos lantmäteristyrelsen.

5 §.

Fastighetsregistret skall under lantmäteristyrelsens överinseende föras av överlantmätaren eller, såvitt gäller område beträffande vilket kommunen skall enligt därom meddelade bestämmelser handhava fastighetsredovisningen, av särskilt förordnad registerförare.

Om denna lags ikraftträdande förordnar Konungen med riksdagen.

Protokoll, hållet i lagrådet den 2 juni 1969.

N ä r v a r a n d e:

justitierådet	NORDSTRÖM,
regeringsrådet	WALBERG,
justitierådet	WESTERLIND,
justitierådet	ULVESON.

Enligt lagrådet den 9 september 1968 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 19 april 1968, har Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skall inhämtas enligt 87 § regeringsformen över upprättat förslag till *fastighetsbildningslag*.

Förslaget, som är bilagt detta protokoll, har inför lagrådet föredragits, 1—5 samt 8 och 9 kap. av hovrättsrådet Tore Landahl, 6 och 7 samt 10—18 kap. av hovrättsrådet Olof Nordström och 19 kap. av hovrättsassessorn Per Jermsten.

Med anledning av remissen har lagrådet företagit studieresor, den 20—22 maj 1968 till Halland, den 4—6 juni 1968 till Hälsingland, den 18 juni 1968 till Östervåla i Västmanlands län, den 9—15 september 1968 till Norrbottens län och den 19—22 maj 1969 till Kopparbergs län. Vidare har lagrådet gjort studiebesök, den 7 juni 1968 på stadsingenjörskontoret i Solna samt den 7 oktober 1968 hos lantmäteristyrelsen och centralnämnden för fastighetsdata.

Följande yttranden avges.

A l l m ä n n a s y n p u n k t e r

Lagrådet:

Lagstiftningen om fastighetsbildning spelar i förening med byggnadslagstiftningen en grundläggande roll för samhällskontrollen över markens användning. Lagreglerna på området har i stor utsträckning till ändamål att främja allmänna markpolitiska och näringspolitiska intressen. Därtill kommer ofta samhällsintressen med mer speciell inriktning, t. ex. hälsovårds-, naturvårds- och trafiksäkerhetsintressen.

Samtidigt har fastighetsbildningslagstiftningen nära anknytning till centrala privaträttsliga regler om rättsförhållanden i fast egendom. Fastig-

hetsbildning är ofta av stor betydelse för de enskilda fastighetsägarna, både för den som sökt en viss åtgärd och för den som har motstående intressen. De flesta fastighetsbildningsåtgärder kan vidare beröra olika rättigheter som är knutna till den fasta egendomen. Särskild uppmärksamhet kräver panträtterna med hänsyn till den roll de spelar för kreditlivet, men även andra rättigheter som servitut och nyttjanderätter måste beaktas. Lagstiftningen är alltså förenad med åtskilliga rättssäkerhetsproblem.

Sedan länge har det stått klart, att fastighetsbildningslagstiftningen behöver reformeras grundligt. Reformarbetet har varit förenat med betydande svårigheter. Det har krävt avsevärd tid, och partiella reformer har visat sig nödvändiga. Lagrådet hälsar med tillfredsställelse att ett samlat förslag till ny fastighetsbildningslag, gemensam för land och stad och även i övrigt enhetlig för hela landet, nu har kunnat läggas fram för granskning.

Arbetet med lagförslaget har på departementsstadiet samordnats med utarbetandet av förslag till JB. Detta har otvivelaktigt varit till fördel med hänsyn till den nära anknytningen mellan fastighetsbildningsreglerna och vissa jordabalksregler. Frågan om samspelet mellan fastighetsbildning och särskilda rättigheter, såsom servitut och nyttjanderätter, erbjuder besvärliga juridisk-tekniska problem. Dessa gäller exempelvis, huruvida vissa regler bör placeras i FBL eller i JB, hur ingående man bör reglera olika fastighetsbildningsåtgärders verkan på det inbördes förhållandet mellan enskilda kontrahenter och i vilken utsträckning man kan falla tillbaka på allmänna rättsgrundsatser.

Den mera systematiska regleringen av fastighetsbildningsåtgärdernas privaträttsliga verkningar torde vara att hänföra till JB:s område. Detta utesluter emellertid inte att vissa regler i ämnet bör tagas upp i FBL, särskilt sådana regler som har omedelbar praktisk betydelse för fastighetsbildningsmyndigheternas eget handlande. Exempel på regler av det senare slaget är bestämmelsen om arrendators skadeståndsrätt i 5 kap. 12 § andra stycket och bestämmelserna om skydd för hyresgäst i 5 kap. 33 §.

Speciella problem har uppkommit genom att FBL:s regler om ändring och upphävande av servitut gjorts tillämpliga också på avtalservituten, som i övrigt regleras genom bestämmelser i 14 kap. förslaget till JB.

Såvitt lagrådet kunnat finna har de nu antydda problemen om avgränsning mot och samspelet med jordabalksreglerna i stort sett bemästrats i det remitterade förslaget till FBL. Möjligen kommer vissa av problemen att göra sig gällande på nytt i det fortsatta lagstiftningsarbetet, närmast vid utarbetandet av följdförfattningar.

Förutsättningarna för att bedöma frågan om samordning av FBL med byggnadslagstiftningen har inte varit lika gynnsamma. Fastighetsbildningskommittén har inte lagt fram något detaljförslag i ämnet. Det har förutsetts att samordningen skall komma till stånd genom följdändringar i bygg-

nadslagen. Ungefär samtidigt som förslaget till FBL remitterades till lagrådet tillkallade chefen för kommunikationsdepartementet sakkunniga med uppdrag att se över byggnadslagstiftningen, bygglagutredningen. Direktiven för denna utredning är vittutseende. De innehåller bl. a. ett uttalande om att övervägande skäl talar för att i princip all bebyggelse bör föregås av planläggning. En byggnadslagstiftning utformad efter de riktlinjerna kommer otvivelaktigt att påverka fastighetsbildningslagstiftningen i väsentliga stycken. Emellertid är utredningens uppdrag mycket omfattande, och det kan beräknas förflyta avsevärd tid innan en ny byggnadslagstiftning kommer att träda i kraft. Lagstiftningen om fastighetsbildning kan inte anstå utan måste samordnas med den byggnadslagstiftning som nu gäller. Lagrådet delar departementschefens övertygelse att en samordning genom följdändringar skall visa sig möjlig. Framtidsperspektivet med en samlad lagstiftning om fastighetsbildning och fysisk samhällsplanering etc. — en ny byggningsabalk — är tilltalande men måste ses som ett mål på lång sikt.

Departementsförslaget till FBL bygger i de stora linjerna på fastighetsbildningskommitténs förslag. Detta hade betydande förtjänster i sin systematiska uppbyggnad och i den grundläggande konstruktionen av de olika fastighetsbildningsinstituten, främst det nya institutet fastighetsreglering. Den överarbetning som gjorts vid ärendets departementsbehandling förtjänar det största erkännande. Författningsmaterialet har inte oväsentligt beskurits genom att onödiga detalj- och formföreskrifter fått utgå, och lagtexten har på ett förtjänstfullt sätt moderniserats i språkligt hänseende. Ännu viktigare är att man på flera områden utarbetat nya lösningar som enligt lagrådets mening innebär avsevärda praktiska förbättringar.

Lagrådet har vid sin granskning av det remitterade förslaget inte funnit skäl att anmärka mot någon av dess grundläggande principer. De erinringar och påpekanden som lagrådet gör i det följande avser väsentligen detaljfrågor. På några punkter innebär lagrådets förslag emellertid ändringar som kan tänkas få ganska stor praktisk betydelse. I det hänseendet kan redan här nämnas den av lagrådet föreslagna begränsningen av kravet på fordringsägares medgivande till fastighetsreglering (5 kap. 18 § andra stycket) och lättningen i fråga om kravet på inteckningshavares medgivande till sammanläggning (12 kap. 5 § första stycket). Lagrådet räknar med att ett genomförande av dessa jämkningar kommer att medföra en inte obetydlig arbetsbesparing för fastighetsbildningsmyndigheter och enskilda — utan att innebära risk för rättssäkerheten.

Från lagteknisk synpunkt uppkommer vissa problem genom behovet av elasticitet i FBL:s bestämmelser. En del av lagförslagets regler är mycket allmänt hållna. I 3 kap. — som upptager grundläggande materiella regler för all fastighetsbildning och därmed är av central betydelse för hela lag-

förslaget — har flera av de viktigaste reglerna närmast karaktären av principbestämmelser, vilkas mera konkreta innebörd knappast kan förstås utan stöd av vägledande motivuttalanden eller särskilda anvisningar.

En sådan lagstiftningsteknik får i stort sett anses nödvändig med hänsyn till de invecklade och delvis olikartade förhållanden som de föreslagna reglerna omspanner. Inte minst medför den snabba utvecklingen på de tekniska och ekonomiska områdena och de lika snabba ändringarna av värderingar i fråga om standardkrav och liknande — t. ex. kraven på god miljö — att de grundläggande bestämmelserna om fastighetsbildning måste utformas så, att deras tillämpning kan anpassas efter utvecklingen. Endast i undantagsfall har lagrådet funnit det befogat att lagtextens innehåll utformas något mera konkret än i det remitterade förslaget. Ett sådant fall är 3 kap. 1 §. Departementschefen uttalar i remissprotokollet, att föreskrifter med detaljanvisningar för tillämpningen av den paragrafen lämpligen bör meddelas av Kungl. Maj:t eller lantmäteristyrelsen. Behov av detaljanvisningar föreligger också beträffande andra paragrafer i samma kapitel och vissa bestämmelser i övriga delar av lagförslaget. Enligt lagrådets mening kan anvisningarna i stor utsträckning väntas bli av det slaget att de bör utfärdas av Kungl. Maj:t. Just i fråga om vissa bestämmelser i 3 kap. kan det t. o. m. komma i fråga att riksdagen bör höras, innan anvisningarna utfärdas.

Lagrådet vill framhålla vikten av att anvisningarna får sådan form och bekantgörs på sådant sätt, att innehållet blir tillgängligt för allmänheten.

Den nya lagstiftningen kommer att ställa stora krav på de myndigheter som skall svara för dess tillämpning. Det är angeläget att åtgärder vidtages för att från början få till stånd en så enhetlig praxis som möjligt. Anvisningar av det slag som nyss berörts kan väntas få avsevärd betydelse i det hänseendet. Vidare kommer att behövas formulär- och exempelsamlingar, lämpligen utarbetade av lantmäteristyrelsen, och en omfattande kursverksamhet bland lantmäteriets personal; en sådan verksamhet har redan påbörjats.

För lagrådet är det angeläget att understryka, att den nya lagstiftningen kommer att väsentligt öka inslagen av rättskipning i fastighetsbildningsförfarandet. Redan på förrättningsstadiet kommer rättsliga överväganden att krävas i stor utsträckning, t. ex. vid prövning av marköverförings- och servitutsfrågor i samband med fastighetsreglering och vid prövning av förutsättningarna för sammanläggning. Från rättssäkerhetssynpunkt är det nödvändigt att lantmätarna har goda kunskaper i juridiska ämnen. Lagrådet vill betona vikten av att tekniska högskolan förstärks med en professor i fastighetsrätt, speciellt inriktad på undervisning för lantmätare.

Frågan om fastighetsbildnings- och mätningsväsendets framtida organisation utreds f. n. av särskilda sakkunniga. Resultatet av den utre-

ningen kan väntas få betydande verkningar. Vad som nyss har anförts om nödvändigheten av att förrättningslantmätnarna har goda juridiska kunskaper gäller givetvis oavsett om verksamheten bedrivs under statligt eller kommunalt huvudmannaskap.

Enligt vad lagrådet har inhämtat kommer organisationsutredningen bl. a. också att taga upp fastighetsbildningsväsendets taxefrågor till behandling. Lagrådet har, särskilt under sina studieresor, gjort sådana iakttagelser beträffande tillämpningen av gällande taxebestämmelser att lagrådet anser sig kunna vitsorda att en reform på området är angelägen. Enligt lagrådets mening bör bestämmelserna kunna förenklas och mera utformas efter principen att fastighetsbildningsväsendet lika väl som domstolsväsendet är en samhällsuppgift vars grundkostnader bör bäras av det allmänna.

Beträffande organisations- och taxefrågorna vill lagrådet vidare framhålla det angelägna i att de får sin lösning i god tid innan den nya fastighetsbildningslagen träder i kraft.

Frågan om domstolsorganisationen på fastighetsbildningsområdet blir löst genom det förslag till lag om fastighetsdomstol som lagrådet i annan sammansättning yttrat sig över. Här skall endast tilläggas att fastighetsdomstolarna synes lämpade att fylla de uppgifter som FBL ålägger dem.

1 KAP.

2 §

Justitierådet Westerlind:

Innehållet i 1 kap. syftar huvudsakligen till att bestämma vissa för FBL:s uppbyggnad grundläggande begrepp. Av särskilt framträdande vikt är de begrepp varmed 1 och 2 §§ befattar sig, nämligen fastighetsbildning, fastighetsbestämning och fastighetsregister. Såsom utgångspunkt för definitionerna av fastighetsbildning och fastighetsbestämning tjänar i sin tur begreppet fastighetsindelningen, beträffande vilket FBL kan sägas falla tillbaka på det föreliggande förslaget till JB. Emellertid synes fastighetsindelningen böra betraktas såsom den faktiska utgångspunkten också för det i förevarande paragraf upptagna begreppet fastighetsregister. Enligt min uppfattning skulle det vara till fördel, om detta kunde komma till direkt uttryck i lagtexten, förslagsvis genom att första stycket fick lydelsen: »Fastighetsindelningen redovisas i fastighetsregister.» Genom en sådan formulering skulle det inbördes sammanhanget mellan termerna i 1 och 2 §§ bli mera åskådligt. Tydligare än av den i remissen föreslagna lydelsen skulle framträda att samtliga dessa tre i FBL:s upptakt presenterade termer, fastighetsbildning, fastighetsbestämning och fastighetsregister, är att hänföra till fastighetsindelningen — att de utgör komponenter i ett slutet ter-

minologiskt system. Vidare skulle överensstämmelse med terminologin i fastighetsregisterkungörelsen uppnås.

Tilläggas kan att det enligt vad som förut antytts snarast inom jordabalkslagstiftningen präglade begreppet fastighetsindelningen inte kan anses liktydigt med den efter gränser på marken verkställda uppdelningen i fastigheter. En fastighetsindelningens enhet bör ses såsom innefattande hela det fastighetsrättsliga innehåll som är knutet till enheten; denna inbegriper sålunda samtliga s. k. adpertinenser, även sådana som är av servitutmässig innebörd. Mot bakgrunden härav kan ifrågasättas, huruvida den i 1 kap. 1 § andra stycket FBL gjorda definitionen av fastighetsbestämning är fullt adekvat. Egentlig anledning till att förändra lagtexten härvidlag föreligger dock inte; den valda textutformningen må anses vara fördelaktig av praktiska skäl, eftersom den är ägnad att skapa full klarhet om vad som hör hemma under fastighetsbestämning.

Lagrådet:

4 §

Detta lagrum är den första av de bestämmelser i FBL som är speciellt inriktade på fiskeförhållandena.

Också vid tillkomsten av JDL ansågs föreligga skäl för att genom vissa särskilt utformade stadganden reglera fiskeförhållandenas behandling vid fastighetsbildning. På olika sätt sökte man med dessa stadganden tillgodose den principen, att fisket i ett vattenområde inte borde uppdelas på annat sätt än själva vattenområdet. Det bedömdes nämligen som mindre önskvärt, att olika indelningar skulle gälla för rätten till fiske och för äganderätten till området. En grundläggande bestämmelse i detta hänseende är 1 kap. 5 § JDL. Därav framgår att, då vattenområde skiftas, genom skiftet även fisket på området skall fördelas, om det inte i enlighet med de därom meddelade bestämmelserna i JDL förbehålls delägarna gemensamt. En undantagsregel öppnar dock möjlighet att dela fiske för sig utan samband med någon fördelning av vattenområdet. Här åsyftas innehållet i 20 kap. 8 § JDL; ett avgörande rekvisit för separat delning av fiske enligt bestämmelserna i den paragrafen är emellertid att fisket vid skifte av vattenområdet med stöd av äldre rättsregler inte intagits i delningen eller att fisket utgör särskild, för sig bestående fastighet. Vad angår förutsättningarna för att undantaga fiske från laga skifte stadgas i 10 kap. 7 § JDL, att fisket vid delning av vattentäckt område må undantagas såsom för delägarna gemensamt, om fisket inte förut delats och dess undantagande prövas för delägarna i allmänhet medföra övervägande nytta och kunna ske utan någon delägares förfång. Har fiske undantagits med stöd av detta lagrum, blir konsekvensen att fisket sedermera inte kan underkastas sär-

skild delning enligt 20 kap. 8 § JDL, eftersom sådan delning enligt vad nyss nämnts kan få företagas endast i de fall då före JDL:s ikraftträdande fisket lämnats utanför delning av vattenområde eller då fisket utgör särskild fastighet. Ytterligare ett uttryck för JDL:s princip, att fisket i ett vattenområde inte bör uppdelas på annat sätt än själva vattenområdet, är JDL:s negativa inställning till bildande av fiskeservitut vid jorddelningsförrättning (jfr 10 kap. 9 § JDL). Slutligen må här nämnas föreskriften i 19 kap. 12 § andra stycket JDL att till ägovidd som avstyckas inte må läggas andel i fiske, om därigenom skulle för fisket uppkomma men av någon betydelse. I viss mån kan väl den sist angivna föreskriften, som tillkom genom lagändring år 1950, sägas ha förstärkt tendensen inom JDL att motverka nybildning av förbehåll om fiskerätt till förmån för annan än ägaren av vattnet (se 3LU 1953:10 s. 5).

Det remitterade förslaget utgår från samma grundsats som präglar JDL, nämligen att fisket i vattenområde inte genom fastighetsbildningsåtgärd skall kunna skiljas från äganderätten till vattenområdet. Emellertid lämnar förslaget utrymme för vissa avsteg från grundsatsen. Förslagets ställningstaganden till hur fisket skall behandlas vid fastighetsbildning utmärks över huvud av ett hänsynstagande inte bara till principen att överensstämmelse mellan rätt till vatten och rätt till fiske är önskvärd utan även till intressen av motstående art vilka under särskilda betingelser förtjänar att beaktas.

FBL:s mera uppmjukade inställning kommer till synes redan i förevarande paragraf. Denna rör fiske som inte utgör en i äganderätten till vattenområdet ingående befogenhet. Att fiske av sådan karaktär uppstått kan ha flera orsaker. Man kan sålunda skilja mellan tre olika fall. Ibland förekommer som redan antytts att fisket inom ett vattenområde behållits såsom samfällt för flera fastigheter medan själva vattenområdet delats mellan dem. Ett annat fall är det, att fisket delats i två eller flera lotter men inte i överensstämmelse med den för själva vattenområdet verkställda indelningen. Slutligen existerar alltjämt i inte helt obetydlig omfattning vissa ålderdomliga rättsbildningar enligt vilka befogenheten att bedriva visst fiske utgör för sig bestående fastigheter, de s.k. jordeboksfiskena. De sistnämnda fiskena får, som redan angetts, delas med stöd av JDL, likaså de i enlighet med lagstiftning före JDL avsatta samfälliga fiskena. Paragrafen låter i motsats till JDL också de övriga fisken som inte utgör en i äganderätten till vattenområdet ingående befogenhet vara föremål för fastighetsbildning. Även vad beträffar fastighetsbestämning kan fisken av detta slag i samma mån som mark eller område vara objekt för åtgärd. Till verkningarna av paragrafen hör givetvis att hithörande fisken, likaväl som samfällig mark och samfällt område, får — enligt 6 kap. FBL — vid kommande fastighetsregleringar avsättas såsom samfälligheter resp. behålla

egenskapen av sådana. Även häri ligger en uppmjukning i jämförelse med JDL; såsom framhållits tillåter JDL att fiske undantages som samfällighet enbart om det förut inte har delats.

Medan denna paragraf sålunda ger den bestämmande synen på fisken vilka inte utgör en i äganderätten till vattenområdet ingående befogenhet, meddelar 2 kap. 3 § huvudregeln beträffande fisken som är förenade med rätten till grunden. Regeln sammanfaller med den som finns i 1 kap. 5 § JDL. Till skillnad från regeln i 1 kap. 5 § JDL modifieras emellertid regeln i FBL:s 2 kap. 3 § genom en hänvisning till ett undantagsstadgande av betydande räckvidd. Innebörden av detta undantagsstadgande, 3 kap. 8 § andra stycket, är att fisket skall kunna frigöras från äganderätten till grunden i sådana fall då de särskilda bestämmelserna till skydd för fiskevården lägger hinder i vägen för en uppdelning av fisket. En viss motsvarighet finns i nuvarande fiskeregel i 19 kap. 12 § andra stycket JDL, men undantagsstadgandet i 3 kap. 8 § andra stycket FBL går i skilda avseenden längre. Särskilt märks att fiskerättens frigörande från äganderätten till grunden kan åstadkommas inte bara genom avstyckning utan även genom fastighetsreglering, däri inbegripet servitutsbildning, och genom klyvning. Mot bakgrunden av de restriktiva reglerna i JDL representerar undantagsstadgandet i 3 kap. 8 § andra stycket FBL följaktligen en påtaglig utvidgning av möjligheterna att bryta fiskets samband med rätten till vattenområdet.

I det väsentliga har lagrådet ingen erinran mot de föreslagna uppmjukningarna. Beträffande den närmare utformningen av undantagsstadgandet i 3 kap. 8 § andra stycket och angående lämpligheten av att bilda fiskeservitut återkommer lagrådet i anslutning till lagrummet i fråga.

Såvitt gäller utformningen av förevarande paragraf vill lagrådet till sist anföra vissa synpunkter i ett par terminologiska frågor.

I överensstämmelse med språkbruket i kommitténs lagtext begagnar det remitterade förslaget termen fiske i betydelsen av sådan rätt att fiska »som antingen är knuten till fastighet eller utgör särskild fastighet». Uti remissprotokollet lämnas ett förtydligande enligt vilket under fiske inbegrips både fiskerätt, som utgör en i äganderätten till fastighet ingående befogenhet, och fiskerätt, som grundas på servitut. Måhända skulle kunna invändas att »fiske» är i gängse uppfattning snarare liktydigt med fiske som innehas under äganderätt. Å andra sidan skall det erkännas att FBL behöver en samlingsbeteckning, vilken omfattar både fiske, som är beståndsdel i äganderätten till fast egendom eller i sig utgör den fasta egendomen, och fiskerätt som besittes med stöd av servitut. Med hänsyn härtill kan lagrådet godtaga den terminologi som begagnas i detta avseende.

För att karakterisera fiske som inte utgör en i äganderätten till vattenområdet ingående befogenhet använder paragrafen uttryckssättet »fiske som ej är förenat med rätten till grunden». Det kan ifrågasättas, huruvida

bestämningen är så tydlig att den inte kan missförstås. Såsom förut framhållits avses med bestämningen bl. a. dels det fallet, att fisket inom ett vattenområde behållits såsom samfällt för flera fastigheter medan själva vattenområdet delats mellan dem, dels det fallet, att fisket delats i två eller flera lotter men inte i överensstämmelse med den för själva vattenområdet verkställda delningen. Enligt ett abstrakt betraktelsesätt exemplifierar dessa båda fall i själva verket fisken som är förenade med grunden, i den betydelsen nämligen att fiskerätten är att härleda ur äganderätten till fast egendom. Betecknande är att kommittén i sina motiv (s. 136) inbegrep dessa båda typfall under den här ovan återgivna formuleringen »sådan rätt att fiska som är knuten till fastighet» och att departementschefen inordnat typfallen under det likaledes tidigare citerade uttrycket »sådan rätt att fiska som utgör en i äganderätten till fastighet ingående befogenhet». Enligt lagrådets bedömande skulle det vara fördelaktigare att i lagtexten begagna formuleringen »fiske som ej ingår i äganderätten till vattenområdet». Detta uttryckssätt torde utesluta varje missförstånd angående vad som åsyftas i paragrafen. Motsvarande jämkning föreslås i 2 kap 3 § och 3 kap. 8 §.

2 KAP.

Lagrådet:

4 §

Kommitténs uttalande, att gällande rätt inte lämnar svar på frågan i vad mån fastighetsbildning skall anses omfatta fastighetstillbehör och vilken inverkan fastighetsbildningen har på tillbehörsbestämningen (bet. s. 141), måste anses som tveksamt. Spörsmålet om vad som utgör tillbehör till fastighet har med allmängiltig verkan reglerats, tidigare i 1895 års lag angående vad till fast egendom är att hänföra och sedermera i 1966 års lag om vad som är fast egendom; i förslaget till JB har upptagits bestämmelser som sammanfaller med dem i 1966 års lag. Gemensamt för dessa regleringar är att de i ett aktuellt läge bestämmer fastighetens tillbehörsbestånd utan hänsyn till på vilket sätt fastigheten uppstått. Reglerna ger klart utslag också om de tillämpas på en fastighetsbildningssituation. Intill det ögonblick då fastighetsindelningen förändras genom fastighetsbildningsåtgärden består tillbehörsanknytningen till fastigheterna enligt den ditintills rådande fastighetsindelningen. I och med förändringen får den nya fastighetsindelningen motsvarande betydelse för tillbehörsanknytningen; reglerna tillåter en omedelbar avläsning av hur tillbehörsläget gestaltar sig. Att regleringen har denna i varje situation klarläggande verkan betingas av att den vilar på principen om fysiskt samband med själva marken. Från samma princip görs ett undantag enbart i fråga om sådan byggnad eller anläggning som är avsedd för stadigvarande bruk vid utnyttjande av servitut till förmån för fastigheten och som inte hör till den fastighet varå

den finns. Undantagsregeln tillåter att tillbehörsanknytningen såväl före som efter fastighetsbildningsåtgärden är lika klart avläsbar som när anknytningen bestäms av det fysiska sambandet.

