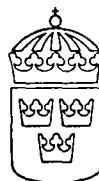


Regeringens proposition

1988/89:77

om ändringar i fastighetsbildningslagen
(1970:988) m. m.



Prop.
1988/89: 77

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 19 januari 1989.

På regeringens vägnar

Ingvar Carlsson

Laila Freivalds

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås olika lagändringar i syfte att effektivisera fastighetsbildningsmyndigheternas förrättningsverksamhet. Dessutom behandlas vissa frågor rörande gemensamhetsanläggningar.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 1990.

Lagförslagen i denna proposition har granskats av lagrådet. Propositionen innehåller därför tre huvuddelar: lagrådsremissen (s. 36), lagrådets yttrande (s. 111) och föredragande statsrådets ställningstagande till lagrådets synpunkter (s. 119).

Den som vill ta del av samtliga skäl för lagförslagen måste därför läsa alla tre delarna.

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹

dels att 7 kap. 28 och 29 §§, 8 kap. 4 §, 9 kap. 23 § samt 20 kap. 13 § skall ha följande lydelse,

dels att i balken skall införas en ny paragraf, 23 kap. 9 §, samt närmast före denna en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

28 §

Gäller nyttjanderätt eller servitut efter *fastighetsdelning* i flera fastigheter, skall vederlag som utgår för rättigheten tillkomma ägarna av dessa i förhållande till belastningen på varje fastighet.

Gäller nyttjanderätt eller servitut efter *fastighetsbildning* i flera fastigheter, skall vederlag som utgår för rättigheten tillkomma ägarna av dessa i förhållande till belastningen på varje fastighet.

29 §

Om fastighet som besväras av nyttjanderätt eller servitut undergår fastighetsreglering, får rättigheten därefter utövas på område, som genom regleringen överföres till fastigheten. Detta gäller dock icke, om rättighetens utövning genom upplåtelseavtalet är begränsad till viss del av fastigheten eller utövning av rättigheten på det överförda området eljest måste anses strida mot upplåtelsen. Föreskrift om rätt för fastighetsbildningsmyndigheten att bestämma nytt område för utövning av nyttjanderätt finns i fastighetsbildningslagen (1970:988).

Om fastighet som besväras av nyttjanderätt eller servitut undergår fastighetsreglering, får rättigheten därefter utövas på område, som genom regleringen överföres till fastigheten. Detta gäller dock icke, om rättighetens utövning genom upplåtelseavtalet är begränsad till viss del av fastigheten eller om utövning av rättigheten på det överförda området eljest måste anses strida mot upplåtelsen *eller är oförenlig med sådant förordnande som avses i tredje stycket*. Föreskrift om rätt för fastighetsbildningsmyndigheten att bestämma nytt område för utövning av nyttjanderätt finns i fastighetsbildningslagen (1970:988).

Nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft gäller ej vidare i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår fastighet vari rättigheten upplåtits. Det åligger den som tillträder sådan byggnad att inom en månad från tillträdet uppsäga hyresavtal som gällde mot avträdaren. I annat fall gäller avtalet mot honom.

Att fastighetsbildningsmyndigheten kan förordna att en rättighet skall fortsätta att gälla i mark eller byggnad som genom fastighetsregle-

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

ring frångår den fastighet vari rättigheten upplåtits föreskrivs i 5 kap. 33 a § och 7 kap. 13 § fastighetsbildningslagen. En sådan rättighet skall vid tillämpningen av 22 § äga företräde framför en rättighet som enligt första stycket skulle få utövas i marken eller byggnaden.

8 kap.

4 §²

Uppsäges arrendeavtal med anledning av att arrenderätten är förverkad, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter uppsägningen, om ej rätten finner skäligt ålägga arrendatorn att avflytta tidigare eller annat följer av 25 §.

Om arrendeavtal uppsäges av annan orsak som ger jordägare eller arrendator rätt att frånträda avtalet, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. Sker uppsägningen innan arrendatorn tillträtt arrendestället, upphör avtalet dock genast att gälla.

Om arrendeavtal uppsäges av annan orsak som ger jordägare eller arrendator rätt att frånträda avtalet, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. *Frånträder arrendatorn avtalet med stöd av 7 kap. 30 § andra stycket, skall avtalet, om arrendatorn begär det i uppsägningen, i stället upphöra att gälla den dag då arrendatorn till följd av fastighetsregleringen är skyldig att avträda mark. Sker uppsägningen innan arrendatorn tillträtt arrendestället, upphör avtalet genast att gälla.*

Fardag är den 14 mars.

9 kap.

23 §³

Avräkning mellan jordägaren och arrendatorn skall ske, när arrendestället avträdes. Avräkning skall även ske vid tidigare tidpunkt i den mån avtal därom träffats. I samband med förlängning av arrendeavtalet skall avräkning alltid ske, om mer än nio år förflutit från tillträdet eller från närmast föregående avräkning.

Avräkning skall också ske i samband med ett förordnande enligt 5 kap. 33 a § fastighetsbildningslagen (1970:388).

Om ej annat avtalats, skall avräkning grundas på syn vid avräkningsperiodens början och slut.

Vid avräkningen skall beaktas om kostnaderna för att avhjälpa de brister som förelåg vid avräkningsperiodens början har förändrats under perioden.

² Senaste lydelse 1981:784.

³ Senaste lydelse 1985:928.

20 kap.

13 §⁴

Om det på grund av innehållet i protokollet och vad som i övrigt framkommit måste antagas, att det påstådda förvärvet ägt rum samt att det är giltigt och kan göras gällande, skall den omständigheten att endast protokollet åberopas som fångeshandling ej utgöra hinder mot lagfart.

Om det på grund av innehållet i protokollet och vad som i övrigt framkommit måste antagas att det påstådda förvärvet ägt rum samt sökanden med hänsyn till vad som framkommit bör anses som ägare, skall den omständigheten att endast protokollet åberopas som fångeshandling ej utgöra hinder mot lagfart. Ett förvärv för vilket tillstånd av myndighet fordras får dock inte läggas till grund för lagfart förrän tillstånd har lämnats.

Har i fall som avses i första stycket förvärvaren eller någon som härleder sin rätt från honom innehaft fastigheten med äganderättsanspråk under de tio åren närmast före det år då lagfartsansökan företages till prövning, utgör omständighet som avses i 7 § 2 hinder mot lagfart endast om inskrivning eller anteckning, som grundar sig på annans äganderätt till fastigheten eller anspråk därpå, skett i fastighetsboken under nämnda tid.

I ärende om lagfart som avses i denna paragraf skall, om så finnes erforderligt, inhämtas yttrande från kammarkollegiet. Kollegiet får föra talan mot beslut, varigenom lagfart beviljats.

23 kap.

Övriga bestämmelser

9 §

Kommer en inskriven rättighet till följd av ett förordnande enligt 5 kap. 33 a § eller 7 kap. 13 § fastighetsbildningslagen (1970:988) att gälla i en annan fastighet än den i vilken den har blivit inskriven, skall rättigheten inskrivas i den andra fastigheten. En sådan inskrivning ger samma rätt till företräde som om den verkställts efter ansökan.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

⁴ Senaste lydelse 1975:1085.

Lag om ändring i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål

Härigenom föreskrivs att 4 § lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

När mål enligt särskilda bestämmelser efter prövning av själva saken avgöres utan huvudförhandling är *fastighetsdomstol* domför utan nämndemännen. I övrigt är *fastighetsdomstol* vid handläggning av mål domför med en lagfaren ledamot i samma utsträckning som föreskrives för tingsrätt.

Föreslagen lydelse

4 §

När mål enligt särskilda bestämmelser efter prövning av själva saken avgörs utan huvudförhandling är *fastighetsdomstolen* domför utan nämndemännen. I *fastighetsbildningsmål* är domstolen i dessa fall domför med en lagfaren ledamot när enighet om utgången i målet föreligger mellan klaganden samt övriga sakägare och företrädare för allmänt intresse som hörts över överklagandet, eller det med hänsyn till målets beskaffenhet är tillräckligt att det avgörs av en lagfaren ledamot och parterna samtycker till det.

I övrigt är *fastighetsdomstol* vid handläggning av mål domför med en lagfaren ledamot i samma utsträckning som föreskrivs för tingsrätt.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

¹ Lagen omtryckt 1974:1064.

Lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)¹

dels att 4 kap. 42 § skall upphöra att gälla,

dels att 4 kap. 8, 11, 12, 15, 17, 18, 25 a, 29, 30 och 39 §§, 5 kap. 3, 5, 10, 17, 18 och 30 a §§, 6 kap. 6 §, 7 kap. 5 §, 8 kap. 7 §, 14 kap. 2 och 8 §§, 15 kap. 2—7, 10 och 11 §§, 16 kap. 1—3, 9, 11, 12 och 15 §§, 17 kap. 1 och 2 §§, 18 kap. 1 § samt 19 kap. 3 § skall ha följande lydelse,

dels att i lagen skall införas sju nya paragrafer, 4 kap. 10 a, 5 kap. 30 b, 33 a och 34 a §§, 6 kap. 7 § samt 7 kap. 12 och 13 §§ av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

4 kap.

8 §

Ansökan om fastighetsbildning göres skriftligen hos fastighetsbildningmyndigheten. Muntlig ansökan som göres vid förrättnings-sammanträde skall dock godtagas, om den väckta frågan lämpligen kan prövas vid samma förrättning.

Ansökan om fastighetsbildning göres skriftligen hos fastighetsbildningmyndighet i länet eller hos överlantmätarmyndigheten. Muntlig ansökan som göres vid förrättnings-sammanträde skall dock godtas, 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 rätt till elektrisk kraft 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.

10 a §

Om ansökan har gjorts om fastighetsbildning för bebyggelse eller annat ändamål som kräver medgivande enligt naturvårdslagen (1964:822), får fastighetsbildningsmyndigheten efter samtycke av sökanden begära sådant medgivande.

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.

¹ Lagen omtryckt 1971:1035.

Ägaren till en fastighet som berörs av förrättningen skall på begäran av fastighetsbildningsmyndigheten uppgge för honom kända innehavare av servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft. Underlåter han det utan giltigt skäl, skall han ersätta den skada som därigenom uppkommer för rättighetshavaren.

Om det är ovisst vilken av flera som äger en fastighet eller som innehar en rättighet, behandlas samtliga som sakägare. Har en fastighet bytt ägare genom ett förvärv som inte är fullbordat, är både överlåtaren och förvärvaren sakägare.

Om en förrättning angår samfällig mark som förvaltas av en samfällighetsförening, är föreningen sakägare i stället för delägarna.

12 §²

Om god man enligt 11 kap. 3 § föräldrabalken behöver förordnas, skall fastighetsbildningsmyndigheten anmäla detta hos rätten.

Om förrättningen rör en fastighet som ägs av ett upplöst bolag eller en annan upplöst sammanslutning, får rätten förordna god man som avses i 11 kap. föräldrabalken att företräda sammanslutningen vid förrättningen.

Om god man enligt första stycket eller annan god man enligt 11 kap. 3 § föräldrabalken behöver förordnas, skall fastighetsbildningsmyndigheten anmäla detta hos rätten.

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. Därjämte skall byggnadsnämnden underrättas om förrättningen innan denna avslutas.

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. Detta gäller inte den som är sakägare endast därför att han har del i samfällighet, om underrättelse enligt 6 kap. 7 § har lämnats.

Handläggs en förrättning utan sammanträde, skall byggnadsnämnden underrättas om förrättningen innan den avslutas.

² Senaste lydelse 1988:1258.

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 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, beslut *mot vilket talan får föras* särskilt, skall sakägare och annan som får *besvara sig* underrättas om beslutet utan dröjsmål. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

I beslut skall anges de skäl på vilka avgörandet grundas, såvida motivering av beslutet *inte* kan anses överflödig. Beslut, som meddelas i samband med förrättningens avslutande eller inställande, och beslut, *som får överklagas* särskilt, skall dessutom innehålla *anvisning om hur beslutet kan överklagas*.

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 *som får överklagas* särskilt, skall sakägare och annan som får *överklaga* underrättas om beslutet utan dröjsmål. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

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.

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

Kallelse enligt första stycket behöver inte utfärdas till den som är sakägare endast därför att han har del i samfällighet, om under rättelse enligt 6 kap. 7 § har lämnats. Har sakägaren framställt yrkande, gäller första stycket.

Kallelse skall i god tid före sammanträdet delges sakägarna.

25 a §³

Om byggnadsnämnden vid samråd enligt 4 kap. 25 § anser att tillåtligheten enligt 3 kap. 3 § av fastighetsbildning för ny eller befintlig bebyggelse kan sättas i fråga och om det från andra synpunkter finns förutsättningar för att genomföra fastighetsbildningen, skall fastighetsbildningsmyndigheten hänskjuta ärendet till byggnadsnämnden för prövning. Finner nämnden att 3 kap. 3 § inte utgör hinder mot fastighetsbildningen, skall nämnden lämna medgivande till denna.

Beslut varigenom byggnadsnämnden vägrat medgivande till fastighetsbildningen eller gjort sådant medgivande beroende av villkor får överklagas *genom besvär* hos länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut får överklagas *genom besvär* hos regeringen.

Beslut varigenom byggnadsnämnden vägrat medgivande till fastighetsbildningen eller gjort sådant medgivande beroende av villkor får överklagas hos länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut får överklagas hos regeringen.

Beslut av byggnadsnämnden eller högre instans varigenom medgivande till fastighetsbildningen vägrats eller gjorts beroende av villkor är bindande för fastighetsbildningsmyndigheten.

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 *besvara 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.

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

Sedan förrättningen avslutats skall fastighetsbildningsmyndigheten *under den tid överklagande får ske* 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 *under den tid överklagande får ske* i be-

³ Senaste lydelse 1987:124.

tillhandahålla handlingar för granskning på förrättningsstället eller lämplig plats i närheten. Vad som nu föreskrivits gäller också när beslut meddelas under förrättningen och *talán mot* detta skall *föras* särskilt.

hövlig, utsträckning tillhandahålla handlingar för granskning på förrättningsstället eller lämplig plats i närheten. Vad som nu föreskrivits gäller också när beslut meddelas under förrättningen och detta skall *överklagas* 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.

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 rådruť lámnas honom.

Har fastighetsbildningsmyndigheten meddelat beslut i fråga *be-
träffande 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.