Med hänsyn till det anförda synes ett särskilt tillbehörsstadgande i FBL inte blott vara obehövt utan också kunna vålla missförstånd. Lagrådet förordar därför att stadgandet i första stycket ersätts med en hänvisning till JB, förslagsvis av följande utformning: »Vad som efter fastighetsbildning är tillbehör till fastighet framgår av jordabalken.» Regeln i andra stycket kan vid sådant förhållande lämpligen sammanföras med första stycket och få den avfattningen att »byggnad eller annan anläggning som enligt beslut vid fastighetsreglering skall rivras eller flyttas utgör dock ej tillbehör till den fastighet varå den är belägen».

Om vad lagrådet sålunda föreslagit inte skulle vinna beaktande, må framhållas att den i första stycket upptagna bestämmelsen »eller till vilken det eljest har anknytning» inte är helt klar. Såsom ovan nämnts måste enligt 1966 års lag och förslaget till JB tillbehören i princip ha en fysisk anknytning till fastigheten. Det enda undantaget är som sagt sådan byggnad eller anläggning utanför fastigheten som är avsedd att användas vid utnyttjande av servitut till förmån för fastigheten. Av remissprotokollet synes det emellertid framgå att den sist angivna kategorien av anknutna föremål egentligen inte åsyftas med den bestämmelse varom nu är fråga. Det är att märka att till servitutsföremål av antydd art måste räknas även stängsel som blivit satt på grannens sida om fastighetsgränsen. Under sådana omständigheter torde ifrågakvarande bestämmelse knappast ha något berättigande och bör således utgå.

3 KAP.

Lagrådet:

1 §

I denna paragraf uppställs först det allmänna lämplighetskrav som skall gälla vid all fastighetsbildning: varje fastighet skall vara lämpad för sitt ändamål. Sedan anges att inte vilka ändamål som helst får tillgodoses: det sker genom kraven på aktualitet och varaktighet i fråga om användningen. När allt detta i förslaget skrivits samman till en enda punkt, har resultatet blivit ganska svårläst.

Enligt lagrådets mening skulle det vara fördelaktigt att — på samma sätt som nu är fallet i 19 kap. 2 § JDL — behandla det allmänna lämplighetskravet och regeln om begränsning av ändamålen i skilda stycken. Lagrådet anser det också viktigt att lämplighetskravet utvecklas närmare i vissa hänseenden som är av allmän karaktär och ej främst berör fastigheter med ett visst bestämt användningssätt. Kommittén har i 2 § av sitt förslag tagit upp regler i detta syfte. Där behandlas först arronderings- och

vägfrågorna och sedan bl. a. kravet på tillfredsställande anordningar för vattenförsörjning och avlopp, när det är fråga om fastigheter avsedda för bebyggelse. Enligt lagrådets mening bör dessa regler lämpligen tagas som förebild och i förkortad form skrivas in i 1 § första stycket.

I anslutning härtill torde den allmänna lämplighetsregeln även i övrigt böra jämkas något. Man synes böra ge klarare uttryck för tanken, att det vid lämplighetsprövningen inte bara är fråga om den enskilda fastighetens egen beskaffenhet utan också om åtskilliga andra förutsättningar för fastighetsbildningen, t. ex. förhållandena i omgivningen och risken för sanitära olägenheter (jfr NJA 1967 s. 482).

Vad härefter angår begränsningen av de ändamål som får beaktas innebär det remitterade förslaget vissa ändringar i förhållande till gällande rätt. Den sakliga innebörd som dessa ändringar är avsedda att få kan lagrådet godtaga. Särskilt vill lagrådet understryka, att extensivt utnyttjande av ett markområde för friluftsliv inte är ett ändamål som i allmänhet bör tillgodoses genom fastighetsbildning. Även fastighetsbildning för att tillgodose mera exklusiva syften kan emellertid böra godtagas, när förvärvaren är staten eller kommun eller privaträttslig juridisk person med speciell ändamålsinriktning, t. ex. sammanslutning för naturvård eller fornminnesvård.

Det sätt som i det remitterade förslaget valts för att uttrycka vad som åsyftas i denna del — nämligen att skärpa varaktighetsrekvisitet genom att använda ordet »stadigvarande» — kan enligt lagrådets mening icke anses helt tillfredsställande. Lagrådet förordar ett skrivsätt, som mera direkt anger vad som åsyftas.

Under åberopande av det anförda hemställer lagrådet, att 1 § utformas på följande sätt:

»Fastighetsbildning skall ske så, att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid skall särskilt beaktas, att fastigheten får lämplig utformning och tillgång till erforderliga vägar utanför sitt område samt att fastighet som skall användas för bebyggelse kan få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Kan fastighet, som skall nybildas eller ombildas för nytt ändamål, icke antagas få varaktig användning för ändamålet inom överskådlig tid eller finnes med hänsyn till ändamålet art och övriga omständigheter ändamålet böra tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning, får fastighetsbildningen ej äga rum.»

2 och 3 §§

Huvudbestämmelserna om samspelet mellan FBL samt byggnadslagstiftningen och annan lagstiftning rörande markanvändning upptages i dessa paragrafer. Genom den i förhållande till kommittéförslaget ändrade utformning som paragraferna fått i det remitterade förslaget torde alla be-

rörda intressen bli behörigen tillgodosedda. Paragraferna föranleder i och för sig inte någon erinran från lagrådets sida.

Av särskild betydelse blir helt naturligt förhållandet till de byggnadsreglerande bestämmelser som finns i byggnadslagen, byggnadsstadgan, naturvårdslagen, lagen om allmänna vägar med flera författningar eller som utfärdats med stöd av dessa. Till de byggnadsreglerande bestämmelser som sålunda skall iakttagas vid fastighetsbildning torde bl. a. även höra de byggnadsförbud som meddelas av länsstyrelse i avbidan på planläggning m. m. För närvarande kan länsstyrelsen i sådana situationer utfärda avstyckningsförbud enligt 19 kap. 13 § 3 mom. andra stycket JDL. Det torde därför inte ha blivit aktuellt att samtidigt såsom hinder mot avstyckning enligt 2 mom. av samma paragraf beakta byggnadsförbud av ifrågavarande slag. I och för sig lär dessa emellertid falla in under ordalydelsen i 2 mom. I och med att avstyckningsförbud inte längre skall få utfärdas, torde det vara klart att byggnadsförbuden i fråga skall iakttagas vid fastighetsbildning enligt FBL lika väl som andra byggnadsreglerande bestämmelser.

Även om FBL:s bestämmelser på området i och för sig synes tillfredsställande, är det tänkbart att vissa problem uppkommer vid samspelet med övrig här nämnd lagstiftning. Redan den omständigheten att denna lagstiftning i vissa delar är föråldrad spelar en roll i sammanhanget; en omläggning och modernisering av byggnadslagstiftningen har för övrigt redan igångsatts. Det ligger då vikt uppå att samarbetet mellan fastighetsbildningsmyndigheterna och övriga berörda myndigheter blir gott. En betydelsefull sida av detta samarbete är att överlantmätaren aktivt deltar i länsmyndigheternas samhällsplaneringsarbete. Ett framlagt förslag att samla och samordna detta arbete hos länsstyrelsen skapar förutsättningar här för. Lika viktigt är, att ett intimt samarbete sker såväl mellan överlantmätaren och fastighetsbildningsmyndigheterna som mellan de senare och kommunernas styrelser och byggnadsnämnder. Under sina studieresor har lagrådet kunnat iaktta i hur hög grad ett nära samarbete mellan lantmätare och kommunala myndigheter kunnat bidra till att lösa svårbe-mästrade fastighetsbildnings- och byggnadsfrågor och att över huvud taget åstadkomma ett gott arbetsresultat på ömse håll.

5 §

Regeringsrådet Walberg och justitierådet Ulveson:

Första stycket innehåller ett allmänt stadgande, som är avsett att bilda underlag för en prövning av jordbruksfastighets lämplighet utifrån de vid olika tidpunkter gällande jordbrukspolitiska riktlinjerna. Enligt stadgandet skall fastigheten ha sådan storlek, sammansättning och utformning att den medger tillfredsställande lönsamhet för det företag som skall bedrivas på fastigheten. Därmed anges, att jordbruket på fastigheten, oavsett företagsform, skall ge tillfredsställande utbyte av insatt kapital och arbetskraft.

Av motiven framgår emellertid, att lönsamhetskravet inte är tillräckligt. Företaget skall också ha sådan storlek att det ger åtminstone sin innehavare full sysselsättning; bildandet av stödjordbruk avvisas. Jordbruk, som inte ger sin innehavare full sysselsättning, skall således inte få tillskapas, även om det i och för sig är lönsamt och till äventyrs ger en god inkomst i förhållande till begränsade insatser i fråga om kapital och arbetskraft. Enligt vår mening bör även denna grundsats, för att ge erforderligt stöd åt den avsedda tillämpningen, komma till uttryck i stadgandet. Så skulle kunna ske, om det även utsäges att fastigheten skall få tillfredsställande bärkraft. På grund härav får vi hemställa, att första stycket, med viss redaktionell jämkning även i övrigt, ges följande lydelse: »Jordbruksfastighet skall för att anses lämpad för sitt ändamål ha sådan storlek, sammansättning och utformning att det jordbruksföretag som skall drivas på fastigheten kan få tillfredsställande lönsamhet och bärkraft.»

Lagrådet:

8 §

Enligt lagrådets mening skulle innebörden i andra stycket bli tydligare, om lagtexten mera markant framhäver att fråga är enbart om fiske som utgör en i äganderätten till vattenområdet ingående befogenhet (jfr vad lagrådet anfört vid 1 kap. 4 §). Det förordas därför att lydelsen av andra styckets första punkt jämkas så, att avfattningen blir följande: »Föreligger beträffande vattenområde, inom vilket fisket ingår i äganderätten till området, hinder mot fastighetsbildningsåtgärd enligt första stycket, får — — — intresse.»

Fristående fiskerättigheter skall med stöd av FBL kunna tillskapas även genom upplåtelse av fiskeservitut. Kommittén fann inte något avgörande skäl mot att sådana servitut skulle få instiftas genom förrättningsbeslut, och inte heller enligt departementschefens bedömande har det ansetts föreliggande fullgod anledning att förhindra bildandet av fiskeservitut. Lagrådet kan i princip anlägga samma betraktelsesätt. Bland de närmare syften för vilka fiskeservitut skall få begagnas nämnde kommittén sportfisket; sportfiskeintressena torde i allmänhet kunna tillgodoses genom nyttjanderättsupplåtelser — hette det — men i den mån så inte var fallet syntes servitutsformen kunna användas. Lagrådet har för sin del den uppfattningen, att servitutsbildning helst inte alls bör få tillgripas för att tillgodose sportfiskets intressen. Dessa kan knappast anses ha den angelägenhetsgrad att man för att främja dem bör frångå den principiellt bestämmande normen, att rätten till fiske i ett vattenområde, vari den ingår såsom ett moment i äganderätten till området, inte skall genom fastighetsbildning frigöras från rätten till vattenområdet.

11 §

I paragrafen föreskrivs vissa restriktioner i fråga om fastighetsbildning som medför ändring av gräns för kommun eller annat administrativt område. Förslaget föranleder inte erinran annat än i några speciella hänseenden.

Strävandena att ändra den primärkommunala indelningen så att denna bringas i överensstämmelse med indelningen i kommunblock kommer att medföra, att antalet fall då fastighetsbildningsåtgärd påverkar kommungräns minskas betydligt. I den mån indelningsarbetet inte hunnit slutföras innan det kan bli aktuellt att vidtaga fastighetsbildningsåtgärd enligt FBL, ligger det i sakens natur att hänsyn tas till den nya indelningen vid den administrativa prövningen enligt denna paragraf. Endast sådana kommunala gränser som kan väntas bestå under längre tid synes böra få hindra fastighetsbildningsåtgärd, som är av väsentlig betydelse för att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning och som därigenom i princip är tillåten enligt första stycket.

Kommunindelningsreformen berör inte församlingsindelningen. Den kan emellertid indirekt få betydelse för församlingsgränserna, om statsmakterna antager det inom justitiedepartementet upprättade förslaget till lag om ändring i kommunal och ecklesiastik indelning i samband med fastighetsbildning. Enligt 3 § nämnda lagförslag skall nämligen församlingsgräns inte påverkas av fastighetsbildning, om inte församlingsgränsen sammanfaller med kommungräns. Endast i dylika fall skall enligt FBL församlingen äga påkalla administrativ prövning av en fastighetsbildning. Det kan emellertid ifrågasättas, om ens i dessa fall en gränsändring i samband med fastighetsbildning har sådan betydelse för församlingen att behov finns av en självständig initiativrätt för denna att få fastighetsbildningen administrativt prövad. Församlingens intressen sammanfaller med kommunens och kan förväntas bli tillvaratagna av denna. Det kan också förtjäna erinras om att fastighetsbildningsmyndigheten enligt andra stycket har skyldighet att själv ta initiativ till administrativ prövning, om gränsdragningen skulle bli olämplig för berörda kommuner och församlingar. Övervägande skäl synes därför tala för att den kommunala initiativrätten endast skall tillkomma den borgerliga kommunen.

Den administrativa prövningen torde, med den avfattning första stycket erhållit, endast i undantagsfall komma att påkallas av fastighetsbildningsmyndigheten. Initiativet till administrativ prövning lär i stället vanligen komma från kommunalt håll. Den rättighet att påkalla sådan prövning som tillkommer kommunerna synes därför lämpligen kunna nämnas i första hand. Å andra sidan kan det beträffande fastighetsbildningsmyndigheternas eget handlande ifrågasättas, om inte skyldigheten att påkalla administrativ

prövning bör föreligga redan när myndigheten anser att en olämplig indelning *kan* uppkomma och sålunda inte bara då den finner anledning antaga så skall bli fallet.

Under återopande av det anförda hemställer lagrådet att paragrafen, sedan vissa ytterligare redaktionella jämkningar skett, får följande lydelse:

»Fastighetsbildning som medför ändring av gräns för kommun får ske endast om åtgärden är av väsentlig betydelse för att åstadkomma ändamålsenlig fastighetsindelning eller om den kommunala indelningen blir lämpligare.

Till fastighetsbildning som avses i första stycket skall inhämtas Konungens eller länsstyrelsens medgivande, om kommunen begär det eller åtgärden innebär, att hel fastighet överföres till annan domkrets för allmän underrätt, eller fastighetsbildningsmyndigheten finner gränsändringen kunna medföra olämplig indelning i förvaltningsområden.

Är fastighetsbildning beroende av medgivande enligt andra stycket, skall fastighetsbildningsmyndigheten anmäla förhållandet till länsstyrelsen.»

Lagrådet förordar vidare att i 4 kap. 41 § görs den jämkning som påkallas av att församling icke skall ha initiativrätt till administrativ prövning.

4 KAP.

Lagrådet:

3 §

Såsom ett tredje stycke i motsvarande paragraf i kommitténs förslag (4 kap. 4 §) upptogs en regel, att den som kallats att såsom god man deltaga i handläggning av förrättning är med avseende å fullgörandet av denna tjänstgöring underkastad ämbetsansvar. Vid departementsbehandlingen har regeln utmönstrats. Till motivering härför uttalar departementschefen, att enligt hans mening god man såsom ledamot av fastighetsbildningsmyndigheten har fullt ämbetsansvar på grund av bestämmelserna i 20 kap. 12 § brottsbalken. Lagrådet finner det vara tveksamt, huruvida nämnda lagrum är tillämpligt på de i fastighetsbildningsmyndigheten ingående gode männen, och vill därför tillråda, att paragrafen kompletteras med följande regel: »Den som kallats att tjänstgöra såsom god man är underkastad ämbetsansvar i fråga om tjänstgöringen.»

6 §

Den i sista stycket upptagna regeln om verkan av beslut, varigenom förrättningsman finnes vara jävig, torde åsyfta endast sådant beslut i jävsfrågan som meddelas av fastighetsbildningsmyndigheten. I klarhetens intresse synes lagtexten böra ändras så, att detta framgår.

Om förrättningsman förklaras jävig genom beslut av fastighetsdomstol

eller högre instans, torde verkningarna därav regleras enligt allmänna processrättsliga principer.

8 §

Enligt andra stycket skall sökanden under vissa betingelser ha att i sin ansökan om fastighetsbildning ange bl. a. de servituts- och nyttjanderätts-havare som kan beröras av åtgärden. De begränsade sakrätterna i fast egendom utgörs enligt förslaget till JB av — förutom panträtt — nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt. Enligt lagrådets bedömande saknas anledning att i detta sammanhang utelämna sakrättstypen samfällighetsrätt. Lagrådet vill därför förordna, att även samfällighetsrätt upptages bland de rättigheter vilkas innehavare sökanden i förekommande fall skall ange.

10 §

Förrättning som leder till fastighetsbildning slutförs genom att fastighetsbildningsmyndigheten meddelar avslutningsbeslut enligt 29 §. Visar det sig att hinder av materiell natur föreligger mot fastighetsbildningen, gäller enligt 31 § att myndigheten så snart som möjligt skall avbryta förrättningen och meddela beslut om dess inställande. Hinder av formell art skall i första hand leda till att ansökan avvisas enligt förevarande paragraf, nämligen om det är uppenbart att hinder föreligger mot frågans upptagande till prövning. Av motiven till 31 § framgår, att hinder av formell natur också avses skola kunna föranleda beslut enligt nämnda paragraf om förrättningens inställande. Formella hinder skall sålunda, beroende av om de anses uppenbara eller ej, kunna föranleda antingen avvisningsbeslut enligt förevarande paragraf eller beslut om inställande av förrättningen med stöd av 31 §.

Enligt lagrådets mening skulle en mera tillfredsställande systematik erhållas, om hinder av formell natur i samtliga fall prövas enligt förevarande paragraf och, såvida de befinnes avgörande, leder till avvisningsbeslut. Beslut enligt 31 § att inställa förrättningen skulle då förbehållas fall där hindret är materiellt, vilket också skulle stå i bättre överensstämmelse med ordalydelsen i nämnda paragraf. En ytterligare fördel skulle vara, att sätet för fullföljd av talan mot fastighetsbildningsmyndighetens beslut skulle bli detsamma i samtliga fall då formella hinder ansetts föreligga; sådan talan skulle föras enligt reglerna i 15 kap. 2 §.

Beaktas vad lagrådet sålunda anfört, bör andra stycket av förevarande paragraf få det innehållet att, om hinder föreligger mot att upptaga den väckta frågan till prövning, ansökan skall avvisas. Därmed blir det klart, att avvisningsbeslut skall meddelas oavsett om hindret är uppenbart eller ej och oberoende av på vilket stadium under förrättningens gång som hindret konstateras.

17 §

Enligt sista stycket skall underrättelse om beslut av visst slag utan dröjsmål sändas med posten till sakägare och annan som får besvara sig över beslutet. Hur man skall förfara med underrättelsen i det fallet att fastighetsbildningsmyndigheten enligt 20 § andra stycket har bestämt särskild ordning för delgivning med den som får föra talan vid förrättningen har inte angivits. Så har däremot skett beträffande tillkännagivanden som avses i 29 § andra stycket.

Lagrådet förordar, att reglerna utformas lika i 17 § andra stycket och 29 § andra stycket och får den innebörden att underrättelse skall lämnas genom skriftligt meddelande eller i särskild ordning som beslutas enligt 20 § andra stycket. Motsvarande jämkning bör göras i 27 § andra stycket och 14 kap 7 §.

I övrigt har lagrådet inte någon saklig erinran mot förevarande paragraf. Enligt lagrådets mening bör paragrafen emellertid omarbetas i redaktionellt avseende. Bl. a. bör omröstningsreglerna lämpligen föras samman i ett stycke och terminologin i de båda sista styckena anknytas närmare till den som används i 15 kap.

Lagrådet hemställer alltså att paragrafen får följande lydelse:

»Såsom fastighetsbildningsmyndighetens beslut gäller, om förrättningsmännen har olika mening, vad två av dem säger. Har varje förrättningsman sin mening, gäller förrättningslantmätarens mening; är fråga om pengar eller annat som utgör viss mängd, skall dock den mening gälla som avser den näst största mängden.

Beslut skall ange de skäl på vilka avgörandet grundas, såvida motivering av beslutet icke kan anses överflödig. Beslut, som meddelas i samband med förrättningens avslutande eller inställande, och beslut, mot vilket talan får föras särskilt, skall dessutom innehålla besvärshänvisning.

Meddelas beslut vid sammanträde, skall det uppläsas för de närvarande. Om i annan ordning meddelas beslut om förrättningens inställande eller, utan samband med förrättningens avslutande, meddelas beslut mot vilket talan får föras särskilt, skall sakägare och annan som får besvara sig underrettas om beslutet utan dröjsmål. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.»

21 §

Som villkor för att surrogatdelgivning skall få verkställas med brukare av fastighet, vars ägare stadigvarande vistas utom riket, har upptagits att brukandet sker med ägarens medgivande. Att särskilt ange detta synes vara onödigt. Även utan särskild föreskrift är det enligt lagrådets mening klart, att kallelse eller annan handling inte får lämnas till någon som rättsstridigt brukar eller förvaltar fastigheten. Mot den föreslagna lydelsen kan även anföras att den i förekommande fall kan ge anledning till särskilda undersök-

ningar på vilken rättsgrund en fastighet brukas eller förvaltas. Om inte annat framkommer bör tvärtom fastighetsbildningsmyndigheten, för att bestämelsen skall kunna fylla sitt syfte, kunna utgå från att den som brukar eller förvaltar en fastighet också äger rätt därtill. Lagrådet förordar därför, att orden »med ägarens medgivande» får utgå.

22 §

Enligt andra punkten skall kollektiv delgivning med delägare i samägd fastighet eller innehavare av servitut eller samfällighetsrätt inte få äga rum, om det föreligger stridiga intressen i saken mellan delägarna eller rättighets-havarna. Av det efter FBL upprättade förslaget till delgivningslag framgår, att sådan kollektiv delgivning skall ske genom anslag. Under dessa förhållanden förlorar frågan om stridiga intressen sin betydelse. Lagrådet hemställer därför, att punkten får utgå.

25 §

Justitierådet Westerlind:

Reglerna om fastighetsbildningsförrättningen behandlar bl. a. olika typer av beslut. För att beslutskategorierna lättare skall hållas isär har de i viss utsträckning fått sina särskilda benämningar i lagtexten. Så har besluten enligt denna paragrafs andra stycke benämnts fastighetsbildningsbeslut, besluten enligt 26 § tillståndsbeslut och besluten enligt 29 § avslutningsbeslut. Denna praktiska benämningsteknik bör enligt min uppfattning användas också beträffande de speciella beslut som avses i förevarande paragrafs tredje stycke andra och tredje punkterna. Där behandlas beslut rörande fråga av beskaffenhet att kunna ingå såsom del i fastighetsbildningsbeslut. Såväl i kommitténs motiv som i departementschefsanförandet kallas dessa beslut genomgående delbeslut. Jag föreslår att de benämns så även i lagtexten.

Lagrådet:

31 §

Genomförs den av lagrådet förordade jämkningen i 10 §, kommer samtliga fall, då formella hinder mot en sökt fastighetsbildning föreligger, att behandlas enligt nämnda paragraf, varvid ansökan avvisas. Förevarande paragraf kommer då endast att avse hinder av materiell natur mot den sökta fastighetsbildningen.

38 §

Enligt remissprotokollet har fastighetsbildningsmyndighetens befattningshavare rätt att, om fastighetsägare tredskas, bereda sig tillträde till fastig-

heten. Det synes lämpligt att i lagtexten anvisa, vilka medel som därvid får användas. Efter mönster av bl. a. 1956 års lag om tillsyn över vattendrag, sjöar och andra vattenområden förordar lagrådet, att till paragrafen fogas ett fjärde stycke av följande lydelse: »Polismyndighet skall lämna den handräkning som behövs för utövande av befogenhet enligt första stycket.»

42 §

Undantagsvis torde rättelse kunna röra även annan än sakägare, t. ex. sakkunnigt biträde eller syssloman. Lagrådet förordar därför, att orden »berörda sakägare» i första stycket tredje punkten byts ut mot »den som beröres av åtgärden» och att en motsvarande jämkning görs i andra stycket andra punkten.

5 KAP.

Lagrådet:

4 §

Lagrådet ansluter sig till vad som både i betänkandet och i remissprotokollet uttalats om att en spärr mot successiva fastighetsregleringar behövs men att denna spärr bör tillämpas med försiktighet. Man står här inför svåra avvägningsproblem. Å ena sidan kan förutsättas, att det nya institutet fastighetsreglering allmänt sett innebär betydligt ökade möjligheter att i ett sammanhang genomföra omfattande och genomgripande åtgärder. Å andra sidan måste man — såsom framhållits i remissprotokollet — räkna med att det också i framtiden kommer att finnas behov av att i avsevärd utsträckning gå fram via partiella förbättringar. Det bästa får inte bli det godas fiende. En förutsättning för att behovet av en mer omfattande reglering skall hindra en begränsad men i och för sig önskvärd åtgärd bör vara att den större regleringen är tämligen nära förestående. Denna förutsättning har kommit till uttryck i motivuttalanden. Enligt lagrådets mening är den så viktig att den bör anges i lagtexten. Lagrådet hemställer därför, att paragrafens andra stycke utformas på följande sätt: »Åtgärden är dock ej tillåten, om den skulle väsentligt försvåra eller fördyra en mer omfattande reglering som behövs och som kan väntas inom en nära framtid.»