Har fastighetsbildningsmyndigheten meddelat beslut i fråga *som
får överklagas* särskilt, skall förrättningen vila i de delar som är beroende av frågans slutliga lösning, *om inte* myndigheten finner att förrättningen kan fortsätta utan betydande olägenhet eller fastighetsdomstolen förordnar att den skall fortgå.

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.

5 kap.
3 §⁴

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

Rätt att påkalla fastighetsreglering *har* ägare av *en* fastighet som *berörs* av regleringen. *En samfällighetsförening får efter beslut av föreningsstämman påkalla fastighetsreglering som berör samfälld mark under föreningens förvaltning.*

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

Kommunen kan påkalla fastighetsreglering som behövs för att mark och vatten skall kunna användas för bebyggelse på ett ändamålsenligt sätt.

Länsstyrelsen kan påkalla fastighetsreglering som länsstyrelsen finner vara av större betydelse från allmän synpunkt.

5 §

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

Fastighetsreglering som begärts av sakägare får genomföras endast om den är nödvändig för att en *fastighet som tillhör* sökanden skall förbättras. *Kravet på att en fastighet skall förbättras gäller inte om regleringen har påkallats av en samfällighetsförening och berör en samfällighet som inte längre är av gemensam betydelse för delägarfastigheterna.*

Har regleringen påkallats av annan än 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.

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 servitutsåtgärd 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 (likvidvärdering). Vid likvidvärderingen skall hänsyn tagas till egendomens användning för det ändamål som föranleder det högsta värdet samt

⁴ Senaste lydelse 1987:124.

till förhållandena vid tillträdet, om ej annat följer av att avträdaren har rätt att tillgodogöra sig skog eller gröda. I övrigt skall värderingen ske med hänsyn särskilt till egendomens marknadsvärde.

Om en nyttjanderätt eller ett servitut skall fortsätta att gälla i ett markområde till följd av ett förordnande enligt 33 a § eller 7 kap. 13 §, skall likvidvärdet för markområdet minskas. Minskningen skall motsvara den belastning som rättigheten medför för tillträdaren av markområdet, i den mån minskning kan ske utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt än rättigheten. Kan minskning inte ske fullt ut, skall ersättning som till följd härav skall betalas fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta som varje sakägare har av regleringen.

17 §

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.

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.

Om samfällad mark som förvaltas av en samfällighetsförening berörs av en förrättning, skall föreningen utge ersättning för mark som tillförs samfälligheten och ta emot ersättning för mark som frångår den.

Förvaltas samfälligheten av en styrelse eller förvaltare med befogenhet att uppbära medel som tillkommer samfälligheten, skall ersättningen betalas ut till styrelsen eller förvaltaren, om inte någon delägare begär att den ersättning som belöper på hans andel skall utbetalas till honom. Endast om en sådan begäran framställs, skall fastighetsbildningsmyndigheten i ersättningsbeslutet ange varje delägars andel.

Ersättning som enligt 16 § första stycket skall inbetalas till myndighet skall räknas av innan utbetalning sker till en samfällighetsförening, styrelse eller förvaltare.

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 tomträtt, 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 avvikelserna 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 fastighetsgraderingsvärde skall upprättas skriftligen. Beträffande rätten att lämna sådant medgivande gäller samma villkor som för överlåtelse av fast egendom.

Medgivande eller samtycke enligt första stycket till åtgärd som berör samfällad mark skall, om samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, lämnas av föreningen i stället för av delägarna.

30 a §⁵

Om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt, får fastighetsbildningsmyndigheten medge att tillträde sker utan hinder av att fastighetsbildningsbeslutet ej har vunnit laga kraft (förtida tillträde). Beslut om förtida tillträde får meddelas före förrättningens avslutande endast om *särskild talan får föras mot fastighetsbildningsbeslutet*.

Om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt, får fastighetsbildningsmyndigheten medge att tillträde sker utan hinder av att fastighetsbildningsbeslutet ej har vunnit laga kraft (förtida tillträde). Beslut om förtida tillträde får meddelas före förrättningens avslutande endast om fastighetsbildningsbeslutet *får överklagas särskilt*.

Om det ej är uppenbart att den ersättning som den tillträdande har att utge med anledning av fastighetsbildningsbeslutet blir obetydlig, skall fastighetsbildningsmyndigheten på yrkande av den tillträdande, fastighetsägaren eller annan som beröres av tillträdet föreskriva att den tillträdande innan förtida tillträde sker skall utge förskott på den ersättning som slutligt fastställs. Fastighetsbildningsmyndigheten skall vidare föreskriva att den tillträdande hos länsstyrelsen skall ställa säkerhet för den ytterligare ersättning jämte ränta som kan komma att fastställas samt för det skadestånd som kan komma att utgå, om fastighetsbildningsbeslutet eller beslut om tillträde ändras. I fråga om sådan säkerhet äger 7 kap. 7 och 8 §§ expropriationslagen (1972:719) motsvarande tillämpning.

Fastighetsbildningsmyndigheten skall ange den tid inom vilken den tillträdande senast skall ha fullgjort vad fastighetsbildningsmyndigheten har föreskrivit. Har åliggandena ej fullgjorts inom utsatt tid, är medgivandet förfallet. Medgivande till förtida tillträde får utnyttjas när åliggandena

⁵ Senaste lydelse 1979:900.

har fullgjorts, även om beslutet om förtida tillträde icke har vunnit laga kraft.

Har förskott bestämts enligt denna paragraf, får den slutliga ersättning-
en ej bestämmas till lägre belopp än förskottet. Detta gäller dock endast
om tillträde har skett eller förskottet ändå har betalats.

30 b §

Är mark som överförs genom fastighetsreglering belastad med nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft och skall rättigheten enligt 7 kap. 29 § jordabalken inte gälla mot tillträdaren, upphör rättigheten vid den tidpunkt som enligt 30 eller 30 a § gäller för tillträdet eller vid den senare tidpunkt som fastighetsbildningsmyndigheten föreskriver. Utgörs rättigheten av jordbruksarrende, inträder arrendatorns skyldighet att avträda marken dock tidigast på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det att arrendatorn fick underrättelse om att regleringen påkallats.

33 a §

Om en nyttjanderätt avser mark som genom fastighetsreglering överförs till en annan fastighet, skall fastighetsbildningsmyndigheten förordna att nyttjanderätten skall fortsätta att gälla i det överförda markområdet, om någon sakägare begär det samt åtgärden är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen. Är ett arrende enligt lag förenat med rätt till förlängning, skall ett sådant förordnande meddelas på yrkande av arrendatorn, om denne visar beaktansvärda skäl för ett fortsatt arrende samt åtgärden inte i väsentlig mån motverkar syftet med regleringen.

Ett förordnande enligt första stycket innebär att upplåtelsen, såvitt den avser den överförda marken, gäller mot tillträdaren som om denne förvärvat marken genom en överlåtelse vid vilken har gjorts förbehåll om upplåtelsen. Fastighetsbildningsmyndigheten får dock föreskriva sådan jämkning av upplåtelsevillkoren som behövs. Ett förordnande

enligt första stycket får meddelas utan att nyttjanderättshavaren har blivit hörd, om det är uppenbart att åtgärden inte är till olägenhet för honom och det även i övrigt framstår som obehövt att höra honom.