7 §

I första stycket andra punkten bör innehavare av samfällighetsrätt medtagas. Byggnad som tillhör sådan rättsinnehavare utgör — liksom byggnad tillhörig nyttjanderättshavare — lös egendom. Denna omständighet gör det inte mindre angeläget att trygga rättsinnehavarens intresse att få ha byggnaden kvar på platsen.

Enligt remissprotokollet skall reglerna i förevarande paragraf gälla vid all marköverföring, alltså även sådan som sker genom inlösen. Med anledning

härav vill lagrådet redan i detta sammanhang nämna, att lagrådet i anslutning till 8 kap. 4 § förordar en uttrycklig regel av innebörd att 5 kap. 7 § inte skall gälla vid inlösen av tomtedel enligt 8 kap. 4 §.

8 §

Det remitterade förslaget innehåller i sista punkten en föreskrift, enligt vilken paragrafens skyddsbestämmelser inte utgör hinder mot inlösen enligt 8 kap. Av remissprotokollet synes framgå, att innebörden av denna undantagsföreskrift är avsedd vara att en fastighet genom inlösen kan *minskas* hur mycket som helst, eventuellt helt försvinna. Däremot torde avsikten ej vara att inlösen skall kunna leda till att en fastighetsägare påtvingas *utökning* av vilken omfattning som helst. Snarare torde meningen vara att skyddsbestämmelserna i förevarande paragraf skall gälla även vid inlösen till den del de avser skydd för mottagares intressen. För att detta skall framgå klarare hemställer lagrådet att undantagsföreskriften utformas på följande sätt: »Vad som sålunda föreskrivits utgör icke hinder mot förordnande enligt 8 kap. att fastighet eller del därav skall avstås genom inlösen.»

I sammanhanget kan förtjäna framhållas, att mottagaren vid inlösen av tomtedel enligt 8 kap. 4 § aldrig blir påtvingad mark; marköverföringen kan i sådana fall endast ske på hans egen begäran.

9 §

Paragrafen inleder en rad bestämmelser om värdering vid fastighetsreglering och om ersättningar mellan sakägarna. Kommittén har ingående diskuterat principerna för den ekonomiska reglering som sålunda skall ske. Kommitténs synpunkter har i sammanfattning redovisats i remissprotokollet och i huvudsak godtagits av departementschefen.

Vad kommittén sålunda anfört och departementschefen godtagit är främst att se som en teoretisk bakgrund till de konkreta regler som föreslås. Den praktiska tillämpningen får ske med ledning av dessa regler och den till varje paragraf lämnade motiveringen. Lagrådet har därför inte haft anledning att taga ställning till de av kommittén anförda teoretiska synpunkterna.

De föreslagna reglerna kan, allmänt sett, sägas vara ganska invecklade, och deras tillämpning kommer att ställa stora krav på förrättningsmän och sakägare. Det ligger emellertid i sakens natur, att den föreslagna lagsiftningen, som ger fastighetsbildningsmyndigheten vittgående befogenheter att genomföra fastighetsregleringar även i strid med enskilda sakägares vilja, måste bereda sakägarna betryggande garantier mot ekonomisk förlust. En tämligen ingående reglering av sakägarnas ekonomiska mellanhavanden synes därför nödvändig från rättssäkerhetssynpunkt. Bestämmelsernas innehåll synes också i huvudsak kunna godtagas. I regel torde emellertid fastighetsbildningsmyndigheten kunna få till stånd överenskommelser mellan

sakägarna; bestämmelserna får då huvudsakligen betydelse såsom en allmän vägledning.

Paragrafen innehåller bestämmelser om graderingsvärdering. Sådan värdering behövs, om fastighets graderingsvärde kan komma att minskas eller ökas alltför mycket i strid med bestämmelserna i 8 §. Vad som föreslås ger i och för sig ingen anledning till erinran. Beträffande den särskilda bestämmelsen till skydd för jordbruket vill emellertid lagrådet framhålla följande.

Enligt denna bestämmelse får, om särskilda skäl föranleder därtill, all i en fastighetsreglering ingående mark graderas efter markens tjänlighet för jordbruksändamål, förutsatt att regleringen till någon del berör mark som bör användas till jordbruk. Sistnämnda villkor torde ha den innebörden, att åtminstone någon i regleringen ingående mark skall vara lämpad för jordbruk i egentlig bemärkelse, i eller utan förening med skogsbruk. Å andra sidan lär regeln inte böra tolkas så, att skogsmark skall graderas efter sin tjänlighet för att förvandlas till åker eller äng; den skall i vanlig ordning graderas som skogsmark.

Samma bestämmelse innebär, att ett tätbebyggelsevärde eller annat högre värde på viss mark, om synnerliga skäl talar för det, inte skall behöva beaktas vid graderingen. Ett sådant högre värde skall således i förekommande fall inte medföra att spärregeln i 8 § andra punkten träder i funktion och hindrar att en jordbruksfastighet får erforderlig tilldelning av mark. Det särskilda värdet får i stället beaktas vid likvidvärderingen enligt 10 §.

Det ligger i sakens natur, att utrymmet för denna skyddsbestämmelse måste bli begränsat. Den förutsätter till en början, att överenskommelse inte kan nås mellan sakägarna och att tillämpning av spärregeln i 8 § andra punkten blir aktuell. Det skulle å andra sidan strida mot syftet såväl med nämnda spärregel som med den nu ifrågavarande skyddsbestämmelsen, om ägaren av jordbruksfastigheten mot sin vilja skulle tilldelas mark med så högt särskilt värde att det för honom skulle medföra en betungande ersättningsskyldighet enligt 10 §. Skulle skyddsregelns tillämpning föranleda att större ersättningsbelopp skall betalas, torde det få förutsättas att mottagaren av marken är villig att utge ersättningen. I annat fall kan de synnerliga skäl, som krävs för skyddsregelns tillämpning, knappast anses vara för handen.

I motiven till de bestämmelser som i det remitterade förslaget upptagits i tredje stycket uttalade kommittén bl. a., att något behov av att vid bestämmandet av fastighets graderingsvärde särskilt beakta förekomsten av servitut i allmänhet inte föreligger. Departementschefen har inte kommenterat uttalandet. Utan att vilja hävda annan principiell inställning anser sig lagrådet böra framhålla, att servitut undantagsvis kan representera en betydande del av fastighetens värde. I sådana situationer har man självfallet anledning att beakta servitutet vid graderingsvärdets bestämmande.

12 §

Reglerna om ersättning för personlig skada innebär en nyhet. Att sådana ersättningar kan beslutas inom ramen för fastighetsregleringsförfarandet synes emellertid vara en nödvändig förutsättning för att fastighetsförhållandena skall kunna ändras så genomgripande som avsetts.

Något fullständigt skydd innebär de föreslagna ersättningsreglerna dock inte. Ägarna av de i regleringen ingående fastigheterna kan inte få ersättning för alla slag av personlig skada som regleringen kan åsamka dem, låt vara att det här inte torde kunna bli fråga om väsentligare skador. Vissa nyttjanderättshavare lämnas helt utanför ersättningssystemet. Dessa förhållanden har påtalats i några remissyttranden, och önskemål har framförts om att all personlig skada skulle ersättas.

En sådan fullständig lösning av ersättningsfrågan kan inte utan vidare avfärdas som obefogad. Av 8 kap. 5 och 6 §§ framgår, att all personlig skada skall ersättas när fastighet inlöses vid regleringen. Det kan bero på tillfälliga omständigheter, om en fastighet försvinner eller får väsentligt minskad areal på grund av medgivande enligt 5 kap. 18 § eller inlöses helt eller delvis enligt reglerna i 8 kap. Har exempelvis en grustäkt på fastigheten upplåtits med nyttjanderätt, upphör denna att gälla vid överföring till annan fastighet (jfr vad som sägs under 5 kap. 33 § och 8 kap. 6 §), men nyttjanderättshavaren får ersättning endast om det sker i samband med inlösen.

För det remitterade förslagets ståndpunkt kan emellertid åberopas goda skäl. En ovillkorlig rätt för alla sakägare till ersättning för personlig skada skulle avsevärt komplicera förfarandet. Vidare innehåller 5 kap. FBL ett flertal bestämmelser, som åsyftar att på annat sätt skydda nyttjanderättshavare och andra innehavare av särskild rätt mot förluster genom fastighetsreglering. Såsom sakägare (jfr 35 §) kan de föra talan vid förrättningen. Enligt 6 § andra stycket skall, om syftet med en fastighetsreglering kan vinnas genom olika utföranden, regleringen verkställas på det sätt som föranleder minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt oskäligt försämras. Förbudet i 7 § mot överföring av mark med byggnad har även det sin betydelse i detta sammanhang. Hyresgäst får ytterligare skydd genom 33 §. Av 34 § framgår slutligen att nyttjanderättshavare under vissa förutsättningar kan få nytt område för nyttjanderättens utövning.

Verkan av dessa skyddsbestämmelser torde bli, att fastighetsreglering i allmänhet inte kommer att genomföras så, att nyttjanderättshavare eller annan innehavare av särskild rätt tillfogas väsentlig olägenhet.

Bestämmelserna i förevarande paragraf tager sikte på sådana situationer då olägenhet uppkommer trots de nyssnämnda skyddsbestämmelserna. Fastighetsbildningsmyndigheten kan sålunda i de praktiskt viktiga fallen, när byggnad överförs eller arrenderätt upphör eller får lägre värde, tillerkänna den skadelidande ersättning. Denna omständighet kan ge fastighetsbild-

ningsmyndigheten något friare händer vid prövning enligt 6 § andra stycket.

Till förmån för det remitterade förslaget kan också åberopas, att reglerna om ersättning för personlig skada innebär ett så betydande avsteg från vad som nu gäller, att det kan vara anledning att först under någon tid pröva den begränsade lösning som det remitterade förslaget innefattar.

Lagrådet anser sig därför kunna godtaga de principer på vilka paragrafen är uppbyggd och övergår till några särskilda spörsmål rörande arrendeförhållanden.

Bestämmelsen i andra stycket om arrendators rätt till ersättning för personlig skada utgör, såsom antytts, ett led i det regelsystem till skydd för nyttjanderättshavare som är inbyggt i 5 kap. och där har fördelats på flera paragrafer. Det kan vara skäl att understryka att ersättningsregeln, från både systematisk och praktisk synpunkt, är det sista ledet i skyddssystemet. Denna regel blir aktuell först i den mån övriga skyddsregler inte leder till att skadliga verkningar för arrendatorn kan undvikas.

Arrendelagsutredningen har i sitt slutbetänkande (SOU 1968: 57) föreslagit, att i 8 kap. 28 § JB skall upptagas vissa bestämmelser om fastighetsreglerings verkan på arrendeförhållanden. Enligt de bestämmelserna skulle arrendatorn ha rätt till nedsättning av arrendet med skäligt belopp, om något område för arrenderättens utövning ej kunnat läggas ut eller fastigheten ändrats så till omfång eller läge att avkomsten och nyttan för arrendatorn förringas. Är förändringen ej av endast ringa betydelse, skulle arrendatorn få säga upp avtalet, om han hellre vill det. I anslutning till detta förslag vill lagrådet framhålla att de föreslagna reglerna om nedsättning av arrendet och rätt till uppsägning får sägas ge uttryck för en allmän rättsgrundsats. Reglerna bör därför analogivis tillämpas även utanför arrendeförhållanden (jfr NJA II 1952 s. 465).

Angående samordningen mellan nyssnämnda bestämmelser i förslaget till JB och förevarande skadeståndsregel får lagrådet anföra följande.

Skadeståndsregeln får särskild betydelse i fall då något område för arrendets utövande över huvud taget inte kunnat läggas ut eller ingreppet i arrenderätten är så omfattande att arrendatorn säger upp avtalet. Även när arrendatorn önskar fortsätta arrendeförhållandet men yrkar nedsättning av arrendet, kan skadeståndsregeln bli aktuell, låt vara att den då har mindre praktisk betydelse. För fall av det slaget är att märka, att rätten till skadestånd endast kan avse sådan skada som står kvar efter nedsättning av arrendet. Detta förhållande kan uppenbarligen föranleda vissa svårigheter i tillämpningen, vilka dock inte torde vara större än att de kan bemästras av fastighetsbildningsmyndigheten. Att skadeståndet bestäms i samband med förrättningen skapar den praktiska förutsättningen för att betalningsskyldigheten skall kunna fördelas mellan sakägarna enligt de grunder som anges i paragrafens fjärde stycke. Med den kännedom som förrättningsmännen under förrättningens gång skaffat sig om arrendatorns och fastighetsäga-

rens förhållanden har de ofta goda förutsättningar att medverka till en uppgörelse om hur stor nedsättningen skall bli. I de säkerligen sällsynta fall då samförstånd inte kan uppnås mellan fastighetsägare och arrendator, bör fastighetsbildningsmyndigheten — med tanke på samspelet mellan JB och FBL — meddela särskilt fastighetsbildningsbeslut, som kan bilda underlag för tillämpning av JB:s bestämmelser om rätt till nedsättning av arrendet och uppsägning av arrendeavtalet. Tilläggas må, att fristen för uppsägning bör göras så kort som möjligt.

Bestämmelserna i tredje stycket tar sikte på det fallet att ersättning enligt första eller andra stycket utgår till en rättighetshavare. Sådan ersättning betingas av att fastighetsregleringen medfört, att rättigheten helt eller delvis upphör. Om rättigheten — vilket ofta är förhållandet — utgjort en ekonomisk belastning på fastigheten, blir följderna av dess totala eller partiella upphörande att fastighetens värde i motsvarande mån stiger. Uppenbarligen bör denna effekt påverka det värde, likvidvärdet, vilket är utslagsgivande för hur stor ersättning som enligt 10 och 11 §§ skall belöpa på fastigheten. I lagtexten uttrycks detta så, att likvidvärdet skall »minskas med belopp motsvarande den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit». Till förebyggande av varje missförstånd angående regelns tillämpning när rättighet endast delvis bringats att upphöra synes formuleringen böra förtydligas. I detta syfte föreslår lagrådet att orden »såvitt är i fråga» infogas efter »rättigheten».

13 §

Departementsförslaget innebär den ändringen i kommitténs förslag att kostnaderna för fastighetsreglering inte uteslutande skall fördelas efter båtnaden. Även andra omständigheter skall få beaktas, bl. a. fastigheternas storlek samt kostnadsfördyrande vårdslöshet eller försummelse från sakägares sida. Denna ändring synes välbetänkt. Samma principer är uppenbarligen avsedda att tillämpas även vid den separata fördelning av kostnad för särskild åtgärd som får äga rum enligt andra stycket. För att detta otvetydigt skall komma till uttryck synes bestämningen »efter den särskilda nytta som följer av åtgärden» böra utgå. Därmed blir det klart att de i första stycket angivna fördelningsprinciperna skall tillämpas. Med en ytterligare redaktionell jämkning synes andra stycket första punkten i enlighet med det sagda kunna avfattas sålunda: »Om det är lämpligt, får kostnad för särskild åtgärd fördelas för sig.» I konsekvens härmed bör i den följande punkten orden »denna i stället» ersättas med »den grunden».

15 §

I motiven till paragrafen har uttalats att avräkningsförfarandet skall i princip omfatta samtliga de likvider som förekommer vid fastighetsregle-

ringen. Detta bör dock inte förstås så, att förfarandet skall under alla omständigheter utmynna i ett beträffande varje fastighet gemensamt saldo för samtliga likvider. Är fråga om ersättning för personlig skada, måste uppenbarligen i den delen verkställas en särskild avräkning vars resultat hålls isär från avräkningsresultatet i övrigt. Ett motsatt tillvägagångssätt skulle nämligen vara oförenligt med vad som stadgas i 16 § första stycket första punkten; tillämpningen av det stadgandet förutsätter att ersättning som tillkommer fastighetsägaren och som ej utgör ersättning för skada av nu avsett slag är uträknad för sig (se vidare vad lagrådet anför vid 16 §).

Såsom lagrådet kommer att påvisa i anslutning till 16 § första stycket första punkten måste emellertid från det där givna stadgandet undantagas inte bara ersättning enligt 12 § utan också vissa andra ersättningar. Flyttningersättning enligt 27 § tillkommer fastighetsägaren personligen och skall sålunda inte nedsättas och fördelas enligt 16 § första och andra styckena. Följaktligen måste beträffande ersättning enligt 27 § gälla att den — om den inbegrips i avräkningsförfarandet — föranleder särskild avräkning såvitt angår fastighet vars ägare skall åtnjuta ersättningen. Vad beträffar fastigheter vilkas ägare har att utge ersättningen saknas däremot anledning till motsvarande separata saldoberäkning. Den på dessa fastigheter vilande betalningsskyldigheten skall, liksom förrättningskostnaderna enligt 13 §, kvittas mot samma fastigheter tillkommande ersättning och måste alltså beaktas vid den allmänna avräkningen. Motsvarande gäller ersättning enligt 30 § tredje stycket.

Eftersom behovet av att separat avräkna ersättning för personlig skada och ersättning enligt 27 och 30 §§ kan omedelbart utläsas av 16 § första stycket första punkten — om det tillägg godtages som lagrådet kommer att föreslå — synes det inte nödvändigt att i detta hänseende förtydliga avfattningen av förevarande paragraf.

Att upprätta avräkningar, fastställa förfallodagar och bestämma ränta utgör sammantaget en krävande uppgift, allra helst som den handling vars resultatet av arbetet redovisas — avräkningsinstrumentet — skall kunna användas som exekutionstitel på samma sätt som domstols dom. Bl. a. inställer sig problem av juridisk art. Lagrådet vill framhålla, att här torde behövas anvisningar, bl. a. för att göra praxis på området så enhetlig som möjligt.

16 §

Principkravet i första stycket första punkten, att ersättningen skall nedsättas hos myndighet, om fastigheten genom regleringen minskar i värde eller helt eller delvis inlöses, gäller enligt lagtexten fastighet som »svarar för fordran». Begreppet fordran måste i detta sammanhang ges en vid syftning. Under begreppet faller sålunda inte bara penninginteckning utan också varje annan särskild rätt till betalning ur fastigheten. Till den senare gruppen hör fordran med förmånsrätt grundad på 17 kap. 6 § handelsbalken

eller på författning, som hänvisar till detta lagrum, samt vidare utmätningfordran och sådan fordran på grund av s. k. premielån för vilken Stockholms stads brandförsäkringskontor åtnjuter förmånsrätt framför in-tecknade fordringar. Att nedsättning i vissa jämförliga lägen inte föranleds av varje slags fordran som nu angivits (se 9 kap. 54, 69 och 73 §§ vattenlagen, 48 § ExL och 42 § gruvlagen) betingas av särskilda omständigheter som saknar motsvarighet i förevarande sammanhang. Det förtjänar nämnas att termen fordran också i 8 kap. 4 § andra stycket JDL får anses ha den vidsträckta innebörd som enligt vad här betonats är att tillägga termen i nu behandlade stadgande i FBL.

Från tillämpningen av stadgandet i första stycket första punkten görs undantag beträffande ersättning för skada. Ersättning som avses i undantaget tillkommer fastighetsägaren personligen (se s. 384 i bet.; jfr s. 374 ff.); den fördelning mellan rättighetshavare som nedsättningsförfarandet skall möjliggöra är följaktligen inte aktuell i detta fall. Det synes lämpligt att i lagtexten uttryckligen ange, att fråga är enbart om personlig skada (skada enligt 12 § första st. i detta kapitel och enligt 8 kap. 5 § första st. fjärde p.). Utan ett sådant förtydligande kan undantagsregeln komma att tillämpas också på annan skadeersättning än gottgörelse för personlig skada (t. ex. skadeersättning enligt 8 kap. 5 § första st. andra p.). Motsvarande undantag bör gälla fastighetsägaren tillkommande ersättning enligt 27 och 30 §§ (jfr vad lagrådet anfört vid 15 §). Även detta bör komma till direkt uttryck i lagtexten. Lagrådet vill därför föreslå att orden »ersättning för skada» utbyts mot formuleringen »ersättning för personlig skada eller ersättning enligt 27 eller 30 §».

Andra, tredje och fjärde punkterna i första stycket anger under vilka försättningar kravet på nedsättning inte upprätthålls. Normalt kan detta krav få vika endast om vissa medgivanden därtill lämnats. Huvudregeln uppställs i andra punkten och innebär att innehavarna av dels samtliga fordringar, dels samtliga rättigheter i övrigt som är inskrivna skall ha medgett att ersättning utbetalas direkt till fastighetsägaren. Enligt lagrådets mening kan ifrågasättas, huruvida det verkligen är nödvändigt att kräva samtycke från andra rättsägare än innehavarna av fordran.

Utgångspunkten för överväganden i detta spörsmål är lämpligen innehållet i 6 kap. 14 § andra stycket förslaget till JB. Där har upptagits regler som avser in-teckningshavares möjlighet att avstå från sin rätt till betalning vid fördelning av medel genom myndighets försorg. Med sin allmän-giltiga utformning kommer reglerna att bli tillämpliga också beträffande medel som nedsatts enligt förevarande paragraf i FBL. Bortses från förhållandena vid gemensam in-teckning, utsäger det angivna lagrummet i förslaget till JB att, om rättsägare som är berättigad till betalning har före fördelningen avstått från betalningen, fördelningen inte inverkar på in-teckningen. Vid stadgandets utarbetande diskuterades ett uppslag att göra

frågan, huruvida inteckningen skulle få gälla med oförändrat belopp, beroende av medgivande från innehavare av sådana begränsade sakrätter som inte berättigar till betalning vid fördelningen, t. ex. nyttjanderätts-havare. Tanken avvisades emellertid.

Såsom uttalas i remissprotokollet beträffande FBL har den omständigheten, att en fordringshavare avstår från tillämpning av bestämmelsen om nedsättningsskyldighet, principiellt samma innebörd som att han avstår från rätten till betalning. I bägge fallen kommer fordringen att undandragas fördelningen, vilket ju enligt 6 kap. 14 § andra stycket förslaget till JB i det ena fallet likaväl som i det andra medför att fordringen kvarstår till sitt fulla belopp. Med hänsyn härtill anmäler sig stark tvekan, om det är motiverat att göra det ena avståendet beroende av medgivanden som inte krävs beträffande det andra. Skälen mot att låta avståenden från nedsättning betingas av medgivanden från nyttjanderättshavare och jämförliga rättsägare är uppenbarligen desamma som åberopades mot att låta avståendet från betalning bero av sådana medgivanden. Därvidlag framhölls att ett villkor av det slaget kunde vara formellt befogat endast i vad angår rättsägare vars företrädare ligger efter fordringsägare som avstått från betalning men före fordringsägare eller fastighetsägare som mottagit betalning. Beträffande rättigheter med detta läge syntes som regel kunna antagas att de vid exekutiv auktion faller inom lägsta budet och av den anledningen kommer att bibehållas. Även om så inte är förhållandet, är dock — anfördes det — osannolikt att utsikten till rättighetens bevarande vid auktionen skulle i nämnvärd mån påverkas av att avskrivning inte skett på fordringsrätten.

På grund av vad som nu utvecklats vill lagrådet förorda, att fordringshavares i första stycket andra punkten angivna möjlighet att avstå från att nedsättning tillämpas inte görs beroende av medgivande från innehavare av sådana begränsade sakrätter som inte berättigar till betalning vid fördelningen. Den ifrågavarande punkten skulle därmed få följande lydelse: »Detta gäller dock icke, om innehavarna av samtliga fordringar, för vilka fastigheten svarar, medgivit att ersättning utbetalas direkt till fastighetsägaren.» Nämnas kan att regeln skulle i materiellt hänseende överensstämma med motsvarande stadgande i 36 § andra stycket lagen om vissa gemensamhetsanläggningar.

Enligt tredje punkten i första stycket är i vissa fall möjligheten att avstå från nedsättning beroende av ytterligare medgivanden; besvärans fastigheten av gemensam inteckning, fordras medgivanden som i 22 kap. 11 § förslaget till JB föreskrivs för relaxation. Den åsyftade föreskriften stadgar att för relaxation i viss fastighet krävs medgivande av ägaren av denna fastighet samt ägare av övriga av inteckningen besvärade fastigheter och innehavare av panträtt eller annan rättighet, som är inskriven, om rättigheten gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller

sämre rätt än inteckningen. De skäl lagrådet nyss anfört mot att fordra medgivande från innehavare av sådana begränsade sakrätter som inte berättigar till betalning gör sig emellertid gällande också i detta sammanhang. Hänvisningen till 22 kap. 11 § förslaget till JB bör därför avse fastighetsägare och innehavare av fordran men inte rättsägare i övrigt. Lagrådet förordar, att första stycket tredje punkten av förevarande paragraf i enlighet härmed utformas på följande sätt: »Besväräs fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation.»