Ett förordnande enligt första stycket skall redovisas i fastighetsbildningsbeslutet. Om nyttjanderätten är inskriven i fastighetsboken, skall underrättelse om förordnandet lämnas till inskrivningsmyndigheten när fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

34 a §

Fastighetsbildningsmyndigheten får föreskriva att en nyttjanderätt som har tillkommit genom expropriation eller något annat sådant förfogande skall upphöra, om det är uppenbart att nyttjanderätten inte längre behövs och upphörandet är av betydelse för regleringen. I annat fall får föreskrivas sådan ändring av villkoren för nyttjanderätten som behövs med hänsyn till ändamålet med fastighetsbildningen, under förutsättning att syftet med nyttjanderätten inte därigenom motverkas.

6 kap.

6 §

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 fastighetens andel i marken har ett ej obetydligt värde.

Uppkommer fråga om tillämpning av första stycket och har ej i kallelserna till första förrättnings-sammanträdet 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.

Överförs mark från en samfällighet, utgår ersättning endast till delägare som har framställt yrkande om det under förrättningen. Ersättning skall dock utan yrkande fastställas för sådan andel i marken vars värde överstiger tre procent av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gällde året innan förrättningen påbörjades. Ersättning skall alltid fastställas utan yrkande när samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening eller när i annat fall ersättning enligt 5 kap. 17 § andra stycket skall utbetalas till någon som företräder delägarna.

7 §

Om en samfällighet inte brukas av delägare för gemensamt ändamål och det är uppenbart att ersättning för samfällad mark enligt 6 § inte behöver fastställas utan yrkande, får underrättelse om förrättningsansökningen lämnas till någon eller några av de delägare som inte på annan grund är sakägare i förrättningen. Fastighetsbildningsbeslut får i sådana fall meddelas och förrättningen avslutas utan att samtliga delägare i samfälligheten har fått tillfälle att yttra sig i förrättningen.

7 kap.

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.

Om det är uppenbart att ett servitut är övergivet och att ett upphävande av servitutet inte minskar den härskande fastighetens värde, får servitutet upphävas utan att ägaren av denna fastighet har lämnats tillfälle att yttra sig i förrättningen.

12 §

Vid överföring av mark från en fastighet till vilken hör servitut eller annan särskild rättighet får fastighetsbildningsmyndigheten förordna att rättigheten skall tillhöra båda de fastigheter som berörs av fastighetsregleringen eller endera av dem. Meddelas inte något förordnande gäller 2 kap. 5 §.

13 §

Vad som föreskrivs i 5 kap. 33 a § om nyttjanderätt gäller också i fråga om servitut som har upplåtits genom avtal.

8 kap.

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 rätt till elektrisk kraft. 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.

14 kap.

2 §

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

Fastighetsbestämning *handläggs* av fastighetsbildningsmyndigheten vid förrättning. Beträffande sådan förrättning *tillämpas* 4 kap. 1 – 24 §§, 28 § första stycket och 31 – 40 §§.

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

8 §

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

Har fastighetsbildningsmyndigheten meddelat beslut *som får överklagas* särskilt, skall beslutet samt karta och annan handling som fordras för klarläggande av beslutets innebörd hållas tillgängliga hos myndigheten under *den tid beslutet får överklagas.*

15 kap.

2 §⁶

Talan mot fastighetsbildningsmyndighetens beslut föres särskilt, om myndigheten

1. avvisat ansökan om fastighets-

Fastighetsbildningsmyndighetens beslut *skall överklagas* särskilt, om myndigheten myndigheten

1. avvisat ansökan om fastighets-

⁶ Senaste lydelse 1977:362.

bildning eller fastighetsbestämning eller avvisat ombud eller biträde,

2. ogillat jäv mot förättningsman,

3. beslutat i fråga om förskott enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket,

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.

Talan mot tillståndsbeslut och beslut i fråga om förtida tillträde 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.

bildning eller fastighetsbestämning eller avvisat ombud eller biträde,

2. ogillat jäv mot förättningsman,

3. beslutat i fråga om förskott enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket *eller tidpunkt för rättighetshavares skyldighet att avträda mark enligt 5 kap. 30 b §.*

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 *av förrättningsbeslut, karta eller annan handling.*

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 kostnader 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,

9. *avvisat överklagande.*

Skrivelsen med överklagande enligt denna paragraf skall ges in till fastighetsbildningsmyndigheten inom två veckor från den dag då beslutet meddelades. Överklagande får göras av sakägare. Beslut som avses i 1, 4, 5 och 8 får överklagas även av annan som beslutet rör.

3 §⁷

Tillståndsbeslut och beslut i fråga om förtida tillträde överklagas särskilt. Skrivelsen med överklagandet skall ges in till fastighetsbildningsmyndigheten inom fyra veckor från den dag då beslutet meddelades. Detsamma gäller fastighetsbildnings- och fastighetsbestämningsbeslut, om fastighetsbildningsmyndigheten förordnar att beslutet skall överklagas särskilt.

⁷ Senaste lydelse 1977:362.

Förordnande att *talán* skall föras särskilt får meddelas om det är lämpligt. Om fastighetsbildningsbeslut *ej* innefattar medgivande till fastighetsbildningen i dess helhet, fordras vidare att tillståndsbeslut meddelas samtidigt eller att lagakraftäggande sådant beslut föreligger.

Besvär enligt denna paragraf får *anföras* av sakägare.

Förordnande att *ett beslut* skall överklagas särskilt får meddelas om det är lämpligt. Om fastighetsbildningsbeslut *inte* innefattar medgivande till fastighetsbildningen i dess helhet, fordras vidare att tillståndsbeslut meddelas samtidigt eller att lagakraftäggande sådant beslut föreligger.

Överklagande enligt denna paragraf får göras av sakägare.

4 §

Menar sakägare att förrättningen onödigt uppehålls 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.

Menar sakägare att förrättningen onödigt uppehålls 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 *överklaga* beslutet. *Skrivelsen med överklagandet skall ges in till fastighetsbildningsmyndigheten. Denna rätt att överklaga är inte begränsad till viss tid.*

5 §

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

Fastighetsbildningsmyndighetens beslut att gilla invändning om jäv *får inte överklagas*.

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.

Överklagas i annat fall än som avses i 2–5 §§ beslut eller åtgärd av fastighetsbildningsmyndigheten, skall *skrivelsen med överklagandet ges in till fastighetsbildningsmyndigheten* 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.

Åtgärd varigenom gräns utmärkts får *överklagas* 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.

Överklagande enligt denna paragraf får göras av sakägare. Den som ålagts att betala ersättning eller kostnad får *överklaga* beslutet, även om han *inte* är sakägare.

7 §

Talan mot tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut får föras av byggnadsnämnden på sätt och inom tid som gäller för sakägare.

Tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut får överklagas av byggnadsnämnden på sätt och inom tid som gäller för sakägare.

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 att registrering i enlighet med förrättningen skulle äventyra fastighetsredovisningens tillförlitlighet eller på annat sätt föranleda rättsosäkerhet.

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

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 26 § *förvaltningslagen* (1986:223), får myndigheten söka rättelse hos fastighetsdomstolen. Detsamma gäller, om myndigheten finner att registrering i enlighet med förrättningen skulle äventyra fastighetsredovisningens tillförlitlighet eller på annat sätt föranleda rättsosäkerhet.