Godtages det av lagrådet nu anlagda betraktelsesättet i fråga om sådana begränsade sakrätter som inte berättigar till betalning, borde helst viss jämkning ske även i förslaget till JB, nämligen dels i 6 kap. 14 § andra stycket andra punkten, dels i 22 kap. 11 § andra stycket första punkten. Jämkas sist angivet lagrum därhän att det kommer att avse enbart fastighetsägare och fordringshavare, behövs givetvis inte någon ändring av första stycket tredje punkten i förevarande paragraf.

I anslutning till bestämmelsen i tredje punkten av första stycket bör påpekas att den inte kan anses innebära krav på medgivande från innehavare av sådan inteckning för vilken fastigheten i fråga svarar enbart subsidiärt; här bortses från det sällsynta fallet att brist tidigare konstaterats i fastighet som ligger före i ansvarskedjan. Sådan inteckningshavares rätt beaktas inte i jämförliga fall av expropriation eller annan tvångsinlösen enligt gällande rätt. Varken i dessa sammanhang eller vid fastighetsreglering enligt FBL tillhandahåller nämligen förfarandet någon möjlighet att fastställa, huruvida brist i någon eller några av de andra fastigheterna inom inteckningsgemenskapen skulle behöva täckas genom betalning ur den enbart subsidiärt svarande fastigheten. Nedsättning i och för sådan betalning kommer sålunda inte alls i fråga.

Av fjärde punkten i första stycket framgår att rättsägares medgivande till att nedsättning underlåts inte fordras »om regleringen är väsentligen utan betydelse för» rättsägaren. Lagrådet vill betona, att fordringar med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § handelsbalken alltid kan presumeras tillhöra den kategori för vilka regleringen är utan betydelse, försåvitt regleringen inte innebär att fastigheten helt utplånas. Nu påpekade förhållande är ägnat att i hög grad motverka de komplikationer som i den praktiska tillämpningen skulle kunna vara förbundna med att ifrågavarande fordringsrätter faller under det i första punkten upptagna begreppet fordran.

Andra stycket behandlar själva fördelningen. I fråga om ordningen för och verkan av fördelningen föreskrivs i andra punkten att reglerna om expropriationsersättning skall äga motsvarande tillämpning. Närmare bestämt avses därvid innehållet i 57 § ExL. Däri inrymda, tämligen vidlyftiga stadganden om ordningen för och verkan av fördelningen skulle emellertid endast i jämförelsevis begränsad utsträckning bli tillämpliga beträff-

fande fördelning av ersättning vid fastighetsreglering. Delvis föranleds detta av att kallelseförfarandet vid fördelning av sist angivna ersättning är avsett att följa föreskrifterna i den tilltänkta nya lagstiftningen om delgivning, varför de detaljerade kallelsereglerna i 57 § tredje och fjärde styckena ExL kommer att sakna betydelse i sammanhanget. Lagrådet vill med hänsyn till det anförda föreslå, att hänvisningen till ExL byts ut mot direkta regler angående ordningen för och verkan av fördelningen. Sådana regler kan lämpligen utformas med motsvarande stadganden i 13 kap. 20 § förslaget till JB såsom förebild. I enlighet härmed skulle de bestämmelser som avses skola träda i stället för hänvisningen i andra punkten få förslagsvis följande avfattning: »Därvid äger bestämmelserna om fördelning av köpeskilling för utmätningsvis såld fast egendom motsvarande tillämpning. Sammanträde för fördelningen hålles så snart det kan ske. Kallelse till sammanträdet sändes till rättsägarna minst två veckor i förväg.»

Även vad gäller själva fördelningen förtjänar fordringarna med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § handelsbalken att bli särskilt berörda. Måhända skulle kunna finnas utrymme för tvekan om hur stor betalning innehavare av sådan fordran skall äga uppbära vid fördelningen. Svaret måste bli att betalningen till fordringshavare normalt inte kan få överskrida vad som omfattas av själva förmånsrätten, i allmänhet vissa periodiskt utgående fordringsposter som inte stått inne längre än ett år efter förfalldagen. Ytterligare frågor rörande nämnda fordringar behandlar lagrådet under 18 §.

Lagrrådet vill slutligen taga upp ett spørsmål av mera formell natur. Fastighetsbildningsmyndighetens förordnande enligt första stycket om inbetalning till myndighet skall avse ersättning jämte ränta som efter avräkning enligt 15 § tillkommer fastighetsägaren. Sådan avräkning sker emellertid inte beträffande förskott på ersättning vid inlösen (8 kap. 7 §). Uppenbarligen bör även dylikt förskott i princip inbetalas till myndighet för fördelning mellan rättsägarna. Även andra fall kan tänkas i vilka avräkning inte behövs men ersättningen bör inbetalas till myndigheten för vidare fördelning. På grund härav hemställer lagrådet att i första stycket första punkten efter ordet »avräkning» tillfogas orden »om sådan behövs».

17 §

För att underlätta betalningstransaktioner vid fastighetsregleringar som omfattar samfällad mark med ett flertal delägare föreskrivs i paragrafen att fastighetsbildningsmyndigheten skall bestämma att delägarna tillkommande ersättning skall uppbäras av styrelse eller förvaltare för samfälligheten. Styrelsen eller förvaltaren får därmed också befogenhet att företa indrivning för samfällighetens räkning. En förutsättning för denna anordning bör i fråga om förvaltare vara att denne, såsom föreslagits,

redan förut är utrustad med befogenhet att för delägarnas räkning uppbära medel som härflyter från samfälligheten. Däremot synes knappast tillräckliga skäl finnas för att från den förenklade betalningsformen utesluta de fall då fastighetsbildningen innebär ändring av delaktigheten i den samfällda marken. Det kan förtjäna framhållas, att den enskilde delägaren, om han så önskar, omedelbart kan få ut honom tillkommande belopp från styrelsen eller förvaltaren, såvida inte delägarna i vederbörlig ordning beslutat annat. Å andra sidan bör den förenklade betalningsformen inte användas i andra fall än då den innebär verkliga praktiska fördelar. Den bör därför inte vara obligatorisk. I enlighet med det anförda föreslår lagrådet, att första stycket, med vissa jämkningar också i redaktionellt hänseende, formuleras på följande sätt: »Tillkommer ersättning delägarna i samfällad mark och finns för samfälligheten känd styrelse eller förvaltare med befogenhet att för delägarna uppbära från samfälligheten härflytande medel, kan fastighetsbildningsmyndigheten föreskriva att ersättningen skall tillställas styrelsen eller förvaltaren i den mån den icke skall inbetalas till myndighet enligt 16 § första stycket.»

18 §

Beträffande reglerna i 16 § första stycket har lagrådet förordnat att medgivanden som avses där skall behöva inhämtas endast från innehavarna av fordran samt, när fastigheter besväras av gemensam inteckning, dessutom av fastighetsägare och fordringshavare vars medgivanden föreskrivs för relaxation. De krav på medgivanden som uppställs i förevarande paragrafs andra stycke är direkta motsvarigheter till dem som finns i det nyss berörda lagrummet. Godtages lagrådets hemställan rörande dessa, bör därför motsvarande ändringar göras i förevarande sammanhang. Ett ytterligare skäl för att inte kräva medgivande från nyttjanderättshavare och med dem jämställda rättighetshavare är att dessa i departementsförslagets andra stycke första punkten fått en vetorätt som de kan utnyttja också för andra syften än det av lagstiftaren avsedda. Bestämmelserna blir med lagrådets ståndpunkt tillämpliga bara på fastighet som svarar för fordran, och fråga blir endast om medgivanden från fordringshavare samt, när fordringen utgör gemensam inteckning, ägarna av de övriga fastigheter inteckningen besvärar.

Denna inskränkning av bestämmelsernas tillämpningsområde och inriktning motiverar i sin tur överväganden, huruvida bestämmelserna verkligt har en funktion att fylla i samtliga de situationer enligt första stycket till vilka de anknyter. Dominerande uppmärksamhet har i förarbetena skänkts den i första stycket 3 avsedda situationen då avsteg görs från den viktiga normen i 8 § att fastigheten inte får ändras så, att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olä-

genhet uppkommer för ägaren. Ett avsteg från denna norm innebär alltså en mer eller mindre påtaglig marköverföring, och den i förevarande paragrafs första stycke 3 avsedda situationen överensstämmer följaktligen så tillvida med den som i gällande rätt är reglerad i 8 kap. 4 § JDL. Andra stycket av sistnämnda lagrum kräver bl. a. att innehavare av fordran i den fastighet som minskas genom marköverföringen skall medge denna.

Enligt vad som uttryckligen uttalats i kommittébetänkandet har 8 kap. 4 § andra stycket JDL varit förebild för utformningen av andra stycket i förevarande paragraf. En grundläggande skillnad mellan marköverföring enligt JDL och marköverföring enligt förevarande paragrafs första stycke 3 är emellertid att den senare men inte den förra är förbunden med regler om att ersättning för marken skall nedsättas och fördelas genom myndighets försorg; härigenom kommer den att i första hand användas för fordringshavarnas gottgörande. FBL:s regler om nedsättning och fördelning av ersättningen är — i förening med själva principerna för ersättningens bestämmande — ägnade att betryggande säkerställa fordringshavarna i den fastighet vars graderingsvärde minskas. Tillräcklig anledning att härutöver kräva dessas medgivande till åtgärden synes inte föreligga. Vad återigen angår fordringshavarna i den fastighet vars graderingsvärde ökas är deras trygghetsgaranti själva de nyss omnämnda ersättningsprinciperna. Dessa fordringshavare behöver således knappast befara att de likvider för vilka den förstörade fastigheten har att svara framför andra fordringar inte skulle uppvägas av den genom marköverföringen skapade värdeökningen hos fastigheten. Vad som nu utvecklats om ersättningsprincipernas samt nedsättnings- och fördelningsreglernas betydelse för fordringshavarnas säkerställande har emellertid intresse inte bara beträffande marköverföring enligt första stycket 3 utan gäller i väsentlig mån även i fråga om andra situationer enligt första stycket. Lagrådets granskning av de skilda lägen varom här kan bli fråga har resulterat i bedömningen, att medgivanden från fordringshavare resp. — i fall av gemensam inteckning — vissa utanförstående fastighetsägare framstår såsom en berättigad förutsättning för tillämpning av första stycket endast när avsteget gäller de i 10—14 §§ stadgade ersättningsprinciperna (se första st. 2 och 4). Ett avsteg från dessa principer kan visserligen mestadels väntas bli av så begränsad räckvidd att det är »väsentligen utan betydelse för rättsägare» (jfr andra st. tredje p.). Under vissa förhållanden skulle dock avsteg av mera vittgående slag kunna tänkas få praktisk betydelse; med tanke på sådana situationer är det följaktligen befogat att lagen uppställer rättsägarens medgivande såsom villkor för avsteget.

Mot de här anförda synpunkterna skulle kunna åberopas det förhållandet att fordringar med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § handelsbalken vid en likvidfördelning enligt 16 § i regel inte tillgodoses i fråga om hela kapitalbeloppet. Om den fastighet i vilken förmånsrätten gäller blir helt utplå-

nad, skulle fordringen således till en del kunna bli nödlidande. En särskild situation föreligger beträffande fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar och i någon mån också beträffande fordringar enligt EVL. Från dessa fordringar kan dock bortses i detta sammanhang, då enligt vad som upplysts deras ställning kommer att uppmärksammas vid arbetet på följdändringar i anledning av FBL. Beträffande övriga fordringar med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § handelsbalken är det inte sannolikt att kapitalfordringar av någon som helst betydelse blir nödlidande. Vad här närmast skulle kunna komma i fråga är fastighetsbildningslikviditer; det är svårt att tänka sig att fastigheter, som deltagit i fastighetsbildningsförrättning så nyligen att härvid uppkomna fordringar av betydelse står kvar, skulle bli helt utplånade vid fastighetsreglering. Skulle mot all förmodan risk härför uppstå, lär det enligt 6 § andra stycket ankomma på fastighetsbildningsmyndigheten att se till att olägenhet av större betydelse inte förorsakas innehavare av här behandlade fordringar. I vart fall kan den ytterst obetydliga risken för att dylika fordringar till någon del skulle kunna bli nödlidande inte motivera att fordringens innehavare utrustas med vetorätt i vad gäller själva fastighetsbildningsbeslutet.

Genomförs de ändringar i andra stycket som lagrådet nu förordat, kommer förfarandet vid fastighetsreglering att förenklas i hög grad. Framför allt skulle fördelarna framträda i fråga om större förrättningar med många fastigheter indragna. Enligt det remitterade förslagets utformning blir en tillämpning av paragrafens bestämmelser på sådana förrättningar ofta avsevärt komplicerad genom nödvändigheten att inhämta ett stort antal medgivanden; till följd av att inteckningshavarnas medgivanden i praktiken måste lämnas i form av inteckningshandlingarnas ingivande blir förfarandet särskilt invecklat. Med den av lagrådet förordade ordningen skulle däremot vid ett fastighetsbildningsbeslut som inte innefattar avgörande av ersättningsfrågorna inte behövas något som helst medgivande enligt andra stycket. Skulle medgivanden sedermera fordras såsom förutsättning för beslut i ersättningsfrågorna, visar sig fördelen med den tilltänkta ordningen däri, att det för medgivarkretsens bestämmande avgörande gravationsläget då är fixerat till tidpunkten för fastighetsbildningsbeslutets registrerande.

Under återopande av vad som nu anförts föreslår lagrådet att andra stycket får följande avfattning: »Avser regleringen fastighet som svarar för fordran, får avsteg från bestämmelserna i 10—14 §§ med stöd av överenskommelse eller samtycke av ägaren icke ske, om ej även fordringens innehavare medger det. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare fordras ej, om regleringen är väsentligen utan betydelse för honom.» Jämkas 22 kap. 11 § andra stycket första punkten förslaget till JB på sätt

lagrådet ifrågasatt i anslutning till 5 kap. 16 § FBL, fordras inte någon ändring av andra stycket andra punkten i förevarande paragraf.

FBL skänker tomträttshavaren en mycket stark position vad beträffar vissa fastighetsbildningsåtgärder. Sålunda får avstyckning, klyvning eller sammanläggning komma till stånd endast om fastighetsägaren och tomträttshavaren slutit avtal om sådan ändring av tomträttsobjektet att detta ansluter sig till den planerade nya fastighetsindelningen (se 10 kap. 3 §, 11 kap. 3 § andra st. och 12 kap. 3 § andra st. andra p.). Förmodligen närmast av juridisk-tekniska skäl torde det inte ha betraktats som möjligt att vid fastighetsreglering utforma ett skydd för tomträttshavaren enligt samma mönster. Detta innebär nu egentligen inte, att det remitterade förslaget försatt tomträttshavaren i en mindre tryggad ställning vid fastighetsreglering. Regeln i 5 kap. 35 § föranleder, att han alltid är sakägare, och konsekvensen av 7 § andra stycket är att tomträttsobjektet praktiskt taget aldrig kan rubbas i den del det är bebyggt. Hans främsta skydd skulle emellertid vara den obetingade rätt att omintetgöra regleringen som enligt remissförslaget skulle följa av förevarande paragrafs andra stycke första punkten. Denna rätt skulle vara av värde för honom såtillvida, att han i kraft därav inte skulle behöva finna sig i att mot sin vilja berövas de obebyggda delarna av tomträttsmarken.

Det ter sig inte berättigat att försvaga den ställning remissförslaget i detta avseende givit tomträttshavaren. Ehuru i systematisk mening en nyttjanderätt syftar tomträtten — enligt statsmakternas medvetna strävan — att bereda innehavaren en rådighet över marken nära nog jämförlig med den som äganderätten skänker. Genomförs den av lagrådet föreslagna ändringen i andra stycket första punkten, synes det följaktligen angeläget att ett skydd skapas för tomträttshavaren likvärdigt med det han skulle ha åtnjutit enligt remissförslagets utformning. Lagrådet vill förorda, att så sker medelst ett tillägg till första stycket 3, varigenom tomträttshavaren i där angivet hänseende likställs med fastighetsägaren. Lämpligen skulle första stycket 3 kunna få följande lydelse: »8 §, om fastighetens ägare och, om fastigheten är upplåten med tomträtt, även tomträttshavaren medger det, samt — — —». Det må tilläggas att en utbyggnad av första stycket sådan som den nu föreslagna från systematisk synpunkt är att föredraga framför det möjligen tänkbara alternativet att i andra stycket första punkten låta kravet på medgivande kvarstå såvitt rör tomträttshavare.

En följd av den förordade utbyggnaden av första stycket 3 blir att tomträttshavaren också i tredje stycket likställs med fastighetsägaren. Så sker om detta — med tillgodoseende jämväl av vissa rent redaktionella synpunkter — utformas på följande sätt: »Ägares och tomträttshavares medgivande enligt första stycket 3 till minskning av fastighets graderingsvärde skall upprättas skriftligen. Beträffande rätten att lämna sådant medgivande gäller samma villkor som för överlåtelse av fast egendom.»

Ett särskilt spörsmål som angår ägarmedgivande enligt första stycket 3 må upptagas i detta sammanhang. Förslaget till JB föreskriver att köp som avser visst område av fastighet eller fastighet med undantag av visst område är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning som avslutas senast sex månader efter den dag, då köpehandlingen upprättades, eller som vid utgången av nämnda tid är sökt under återopande av köpet eller pågår på grundval av detta (4 kap. 7 §). Motsvarande skall gälla i fråga om köp av andel i fastighet under villkor att andelen skall utbrytas genom fastighetsbildning (4 kap. 8 §) och i fråga om köp av fastighets andel i mark som är samfällad för flera fastigheter (4 kap. 9 §). Här inställer sig frågan, huruvida köpare som i och för köpeobjektets utbrytande väljer, inte fastighetsbildningsformen avstyckning utan formen fastighetsreglering — en förutsättning härför är att köparen äger annan fastighet till vilken köpeobjektet skall överföras — kan få köpehandlingen betraktad som ägarmedgivande enligt första stycket 3 av förevarande paragraf. Frågan är betydelsefull. Besvaras den nekande, riskerar köpare som valt tillvägagångssättet fastighetsreglering att ägarmedgivande visar sig av någon anledning inte kunna utverkas, varigenom möjligheten att genomföra regleringen går om intet. I ett läge, när detta kommit att slå klart, kan den i JB stadgade tidsfristen ha löpt ut, något som alltså skulle innebära att det är för sent att rädda köpets giltighet genom att begära avstyckning. Lagrådet har den åsikten, att grundade invändningar inte kan resas mot en ordning enligt vilken köpehandlingen godtages av fastighetsbildningsmyndigheten såsom ägarmedgivande enligt första stycket 3. Det enda skäl som kan anföras för en motsatt ståndpunkt skulle väl vara, att säljarens intresse kunde åsidosättas. Tänkbart vore nämligen — kunde man mena — att säljare och köpare vid beräkandet av köpeskillingens storlek utgått från att den sålda marken även fortsättningsvis skulle svara för de fordringar för vilka den tidigare häftade; köpeskillingen skulle i ett sådant fall inte utgöra full gottgörelse för att marken avstås genom överföring inom ramen för fastighetsreglering, eftersom marken därvid övergår fri från alla belastningar. Den uppfattningen torde emellertid inte ha fog för sig. Sådana som nya JB:s bestämmelser om inteckning är uppbyggda, utesluts nämligen i praktiken att markförsäljning sker under annan förutsättning än att marken skall övergå i köparens ägo fri från panträttsbelastningar (se 22 kap. 2 § andra st.).

Vissa mera speciella överväganden kan föranledas av att köpehandling skall få gälla som ägarmedgivande. Närmast anmäler sig behovet att återkalla eventuell lagfartsansökan på grund av köpehandlingen. Uppenbarligen är det angeläget att finna en anordning som under alla förhållanden medför att vilande lagfart på köpeobjektet undanröjs. Frågan torde böra uppmärksammas under arbetet på administrativa föreskrifter i anslutning till den nya jordrättsliga lagstiftningen.

Justitierådet Westerlind:

Det remitterade förslaget reser inte krav på att fastighetsägarens underskrift på handling som innefattar medgivande enligt första stycket 3 skall vara bevittnad. Frånvaron av detta krav motiveras i departementschefens anförande med att förslaget till JB inte i fråga om köp upprätthåller motsvarande fordran. I och för sig kan väl inte bestridas att så är fallet; i sistnämnda förslags bestämmelser om köpets form sägs endast att säljarens underskrift på köpehandling bör vara styrkt av två vittnen (4 kap. 2 §). Ut i balkförslagets kapitel om lagfart föreskrivs emellertid att lagfartsansökan skall förklaras vilande, om överlåtelsen inte skett genom statlig myndighet, samt att överlåtaren skall föreläggas att inom viss tid väcka talan vid domstol, om han anser förvärvet vara ogiltigt; efterkoms inte föreläggandet, utgör bristen i fråga om bevittning inte hinder för lagfart (20 kap. 7 § 1 och 8 §). En jämförlig anordning såsom ersättning för bevittnandet finns inte vid marköverföring inom ramen för fastighetsreglering. Dock saknas anledning till erinran mot att fastighetsägarens underskrift inte behöver bevittnas. Medgivande, som här avses, lämnas ju vid en officiell förrättning, och det måste anses falla på förrättningsmännen att sörja för en tillbörlig kontroll av att ägarens namnunderskrift — liksom tomträttshavarens om lagrådets förslag beaktas — är äkta och även i övrigt har tillkommit på ett anmärkningsfritt sätt. Ändå är det uppenbart att visst bevittnande ofta blir ofrånkomligt i samband med sådant medgivande varom nu är fråga. Bestämmelsen i tredje stycket andra punkten uppfordrar bl. a. till att makes skriftliga samtycke enligt 6 kap. 4 § giftermålsbalken i förekommande fall visas föreligga; det vittneskrav som gäller i sistnämnda avseende har förevarande paragraf inte eftergivit.

Reglerna i denna paragraf såvitt avser medgivanden till marköverföring har i betydande omfattning en motsvarighet i de bestämmelser i JDL angående kvalificerad ägokravsjämkning vilka gäller från och med den 1 april 1968 (se JDL 8 kap. 4 och 4 a §§ samt 13 kap. 2 a och 2 b §§). Vid lagrådsgranskningen av sistnämnda bestämmelser anfördes betänkligheter beträffande de tekniska möjligheterna att i betryggande och samtidigt praktikabla former kontrollera att de erforderliga medgivandena föreligger. I främsta rummet uppmärksammades därvid medgivandena till den gravationsavlastning som ägokravsjämningen utlöser. Komplikationerna konstaterades sammanhånga bl. a. med att äganderättsförändringen — och i och med den gravationsavlastningen — inte inträder under den tid förrättningsmännen har ärendet i sin hand utan först vid fastställsetidpunkten; kontrollen av att medgivandena till gravationsbefrielsen finns måste därför ytterst falla på fastställelsemyndigheten (se prop. 1967: 167 s. 130 ff.). Enligt FBL förekommer inte något fastställseförfarande. Härav följer att sist berörda invändningar inte gör sig gällande med avseende å förevarande paragraf.

Även vid sidan av nu nämnda förhållande har förutsättningarna för att tillfredsställande verkställa medgivandekontrollen blivit avsevärt mer gynnsamma. Skulle de av lagrådet förordade inskränkningarna av medgivandekravet godtagas, blir hela problematiken kring medgivandekontrollen i än högre grad förminskad. Med tanke på att medgivanden från inteckningshavare också enligt lagrådets förslag blir erforderliga, när överenskommelsen innefattar avsteg från ersättningsprinciperna, kan dock vissa tekniska svårigheter yppas även vid tillämpningen av FBL. Här skall anläggas några synpunkter på hur de skall kunna bemästras eller åtminstone begränsas.

Ett villkor för att fastighetsbildningsmyndigheten skall kunna avläsa gravationsläget sådant det gestaltar sig just vid tidpunkten för fastighetsbildningsbeslutet är att myndigheten har tillgång till snabba informationsmedel. Detta villkor får anses vara förhanden i hägnen av de resurser som står till förfogande när FBL trätt i kraft. Sålunda kan det, enligt vad som upplysts, påräknas att myndigheten skall på datateknisk väg kunna få praktiskt taget ögonblickliga besked angående de förhållanden som redovisas i gravationsbevis. Härutöver krävs dock att myndigheten tar direkt kontakt med inskrivningsdomaren för att få kännedom om inskrivningsärenden som hänför sig till inskrivningsdag före tidpunkten för fastighetsbildningsbeslutet men ännu inte lett till införing i fastighetsboken. Med hänsyn till regeln i 22 kap. 14 § förslaget till JB måste inteckningshavarnas medgivande lämnas i den formen, att pantbrevet inges till fastighetsbildningsmyndigheten. Det torde ofta vara lämpligt att myndigheten begär förhandsbesked från inteckningshavarna huruvida medgivanden kommer att lämnas. Iakttages detta, bör själva pantbrevet inte infordras förrän till den tänkta dagen för fastighetsbildningsbeslutet. Infordrandet bör å andra sidan — för att inteckningshavarna inte onödigt lång tid skall behöva vara utan pantbrevet — inte ske på ett alltför tidigt stadium. Sedan pantbrevet inkommit, har myndigheten att på sätt förut berörts förskaffa sig visshet om att de representerar samtliga medgivanden som är relevanta just vid tidpunkten för fastighetsbildningsbeslutet. Om detta sedan inte överklagas, torde man, i enlighet med hittillsvarande praxis exempelvis i sammanläggningsärenden, kunna bortse från förändringar i gravationsläget vilka eventuellt inträffar under tiden fram till dagen för lagkraftvinnandet. I detta sammanhang bör framhållas vikten av att uppgift om fastighetsregleringen införs i fastighetsregistret omedelbart efter lagkraftvinnandet. Tillämpas inte en sådan ordning, skulle det vara tveksamt huruvida man vågar godtaga att gravationsläget vid tiden för fastighetsbildningsbeslutet får bli avgörande; enligt FBL (1 kap. 2 § andra st.) är det egentligen vid registreringstidpunkten äganderättsförändringen och därmed gravationsbefrielsen inträder. Från lantmäteristyrelsen har emellertid under hand upplysts att registreringen utan svårighet kan verkställas i omedelbar anslutning till lagkraftvinnandet och att så även kommer att ske. Särskilda problem i

det aktuella hänseendet inställer sig naturligt nog, om fastighetsbildningsbeslutet överklagas. Under sådana förhållanden synes man inte gärna kunna bortse från inteckningar som tillkommit under tiden efter fastighetsbildningsmyndighetens beslut. Erforderlig kompletterande medgivandekontroll får då i stället ombesörjas av den överprövande domstolen. Går dess prövning ut på ändring, torde det vara lämpligt att fastighetsregleringen återförvisas till fastighetsbildningsmyndigheten; åtminstone när ändringen beslutas av hovrätt eller av högsta domstolen, bör ett sådant tillvägagångssätt nog bli allmänt tillämpat. Till sist må här betonas att extraordinärt rättsmedel måste anses stå den till buds som menar sig med orätt ha blivit förbigången vid fastighetsbildningsmyndighetens eller domstolens bedömning av vilka medgivanden som krävs.

Lagrådet:

19 §

De jämkningar som lagrådet förordat i fråga om 16 § första stycket andra punkten och 18 § andra stycket första punkten föranleder en motsvarande jämkning i avfattningen av förevarande lagrum. Lämpligen kan detta få följande lydelse: »Avser fastighetsreglering fastighet som upplåtits med tomträtt, äger reglerna i 16 § motsvarande tillämpning i fråga om ersättning som tillkommer tomträttshavaren samt bestämmelserna i 18 § andra stycket beträffande fordran i tomrätten.»

20 §

Av 18 § första stycket 3 jämfört med 8 § andra punkten framgår att ägarens samtycke fordras för att fastighetens graderingsvärde skall få ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. För annan ökning krävs inte ägarens samtycke, vare sig ökningen är väsentlig eller inte. Eftersom frågan huruvida ägaren lämnat sitt samtycke sålunda är ovidkommande för genomförandet av en ökning som är väsentlig men inte föranleder avsevärd olägenhet för ägaren, måste det redan i sig anses föga motiverat att göra tillämpningen av förevarande paragraf avhängig av sådant samtycke. Därtill kommer att denna betingelse för paragrafens tillämplighet skulle kunna leda till konsekvenser som knappast kan vara önskvärda. Lagrådet föreslår därför att de i första punkten upptagna orden »med samtycke av fastighetens ägare» får utgå.

21 §

Såsom framgår av remissprotokollet har det inte ansetts behövt att särskilt ange, att förordnande enligt 21 § kan meddelas bara i fråga om område som ingår i fastighetsreglering. Lagrådet delar denna uppfattning

59 — *Bihang till Riksdagens protokoll 1969. 1 saml. Nr 128*

och anser dessutom, att begränsningen till egendom som ingår i fastighetsreglering inte heller behöver komma till uttryck i rubriken.

22 §

Fastighetsbildningsmyndigheten får genom paragrafen befogenhet att meddela byggnadsförbud beträffande fastigheter som ingår i fastighetsreglering. Förbudet skall få den innebörden, att byggnad inte får uppföras eller sättas i stånd utan myndighetens medgivande. I remissprotokollet understryks, att medgivande inte får vägras i annat fall än om en tilltänkt byggnadsåtgärd skulle väsentligt försvåra regleringen. Också på det tidigare stadium då fråga uppkommer att utfärda förbud bör uppenbarligen återhållsamhet iakttagas, så att inte sakägarna onödigtvis får sin handlingsfrihet inskränkt. Skälen för att utfärda ett förbud — som stundom får meddelas innan myndigheten exakt vet vilka byggnadsåtgärder en sakägare vill företaga — torde dock inte behöva vara lika starka som när det sedan kan bli fråga om att vägra medgivande till en konkret byggnadsåtgärd. Tillräckligt motiv bör, såsom framgår av remissprotokollet, kunna vara att underlätta förrättningsförfarandet och att säkerställa förrättningsresultatet. Här kan ifrågakomma nybyggnad på mark som genom reglering är avsedd att tilläggas annan fastighet; nybyggnaden skulle då enligt 7 § kunna hindra fastighetsregleringen. Men även andra slag av byggnadsåtgärder kan försvåra förrättningen eller äventyra dess resultat, framför allt på det sättet att ersättningar som skall utgå i anledning av förrättningen blir större än om byggnadsåtgärden inte företagits. Lagrådet hemställer att förutsättningen för förordnande om byggnadsförbud i enlighet med det sagda avfattas så, att förordnande får meddelas, om det behövs för att underlätta förrättningen och säkerställa dess resultat.

Med uttrycket »uppförande av byggnad» torde avses i stort sett alla de åtgärder som enligt 75 § byggnadsstadgan skall hänföras till nybyggnad, alltså även exempelvis ombyggnad och tillbyggnad. För att inte något missförstånd skall uppkomma på denna punkt vill lagrådet emellertid ifrågasätta om inte orden »byggnad icke får uppföras eller sättas i stånd» lämpligen bör utbytas mot orden »nybyggnad icke får företagas eller byggnad sättas i stånd». Med iståndsättande avses andra åtgärder på en byggnad, för vilka byggnadslov kan behövas, men också reparationer och underhållsåtgärder av större omfattning. Normalt underhåll och löpande reparationsåtgärder faller däremot utanför.

Såsom kommittén framhållit, torde förordnanden av detta slag få sin huvudsakliga tillämpning inom områden där skyldighet att söka byggnadslov inte föreligger. Finns stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser, torde de byggnadsreglerande bestämmelserna i allmänhet utgöra hinder mot byggnadsåtgärder som kan försvåra en fastighetsreglering. I den mån fråga uppkommer om förordnande enligt paragrafen inom område

av sist angivet slag bör, såsom understrukits från olika håll, ett nära samarbete ske mellan fastighetsbildningsmyndigheten och byggnadsnämnden. I första hand ingår häri att myndigheten och nämnden håller varandra väl underrättade.

24 §

I anslutning till bestämmelsen i andra stycket tredje punkten om ersättningsskyldighetens fördelning finner lagrådet anledning påpeka, att ersättningen skall ingå i avräkningen enligt 15 § samt att ersättningsbelopp som tillkommer fastighetsägare och inte faller under 12 § skall nedsättas och fördelas mellan rättsägare enligt vad därom föreskrivs i 16 §.

Ersättning varom nyss varit fråga avser byggnadens värde. Rörande ersättning för själva rivningsarbetet meddelas inga regler i förevarande paragraf. Avsikten torde emellertid vara att rivning skall utföras såsom gemensamt arbete enligt 9 kap., varvid arbetets utförande väl i allmänhet kommer att ombesörjas av en eller flera sysslomän (se 9 kap. 2 § andra p.). Gottgörelse till syssloman är enligt 2 kap. 6 § fjärde stycket att hänföra till förrättningskostnader.

25 §

Termen flyttning har i denna paragraf och de efterföljande en särskild innebörd, mera begränsad än vad som innefattas i det allmänspråkliga begreppet flyttning. Med flyttning i FBL:s mening förstås sålunda enbart flyttning inom fastigheten; därunder inbegrips flyttning från mark som frångår fastigheten till mark som fastigheten erhåller. Flyttning till annan fastighet inom regleringsområdet faller under 7 § såvitt fråga är om överföring av mark tillsammans med byggnad. Flyttning av enbart själva byggnaden till annan fastighet, vare sig denna ligger inom eller utom regleringsområdet, är att hänföra under reglerna i 24 § om rivning.

27 §

Såsom framgår både på indirekt väg av 26 § andra stycket och av uttalanden i remissprotokollet förutsätts att flyttningen normalt skall ombesörjas av byggnadens ägare. Om flyttningen med stöd av det nyss angivna lagrummet utförs som gemensamt arbete, anlitas väl oftast en eller flera sysslomän för uppgiften. När så blir fallet, kommer flyttningskostnaden att ingå bland förrättningskostnaderna och behandlas i enlighet därmed.

Reglerna i förevarande paragraf befattar sig uteslutande med den till ägaren utgående ersättningen för kostnader som uppkommer för honom genom att han själv utför flyttningen. Föreskriften i tredje stycket första punkten ger som synes vid handen att också skyldigheten att erlægga nu ifrågavarande ersättning skall fördelas efter samma grunder som gäller för förrättningskostnaderna. Enligt bestämmelsen i 15 § första stycket

tredje punkten, vilken tydligen även den avses skola tillämpas på ersättningen, skall denna inbegripas i avräkningsförfarandet under förutsättning som anges i lagrummet. Som framgår av det uttryckliga stadgandet i tredje stycket andra punkten i förevarande paragraf kan dock fastighetsbildningsmyndigheten förordna att ersättningen inte skall ingå i avräkningen. I de fall ersättningen emellertid kommer att inbegripas i avräkningsförfarandet, måste därvid såvitt angår fastighet vars ägare skall åtnjuta ersättningen verkställas en separat avräkning vars resultat hålls isär från avräkningsresultatet i övrigt beträffande sagda fastighet. Ersättningen får nämligen av naturliga skäl inte innefattas i vad som skall nedsättas och fördelas enligt 16 §. Härom får närmare hänvisas till vad lagrådet anfört vid 15 och 16 §§.

I en kommentar till innehållet i förevarande paragrafs tredje stycke har departementschefen nämnt, att ersättningens utbetalande ibland lämpligen kan ske via clearingkonto. Lagrådet vill framhålla att det i så fall — med hänsyn till att ersättningen inte skall nedsättas och fördelas enligt reglerna i 16 § första och andra styckena — blir fråga om tillämpning av 16 § tredje stycket, inte av 16 § första stycket första punkten.

28 §

Bestämmelsen i tredje stycket bör utbyggas med ett förtydligande tillägg. Överenskommelse som avses i bestämmelsen kommer, såvitt angår fastighet vars ägare skall åtnjuta ersättningen, inte att få någon inverkan på rättighet varom är fråga i 18 § andra stycket. Såsom lagrådet betonat i anslutning till 15 § och 16 § första stycket första punkten skall nämligen ersättning som utgår för flyttningskostnad alltid tillkomma ägaren personligen. Lagrådet hemställer därför att förevarande bestämmelse blir — med beaktande jämväl av behovet att i sammanhanget inbegripa 19 § — utformad på följande sätt: »Träffar de sakägare vilkas rätt beröres överenskommelse om flyttning ersättningens storlek eller om ersättningsskyldighetens fördelning, gäller överenskommelsen, såvitt angår fastighet vars ägare skall utge ersättning, med den begränsning som följer av 18 § andra stycket och 19 §.»

29 §

När ägaren själv skall svara för flyttning av byggnad eller annan anläggning och alltså är berättigad till ersättning enligt 27 §, torde den mest praktiska ordningen vara att i fastighetsbildningsbeslutet upptages inte bara beslutet om flyttning utan också beslut om ersättning och därmed sammanhängande föreskrifter. Lagrådet hemställer därför, att i paragrafen görs ett tillägg av följande lydelse: »Detsamma gäller beslut om ersättning enligt 27 §.»

30 §

Regeringsrådet Walberg:

Såsom lagrådet framhållit vid 9 § är reglerna om värdering vid fastighetsreglering och om ersättningar mellan delägarna tämligen invecklade. I förevarande paragrafs tredje stycke föreslås en ersättningsregel, som visserligen ligger utanför det vanliga ersättningssystemet men likväl torde vara ägnad att ytterligare försvåra för delägare och förrättningsmän att överblicka och tillämpa de ekonomiska reglerna. Enligt denna ersättningsregel skall sakägare kunna få ersättning, om det uppkommer väsentlig olägenhet för honom genom att han får avträda egendom vid annan tidpunkt än då han mottager egendom från andra sakägare. Ersättningen skall betalas av den eller dem som har nytta av att tillträde inte äger rum samtidigt. Vid större regleringar kan det uppenbarligen bli svårt att avgöra vilka sakägare som har nytta av att tillträde inte sker samtidigt och hur denna nytta fördelar sig mellan dem; antalet ersättningsskyldiga kan också bli stort med små belopp för var och en.

Departementschefen har påpekat vid 8 kap. 8 §, att den där upptagna regeln om förskott vid inlösen kommer att minska utrymmet för tillämpning av ersättningsregeln i förevarande paragraf. Vid sådant förhållande kommer detta utrymme att bli helt obetydligt. För ersättningsrätt krävs nämligen att olikheten i tid för tillträdet vållat en direkt olägenhet för sakägaren; det räcker inte med att han blir sämre ställd än annan sakägare. Vidare fordras det, att olägenheten skall vara väsentlig. Det är svårt att tänka sig att något praktiskt behov av ersättningsregeln kommer att föreligga på landsbygden. I en tätort kan byggnad behöva avstås vid en fastighetsreglering, och dröjer det längre tid innan kompensation erhålls i mark eller byggnad, kan olägenhet uppkomma för den som avstår byggnaden. Emellertid torde det bli mycket sällsynt, att ersättning för byggnad i tätort kommer att utgå i annat än pengar. Regleringen tjänar nämligen i allmänhet syftet att genomföra stadsplan eller byggnadsplan, och planen binder förrättningsmännens handlingsfrihet.

Slutsatsen måste bli att utrymmet för tillämpning av ersättningsregeln i förevarande paragraf kommer att bli så ringa, att det knappast motiverar, att ersättningssystemet kompliceras genom densamma. Det bör i stället ankomma på fastighetsbildningsmyndigheten att tillse, att ett förordnande om tillträde och avträde vid olika tidpunkter inte vållar sakägare väsentlig skada.

Av dessa skäl förordar jag, att paragrafens tredje stycke utgår.

Lagrådet:

33 §

Det remitterade förslaget innehåller inte några allmänna regler om fastighetsreglerings verkan på inteckningar och andra rättigheter som besvärar

de av åtgärden berörda fastigheterna. Däremot finns regler om verkningar i vissa speciella hänseenden. Sålunda inleds förevarande paragraf med en regel om verkan av att mark eller byggnad, som är upplåten med nyttjanderätt, genom fastighetsreglering blir överförd till annan fastighet eller intages i samfällighet. Verkan anges vara att nyttjanderätten upphör att gälla i den marken eller byggnaden. Vidare innehåller 8 kap. 6 § bestämmelser om verkan av den speciella form av marköverföring som sker genom inlösen. Där stadgas att inlöst mark övergår till nye ägaren fri från all särskild rätt, om ej denna utgör servitut som kan instiftas vid fastighetsreglering och fastighetsbildningsmyndigheten bestämmer att det skall stå kvar eller också den som tillträder marken medger att rättighet lämnas orubbad.

Det ligger nära till hands att göra en jämförelse med bestämmelserna i 12 kap. 7 § om verkan av sammanläggning.

Redan en sammanställning av 5 kap. 33 § och 8 kap. 6 § ger anledning till viss tveksamhet. Som förut har antytts är inlösen till sin rättsliga natur inte annat än en form av marköverföring. Med denna utgångspunkt skulle man motsättningsvis kunna komma till den tolkningen att marköverföring som inte har formen av inlösen leder till upphörande av rättighet endast i fall som direkt anges i 5 kap. 33 §. En sådan tolkning är emellertid uppenbarligen inte avsedd. Vidare kan anmärkas, att den ovillkorliga regeln i 5 kap. 33 § om att nyttjanderätt upphör att gälla i den överförda marken i själva verket inte är helt utan undantag. Vissa former av lokaliserade nyttjanderätter står normalt kvar orubbade, t. ex. vägrätt enligt lagen om allmänna vägar. Regeln i 8 kap. 6 § är underkastad samma modifikation. I det fallet kan mot ordalydelsen dessutom anmärkas, att flera former av lokaliserade tvångsservitut uppenbarligen i regel lämnas orubbade. Det gäller inte bara servitut som tillkommit med stöd av ExL utan också t. ex. servitut, bildade enligt VL och EVL.

Såvitt lagrådet kan se finns det inte skäl att i de hänseenden varom här är fråga skilja mellan verkningar av fastighetsreglering i allmänhet och av den specialform som inlösen utgör. Den grundläggande regeln måste i båda fallen vara att marken överförs till den mottagande fastigheten i princip fri från gravationer. I propositionen 1967: 167 (s. 130) har lagrådet uttalat, att motsvarande princip gäller vid ägokravsjämkning enligt nuvarande regler om ägoutbyte och laga skifte. Departementschefen har anslutit sig till samma mening och därvid (s. 146) bl. a. åberopat att det i gällande rätt saknas regler om med vilket företräde en rättighet skulle gälla, om den låg kvar med oförändrad lokalisering — som en ny belastning för den fastighet till vilken marken övergått. Emellertid har samtidigt framhållits, att »lokaliserade rättigheter som gäller med bästa rätt» utan olägenhet kan ligga orubbade och att detta också torde få antagas i allmänhet bli fallet. De rättigheter som åsyftats torde närmast vara vägrätt, förut nämnda tvångsservitut samt televerkets på ExL grundade nyttjanderätter.

Den förut angivna grundläggande regeln om verkan av fastighetsregle-

ring är enligt lagrådets mening så självklar att den inte behöver särskilt utsägas. Såsom torde framgå av det följande kan den på ett naturligt sätt komma till uttryck indirekt. I vilken omfattning tvångsservitut och liknande skall stå kvar torde liksom nu få överlämnas till rättspraxis. Motsvarande problem gör sig gällande också vid expropriation.

Lagrådet förordar alltså, att reglerna om verkan av fastighetsreglering ändras både i 5 kap. 33 § och i 8 kap. 6 §. Till utformningen av den senare paragrafen återkommer lagrådet i det följande.

Vad 5 kap. 33 § beträffar är den i remissförslaget intagna bestämmelsen om skydd för hyresrätt starkt motiverad, särskilt med hänsyn till den vidsträckta användning som fastighetsreglering kan väntas få inom tätbebyggda områden. Mot regelns sakliga innehåll har lagrådet inte någon erinran. Visserligen kan anmärkas, att det lämnas öppet vilka verkningar som i olika hänseenden inträder i förhållandet mellan hyresgästen och gammal eller ny ägare till byggnaden. De problem som här uppkommer torde emellertid i praktiken inte vara mera betydande än att de kan lösas i rätts-tillämpningen.

Under hänvisning till vad sålunda anförts hemställer lagrådet, att förevarande paragraf utformas på följande sätt:

»Är hyresrätt upplåten i byggnad, som överföres till annan fastighet eller till samfällighet, gäller hyresrätten mot tillträdaren, om denne ej säger upp avtalet inom en månad från det uppgift om fastighetsregleringen införts i fastighetsregistret. I fråga om tid för avflyttning tillämpas vad som i lag föreskrives för det fall att hyresgäst säges upp på grund av frivillig överlåtelse av fastighet.»

Såsom framgår av remissprotokollet kan fastighetsbildningsmyndigheten inte avgöra frågan om hyresgästs rätt till ersättning enligt 12 § förrän klarhet vunnits, om hyresrätten skall gälla mot nye ägaren eller ej. Detta kan föranleda att särskilt fastighetsbildningsbeslut måste meddelas.

34 §

Reglerna i paragrafen tar sikte på det fallet att nyttjanderätten är lokaliserad. Enligt lagrådets mening bör detta komma till uttryck i lagtexten. Därvid synes det lämpligt att knyta an bestämmelserna till den regel om verkan av ändrad fastighetsindelning på rättsligen lokaliserade nyttjanderätter som upptagits i 7 kap. 26 § andra punkten förslaget till JB och som redan har skrivits in i 6 a § i 1 kap. nyttjanderättslagen. Lagrådet hemställer därför att förevarande paragraf får följande lydelse: »Är nyttjanderätts utövning genom nyttjanderättsavtalet begränsad till visst område och blir detta helt eller delvis överfört till annan fastighet eller till samfällighet, skall fastighetsbildningsmyndigheten, om sakägare begär det och åtgärden är lämplig, bestämma nytt område för nyttjanderättens utövning på mark som efter fastighetsregleringen hör till den fastighet i vilken nyttjanderätten upplåtits.»

Att avgöra i vilka fall en nyttjanderätts utövning är begränsad till visst område kan ibland vara förenat med svårigheter. I propositionen 1968: 89 (s. 84 f.) har lämnats vissa tolkningsanvisningar. För egen del vill lagrådet tillfoga, att ett arrende som avser all inägojord på en fastighet inte bör betraktas som lokaliserat.

36 §

Lagrådet delar uppfattningen att överträdelse av skogsavverkningsförbud och andra sådana förordnanden i första hand är att betrakta såsom riktade mot fastighetsbildningsmyndigheten och att en särskild ansvarsbestämelse bör tas in i FBL. Straffmaximum av fängelse i ett år synes emellertid vara för högt. I 17 kap. 13 § brottsbalken har visserligen ett sådant maximum stadgats för överträdelse av myndighets bud. Det är dock att märka att den straffbestämmelsen spänner över ett vidare område och skall täcka flera grova typfall. Enligt lagrådets mening skulle det vara lämpligare att såsom i 37 § naturvårdslagen stadga straffmaximum av fängelse i sex månader.

6 KAP.

Lagrådet:

3 §

Lagrådet har föreslagit att 5 kap. 18 § andra stycket ändras så, att där meddelade bestämmelser till skydd för vissa rättsägare begränsas till att avse ekonomiska uppgörelser som kan sätta inteckning eller annan säkerhet i fara; rättsägaren skall sålunda inte kunna motsätta sig regleringsåtgärderna som sådana. Härav följer, att inte heller de i förevarande paragraf omförmälda åtgärderna bör göras beroende av att de godkänns av ifrågavarande rättsägare. Skulle i anslutning till sådan åtgärd ingås överenskommelse i någon ekonomisk fråga och skulle denna överenskommelse kunna sätta någons rätt i fara, följer av 5 kap. 18 § andra stycket i dess av lagrådet föreslagna lydelse att rättsägarens medgivande måste inhämtas. Under dessa förhållanden behövs inte den i förevarande paragrafs andra stycke upptagna skyddsregeln, och lagrådet hemställer att den får utgå.

6 och 7 §§

Med hänsyn till den avfattning som 5 kap. 2 § erhållit i remissförslaget synes bestämmelserna i 6 § inte vara erforderliga. Lagrådet hemställer därför att paragrafen får utgå. I följd härav bör 7 § betecknas 6 §.

7 KAP.

Lagrådet:

Servitutsreglerna i detta kapitel utgör, liksom bestämmelserna i 6, 8 och 9 kap., påbyggnader till de allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering i 5 kap. De sistnämnda skall alltså tillämpas i första hand, varvid dessutom får iakttagas de allmänna villkoren för fastighetsbildning i 3 kap. De ytterligare regler som behövs i fråga om servituten upptages i förevärande kapitel. Denna lagtekniska anordning är naturlig när, såsom vanligen torde bli fallet, servitutsåtgärderna företages i anslutning till annan fastighetsbildning. Det föreslagna regelsystemet blir emellertid också att tillämpa på separata åtgärder såväl beträffande fastighetsbildningsservitut som i fråga om avtalsservitut. Att de senare servituten, som även i fortsättningen kan väntas få avsevärd praktisk betydelse, sålunda jämföras med fastighetsbildningsservituten när det gäller att upphäva eller ändra dem skapar vissa tekniska problem. Som inledningsvis framhållits har dessa emellertid i stort sett bemästrats i det remitterade förslaget. Till stöd för de förordade lösningarna kan bl. a. åberopas, att frågor om ett servituts förenlighet med gällande byggnads- och jordpolitiska grundsatser bör bedömas enligt samma regler och i samma former oberoende av på vad sätt servitutet tillkommit.

Lagrådet anser sig därför böra godtaga den föreslagna anordningen. Emellertid bör enligt lagrådets mening det nyss beskrivna förhållandet mellan tilläggsbestämmelserna om servitut i detta kapitel och de allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering i 5 kap. utmärkas på ett mer klargörande sätt än som skett i det remitterade förslaget. Vissa jämkningar som föreslås i det följande har detta syfte.

1 §

Regeln i första stycket första punkten är avsedd att läsas mot bakgrunden av bestämmelsen i 5 kap. 4 § första stycket och alltså innebära en skärpning av det allmänna kravet att en fastighetsreglering skall medföra mer ändamålsenlig markanvändning. Enligt lagrådets mening skulle detta komma till klarare uttryck, om punkten i fråga formulerades på följande sätt: »Servitut som bildas genom fastighetsreglering skall vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning.»

3 och 4 §§

Första stycket i 3 § anger, vilka materiella villkor som — vid sidan av de allmänna villkoren för fastighetsreglering — uppställs för ändring av servitut. Först därefter behandlas, i paragrafens andra stycke, vad ändring av servitut innebär enligt FBL:s terminologi, nämligen endast vissa åtgärder som avser det område där servitutet utövas.

På liknande sätt är 4 § uppställd. I första och andra styckena anges de särskilda villkoren för upphävande av servitut genom fastighetsreglering. Därefter klargörs i tredje stycket, att upphävandet kan begränsas till viss i servitutet ingående befogenhet men att det får ske endast om servitutet i övrigt inte äventyras. Föreskriften i tredje stycket är enligt ett motivuttalande avsedd att möjliggöra också en sådan lokal begränsning av utövningsområdet för ett servitut som annars inte skulle kunna vinnas. Bestämmelsen anses härigenom få särskild betydelse. Eftersom tillämpningsområdet för 3 § inskränkts på sätt som skett, kan nämligen, enligt samma uttalande, önskvärda omvandlingar av servitut ofta inte genomföras på annat sätt än genom partiellt upphävande i förening med viss nybildning.