I fråga om *ansökan om rättelse* enligt denna paragraf *tillämpas* bestämmelserna i 16 kap. *Rätten att ansöka om rättelse är inte begränsad* 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.

Har samtliga sakägare och andra, som har rätt att *överklaga*, genom påskrift på förrättningsprotokollet eller i skriftligt meddelande som kommit fastighetsbildnings- eller fastighetsregistermyndigheten till handa godkänt förrättning, förrättningsbeslut eller gränsutmärkning, får vad som godkänts *inte överklagas*.

16 kap.

1 §^{*}

Är talan i fastighetsbildningsmål icke fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den omedelbart avvisas av fastighetsdomstolen. Har besvärslinlagan före besvärstidens utgång kommit in till fastighetsbildningsmyndigheten, skall den omedelbart avvisas av fastighetsdomstolen.

Har en skrivelse med överklagan- de kommit in till fastighetsdomstolen, skall domstolen vidarebefordra skrivelsen till fastighetsbildningsmyndigheten och samtidigt lämna uppgift om vilken dag som skrivelsen kom in till domstolen.

* Senaste lydelse 1973:1157.

utgången av nämnda tid kommit in till domstolen ej föranleda att talan avvisas.

2 §

Vid *besvärsinlaga* 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.

Vid *skrivelsen med överklagande* skall två avskrifter av *skrivelsen* och därtill hörande handlingar *bifogas*. Behöver domstolen för delgivning eller därmed jämförlig åtgärd ytterligare avskrifter, är klaganden skyldig att tillhandahålla dem. Är avskrifter *inte* 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 *besvärsinlagan* med därvid fogade handlingar delges sakägaren och föreläggande meddelas honom att inkomma med skriftlig förklaring.

Om fastighetsdomstolen finner att sakägare bör höras över *överklagandet*, skall *skrivelsen med överklagandet* och därvid fogade handlingar delges sakägaren och föreläggande meddelas honom att inkomma med skriftlig förklaring.

Fordras för målets beredande eller avgörande att yttrande inhämtas från länsstyrelsen, 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.

9 §⁹

Har *tal*an *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.

Om ett beslut vid en förrättning som *inte* avslutats *har överklagats*, kan fastighetsdomstolen föreskriva att förrättningshandläggningen skall avbrytas helt eller till viss del eller att handläggning som avbrutits skall fortgå oberoende av *överklagandet*. Sådan föreskrift träder i kraft genast och gäller till dess annat förordnas.

Om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt, får fastighetsdomstolen förordna om förtida tillträde. Härvid äger 5 kap. 30 a § andra — fjärde styckena motsvarande tillämpning.

Fastighetsdomstolen kan omedelbart förordna att beslut av fastighetsbildningsmyndigheten om förtida tillträde *ej* får utnyttjas i av-

Fastighetsdomstolen kan omedelbart förordna att beslut av fastighetsbildningsmyndigheten om förtida tillträde *inte* får utnyttjas

⁹ Senaste lydelse 1977:362.

bidan på fastighetsdomstolens prövning av besvär mot beslutet.

förrän fastighetsdomstolen har prövat överklagandet.

11 §

När *tal*an fullföljts av sakägare, får fastighetsbildningsmyndighetens beslut eller åtgärd ändras endast om övriga sakägare och, när *besvär*en rör allmänt intresse, länsstyrelsen 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 *tal*an fullföljts av företrädare för allmänt intresse eller av fastighetsregistermyndigheten.

Om domstolen finner att *besvär*en bör föranleda ändring i avslutad förrättning eller i fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut mot *vilket tal*an 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 beträffande förrättning föreligger sådan omständighet som avses i 15 kap. 10 §, får domstolen besluta om behövlig åtgärd, även om *besvär*en *icke* avsett ifrågavarande del av förrättningen.

När *överklagande* har gjorts av *någon* sakägare, får fastighetsbildningsmyndighetens beslut eller åtgärd ändras endast om övriga sakägare och, när *överklagandet* rör allmänt intresse, länsstyrelsen eller byggnadsnämnden fått tillfälle att yttra sig. Ändring till fördel för sakägare får dock ske, även om han *inte* haft tillfälle att yttra sig. Vad som nu föreskrivits äger motsvarande tillämpning, när *överklagande* har gjorts av *en* företrädare för allmänt intresse eller av fastighetsregistermyndigheten.

Om domstolen finner att *överklagandet* bör föranleda ändring i avslutad förrättning eller i fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut *som har överklagats* särskilt, får domstolen göra ändring även i del som *inte har* överklagats, om det behövs för att uppenbar motstridighet eller oenhetlighet *inte* skall uppkomma i förrättningen eller beslutet.

Finner domstolen att beträffande förrättning föreligger sådan omständighet som avses i 15 kap. 10 §, får domstolen besluta om behövlig åtgärd, även om *överklagandet inte har* avsett ifrågavarande del av förrättningen.

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 *tal*an *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

Har efter förrättningens avslutande beslut om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning *överklagats* 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

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.

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.

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.

Om en avslutad förrättning har överklagats, skall fastighetsdomstolen ofördröjligen och senast inom fyra dagar tillställa fastighetsregistermyndigheten en kopia av skrivelsen med överklagande.

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

17 kap.

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.

Fastighetsdomstols utslag eller beslut får, om inte annat är föreskrivet, överklagas till hovrätten. Skrivelsen med överklagandet skall ges in till fastighetsdomstolen. I stället för den i 52 kap. 1 § rättegångsbalken föreskrivna tiden av två veckor gäller en tid av fyra veckor.

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

2 §¹⁰

Talan mot fastighetsdomstolens beslut enligt 16 kap. 9 § andra stycket föres särskilt.

Talan får ej föras mot fastighetsdomstolens beslut i dit fullföljd fråga som avses i 15 kap. 2 § 2–4 och 6–8, 3 § beträffande förtida tillträde eller 4 §.

Fastighetsdomstolens beslut enligt 16 kap. 9 § andra stycket skall överklagas särskilt.

Fastighetsdomstolens beslut i en fråga som överklagats dit enligt 15 kap. 2 § första stycket 2–4, 6–9, 3 § beträffande förtida tillträde eller 4 § får inte överklagas.

18 kap.

1 §¹¹

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.

Mot hovrättens beslut i dit fullföljd fråga om beslut enligt 16 kap. 9 § andra stycket får talan ej föras. Talan mot hovrättens beslut i fråga om förtida tillträde i annat fall föres särskilt.

Hovrätts utslag eller beslut får, om inte annat är föreskrivet, överklagas till högsta domstolen. Skrivelsen med överklagandet skall ges in till hovrätten inom den i 56 kap. 1 § rättegångsbalken föreskrivna tiden.

Överklagande får göras av sakägare och annan enskild part samt av sådan företrädare för allmänt intresse som kunnat överklaga i frågan i hovrätten.

Hovrättens beslut i en fråga enligt 16 kap. 9 § andra stycket som har överklagats dit får inte överklagas. Hovrättens beslut i fråga om förtida tillträde i annat fall överklagas särskilt.

19 kap.

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 skolas 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 fastighets-

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

Även om förrättningen inte har avslutats skall uppgift om fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut, som skulle ha överklagats särskilt, införas så snart beslutet vunnit laga kraft, om fastighetsbildningsmyndigheten begär det.