Enligt lagrådets mening skulle bestämmelserna bli mer lättillgängliga, om man först i en gemensam paragraf lämnade klargörande begreppsbestämningar och sedan i särskilda paragrafer angav de materiella förutsättningarna för ändring resp. upphävande.

3 §, upptagande begreppsbestämningarna, skulle då lämpligen kunna utformas på följande sätt:

»Ändring av servitut genom fastighetsreglering kan avse begränsning, flyttning eller annan ändring av det område där servitutet utövas samt meddelande av nya eller ändrade föreskrifter i fråga om utövningen som för- anledes därav. Servitutsbelastningen får dock ej ökas eller minskas i nämn- värd mån.

Upphävande av servitut genom fastighetsreglering får begränsas till att avse viss i servitutet ingående befogenhet, om det kan ske utan att ser- vitutet i övrigt äventyras.»

Att en ändring inte får medföra att servitutsbelastningen ökas eller minskas i nämnvärd mån framgår av motiven. Denna grundsats är emel- lertid enligt lagrådets mening så viktig att den bör anges uttryckligen i lag- texten. Därmed blir det klart, att servitutet trots ändringen i princip är samma servitut som förut. Ändringen påverkar alltså inte ett avtalsser- vits ställning i prioritetshänseende.

När det föreligger behov av en mera genomgripande omvandling av ser- vitutsförhållandena, får man falla tillbaka på reglerna om upphävande. Eventuellt får upphävandet kombineras med nybildning. Det förut refere- rade motivuttalandet att föreskriften angående partiellt upphävande är av- sedd att möjliggöra också en lokal begränsning som annars inte skulle kun- na vinnas ger lagrådet anledning understryka, att en sådan lösning är möjlig endast om förutsättningarna för upphävande av en särskild i ser- vitutet ingående befogenhet konstaterats föreligga. Sedan får också prö- vas, om förutsättningarna för nybildning är för handen.

Redan här bör framhållas, att 6—8 §§ i den lydelse som föreslås i det följande inte medger undantag från 3 §. Det innebär att ändring resp.

partiellt upphävande av servitut genom fastighetsreglering alltid skall ha den innebörd som följer av begreppsbestämningen i den av lagrådet föreslagna 3 §, detta oavsett om regleringen avser enbart servitutsåtgärden eller syftar till ändring i själva fastighetsindelningen.

Lagrådet övergår härefter till frågan om förutsättningarna för ändring av servitut genom fastighetsreglering. I de fall då servitut hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller den tjänande fastighetens användning i enlighet med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan bör — såsom framhålls i remissprotokollet — inte uppställas något krav på att olägenheten skall ha uppkommit till följd av ändrade förhållanden. Möjligheten till ingripande motiveras i dessa fall med att servitutet är till skada för allmänna intressen. Annorlunda förhåller det sig enligt lagrådets mening i de ytterligare fall då ändring av servitut ansetts böra medges, nämligen när ändringsåtgärden skulle vara till väsentlig fördel för endera av de båda servitutsfastigheterna, den tjänande eller den härskande, utan att medföra olägenhet av betydelse för den andra. Denna ändringsgrund torde komma att tillämpas på förrättnings servitut endast när ändrade förhållanden föreligger; att från början olämpliga servitut bildas genom förrättning behöver man inte räkna med. Att ändrade förhållanden inte uppställts som förutsättning skulle alltså få betydelse enbart i fråga om ändringsgrundens tillämpande på avtalsservitutet. I dessa fall kan servitutet inte i så hög grad anses strida mot allmänna intressen, att ett ingripande i det mellan kontrahenterna slutna avtalet framstår som motiverat. Lagrådet anser därför befogat att i de nu avsedda fallen uppställa krav på att det skall föreligga ändrade förhållanden.

I enlighet med vad sålunda anförts hemställer lagrådet, att som 4 § upptages följande bestämmelser om ändring av servitut genom fastighetsreglering:

»För att servitut skall få ändras krävs att det hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan och att denna olägenhet kan undanröjas genom ändringen.

Bestämmelsen i första stycket hindrar ej att servitut ändras, om till följd av ändrade förhållanden åtgärden skulle innebära väsentlig fördel för den tjänande eller den härskande fastigheten utan att för den andra medföra olägenhet av betydelse.»

Om ändringsbestämmelserna får den lydelse som nyss förordats, kan bestämmelserna om upphävande lämpligen utformas på följande sätt och betecknas som 5 §:

»Kan i fall som avses i 4 § första stycket olägenheten ej undanröjas genom ändring, får servitutet upphävas.

Servitut får även upphävas, om till följd av ändrade förhållanden servi-

tutet ej behövs för den härskande fastigheten eller nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten. Dessamma gäller, om servitutet under avsevärd tid ej utövats och omständigheterna även eljest är sådana att det måste anses övergivet.»

5 §

Lagrådet delar uppfattningen att sådana frågor om ändring eller upphävande av servitut som uppkommer vid ändring i fastighetsindelningen genom fastighetsreglering bör bedömas uteslutande enligt de allmänna bestämmelserna i 3 och 5 kap. Som förutsättning bör endast gälla att servitutsåtgärden är av betydelse för fastighetsregleringen. Enligt lagrådets mening finns det alltså inte anledning kräva, att ändringen i fastighetsindelningen skall kunna komma till stånd utan stöd av överenskommelse mellan sakägare eller utan sakägares samtycke. Som skäl för att uppställa ett sådant krav har åberopats att det skulle vara stötande, om vissa enskilda sakägare kunde genom frivilliga dispositioner sätta ur kraft de till skydd för andra sakägare uppställda villkoren. Om en servitutsåtgärd är av betydelse för fastighetsregleringen, medför själva denna omständighet att ägarna till alla av åtgärden berörda fastigheter blir sakägare och följaktligen var för sig har sådan ställning att de till skydd för enskilt intresse givna bestämmelserna inte får åsidosättas utan hans samtycke eller medgivande (jfr 5 kap. 18 §). Någon risk för att stötande resultat skulle kunna uppkomma till följd av samspel mellan en viss grupp av sakägare finns det under sådana förhållanden inte anledning räkna med.

Mot den regel som upptages i 5 § andra stycket av det remitterade förslaget har lagrådet inte någon erinran i sak. Bestämmelsen i fråga avser emellertid en mycket speciell situation och torde lämpligen böra brytas ut till en särskild paragraf.

Lagrådet hemställer alltså, att 5 § i det remitterade förslaget ersätts med två paragrafer, vilka i anslutning till den tidigare förordade paragrafindelningen betecknas som 6 och 7 §§.

I fråga om 6 § föreslår lagrådet följande lydelse:

»För ändring eller upphävande av servitut vid fastighetsreglering som avser ändring i fastighetsindelningen gäller icke de i 4 och 5 §§ föreskrivna särskilda villkoren, om åtgärden är av betydelse för regleringen.»

Vidare föreslår lagrådet, att 7 § utformas på följande sätt:

»I samband med att servitut bildas genom fastighetsreglering får servitut, som redan finns och ej kan utövas jämsides med det nya, ändras eller upphävas även om det icke skulle vara medgivet enligt 4—6 §§.»

6 §

Godtages vad lagrådet anfört under 5 §, bör förevarande paragraf betecknas 8 §.

Vad angår den i paragrafen gjorda hänvisningen till 5 kap. 18 § andra stycket är förhållandena desamma som beträffande motsvarande hänvisning i 6 kap. 3 §. Lagrådet har hemställt, att nämnda hänvisning måtte utgå. Av skäl som anförts vid sagda paragraf bör också den i förevarande paragraf gjorda hänvisningen till 5 kap. 18 § andra stycket borttagas.

En redaktionell jämkning bör vidare företagas i det syfte som angivits under kapitelrubriken.

Lagrådet hemställer i enlighet med det anförda att paragrafen får följande lydelse:

»8 §. Efter överenskommelse mellan ägarna av den härskande och den tjänande fastigheten får servitut ändras eller upphävas genom fastighetsreglering utan hinder av bestämmelserna i 4—7 §§.»

7—9 §§

I det remitterade förslaget 8 § upptages en särskild regel till skydd för inteckningshavare. Den innebär att, om ett servitut ändras eller upphävs och en likvidfordran uppkommer i anledning härav, innehavare av fordringsinteckning med bättre rätt än servitutet inte skall behöva finna sig i att inteckningen får sämre rätt än nämnda likvidfordran. Skyddsregeln har föreslagits av kommittén, som emellertid samtidigt framhållit att det ytterligt sällan lär förekomma att en fastighets kreditvärde är så hårt utnyttjat att ett upphävande av ett servitut som belastar fastigheten kan få några menliga inverkningar på inteckningar med förmånsrätt framför servitutet. Enligt lagrådets mening är det praktiska behovet av den föreslagna skyddsregeln så obetydligt att den kan undvaras. Lagrådet hemställer därför att paragrafen får utgå.

Godtages detta förslag, liksom de förslag till ändrad paragrafindelning som framlagts i det föregående, bör 7 och 9 §§ i det remitterade förslaget — mot vilka lagrådet inte har någon erinran — betecknas 9 resp. 10 §.

8 KAP.

Lagrådet:

1 och 2 §§

Som påpekas i remissprotokollet är inlösen till sin rättsliga natur inte annat än en form för marköverföring. Bestämmelserna om inlösen måste genomgående ses i sammanhang med övriga regler om marköverföring i FBL.

Enligt lagrådets mening skulle innebörden av inlösen komma tydligare till uttryck, om redan i 1 § anges att det är fråga om marköverföring. Detta kan lämpligen ske genom att huvudsatsen i paragrafens första punkt avfattas på följande sätt: »— — — får fastighetsbildningsmyndigheten för-

ordna, att fastighet som ingår i regleringen eller del av sådan fastighet skall genom inlösen avstås för att överföras till annan fastighet.»

Genomförs denna ändring, bör första stycket i 2 § förkortas så, att det får följande lydelse: »Inlösen får ej ske, om syftet med överföringen skärligen kan vinnas på annat sätt.»

För att fastighetsbildningsmyndigheten skall få förordna om inlösen enligt 1 § krävs det inte, att yrkande härom framställts av ägaren till den fastighet med vilken det inlösta området skall förenas. Under erinran här- om har lagrådet hemställt om en jämkning i 5 kap. 8 §, så att denna paragraf även vid inlösen skall ge en fastighetsägare skydd mot att påtvingas utökning av fastigheten i vilken omfattning som helst. Det finns överhuvud taget anledning betona vikten av att fastighetsbildningsmyndigheten inte utan tvingande skäl beslutar inlösen i strid med önskemål hos ägaren av den mottagande fastigheten. Erinras kan att denne vid tvist om inlösen- sättningen inför fastighetsdomstolen och i högre instans blir underkastad samma betungande skyldighet att själv bära sina rättegångskostnader och ersätta motpartens som den har vilken exproprierar annans mark (16 kap. 14 §, 17 kap. 3 § och 18 kap. 3 §).

4 §

Enligt det remitterade förslaget är de i paragrafen upptagna reglerna om inlösen av tomtdel avsedda att helt ersätta lösenbestämmelserna i 46 § BL, med i stort sett samma omfattning och innehåll som dessa men med fördelar i fråga om förfarandet.

Den sålunda föreslagna ordningen finner lagrådet lämplig. Den ansluter sig naturligt till principen att de nya fastighetsbildningsreglerna skall gälla även beträffande tomtindelad mark. Redan de allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering i 5 kap. torde komma att i avsevärd mån underlätta att fastighetsindelningen inom tomtindelade kvarter bringas i överensstämmelse med tomtindelningen. Beträffande tvångsreglerna i 8 kap. — som i och för sig är nödvändiga — vill lagrådet understryka, att inlösen av tomtdel väsentligt skiljer sig från den huvudtyp av inlösen som regleras i 1—3 §§. I tomtlösenfallen skall fastighetsbildningen ske i överensstämmelse med tomtindelningen. Det är därför helt naturligt såväl att man vid tomtlösen bortser från kraven på att fastighetsbildningen skall ha ett speciellt omfattande syfte och att det skall vara ett väsentligt intresse från allmän synpunkt att storleksförändringar genomförs (jfr 1 §) som att inlösen ej hindras av att syftet med marköverföringen eventuellt skulle kunna vinnas på annat sätt (jfr 2 §) eller av att avsevärd olägenhet skulle uppkomma för fastighetens ägare eller brukare (jfr 3 §).

Mot denna bakgrund bör ställas vad som i remissprotokollet uttalas om att, vid överföring av bebyggd mark, reglerna i 5 kap. 7 § skall gälla även

i inlösenfall samt att detta innebär bl. a., att överföring av byggnad får ske endast om överföringen i betydande mån ökar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning och byggnaden behövs för fastigheten. Enligt lagrådets mening kan detta uttalande visserligen tillämpas på inlösen, som avses i 8 kap. 1—3 §§. I fråga om inlösen enligt 4 § är däremot en sådan ordning inte befogad. I jämförelse med de nuvarande reglerna i 46 § BL skulle den innebära en begränsning som knappast är avsedd.

Lagrådet förordar därför, att i förevarande paragraf skrivs in att dess bestämmelser gäller utan hinder av de inskränkningar beträffande inlösen som framgår av 5 kap. 7 §.

6 §

Av skäl som anförts under 5 kap. 33 § förordar lagrådet att bestämmelserna om verkan av inlösen ändras. Beträffande den närmare utformningen av förevarande paragraf vill lagrådet tillfoga följande synpunkter.

Något undantag bör inte göras i fråga om servitut, utan dessa bör följa den förutsatta huvudregeln, dvs. de skall upphöra att gälla, såvida de inte är tvångsservitut av det speciella slag som skall lämnas orubbade, t. ex. servitut enligt EVL. Om det i annat fall föreligger behov av servitutet och de allmänna förutsättningarna därför finns, kan servitutet bildas på nytt i den fastighet till vilken den inlösta marken överförs.

Inte heller behövs någon särskild regel om undantag, grundat på medgivande av den som tillträder inlöst mark. Även i det hänseendet bör gälla detsamma som vid fastighetsreglering i allmänhet. I remissprotokollet har uttalats att möjligheten att låta rättighet stå kvar orubbad efter medgivande kan tillämpas bara beträffande sådana särskilda rättigheter som gäller »med bästa rätt» och att in-tecknade rättigheter inte i något fall kan överflyttas så att de efter regleringen belastar en annan fastighet. Dessa uttalanden har allmän räckvidd. De gäller alltså i lika mån vid marköverföring som inte har formen av inlösen.

Om paragrafens innehåll skärs ned på sätt lagrådet nu förordat, återstår bara reglerna angående ersättning för särskild rätt som upphör till följd av inlösen. Bestämmelserna i det ämnet bör inte avse betalningsrätt, eftersom sådan tillgodoses genom föreskrifterna om nedsättning och fördelning i 5 kap. 16 §.

Förebilden till paragrafens reglering av gottgörelsen har hämtats i ExL. Emellertid innehåller FBL i 5 kap. 12 § tredje stycket bestämmelser av likartat innehåll för det fall att innehavare av särskild rätt får ersättning för personlig skada vid marköverföring som inte sker genom inlösen. Enligt lagrådets mening bör i det hänseendet samma regler gälla vid inlösen som vid annan marköverföring. Då bestämmelserna i 5 kap. 12 § tredje stycket är enklare och även i övrigt synes vara att föredraga, hemställer

lagrådet, att i förevarande paragraf görs hänvisning även till nämnda lagrum samt att tredje punkten i första stycket och hela andra stycket får utgå.

Lagrådet föreslår alltså, att paragrafen utformas på följande sätt:

»Om annan särskild rätt än fordran upphör till följd av inlösen, äger bestämmelserna i 5 § och i 5 kap. 12 § tredje stycket motsvarande tillämpning.»

7 §

Det är av stor vikt att underrättelsen om att inlösenfråga uppkommit verkligen når fastighetsägaren och övriga berörda sakägare, så att de får möjlighet att bevaka sina intressen och framställa ersättningsanspråk. Enligt lagrådets mening bör därför i första stycket utsägas, att sådan underrättelse skall delges och att delgivningen ej får ske i särskild ordning som beslutats enligt 4 kap. 20 § andra stycket (jfr 6 kap. 7 §). Lagrådet vill framhålla, att det finns anledning räkna med att den nu i 33 kap. 15 § RB upptagna regeln om delgivning genom meddelande vid förhandling kommer att föras över till den väntade nya delgivningslagen. Detta skulle innebära, att delgivning kommer att kunna ske genom muntligt meddelande vid förrättningsammansträde — givetvis dock blott med dem som är närvarande vid sammanträdet.

8 §

Lagrådet delar uppfattningen att föreskrift om förskottsbetalning skall kunna meddelas vid inlösen enligt FBL. Det remitterade förslaget har utformats efter förebild av ExL. När tillträde ägt rum, är det faktiska läget i det stora hela jämförligt med att kvalificerat förhandstillträde skett vid expropriation. I vissa avseenden ger emellertid de föreslagna bestämmelserna den som drabbas av inlösen sämre ställning. Enligt 36 § ExL föreligger skyldighet för domstolen att föreskriva förskottsbetalning, medan förevarande paragraf synes ge utrymme för en diskretionär prövning från fastighetsbildningsmyndighetens sida. Vidare saknas motsvarighet till den nu föreslagna bestämmelsen, att föreskrift om förskott inte skall få meddelas, om den slutliga fastställelsen av ersättningen är nära förestående. Sistnämnda bestämmelse kan ställa den ersättningsberättigade i ett vanskligt läge, om visserligen fastighetsbildningsmyndighetens slutliga beslut i ersättningsfrågan kan väntas inom kort men detta beslut sedermera överklagas. Enligt lagrådets mening bör i dessa hänseenden samma principer gälla som enligt ExL. Bestämmelserna synes vidare böra jämkas så, att fråga om förskott skall kunna väckas också vid fastighetsdomstolen. I enlighet med det anförda hemställer lagrådet, att paragrafen får följande lydelse:

»Har tillträde av inlöst mark ägt rum, skall på yrkande av den som avstått marken föreskrivas att förskott skall utgå i avräkning på den ersättning som slutligt fastställles. Vad nu sagts gäller dock ej, om det är uppenbart att förskottet skulle uppgå till endast obetydligt belopp.

I beslut om förskott skall anges av vilka sakägare förskottet skall erläggas.»

Godtages vad lagrådet sålunda hemställt, står likväl för den ersättningsberättigade den olägenheten kvar att han inte har samma garanti som enligt ExL för att förskottet betalas i tid. Av 36 § tredje stycket ExL följer nämligen, att marken i där avsedda fall inte får tillträdas, förrän förskottet erlagts. Departementschefen har diskuterat olika möjligheter att låta det allmänna träda emellan men har inte lagt fram något förslag härom. Lagrådet vill för sin del erinra om att den förmedling av in- och utbetalningar genom myndighets försorg som regleras i 5 kap. 16 § innebär en möjlighet att lösa denna fråga på ett smidigt sätt. Myndigheten kan sålunda få befohgenhet att betala ut förskott omgående för att sedan i sin tur kräva ut detta hos de betalningsskyldiga. Några risker för att det allmänna därigenom får vidkännas kreditförluster torde till följd av förmånsrätten knappast föreligga. Från rättssäkerhetssynpunkt synes det angeläget att den, som genom ett expropriationsliknande förfarande frånhänds värdefull fast egendom, redan vid frånträdet får uppbära huvuddelen av den ersättning som han är berättigad till. Lagrådet förutsätter därför, att utbetalningarna av förskott ombesörjs av det allmänna enligt här angivna eller därmed jämförliga riktlinjer.

9 KAP.

Lagrådet:

7 §

I remissprotokollet har uttalats att i vissa fall — speciellt mer okomplicerade sådana — bör fastighetsbildningsmyndigheten kunna verka för att sakägarna ordnar frågan om det framtida underhållet genom samfällighetsavtal enligt reglerna i 15 kap. av förslaget till JB. Lagtexten skulle bättre återspegla denna inställning, om regeln angående fastighetsbildningsmyndighetens skyldighet att påkalla tillämpning av de åsyftade föreskrifterna i VL, EVL och lagen om vissa gemensamhetsanläggningar görs mindre kategorisk. Lagrådet vill föreslå att regeln får följande jämkade avfattning: »Har gemensamt arbete utförts enligt bestämmelserna i denna lag, skall fastighetsbildningsmyndigheten, om det behövs, förordna att fråga rörande det framtida underhållet och driften av den utförda anläggningen skall prövas enligt de särskilda föreskrifter som kan gälla därom.»

10 KAP.

Lagrådet:

4 §

Såsom departementschefen framhållit i anslutning till 2 kap. 5 § går samfällighetsrätt in under begreppet särskild rättighet. Betecknande för samfällighetsrätten är att den för fastighet vartill den anknyter innebär såväl en förmån som en belastning (se 15 kap. 4 § förslaget till JB). När förevarande paragraf tillämpas på en samfällighetsrätt, blir fråga enbart om förmånssidan. Om förmånselementet kommer att i sin helhet tilläggas styckningslotten, befrias inte stamfastigheten utan vidare från belastningselementet. Tvärtom meddelas i 15 kap. 11 § första punkten förslaget till JB en uttrycklig regel om att, när delning sker av fastighet vari samfällighetsrätt är upplåten, ägarna av de nya fastigheterna svarar solidariskt för penningbidrag som skulle ha belöpt på den odelade fastigheten. Härav bör inte slutas att motsatsställning råder mellan förevarande paragraf och regleringen i 15 kap. förslaget till JB. Beträffande det skisserade fallet med förmånen helt tillagd styckningslotten skulle sistnämnda reglering föranleda dels att stamfastighetens ägare kunde från styckningslottens ägare återkräva allt vad som utbetalats (se 15 kap. 11 § andra p.), dels att han kunde i särskild ordning utverka att samfällighetsrätten skulle upphöra i stamfastigheten även vad angår belastningselementet (se 15 kap. 12 § andra st.).

5 §

Bestämmelserna i andra stycket innebär vidsträckta möjligheter att som servitut tillägga styckningslottens ägare rätt att nyttja stamfastighetens del i samfälld mark. Redan kommittén var tveksam om lämpligheten av ett sådant förfarande, och även i remissprotokollet antyds vissa betänkligheter. Det kan påpekas, att någon motsvarande möjlighet inte har föreslagits i bestämmelserna om fastighetsreglering.

Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 1957 s. 787 uttalat att servitut inte kan föreligga med utövningen begränsad till kvotdel av samfälld äga. Under hänvisning härtill har lagberedningen ansett gällande rätt innebära förbud mot upplåtelse av servitut i fastighets andel av samfälld mark. Beredningen har särskilt betonat att kravet på lokalisering av rättigheten till visst område inte är uppfyllt i detta fall. I anslutning till vad beredningen förordat har i 7 kap. 9 § departementsförslaget till JB föreskrivits att upplåtelse av servitut i fastighets andel i samfälld mark är ogiltig. Departementschefen har emellertid i remissprotokollet särskilt anmärkt att han utgick från att kommitténs förslag skulle komma att godtagas i det hänseendet att det blev möjligt att vid avstyckning tillskapa vägservitut i stamfastighetens andel i samfällt område.

Över huvud har argumenteringen för de ifrågavarande bestämmelserna i FBL så gott som helt utgått från att servitutsformen behövs för att säkra rätten till väg. Kommittén menar visserligen, att ett visst behov av att använda samma metod skulle ha gjort sig gällande också i fråga om andra slag av samfälligheter, men ger inte något konkret exempel på detta.

Det praktiska behovet av metoden med servitutsbildning måste anses väl styrkt i vägfallen. På det området har metoden också kommit till användning i förrättningsmännens praxis. Denna praxis har haft stöd av högsta domstolens allmänna uttalanden i rättsfallet NJA 1929 s. 218.

I vägfallen låter sig både förutsättningarna för metodens användning och verkningarna av servitutsbildningen väl överblickas. Rättighetens lokalisering till visst område innebär i de fallen inte några svårigheter. Eftersom servitutets rättsverkningar är begränsade till förhållandet mellan de i varje särskilt fall aktuella styckningsdelarna, får den härskande fastighetens ägare visserligen inte genom servitutet några formella garantier mot sådana dispositioner från andelsägarnas sida som kan skada hans rätt, t. ex. överlåtelse av vägmark eller omläggning av vägmarkens användning. Detta torde dock i praktiken sakna verklig betydelse. I sista hand finns möjligheten att falla tillbaka på allmänna tvångsregler, som tillförsäkrar en fastighetsägare rätt till väg. För frågorna om vägunderhåll spelar det i princip inte någon roll, huruvida styckningslottens ägare har servitutsrätt eller andelsrätt. Om väginträsenterna inte kan komma överens, får underhållsfrågorna lösas enligt EVL.

På nu anförda grunder anser sig lagrådet kunna tillstyrka att metoden med servitutsbildning lagfästs i vägfallen. Tillstyrkandet sker inte utan viss tvekan. Vad som kan anföras mot en sådan lösning är emellertid främst teoretiska och rättssystematiska synpunkter, som i detta fall måste vika för de starka praktiska skälen.

I fråga om andra slag av samfälligheter än vägar är det däremot enligt lagrådets mening inte styrkt att något verkligt behov av metoden föreligger. Verkningarna av en servitutsbildning skulle i de fallen bli väsentligt svårare att överblicka.

Lagrådet förordar alltså att bestämmelserna i fråga begränsas till fall då avstyckning sker från fastighet med del i samfällid väg. Skulle det framdeles visa sig att behov av motsvarande lösning föreligger beträffande någon annan typ av samfällighet, får frågan om bestämmelsernas utformning tas upp till nytt övervägande.

Om bestämmelsernas räckvidd begränsas på sätt lagrådet förordar, kan utformningen av reglerna förenklas. Även i de aktuella fallen är utgångspunkten att de allmänna reglerna om bildande av servitut genom fastighetsreglering äger motsvarande tillämpning. Ett villkor blir alltså att servitutet skall vara av väsentlig betydelse för den härskande fastighetens ändamålsenliga användning. Det finns inte anledning att genom en särregel förbjuda servitutsbildningen för det fallet att den skulle medföra olä-

genhet för delägare i samfälligheten. Som enda specialvillkor bör uppställas att servitut av ifrågavarande slag inte får bildas, om styckningslottens behov av tillgång till väg kan tillgodoses bättre på annat sätt (jfr 6 kap. 1 § första st.).

I enlighet med vad sålunda anförts hemställer lagrådet att andra stycket får följande lydelse: »Vid avstyckning av ägovidd från fastighet som har del i samfällad väg kan styckningslotten såsom servitut i stamfastigheten tilläggas rätt att nyttja vägen. Sådant servitut får dock ej bildas, om styckningslottens behov av tillgång till väg kan tillgodoses bättre på annat sätt.»

12 KAP.

Lagrådet:

4 §

I andra stycket andra punkten föreskrivs att fastighet ej får ingå i sammanläggning, om fastigheten är utmätt eller om fordran fastställts till betalning ur fastigheten eller om fastigheten ingår i konkursbo och det begärts att den skall försäljas enligt utsökningslagen. Av remissprotokollet framgår att dessa regler inte är avsedda att i sak avvika från gällande bestämmelser i 13 § SML och 3 kap. 2 § tredje stycket FBL. Avsikten med ändringarna i lagtextens utformning har i stället varit att nå bättre överensstämmelse med gällande exekutionsrättsliga bestämmelser.

Numera föreligger emellertid ett av lagberedningen utarbetat förslag till nya bestämmelser om fastighetsexekution m. m. (SOU 1968:64). Enligt lagrådets mening talar praktiska skäl för att ifrågavarande regler i FBL utformas på sådant sätt att de -- såvitt nu kan bedömas -- inte behöver ändras, när de exekutionsrättsliga bestämmelserna reformeras. Lagrådet föreslår följande lydelse: »Detsamma gäller, om fastigheten är utmätt eller eljest skall säljas i den ordning som föreskrives för utmätt fast egendom.»

5 och 6 §§

Genom sammanläggning kommer inteckningar och andra gravationer i en av fastigheterna att i framtiden besvära den nybildade fastigheten och, såvitt angår fordringar, omfatta denna i dess helhet. Särskilda svårigheter uppkommer, om mer än en av de i sammanläggningen ingående fastigheterna besväras av inskrivningar. Denna situation regleras i 5 §. En särskild bestämmelse meddelas vidare i 6 § för det fallet att någon av fastigheterna svarar för exempelvis en fastighetsregleringslikvid och en annan fastighet för intecknad fordran.

Beträffande de i 5 § upptagna reglerna, som nära ansluter sig till vad som nu gäller, har lagrådet inte funnit anledning till erinran annat än i fråga om det i punkten 1 uppställda kravet på medgivande från innehavare av särinteckning, när i samma fastighet finns inteckningar med bättre

rätt gällande även i annan i sammanläggningen ingående fastighet. Kommittén hade föreslagit att sådant medgivande inte skulle behövas. Departementsförslaget har emellertid behållit kravet på medgivande från innehavare av särinteckning. Därvid har tillgodosetts ett vid remissbehandlingen gjort påpekande av innebörd att, om fastighetens ansvar för den framförliggande gemensamma inteckningen är enbart subsidiärt, särinteckningens ställning i vissa fall kan försämrans genom sammanläggning.

Enligt lagrådets mening är det angeläget att sammanläggningsförfarandet — som även i framtiden blir ganska omständligt — inte kompliceras med krav på andra medgivanden från rättsägare än som är nödvändiga från rättssäkerhetssynpunkt. För innehavaren av en särinteckning med framförvarande gemensamma inteckningar innebär en sammanläggning så gott som aldrig någon nackdel. Han behåller säkerheten i den egendom vari inteckningen ursprungligen beviljats och kan dessutom utnyttja det värde som kan finnas i den andra fastigheten utöver de gemensamma inteckningarna. Vad angår det vid remissbehandlingen gjorda påpekandet kan framhållas, att detta blott avser fall, då ansvaret för de gemensamma inteckningarna är enbart subsidiärt, och dessutom hänför sig till en situation, så speciell att det finns anledning ifrågasätta, om den kommer att föreligga i praktiken. Likartade konsekvenser kan f. ö. uppkomma i andra — inte fullt så sällsynta — sammanhang utan att särskilt skydd för innehavare av särinteckning införts. Om t. ex. särinteckning beviljats i fastigheten A, som besväras av äldre inteckningar gällande primärt i denna och fastigheten B samt subsidiärt i avstyckningar från B, kan avstyckningarna exproprieras och därmed befrias från ansvar för de gemensamma inteckningarna utan att likvid utfaller på dessa (jfr vad lagrådet anfört vid 5 kap. 16 §) eller innehavaren av särinteckningen behöver tillfrågas. Eftersom brist i B då inte längre kan tagas ut i avstyckningarna, drabbas härigenom särinteckningen i A.

Lagrådet anser av dessa skäl att kravet på medgivande från innehavare av särinteckning kan frånfallas.

Den föreslagna 6 § avser, som antytts, det förhållandet att en fastighet som besväras av panträtt eller annan inskriven rättighet skall sammanläggas med en fastighet, som besväras av fastighetsregleringslikvid eller annan i fastighetsbok antecknad fordran med bättre rätt än inteckning. I överensstämmelse med gällande rätt föreskrivs, att vederbörande rättighetshavare skall lämna sitt medgivande till sammanläggningen, om ej denna är väsentligen utan betydelse för honom.

De åsyftade fordringarna med bästa förmånsrätt är av skilda slag och i regel tämligen små. Stora sådana kan uppkomma i samband med fastighetsbildningsförrättningar. Beträffande dessa fordringar kan dock förutsättas, att deras belopp aldrig överstiger fastighetens hela värde. Är fastigheten i övrigt inte belastad med fordran, kan således säkerheten för en inteckning

i den andra fastigheten inte försämras genom sammanläggningen. Tvärtom kan innehavaren av inteckningen efter sammanläggningen utnyttja övervärdet i den förstnämnda fastigheten. Är åter denna också intecknad, behöver här endast uppmärksammas det fallet att båda fastigheterna belastas av gemensamma inteckningar, eventuellt i förening med en särinteckning i den andra fastigheten (fallet i 5 § 1); eljest skall ju företrädesordning upprättas. Beträffande de gemensamma inteckningarna uppkommer inte några problem; deras ställning ändras inte genom sammanläggningen. Inte heller särinteckningen kommer i sämre läge än förut. Dess innehavare har redan före sammanläggningen fått räkna med att fastigheterna kan tas i anspråk för att tillgodose både fordran på fastighetsbildningslikvid och de gemensamma inteckningarna, innan han själv kunnat få ut något av sin fordran.

Enligt lagrådets mening behöver man därför inte längre räkna med de hinder som tidigare ansetts föreligga, då det ifrågasatts att avskaffa kravet på inteckningshavarens medgivande (NJA II 1918 s. 448—451). Det skulle kunna innebära en viss lättnad i förfarandet, om detta krav bortföll. Lagrådet förordar att så sker och hemställer i följd härav att bestämmelsen i 6 § utgår.

Godtages denna hemställan, synes första och andra styckena i 5 § lämpligen kunna bilda vardera en paragraf, 5 och 6 §§. Med beaktande av vad som tidigare anförts och med vissa smärre redaktionella jämkningar i övrigt synes de båda paragraferna kunna få följande lydelse:

»5 §. Besväräs mer än en av fastigheterna av beviljad eller sökt inskrivning, får sammanläggning ske endast om

1. ingen av fastigheterna besväräs av andra inskrivningar än sådana som gäller i samma inbördes ordning i de andra eller, om i någon av fastigheterna dessutom finns särskild inskrivning, denna gäller med sämre rätt; eller

2. fastigheternas ägare samt innehavare av panträtt eller annan rättighet, som inskrivningen avser, medgivit sammanläggningen på grundval av förslag till företrädesordning för inskrivningarna i den nybildade fastigheten.

6 §. Vid tillämpning av 5 § beaktas ej inskrivning för servitut, nyttjanderätt eller samfällighetsrätt, om rättigheten icke rör mark som skall ingå i sammanläggningen. Hänsyn tages ej heller till inskrivning beträffande vilken sökts dödning eller relaxation i fastighet som ingår i sammanläggningen, såvida hinder mot åtgärden icke föreligger om fastighetsbildningen genomföres.

Medgivande enligt 5 § 2 fordras ej från fastighetsägare eller rättighets-havare, om det är väsentligen utan betydelse för hans säkerhet att förslaget till företrädesordning tillämpas.»

7 §

Paragrafen faller tillbaka på principen att inskrivningar och andra gravationer i de fastigheter som skall sammanläggas kommer att efter åtgärden

sakrättsligt anknytas till den nybildade fastigheten och, såvitt angår fordringar, omfatta denna i dess helhet. Emellertid finns beträffande in-teckningar en regel om dessas omfattning efter sammanläggning redan i 6 kap. 15 § förslaget till JB. Man har inte ansett erforderligt att som inledning till denna regel särskilt ange in-teckningarnas sakrättsliga anknytning till den nybildade fastigheten; denna anknytning torde ha betraktats som självfallen. Enligt lagrådets mening skulle det vara till fördel att utforma förevarande paragraf i närmare anslutning till regeln i förslaget till JB. Vidare bör hänvisningen till 5 § andra stycket avse den av lagrådet föreslagna 6 §. Med vissa ytterligare jämkningar av redaktionell natur torde paragrafen kunna få denna lydelse:

»Om sammanläggnings inverkan på omfattningen av in-teckning finns bestämmelser i 6 kap. 15 § jordabalken. Dessa äger motsvarande tillämpning när fastighet, som ingår i sammanläggning, svarar för fordran med bättre förmånsrätt än panträtt på grund av in-teckning.

Sådan inskrivning som avses i 6 § första stycket besvärar efter sammanläggning icke den nybildade fastigheten.

Ansökan om inskrivning i fastighet, som sammanlagts med annan, skall anses avse den nybildade fastigheten.

Innebär avtal enligt 2 § att den nybildade fastigheten skall utgöra egen-dom vari makarna äger var sin andel, skall efter sammanläggning den för vardera maken beviljade eller sökta lagfarten avse den andel i fastigheten som tillkommer honom.»

15 KAP.

Lagrådet:

2 §

I paragrafen föreskrivs, att talan skall föras särskilt — och med iakttagande av kortare besvärstid — mot vissa beslut som har det gemensamt att de inte innefattar avgörande av sakfråga. Begreppet särskild talan överens-stämmer här inte helt med motsvarande begrepp i 49 kap. 4 § RB. Några missförstånd torde dock inte behöva uppkomma. I sammanhanget bör emel-lertid understrykas vikten av att fastighetsbildningsmyndigheten i enlighet med föreskrifterna i 4 kap. 17 § FBL utan dröjsmål underrättar sakägare och annan klagoberättigad om beslut som får överklagas enligt förevarande paragraf och även meddelar besvärshänvisning.

Förteckningen över beslut mot vilka talan får föras särskilt bör, förslags-vis vid 1, kompletteras med beslut att avvisa ombud. Uppräkningen vid 1 synes på grund härav och med viss redaktionell jämkning kunna få denna lydelse: »1. avvisat ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning eller avvisat ombud;»

I bestämmelserna om självrättelse i 4 kap. 42 § har lagrådet förordat så-dan jämkning att även annan än sakägare skall få tillfälle att yttra sig före

rättelsen, om han berörs av åtgärden. Då den vid 5 upptagna besvärsrätten mot rättelsebeslut även bör tillkomma sådan person, hemställer lagrådet att andra stycket andra punkten kompletteras i enlighet härmed.

10 och 11 §§

I remissprotokollet påpekas att det rättsmedel som genom 10 § ställs till fastighetsregistermyndighetens förfogande är av extraordinär natur. Lagrådet vill understryka detta uttalande. Enligt lagrådets mening är det från lagteknisk synpunkt önskvärt att man inte använder termen besvär för detta rättsmedel. Lagrådet förordar därför, att orden »genom besvär» får utgå i 10 § första stycket första punkten och att samma paragrafs andra stycke ges följande lydelse: »I fråga om talan enligt denna paragraf äger bestämmelserna om besvär i 16 kap. motsvarande tillämpning. Talan är ej inskränkt till viss tid.»

Genomförs dessa ändringar, kan hänvisningen till 2—9 §§ utgå ur 11 §. Lämpligen bör då i den paragrafen orden »talan icke föras» bytas ut mot »besvär icke anföras».

16 KAP.

Lagrådet:

13 och 14 §§

Den svårlösta frågan om fördelningen av kostnader för processen vid fastighetsdomstol synes ha fått en i huvudsak lämplig lösning i det remitterade förslaget.

Vid remissbehandlingen av kommitténs förslag framfördes från åtskilliga håll krav på att enskild, som processar mot företrädare för det allmänna, skall kunna få ersättning av det allmänna för sina kostnader i större utsträckning än kommittén förordat. Häremot har departementschefen erinrat om att enskilda parter i regel själva får stå sina kostnader i förvaltningsförfarandet. Förslagets restriktiva hållning är enligt lagrådets mening inte helt tillfredsställande. Den pågående utredningen om rättshjälp i förvaltningsärenden kan emellertid leda till att statsmakterna intar en generösare hållning till frågan om ersättning för enskildas kostnader i förvaltningsärenden och i förvaltningsprocess. I avbidan på resultaten av denna utredning bör det remitterade förslaget godtagas även på den nu behandlade punkten.

17 KAP.

Lagrådet:

3 §

I konsekvens med den hänvisning som sker till 16 kap. 3 § synes paragrafen även böra hänvisa till 16 kap. 7 §. Då en bestämmelse motsvarande 16

kap. 16 § också synes erforderlig beträffande hovrättsprocessen, hemställer lagrådet vidare att denna paragraf görs tillämplig genom hänvisning. Första stycket första punkten av paragrafen bör i enlighet med det anförda få följande lydelse: »I fråga om rättegången i hovrätten äger 16 kap. 3, 7 och 9—14 §§, 15 § andra stycket samt 16 § motsvarande tillämpning.»

Bestämmelsen i 18 kap. 3 § första stycket första punkten bör kompletteras på samma sätt.

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten i statsrådet på Stockholms slott den 26 september 1969.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LANGE, KLING, HOLMQVIST, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GEIJER, MYRDAL, ODHNOFF, WICKMAN, MOBERG, BENGTSSON, LÖFBERG.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter lagrådets utlåtande över förslag till fastighetsbildningslag.

Föredraganden redogör för lagrådets utlåtande och anför.

Till en början vill jag erinra om att Kungl. Maj:t den 19 september i år beslutat att till lagrådet remittera vissa förslag till ändringar i och tillägg till den nya jordabalken (JB) som påverkar innehållet i fastighetsbildningslagen (FBL). Förslagen innebär bl. a. att bestämmelserna i 5 kap. 33 § FBL skall föras över till JB och att 10 kap. 2 § och 12 kap. 5 § FBL skall kompletteras med vissa specialbestämmelser om avstyckning av samfällid mark och om sammanläggning av sådan mark. Jag anser det lämpligt att reglerna i 5 kap. 33 § redan nu får utgå ur FBL. Beträffande förslagen till ändring i 10 kap. 2 § och 12 kap. 5 § bör däremot resultatet av lagrådets granskning avvaktas innan de föreläggs riksdagen.

I sitt utlåtande över FBL godtar lagrådet de grundläggande principerna i förslaget. De erinringar och påpekanden som görs avser, som lagrådet självt påpekar, väsentligen detaljfrågor.

I redaktionellt hänseende förordar lagrådet ett ganska stort antal ändringar. Dessa syftar främst till att göra bestämmelserna mer överskådliga och lättillgängliga. Frånsett vissa smärre avvikelser anser jag mig kunna biträda förslagen.

Även de förslag till sakliga ändringar som lagrådet lägger fram finner jag i allt väsentligt vara välgrundade. En stor del av förslagen präglas av en strävan att ytterligare underlätta den från såväl allmän som enskild synpunkt betydelsefulla fastighetsbildningsverksamheten. Särskilt bör i detta sammanhang nämnas förslagen att mildra kraven på panträttshavares och liknande rättsägares medgivande till olika fastighetsbildningsåtgärder. Ge-

nom lagrådets inträngande analys av de hithörande problemen har jag blivit övertygad om att ett genomförande av förslagen inte innebär någon risk från rättssäkerhetssynpunkt.

Lagrådets granskning har varit inriktad även på problemet om samordning mellan JB och FBL. Denna samordning är med hänsyn till den aktuella lagstiftningens väldiga omfattning förenad med betydande svårigheter. Det bidrag till lösandet av samordningsproblemen som lagrådets förslag och påpekanden utgör finner jag mycket värdefullt.

Jag är alltså beredd att i allt väsentligt godta vad lagrådet har föreslagit i fråga om utformningen av FBL. Det är bara i vissa detaljfrågor som jag inte kan ansluta mig till lagrådets ställningstaganden. Jag har inte anledning att i detta sammanhang ta ställning till olika frågor vid sidan av lagen som lagrådet berört. Detta gäller t. ex. frågan om fastighetsbildningsväsendets taxepolitik.

2 kap. 4 §. Den i remissen upptagna bestämmelsen om fastighetstillbehören tar sikte på de förändringar beträffande tillbehören som inträffar genom en fastighetsbildningsåtgärd. På sätt lagrådet har framhållit torde emellertid reglerna i JB ge klart besked om hur tillbehörsfrågan skall bedömas efter det att en indelningsändring eller servitutsåtgärd kommit till stånd. Skillnaden mellan de båda lösningarna är att förslaget i lagrådsremissen beskriver effekten av fastighetsbildningsåtgärden under det att en regel i enlighet med lagrådets förslag innebär att tillbehörsfrågan skall bedömas utifrån det färdiga resultatet av fastighetsbildningsåtgärden. Av den belysning som förevarande spörsmål fått genom vad som har anförts i remissen och i lagrådsprotokollet framgår att det inte föreligger någon skillnad i materiellt hänseende mellan de båda förslagen. Jag kan därför godta lagrådets förslag till utformning av paragrafen.

3 kap. 1 och 2 §§. Lagrådets förslag till ändrad lydelse av 1 § kan jag helt godta. Jag biträder också vad lagrådet har anført om innebörden av dessa paragrafer.

I lagrådsremissen berörde jag den speciella frågan om bebyggelsefastighets storlek. Jag uttalade min anslutning till den principen att till bostadsfastighet inte bör läggas mer mark än som väsentligen har karaktär av bostadstomt och framhöll att om en tomtplats är alltför vidsträckt torde i allmänhet vissa delar av tomten bli så extensivt utnyttjade att de knappast kan anses stadigvarande utnyttjade. Lagrådet har inte anført någon erinran mot detta uttalande. I sakligt hänseende är mitt uttalande väl förenligt även med den av lagrådet föreslagna lydelsen av 1 §. Frågan om bostadstomts storlek är inte sällan ett betydande praktiskt problem för fastighetsbildningsmyndigheterna. I ett av högsta domstolen nyligen avgjort mål (NJA 1969 s. 123) var frågan aktuell. Utan att beröra frågans bedömning utifrån

gällande rätt vill jag med anledning av rättsfallet anföra några synpunkter på frågans behandling enligt FBL.

Önskemålet att begränsa bebyggelsefastigheternas omfattning motiveras huvudsakligen av två skäl. Främst är det från samhällsekonomisk synpunkt angeläget att marktillgången utnyttjas effektivt. Vidare är det betydelsefullt att allmänhetens fria tillträde till markområden som kan användas för det rörliga friluftslivet inte i onödan hindras eller försvåras. Den sistnämnda synpunkten har givetvis särskild betydelse när det gäller fastighetsbildning för fritidsbebyggelse. När en fritidsfastighet bildas, medför detta nästan undantagslöst att marken inte vidare kan utnyttjas för det rörliga friluftslivet eller i varje fall att ett sådant utnyttjande i praktiken väsentligt försvåras. Bakom önskemålet om en vidsträckt tomtplats ligger nämligen i allmänhet en strävan att inte bara få större avstånd till angränsande bebyggelse utan också hindra allmänhetens fria tillträde till grannskapet. Det är inte möjligt att ange några exakta normer för hur stor en fritidsfastighet bör få vara utan det måste ankomma på fastighetsbildningsmyndigheten att från fall till fall bedöma vad som är rimligt och skäligt. Faktorer som kan inverka vid bedömningen är bl. a. befintlig eller planerad bebyggelses karaktär, markens beskaffenhet och belägenhet, efterfrågan och tillgång på mark för bebyggelseändamål samt det rörliga friluftslivets art och omfattning. Att bedömningen kan utfalla olika i skilda trakter finner jag naturligt. När en intressekonflikt uppstår mellan å ena sidan den enskildes önskemål om en vidsträckt tomtplats, som i stora delar avses bli endast extensivt utnyttjad av ägaren, och å andra sidan det rörliga friluftslivets behov av fri tillgång till mark- och strandområden, leder reglerna i FBL i allmänhet till att den enskildes intresse får vika. Mera speciella motiv för att göra en tomtplats särskilt vidsträckt, t. ex. önskan att kunna hindra att förfulande vegetation uppkommer i grannskapet, är enligt min mening inte av sådan beskaffenhet att de hör tillgodoses genom fastighetsbildning.

Det sagda gäller generellt och således oavsett om särskilda föreskrifter meddelats i fråga om markens användning. Har föreskrift meddelats med stöd av naturvårdslagen t. ex. i syfte att trygga allmänhetens fria tillträde till ett strandområde, får enligt 2 § fastighetsbildning inte ske så, att syftet med föreskriften motverkas. En sådan föreskrift innefattar i och för sig en presumtion mot tillåtlighet av fastighetsbildning för bebyggelseändamål. Fastighetsbildningsmyndigheter och domstolar bör fästa ett betydande avseende vid de synpunkter på tillåtlighetsfrågan som vid samråd i det särskilda fallet anförs av den myndighet som meddelat föreskriften.

3 kap. 8 §. I anslutning till denna paragraf har lagrådet uttalat som sin uppfattning att servitutsbildning helst inte alls bör få tillgripas för att tillgodose sportfiskets intressen. Enligt lagrådets mening kan dessa knappast anses ha den angelägenhetsgrad att man för att främja dem bör frågå den

principiellt bestämmande normen, att sådan rätt till fiske i ett vattenområde som utgör ett moment i äganderätten till området, inte skall genom fastighetsbildning frigöras från rätten till vattenområdet.

Otvivelaktigt förhåller det sig så, att tillskapande av fiskeservitut vid fastighetsbildning kan väntas komma i fråga främst i samband med bildande av fritidsfastigheter. Sportfisket har ökat starkt under senare år och från statsmakternas sida har på olika sätt vidtagits åtgärder för att främja sådant fiske (se t. ex. prop. 1969: 42). Jag kan därför inte dela lagrådets uppfattning att det skulle i princip anses vara ett mindre angeläget intresse att tillgodose sportfisket genom servitutsbildning. Som fastighetsbildningskommittén har anfört torde sportfiskeservitut ofta kunna avgränsas på sådant sätt att fiskevårdens intressen inte skadas i nämnvärd mån (jfr lagrådsremissen s. 168).

3 kap. 11 §. Jag vill understryka lagrådets uttalande om att endast sådana kommungränser som kan väntas bestå under längre tid bör få hindra fastighetsbildningsåtgärd som är av väsentlig betydelse för åstadkommande av en ändamålsenlig fastighetsindelning.

Lagrådet föreslår att rätt att begära sådan administrativ prövning av fastighetsbildning som avses i paragrafens andra stycke skall tillkomma endast den borgerliga kommunen. Församling vars gräns ändras genom fastighetsbildningen bör således enligt lagrådets mening inte själv kunna ta initiativ till administrativ prövning. Som skäl härför anförs bl. a. att församlingens intressen sammanfaller med kommunens och kan väntas bli tillvaratagna av denna. Detta uttalande kan enligt min åsikt inte anses äga generell giltighet. Fall kan otvivelaktigt finnas då församlingen har ett självständigt intresse att bevaka vid fastighetsbildningen. Även om man bortser härifrån, synes det från principiell synpunkt riktigtast att i förevarande hänseende jämställa församlingen med kommunen. Jag är därför inte beredd att frångå det remitterade förslaget på denna punkt.