Överklagas beslut eller åtgärd vid avslutad förrättning eller överklagas fastighetsbildnings- eller fastig-

¹⁰ Senaste lydelse 1977:362.

¹¹ Senaste lydelse 1977:362.

bildnings- eller fastighetsbestämmningsbeslut, 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 *tal*an *föres mot* domstols avgörande i fastighetsbildningsmål.

hetsbestämningsbeslut *särskilt*, får uppgift med anledning av förrättningen eller beslutet införas i fastighetsregistret i fråga om sådan del som uppenbarligen *inte berörs* av *överklagandet*. Motsvarande gäller när domstols avgörande i *ett* fastighetsbildningsmål *överklagas*.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

2. Bestämmelserna i 4 kap. 11 § fjärde stycket, 5 kap. 30 b § och 33 a § samt 7 kap. 13 § skall inte tillämpas beträffande förrättningar som har sökts före ikraftträdandet.

3. Har fastighetsbildningsmyndigheten meddelat beslut före ikraftträdandet, gäller beträffande överklagande av beslutet 15 kap. 2 § andra stycket, 3 § första stycket, 4 § och 6 § första stycket samt 16 kap. 1 § i paragrafernas äldre lydelse.

Lag om ändring i lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering

Härigenom föreskrivs att 1, 2 och 19 §§ lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §¹

Äganderättsutredning enligt denna lag får ske beträffande område där äganderätten till fast egendom är oviss, om det från allmän och enskild synpunkt är av väsentlig betydelse att ovissheten undanröjes och åtgärder härför lämpligen bör vidtagas i ett sammanhang. Sådan utredning får även eljest ske beträffande område där fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart.

Förordnande om äganderättsutredning meddelas av länsstyrelsen. Innan förordnande meddelas, skall länsstyrelsen samråda med inskrivningsmyndigheten och övriga myndigheter vilkas hörande kan vara av betydelse för avgörandet.

Framkommer skilda uppfattningar vid samråd enligt andra stycket eller är ärendet av annan anledning svårbedömt, skall det överlämnas till statens lantmäteriverk för avgörande.

2 §

Äganderättsutredning sker vid förrättning, som handlägges av fastighetsbildningsmyndigheten.

Äganderättsutredning enligt denna lag får ske beträffande område där äganderätten till fast egendom är oviss, om det från allmän och enskild synpunkt är av väsentlig betydelse att ovissheten undanröjes och åtgärder härför lämpligen bör vidtagas i ett sammanhang. Sådan utredning får även eljest ske beträffande område där fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart. *Äganderättsutredning får också ske beträffande en enstaka fastighet, om den som gör anspråk på fastigheten inte kan erhålla lagfart på grund av oklarhet om eller brist i föregående ägares åtkomst.*

Förordnande om äganderättsutredning meddelas av länsstyrelsen. *Uppkommer fråga om utredning enligt första stycket tredje meningen i en pågående fastighetsbildningsförrättning meddelas i stället förordnande av fastighetsbildningsmyndigheten.* Innan förordnande enligt detta stycke meddelas, skall den beslutande myndigheten samråda med inskrivningsmyndigheten och övriga myndigheter vilkas hörande kan vara av betydelse för avgörandet.

Om äganderättsutredningen är av betydelse för en annan förrättning som handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten, får myndighe-

¹ Senaste lydelse 1979:254.

Bestämmelserna i 4 kap. 1–7, 12 och 13 §§, 14 § första och fjärde styckena, 16–24, 28 och 29 §§, 30 § första stycket samt 31, 33–40 och 42 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) äger motsvarande tillämpning i fråga om äganderättsutredning.

ten handlägga äganderättsutredningen och den andra förrättningen gemensamt.

Bestämmelserna i 4 kap. 1–7, 12 och 13 §§, 14 § första och fjärde styckena, 16–24, 28 och 29 §§, 30 § första stycket samt 31 och 33–40 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas också i fråga om äganderättsutredning.

19 §

Bestämmelserna i 2 § första stycket och 3 § denna lag samt 4 kap. 1–10, 12–24, 28 och 29 §§, 30 § första stycket, 31–40 och 42 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) äger motsvarande tillämpning i fråga om legalisering.

Bestämmelserna i 2 § första stycket och 3 § denna lag samt 4 kap. 1–10, 12–24, 28 och 29 §§, 30 § första stycket och 31–40 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas också i fråga om legalisering.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

Lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)

Härigenom föreskrivs i fråga om anläggningslagen (1973:1149)
dels att övergångsbestämmelserna till lagen (1974:822) om ändring i anläggningslagen skall ha följande lydelse,
dels att 7, 18, 19, 22 och 35 §§ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*7 §¹

Gemensamhetsanläggning får ej inrättas, om ägarna av de fastigheter som skall deltaga i anläggningen och hyresgästerna i sådana fastigheter mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. Vid denna prövning skall främst deras mening beaktas som har störst nytta av anläggningen. Hyresgästerna *företrädes* av riksorganisation av hyresgäster eller förening, som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde *fastigheterna* är *belägna* (hyresgästorganisation).

Gemensamhetsanläggning får ej inrättas, om ägarna av de fastigheter som skall deltaga i anläggningen och hyresgästerna i sådana fastigheter mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. Vid denna prövning skall främst deras mening beaktas som har störst nytta av anläggningen. Hyresgästerna *företräds* av *den eller de organisationer av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för berörda fastigheter eller, om förhandlingsordning inte gäller, riksorganisation av hyresgäster eller förening, som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheterna är belägna* (hyresgästorganisation).

Första stycket gäller icke, om behovet av anläggningen är synnerligen angeläget.

18 §²

Rätt att påkalla förrättning enligt denna lag tillkommer ägaren av fastighet, som avses skola deltaga i anläggningen eller som enligt en detaljplan helt eller till viss del skall användas till allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman. Rätt att påkalla förrättning tillkommer också kommunen och hyresgästorganisation.

Rätt att påkalla förrättning enligt denna lag tillkommer ägaren av fastighet, som avses skola deltaga i anläggningen eller som enligt en detaljplan helt eller till viss del skall användas till allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman. Rätt att påkalla förrättning tillkommer också kommunen och hyresgästorganisation. *En samfällighetsförening får, efter beslut av föreningsstämman, påkalla en förrättning som angår gemensamhetsanläggning under föreningens förvaltning.*

¹ Senaste lydelse 1974:822.

² Senaste lydelse 1987:126.

Länsstyrelsen kan påkalla förrättning för inrättande av anläggning som styrelsen finner vara av större betydelse från allmän synpunkt.

Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv får förvärvaren påkalla förrättning för inrättande av sådan anläggning varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas, minskas eller förebyggas.

Om rätt för väghållare att påkalla förrättning enligt denna lag finns bestämmelser i 20 a § och 25 § tredje stycket väglagen (1971:948).

En samfällighetsförening som förvaltar en exploateringssamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan får begära förrättning enligt denna lag, om åtgärden syftar till att genomföra sådan samverkan.

19 §³

I fråga om förrättning enligt denna lag äger 4 kap. 1–24, 27–40 och 42 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning.

I fråga om förrättning enligt denna lag tillämpas 4 kap. 1–24 och 27–40 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988).