Lagrådet förordar vidare att kommunens rätt att begära administrativ prövning nämns först i lagtexten med hänsyn till att initiativet till sådan prövning vanligen torde komma från kommunalt håll. Jag är inte helt övertygad om riktigheten av detta påstående. I 4 kap. 41 § förutsätts att fastighetsbildningsmyndigheten, innan den lämnar kommun eller församling tillfälle att begära medgivande enligt förevarande paragraf, själv skall pröva huruvida sådant medgivande behövs. Denna prövning skall ske med beaktande av samtliga de berörda menigheternas intressen. Det kan med hänsyn härtill knappast antas komma att höra till vanligheten att en kommun eller församling finner anledning att begära administrativ prövning. Oavsett hur det kan förhålla sig härmed, är det enligt min mening av vikt att det redan av den nu aktuella paragrafen framgår att det i första hand är fastighetsbildningsmyndigheten själv som har att pröva frågan huruvida medgivande

från Kungl. Maj:t eller länsstyrelsen skall inhämtas. Jag kan därför inte heller biträda lagrådets förslag till omredigering av paragrafen.

Däremot vill jag ansluta mig till lagrådets uppfattning att skyldighet att begära administrativ prövning bör föreligga redan när fastighetsbildningsmyndigheten anser att en olämplig indelning i förvaltningsområden *kan* uppkomma. Lagtexten har jämkats i enlighet härmed.

4 kap. 6 §. I lagrådsremissen föreskrevs i sista stycket av paragrafen att den omständigheten att förrättningsman finnes jävig ej påverkar gilligheten av beslut eller åtgärd som tillkommit innan frågan om jäv uppkommit.

Lagrådet har uttalat att regeln torde åsyfta endast sådant beslut i jävsfrågan som meddelas av fastighetsbildningsmyndigheten och att i klarhetens intresse lagtexten bör ändras så, att detta framgår.

Som jag framhållit i remissen har den föreslagna bestämmelsen utformats i överensstämmelse med vad som f. n. gäller enligt 3 kap. 9 § JDL. Sistnämnda regel innebär att, om jävsinvändning bifalles efter besvär till ägodelningsrätten, åtgärd eller beslut som tillkommit innan invändningen gjordes skall bestå och således inte undanröjas. Enligt min mening saknas anledning att ha en annan ordning i FBL. Det är att märka att beträffande fullföljden mot beslut som innefattar ett ogillande av jäv föreligger vissa skillnader beträffande regelsystemen i FBL och rättegångsbalken. Enligt 15 kap. 2 § FBL skall besvär över sådant beslut alltid föras särskilt under det att 49 kap. 3 § rättegångsbalken ger domstolen möjlighet bestämma huruvida talan mot beslut i jävsfråga skall föras särskilt eller endast i samband med talan mot dom eller slutligt beslut. Fråga om jäv mot förrättningsman uppkommer i allmänhet som preliminärfråga och torde i regel föranleda att förrättningen förklaras vilande i avvaktan på lagakraftäggande beslut i frågan (jfr 4 kap. 39 § andra stycket FBL). Enligt min mening är det inte motiverat att i sådant fall låta verkan av ett bifall till jävsinvändning bli olika, om beslutet meddelas av fastighetsbildningsmyndigheten eller av överinstans. Skulle fråga om jäv mot förrättningsman väckas först i fastighetsdomstolen, är det med hänsyn till att förrättningen då alltid måste vara under dess prövning även i någon sakfråga opåkallat att förrättningen skall undanröjas enbart på grund av att förrättningsman varit jävig. Med hänsyn till vad som nu har anförts är jag inte beredd att godta lagrådets förslag till ändring av paragrafen.

4 kap. 10 §. Lagrådet har förordat en sådan systematik, att hinder mot att ta upp en väckt fråga till prövning alltid skall prövas enligt förevarande paragraf, om hindret är av formell natur. Såvida hindret är avgörande skall detta leda till avvisningsbeslut. Beslut enligt 31 § att inställa förrättning skulle då enligt lagrådet förbehållas fall där hindret är materiellt.

Jag anser att lagrådets förslag innebär en förbättring i systematiskt hänseende och föreslår en jämkning av lagtexten i förevarande paragraf i enlig-

het med vad lagrådet har förordat. Med denna lösning blir det nödvändigt att dessutom göra ett tillägg till kostnadsbestämmelsen i 2 kap. 6 § andra stycket så, att samma regler kommer att gälla såväl om förrättningen inställs som om ansökan avvisas.

5 kap. 9 §. Lagrådet, som inte haft något att erinra mot paragrafens utformning, har belyst de föreslagna bestämmelsernas innebörd i skilda hänseenden. Jag är helt ense med lagrådet beträffande de berörda spörsmålen och vill endast i ett avseende foga en kommentar till lagrådsanförandet. Det gäller lagrådets uttalande att man i vissa fall har att beakta ett servitut vid bestämmande av graderingsvärdet. Med hänsyn till graderingens syfte torde servitut vanligtvis kunna lämnas åsido vid graderingen. Som lagrådet framhållit kan emellertid servitut undantagsvis representera en ej oväsentlig del av fastighetens värde. Servitutet kan då vara av betydelse vid bedömningen av frågan om fastighets lämplighet för sitt ändamål. Exempelvis kan så vara fallet beträffande skogsfångsservitut. Vid fastighetsreglering som syftar till upphävande av sådant servitut har man anledning att beakta servitutet i fall då man med hänsyn till spärregeln i 8 § andra punkten måste bestämma den härskande fastighetens graderingsvärde.

5 kap. 12 §. Med anledning av vad lagrådet har anfört beträffande skadeståndsregeln i andra stycket vill jag här nämna att i remissen till lagrådet den 19 september 1969 föreslagits att i 7 kap. 29 § JB införs bestämmelser om preklusion av rätt till talan om jämkning och rätt till uppsägning av nyttjanderättsupplåtelse. Enligt dessa bestämmelser skall talan om jämkning väckas eller uppsägning ske inom två månader från det fastighetsbildningsbeslutet meddelas.

Bestämmelserna i tredje stycket tar sikte på det fallet att ersättning enligt första eller andra stycket utgår till rättighetshavaren när en rättighet helt eller delvis upphör till följd av fastighetsregleringen. Har den sålunda upphörda rättigheten inneburit en belastning på fastigheten, skall det likvidvärde som tillgodoräknas fastighetens ägare minskas med ett belopp som motsvarar nämnda belastning. Lagrådet har föreslagit ett förtydligande av lagtexten för att undvika missförstånd beträffande minskningens storlek när en rättighet endast delvis bringas att upphöra. Att minskningen i sådant fall skall avse endast den del av rättigheten som bringas att upphöra är uppenbart. För egen del anser jag att ett förtydligande av lagtexten inte behövs utan att det är tillräckligt med den belysning som frågan fått genom lagrådets påpekande.

5 kap. 16 §. Lagrådet har i sitt utlåtande rörande denna paragraf föreslagit såväl jämkningar av formell natur som sakliga ändringar. De föreslagna formella jämkningarna bör beaktas. De föreslagna sakliga ändringarna avser frågan om vilka rättsägare som skall samtycka till att nedsättning av

vissa ersättningar inte sker. Enligt lagrådets mening bör det sålunda inte uppställas krav på samtycke från innehavare av sådana begränsade saktätter som inte berättigar till betalning vid fördelning. Jag finner lagrådets argumentering i denna fråga övertygande och tillstyrker därför förslaget. Vad beträffar lagrådets påpekande att en motsvarande ändring också bör göras i förslaget till JB vill jag här anmärka att i remissen till lagrådet den 19 september 1969 föreslagits en jämkning av 6 kap. 12 § andra stycket JB, vilket motsvarar 6 kap. 14 § andra stycket i tidigare remiss. Någon motsvarande jämkning föreslås emellertid inte beträffande 22 kap. 11 § JB.

5 kap. 18 §. Den av lagrådet föreslagna ändringen av andra stycket innebär en klar förenkling av förrättningsförfarandet. Genom vad lagrådet anfört har jag blivit övertygad om att rättssäkerhetsintresset inte kommer att åsidosättas, om reglerna utformas enligt lagrådets förslag. Jag är således beredd att ansluta mig till detta förslag. Jag finner det emellertid angeläget att särskilt framhålla betydelsen av att förrättningsmännen noga beaktar bestämmelsen i 5 kap. 6 § andra stycket, nämligen att regleringen skall verkställas på det sätt som föranleder minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt oskäligt försämras. Denna bestämmelse syftar till att skydda inte enbart de av regleringen berörda fastighetsägarna utan också rättighetshavare av olika slag, t. ex. nyttjanderättshavare och innehavare av fordran med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § handelsbalken.

5 kap. 20 §. Enligt det remitterade förslaget skall i lag eller annan författning föreskrivna inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom äga motsvarande tillämpning vid fastighetsreglering, om fastighets graderingsvärde ökas väsentligt med samtycke av fastighetens ägare.

Lagrådet anser att det är föga motiverat att göra tillämpningen av paragrafen beroende av fastighetsägarens samtycke, eftersom sådant samtycke är utan betydelse för genomförande av en ökning som väl är väsentlig men inte föranleder avsevärd olägenhet för ägaren. Lagrådet befarar att det nämnda rekvisitet skulle kunna leda till konsekvenser som knappast kan vara önskvärda. Lagrådet föreslår därför att de i första punkten upptagna orden »med samtycke av fastighetens ägare» får utgå.

Den av lagrådet föreslagna ändringen av lagtexten skulle medföra att förvärvslagstiftningen skulle tillämpas i större utsträckning än som avsetts i det remitterade förslaget. Sålunda skulle underställning behöva ske i alla de fall då ökningen är väsentlig, även om marköverföring är möjlig att genomföra enligt tvångsreglerna i FBL. Enligt min mening skulle en sådan ordning knappast vara rationell och inte heller vara befogad för att tillgodose förvärvslagstiftningens syfte. Paragrafen bör därför inte utformas enligt lagrådets förslag. Jag har emellertid funnit att inte heller den i det remitterade förslaget upptagna regeln är helt tillfredsställande utan att det kan befa-

ras att den skulle kunna få vissa ej önskvärda konsekvenser i den praktiska tillämpningen. Jag har därför stannat för att jämka formuleringen på så sätt, att förvärvslagstiftningen skall äga motsvarande tillämpning, om fastighets graderingsvärde ökas »med tillämpning av 18 § första stycket 3». Med denna utformning av paragrafen blir det klart att förvärvslagstiftningen inte skall tillämpas i något fall då storleksökningen genomförs inom ramen för tvångsreglerna i FBL. I stället begränsas tillämpningen till sådana fall då ökningen av en fastighet är så omfattande att ägarens samtycke måste inhämtas (5 kap. 8 § jfrd med 5 kap. 18 § första stycket 3). Att ökningen i dessa fall alltid måste betecknas som väsentlig följer av grunderna för 5 kap. 8 § och behöver inte särskilt framhållas i förevarande paragraf.

5 kap. 33 §. Lagrådet har i anslutning till förevarande paragraf, som motsvarar 34 § i det remitterade förslaget, uttalat sig om tolkningen av begreppet »lokaliserat arrende». För egen del ansluter jag mig till lagrådets mening om innebörden av begreppet. Jag hänvisar till vad som uttalats därom i det till lagrådet den 19 september 1969 remitterade förslaget om jordbruksarrende m. m.

10 kap. 5 §. Med hänsyn till vad lagrådet har anfört vill jag inte motsätta mig att bestämmelserna om servitutsbildning i andra stycket f. n. begränsas till sådana fall då avstyckning sker från fastighet med del i samfällid väg. Jag vill emellertid betona att jag inte anser de principiella betänkligheter, som kan anföras mot servitutsbildning av det slag det här är fråga om, vara så tungt vägande att de bör hindra att bestämmelserna framdeles utvidgas till att omfatta även andra samfälligheter, för den händelse ett praktiskt behov härav visar sig föreligga.

Utöver vad som framgår av det anförda bör vissa ytterligare redaktionella ändringar vidtas.

Jag hemställer, att Kungl. Maj:t genom proposition föreslår riksdagen att antaga förslaget till *fastighetsbildningslag*.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Kungl. Höghet Regenten att till riksdagen skall avlätas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:
Britta Gyllensten

Innehållsförteckning

Del A

Proposition till riksdagen den 26 september 1969

Propositionens huvudsakliga innehåll.....	A	1
Förslag till fastighetsbildningslag.....	A	5
Första avdelningen. Inledande bestämmelser	A	5
1 kap.	A	5
Andra avdelningen. Fastighetsbildning i allmänhet.....	A	6
2 kap. Grundläggande bestämmelser.....	A	6
3 kap. Villkor för fastighetsbildning	A	7
4 kap. Fastighetsbildningsförrättning	A	10
Tredje avdelningen. Fastighetsreglering	A	21
5 kap. Allmänna bestämmelser.....	A	21
6 kap. Särskilda bestämmelser om samfällighet	A	31
7 kap. Särskilda bestämmelser om servitut	A	33
8 kap. Särskilda bestämmelser om inlösen.....	A	35
9 kap. Särskilda bestämmelser om gemensamma arbeten	A	36
Fjärde avdelningen. Övriga fastighetsbildningsåtgärder.....	A	39
10 kap. Avstyckning	A	39
11 kap. Klyvning	A	40
12 kap. Sammanläggning.....	A	42
13 kap. Fastighetsbildning för samordning med kommunal indelning ..	A	46
Femte avdelningen. Fastighetsbestämning.....	A	48
14 kap.	A	48
Sjätte avdelningen. Rättegången i fastighetsbildningsmål.....	A	51
15 kap. Fullföljd till fastighetsdomstol.....	A	51
16 kap. Förfarandet vid fastighetsdomstol.....	A	53
17 kap. Rättegången i hovrätt.....	A	57
18 kap. Rättegången i högsta domstolen.....	A	58
Sjunde avdelningen. Fastighetsregister.....	A	59
19 kap.	A	59

Del B 1

Remiss till lagrådet den 19 april 1968

I. Inledning.....	B	1
II. Historik	B	2
III. Kortfattad redogörelse för kommitténs förslag och remissbehandlingen ..	B	9
Förslaget.....	B	9
Remissbehandling	B	10
IV. Allmänna synpunkter på en ny fastighetsbildningslagstiftning.....	B	12
Inledning.....	B	12
Enhetlig lagstiftning för land och stad	B	14
Samordningen av olika intressen.....	B	18
Fastighetsbildningsinstituten.....	B	32
Förfarandet vid fastighetsbildning.....	B	40
Domstolsfrågan	B	42
Lagtekniska frågor	B	48

Departementschefen	B 51
V. Motivering till de särskilda avdelningarna	B 71
Första avdelningen. Inledande bestämmelser	B 71
1 kap.	B 71
1 §	B 71
2 §	B 75
3 §	B 80
4 §	B 82
5 §	B 82
Andra avdelningen. Fastighetsbildning i allmänhet	B 84
2 kap. Grundläggande bestämmelser	B 84
1 §	B 84
2 §	B 84
3 §	B 86
4 §	B 87
5 §	B 90
6 §	B 93
3 kap. Villkor för fastighetsbildning	B 98
Allmänna synpunkter	B 98
Specialmotivering	B 102
Allmänna lämplighets- och planvillkor	B 102
1 §	B 102
2 §	B 114
3 §	B 126
4 §	B 138
Särskilda bestämmelser beträffande jordbruk, skogsbruk och fiske	B 140
5 §	B 140
6 §	B 153
7 §	B 159
8 §	B 162
Undantagsbestämmelser	B 172
9 och 10 §§	B 172
Särskilda bestämmelser om fastighetsbildning över kommungräns m. m.	B 184
11 §	B 184
4 kap. Fastighetsbildningsförrättning	B 188
Allmänna synpunkter	B 188
Inledning	B 188
Förfarandereglernas allmänna utformning	B 189
Bevisupptagning vid förrättning	B 190
Ersättning av motpart för utredningskostnader	B 191
Fri rättshjälp åt enskilda	B 193
Specialmotivering	B 195
Fastighetsbildningsmyndigheten	B 195
1 §	B 203
2 §	B 204
3 §	B 206
4 §	B 210

5 §	B 210
6 §	B 210
7 §	B 213
Förrättningens inledande och grunderna för handläggningen	B 214
8 §	B 214
9 §	B 217
10 §	B 218
11 §	B 220
12 §	B 228
13 §	B 228
14 §	B 230
15 §	B 237
16 §	B 238
17 §	B 239
Kallelse och delgivning.....	B 243
18 §	B 247
19 §	B 249
20 §	B 250
21 §	B 251
22 §	B 252
23 §	B 254
24 §	B 256
Förrättningens fortsättande och slutförande.....	B 258
25 §	B 262
26 §	B 273
27 §	B 277
28 §	B 283
29 §	B 287
30 §	B 290
31 §	B 298
32 §	B 300
33 §	B 302
Särskilda bestämmelser.....	B 304
34 §	B 304
35 §	B 304
36 §	B 305
37 §	B 307
38 §	B 310
39 §	B 312
40 §	B 316
41 §	B 316
42 §	B 318
Tredje avdelningen. Fastighetsreglering.....	B 320
Allmänna synpunkter.....	B 320
Inledning.....	B 320
Fastighetsregleringens allmänna utformning.....	B 320
5 kap. Allmänna bestämmelser.....	B 330
Grunderna för fastighetsreglering.....	B 331
1 §	B 331
2 §	B 335

3 §	B 338
4 §	B 348
5 §	B 358
6 §	B 364
7 §	B 369
8 §	B 378
Värdering och ersättning mellan sakägare.....	B 383
9 §	B 395
10 §	B 403
11 §	B 409
12 §	B 417
13 §	B 424
14 §	B 428
15 §	B 430
16 §	B 434
17 §	B 446
Överenskommelser mellan sakägare m. m.	B 447
18 §	B 447
19 §	B 456
20 §	B 457
Inskränkningar i rätten att nyttja egendom som ingår i fastig- hetsreglering.	B 460
21 §	B 460
22 §	B 462
23 §	B 464
Rivning och flyttning av byggnad	B 466
24 §	B 468
25 §	B 470
26 §	B 472
27 §	B 473
28 §	B 475
29 §	B 476
Tillträde	B 477
30 §	B 477
31 §	B 481
32 §	B 485
Nyttjanderätt	B 487
33 och 34 §§	B 487
35 §	B 494
Ansvarsbestämmelse.....	B 495
36 §	B 495
6 kap. Särskilda bestämmelser om samfällighet	B 497
1 §	B 498
2 §	B 506
3 §	B 527
4 §	B 529
5 §	B 529
6 §	B 531
7 §	B 532

7 kap. Särskilda bestämmelser om servitut	B 538
Allmänna synpunkter.....	B 538
Inledning	B 538
Bildande av servitut vid fastighetsbildningsförrättning ..	B 539
Ändring och upphävande av servitut vid fastighetsbildningsförrättning.....	B 542
Specialmotivering.....	B 545
1 §	B 545
2 §	B 549
3 §	B 554
4 §	B 558
5 §	B 562
6 §	B 565
7 och 8 §§	B 566
9 §	B 569
8 kap. Särskilda bestämmelser om inlösen.....	B 570
Allmänna synpunkter.....	B 570
Specialmotivering.....	B 592
1 §	B 592
2 §	B 596
3 §	B 601
4 §	B 604
5 §	B 610
6 §	B 612
7 §	B 614
8 §	B 615
9 kap. Särskilda bestämmelser om gemensamma arbeten	B 618
Allmänna synpunkter.....	B 618
Specialmotivering.....	B 637
1 §	B 637
2 §	B 641
3 §	B 643
4 §	B 644
5 §	B 645
6 §	B 646
7 §	B 648

Del B 2

Remiss till lagrådet den 19 april 1968 (forts.)

Fjärde avdelningen. Övriga fastighetsbildningsåtgärder.....	B 649
10 kap. Avstyckning.....	B 649
1 och 2 §§	B 654
3 §	B 661
4 §	B 661
5 §	B 665
6 §	B 670
7 §	B 671
8 §	B 672

9 §	B 678
11 kap. Klyvning.....	B 679
1 och 2 §§	B 682
3 §.....	B 684
4 §.....	B 689
5 §.....	B 690
6 §.....	B 692
7 §.....	B 693
8 §.....	B 694
9 §	B 694
10 §.....	B 695
12 kap. Sammanläggning.....	B 696
Allmänna synpunkter.....	B 696
Inledning.....	B 696
Officialinitiativ vid sammanläggning.....	B 696
Sammanläggnings beroende av gravationsförhållanden ...	B 698
Förfarandet vid sammanläggning.....	B 701
Specialmotivering	B 716
Villkor för sammanläggning.....	B 716
1 §	B 716
2 §	B 720
3 §	B 725
4 §	B 730
5 §	B 733
6 §	B 741
Verkan av sammanläggning.....	B 743
7 §	B 743
Förfarandet vid sammanläggning.....	B 746
8 §	B 746
9 §	B 750
10 §	B 753
11 §	B 758
12 §	B 760
13 §	B 760
Kostnader för sammanläggning.....	B 762
14 §	B 762
13 kap. Fastighetsbildning för samordning med kommunal indelning	B 763
1 §	B 768
2 §	B 771
3 §	B 772
4 §	B 774
5 §	B 775
Femte avdelningen. Fastighetsbestämning.....	B 777
14 kap.	B 777
Allmänna synpunkter.....	B 778
Specialmotivering	B 789
1 §	B 789
2 §	B 800
3 §	B 804

4 §	B 806
5 och 6 §§	B 808
7 §	B 814
8 och 9 §§	B 816
10 §	B 818
Sjätte avdelningen. Rättegången i fastighetsbildningsmål	B 821
Allmänna synpunkter	B 821
Inledning	B 821
Fastställelseprövning	B 822
Efterbevakning till förmån för enskilda intressen	B 829
Efterbevakning till förmån för allmänna intressen	B 831
15 kap. Fullföljd till fastighetsdomstol	B 842
1 §	B 844
2 §	B 846
3 §	B 850
4 §	B 852
5 §	B 852
6 §	B 852
7 och 8 §§	B 857
9 §	B 869
10 §	B 870
11 §	B 873
16 kap. Förfarandet vid fastighetsdomstol	B 879
1 §	B 880
2 §	B 882
3 §	B 884
4 §	B 888
5 §	B 889
6 §	B 896
7 §	B 896
8 §	B 896
9 §	B 900
10 §	B 901
11 §	B 903
12 §	B 908
13 och 14 §§	B 912
15 §	B 923
16 §	B 924
17 kap. Rättegången i hovrätt	B 924
1 §	B 925
2 §	B 926
3 §	B 927
18 kap. Rättegången i högsta domstolen	B 928
1 §	B 929
2 §	B 929
3 §	B 930
Sjunde avdelningen. Fastighetsregister	B 931
19 kap.	B 931
Allmänna synpunkter	B 931

Specialmotivering	B 937
1 och 2 §§	B 937
3 §	B 945
4 §	B 955
5 §	B 960
VI. Hemställan	B 961
<i>Det remitterade förslaget till fastighetsbildningslag</i>	B 963
<i>Fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om fastighetsbildning</i>	B 1021
<i>Lagrådets utlåtande den 2 juni 1969</i>	
Allmänna synpunkter	B 1093
1 kap.	B 1097
2 §	B 1097
4 §	B 1098
2 kap.	B 1101
4 §	B 1101
3 kap.	B 1102
1 §	B 1102
2 och 3 §§	B 1103
5 §	B 1104
8 §	B 1105
11 §	B 1106
4 kap.	B 1107
3 §	B 1107
6 §	B 1107
8 §	B 1108
10 §	B 1108
17 §	B 1109
21 §	B 1109
22 §	B 1110
25 §	B 1110
31 §	B 1110
38 §	B 1110
42 §	B 1111
5 kap.	B 1111
4 §	B 1111
7 §	B 1111
8 §	B 1112
9 §	B 1112
12 §	B 1114
13 §	B 1116
15 §	B 1116
16 §	B 1117
17 §	B 1121
18 §	B 1122
19 §	B 1129
20 §	B 1129
21 §	B 1129
22 §	B 1130
24 §	B 1131

Kungl. Maj:ts proposition nr 128 år 1969

B 1171

25 §	B 1131
27 §	B 1131
28 §	B 1132
29 §	B 1132
30 §	B 1133
33 §	B 1133
34 §	B 1135
36 §	B 1136
6 kap.	B 1136
3 §	B 1136
6 och 7 §§	B 1136
7 kap.	B 1137
1 §	B 1137
3 och 4 §§	B 1137
5 §	B 1140
6 §	B 1140
7—9 §§	B 1141
8 kap.	B 1141
1 och 2 §§	B 1141
4 §	B 1142
6 §	B 1143
7 §	B 1144
8 §	B 1144
9 kap.	B 1145
7 §	B 1145
10 kap.	B 1146
4 §	B 1146
5 §	B 1146
12 kap.	B 1148
4 §	B 1148
5 och 6 §§	B 1148
7 §	B 1150
15 kap.	B 1151
2 §	B 1151
10 och 11 §§	B 1152
16 kap.	B 1152
13 och 14 §§	B 1152
17 kap.	B 1152
3 §	B 1152

Utdrag av protokollet över justitieärenden den 26 september 1969

Allmänt	B 1155
2 kap. 4 §	B 1156
3 kap. 1 och 2 §§	B 1156
3 kap. 8 §	B 1157
3 kap. 11 §	B 1158
4 kap. 6 §	B 1159
4 kap. 10 §	B 1159

B 1172

Kungl. Maj:ts proposition nr 128 år 1969

5 kap. 9 §.....	B 1160
5 kap. 12 §.....	B 1160
5 kap. 16 §.....	B 1160
5 kap. 18 §.....	B 1161
5 kap. 20 §.....	B 1161
5 kap. 33 §.....	B 1162
10 kap. 5 §.....	B 1162