Har hyresgästorganisation påkallat förrättningen eller kan den eljest beröra hyresgästers rätt, skall fastighetsbildningsmyndigheten underrätta organisationen om tid och plats för sammanträde eller, i fall som avses i 4 kap. 15 § fastighetsbildningslagen, om förrättningen innan denna avslutas.

22 §

Uppkommer fråga om inlösen, äger 8 kap. 7 § första och andra styckena fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning.

Uppkommer fråga om inlösen, tillämpas 8 kap. 7 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

35 §

Inträder, sedan fråga som behandlats vid förrättning enligt denna lag slutligt avgjorts, ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan, kan denna prövas vid ny förrättning. Även utan att sådana förhållanden inträtt, får ny förrättning äga rum, om i det tidigare avgörandet föreskrivits att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid utgått.

Inträder, sedan fråga som behandlats vid förrättning enligt denna lag slutligt avgjorts, ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan, kan denna prövas vid ny förrättning. Även utan att sådana förhållanden inträtt, får ny förrättning äga rum, om i det tidigare avgörandet föreskrivits att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid utgått eller om i annat fall ett klart behov av omprövning framkommit.

Vid den nya förrättningen får ej beslutas sådan ändring i fråga om kretsen av fastigheter som deltagar i gemensamhetsanläggning eller fastighets andelstal att avsevärd olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt.

³ Senaste lydelse 1974:822.

Är vid den nya förrättningen fråga endast om ändring som icke påverkar bebyggelsens utformning eller markanvändningen i övrigt, behöver byggnadsnämndens medgivande enligt 23 § ej inhämtas.

Denna lag⁴ träder i kraft den 1 januari 1975.

De nya bestämmelserna äger tills vidare tillämpning

dels i följande kommuner, nämligen Stockholms län: Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Tyresö, Täby, Upplands-Bro, Upplands Väsby, Vallentuna, Vaxholm och Värmdö kommuner, Malmöhus län: Bara, Burlöv, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Staffanstorp, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommuner, Hallands län: Kungsbacka kommun, Göteborgs och Bohus län: Göteborg, Härryda, Kungälv, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö kommuner, Älvsborgs län: Ale och Lerum kommuner

dels i annan kommun, om regeringen förordnar om det på ansökan av förening som är ansluten till riksorganisation av hyresgäster och inom vars verksamhetsområde kommunen är belägen.

1. Denna lag⁵ träder i kraft den 1 januari 1990.

2. Har vid förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149) sammanträde med sakägarna hållits före ikraftträdandet, gäller 7 § anläggningslagen i dess äldre lydelse och övergångsbestämmelserna till lagen (1974:822) om ändring i anläggningslagen.

⁴ 1974:822.

⁵ 1989:000.

Lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Härigenom föreskrivs att 7, 8, 19, 20, 28 och 41 §§ lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter¹ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

7 §

Kan delägarna *icke* enas i fråga om viss förvaltningsåtgärd, skall fastighetsdomstolen på begäran av delägare förordna någon att hålla sammanträde med delägarna för avgörande av frågan. Förordnande skall dock *icke* meddelas, om åtgärden med hänsyn till samfällighetens omfattning och beskaftenhet samt övriga omständigheter ej bör vidtagas utan att föreningsförvaltning anordnas.

Har begäran framställts om förordnande enligt första stycket, får domstolen, om synnerliga skäl föranleder det, i avvidan på att den med förordnandet avsedda frågan avgjorts utse god man för förvaltning av samfälligheten eller vidtaga annan åtgärd som behövs för att säkerställa delägarbeslutet.

Kan delägarna *inte* enas i fråga om *en* viss förvaltningsåtgärd, skall, om någon delägare begär det, fastighetsbildningsmyndigheten eller den som myndigheten förordnar därtill hålla sammanträde med delägarna för att avgöra frågan eller, om omständigheterna föranleder det, anordna föreningsförvaltning.

Fastighetsbildningsmyndigheten får, om synnerliga skäl föranleder det, vidta åtgärd som behövs för att säkerställa delägarbeslutet.

8 §

Den som förordnats att hålla sammanträde enligt 7 § skall utreda vilka som är delägare.

Den som skall hålla sammanträde enligt 7 § skall utreda vilka som är delägare.

19 §

Föreningen skall vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Varje medlems enskilda intresse skall även beaktas i skälig omfattning.

Om en samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggning som är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde och som är inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter jämte hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter, skall samfällighetsföreningen avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggning.

¹ Lagen omtryckt 1987:128.

en. Föreningens styrelse skall i sådant fall också upprätta en underhålls- och förnyelseplan som skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek skall kunna bedömas.

20 §

Samfällighetsförening bildas vid sammanträde med delägarna genom att de antager stadgar och utser styrelse.

Sammanträde enligt första stycket hålles av den som fastighetsdomstolen förordnat därtill. Sådant förordnande meddelas på begäran av delägare. Dock skall i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), anläggningslagen (1973:1149) eller lagen (1987:11) om exploateringssamverkan fastighetsbildningsmyndigheten eller, om särskild förrättningsman förordnats enligt 4 § anläggningslagen, denne hålla sammanträde enligt första stycket beträffande samfällighet som beröres av förrättningen, om delägare i samfälligheten begär det eller om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att samfällighetsförening bildas

I fråga om samfälligheter enligt 1 § första stycket 5 skall vad som i andra stycket sägs om förrättning och förrättningsman gälla förrättning och förrättningsman enligt vattenlagen (1983:291). Om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att en samfällighetsförening bildas för förvaltningen av en bevattnings- eller vattenreglerings-samfällighet, får domstolen förordna någon att hålla sammanträde enligt första stycket även om delägare i samfälligheten inte har begärt det.

Sammanträde enligt första stycket skall, om någon delägare begär det, hållas av fastighetsbildningsmyndigheten eller den som myndigheten förordnat därtill. Dock skall i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), anläggningslagen (1973:1149) eller lagen (1987:11) om exploateringssamverkan fastighetsbildningsmyndigheten eller, om särskild förrättningsman förordnats enligt 4 § anläggningslagen, denne hålla sammanträde enligt första stycket beträffande samfällighet som beröres av förrättningen, om delägare i samfälligheten begär det eller om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att samfällighetsförening bildas.

I fråga om samfälligheter enligt 1 § första stycket 5 skall vad som i andra stycket sägs om förrättning och förrättningsman gälla förrättning och förrättningsman enligt vattenlagen (1983:291). Om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att en samfällighetsförening bildas för förvaltningen av en bevattnings- eller vattenreglerings-samfällighet, får fastighetsbildningsmyndigheten hålla sammanträde enligt första stycket även om delägare i samfälligheten inte har begärt det.

28 §

Stadgar för samfällighetsförening skall ange

1. föreningens firma,
2. samfällighet som förvaltas av föreningen och grunderna för förvaltningen,

Stadgar för samfällighetsförening skall ange

1. föreningens firma,
2. samfällighet som förvaltas av föreningen och grunderna för förvaltningen,

3. den ort där styrelsen skall ha sitt säte,

4. hur styrelsen skall vara sammansatt och hur den skall utses samt grunderna för dess beslutföret,

5. hur revision av styrelsens förvaltning skall ske,

6. föreningens räkenskapsperiod,

7. hur ofta ordinarie föreningsstämma skall hållas,

8. det sätt på vilket kallelse till föreningsstämma skall ske och andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom ävensom den tid före sammanträde då kallelseåtgärd senast skall vidtagas.

Stadgarna får ej innehålla föreskrift som strider mot denna lag eller annan författning.

3. den ort där styrelsen skall ha sitt säte,

4. hur styrelsen skall vara sammansatt och hur den skall utses samt grunderna för dess beslutföret,

5. hur revision av styrelsens förvaltning skall ske,

6. föreningens räkenskapsperiod,

7. *grunderna för sådan fondav-sättning som avses i 19 § andra stycket,*

8. hur ofta ordinarie föreningsstämma skall hållas,

9. det sätt på vilket kallelse till föreningsstämma skall ske och andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom ävensom den tid före sammanträde då kallelseåtgärd senast skall vidtagas.

41 §

Innan uttaxering sker, skall styrelsen upprätta utgifts- och inkomststat för föreningen. Staten förelägges föreningsstämman för godkännande.

Gäller i fråga om skyldigheten att delta i kostnader olika bestämmelser för skilda verksamhetsgrenar, skall inkomsterna och utgifterna för varje verksamhetsgren beräknas för sig. Gemensamma inkomster och utgifter fördelas på verksamhetsgrenarna efter vad som är skäligt.

Om föreningen skall göra fondav-sättning enligt 19 § andra stycket skall av utgifts- och inkomststaten framgå de belopp som går åt till fondavsättningen.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

2. Beträffande samfällighetsföreningar som har bildats före ikraftträdandet skall sådana ändringar av föreningens stadgar som föranleds av 19 § andra stycket beslutas på den föreningsstämma som äger rum närmast efter sex månader efter ikraftträdandet.

Lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)

Härigenom föreskrivs att 16 och 20 §§ ledningsrättslagen (1973:1144) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

16 §

I fråga om förrättning enligt denna lag äger 4 kap. 1–24, 27–35, 37–40 och 42 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning.

I fråga om förrättning enligt denna lag tillämpas 4 kap. 1–24, 27–35 och 37–40 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988).

Avser förrättning endast att inskrivet servitut eller inskriven nyttjanderätt avseende rätt att framdraga och bibehålla ledning skall förändras till ledningsrätt, skall dock sammanträde med sakägarna hållas bara om särskilda skäl talar för det. Vid sådan förrättning behöver ärendet ej hänskjutas till byggnadsnämnden enligt 21 §.

Vid förrättning som avses i andra stycket får inskrivet servitut avseende rätt att framdraga och bibehålla ledning, som utgör tillbehör till annan fastighet eller annan inskriven tomträtt än den där ledningen finns, förändras till ledningsrätt endast om därvid förordnas att ledningsrätten skall höra till den fastighet eller tomträtt till vilken ledningen hör.

Svarar fastighet för fordran, får inskrivet servitut eller inskriven nyttjanderätt förändras till ledningsrätt endast om sådana medgivanden som avses i 14 § andra stycket föreligger. Medgivande av rättsägare behövs dock ej, om förändringen är väsentligen utan betydelse för honom.

20 §

Uppkommer fråga om inlösen, äger 8 kap. 7 § första och andra styckena fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning.

Uppkommer fråga om inlösen, tillämpas 8 kap. 7 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

**Lag om ändring i lagen (1987:11) om
exploateringssamverkan**

Härigenom föreskrivs att 9 § lagen (1987:11) om exploateringssamverkan skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

9 §

I fråga om
exploateringförrättningar
tillämpas 4 kap. 1–24, 27–40
och 42 §§ fastighetsbildningslagen
(1970:988).

I fråga om
exploateringförrättningar
tillämpas 4 kap. 1–24 och 27–
40 §§ fastighetsbildningslagen
(1970:988).

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 1 december 1988

Närvarande: statsministern Carlsson, ordförande, och statsråden Feldt, Sigurdsen, Hjelm-Wallén, S. Andersson, Bodström, Göransson, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Johansson, Lindqvist, G. Andersson, Lönnqvist, Thälén, Nordberg, Freivalds, Wallström

Föredragande: statsrådet Freivalds

Lagrådsremiss om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988) m. m.

1 Inledning

I november 1979 tillkallade regeringen en kommitté med uppdrag att se över fastighetsbildningslagstiftningen. Kommittén antog namnet Fastighetsbildningsutredningen.

Utredningen (hovrättspresidenten Tore Landahl, ordförande, samt riksdagsledamöterna Agne Hansson och Kurt-Ove Johansson) lämnade i februari 1986 sitt slutbetänkande (SOU 1986:29) Fastighetsbildning 4 Förrättningsförfarande och boendeinflytande m. m. Utredningen hade dessförinnan lämnat bl. a. betänkandet (SOU 1983:37) Fastighetsbildning 1 Avveckling av samfälliga vägar och diken. Betänkandena har remissbehandlats.

Till protokollet i detta ärende bör fogas dels utredningens sammanfattningar av dessa betänkanden som *bilagorna 1 och 2*, dels utredningens lagförslag som *bilagorna 3 och 4*, dels förteckningar över remissinstanserna som *bilagorna 5 och 6*.

Sammanställningar av remissyttrandena har gjorts i justitiedepartementet och finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (dnr 2582-83 och dnr 1100-86).

Beträffande nuvarande förhållanden samt utredningens närmare överväganden hänvisas till betänkandena.

2 Allmän motivering

2.1 Bakgrund

Fastighetsbildningsutredningen har haft i uppdrag att göra en allmän översyn av fastighetsbildningslagen. Utredningen har behandlat frågor om sanering av fastighetsindelningen i delbetänkandet (SOU 1983:37) Fastighetsbildning 1, Avveckling av samfälliga vägar och diken. Vidare har

utredningen behandlat frågor om ersättning vid fastighetsreglering i delbetänkandet (SOU 1983:38) Fastighetsbildning 2, Ersättningsfrågor samt frågor om plangenomförande i delbetänkandet (SOU 1984:72) Fastighetsbildning 3, Plangenomförande genom inlösenförrättning. I sitt slutbetänkande (SOU 1986:29) Fastighetsbildning 4, Förrättningsförfarande och boendeinflytande m. m. har utredningen behandlat frågor om förfarandet vid fastighetsbildningsförrättningar och vissa frågor som berör gemensamhetsanläggningar. Samtliga betänkanden har remissbehandlats.

Frågorna om ersättning vid fastighetsreglering har senare behandlats i departementspromemorian (Ds Ju 1988:41) Ersättning vid fastighetsreglering. Även frågorna om plangenomförande genom inlösenförrättning övervägs inom departementet.

Till frågorna om avveckling av samfällda vägar och diken skall jag återkomma i ett följande avsnitt (avsnitt 2.2).

I sitt slutbetänkande (SOU 1986:29) Fastighetsbildning 4 tar utredningen upp en lång rad förslag till justeringar i den fastighetsrättsliga lagstiftningen. Förslagen berör såväl de materiella reglerna som procedurreglerna. De syftar till att effektivisera förrättningsverksamheten. Utredningen lägger också fram förslag för att uppnå ett ökat boendeinflytande bl. a. vid inrättande och förvaltning av gemensamhetsanläggningar.

Utredningens förslag till ändringar i vissa civilrättsliga regler har i huvudsak fått ett gott mottagande, dock med undantag för ett förslag om företrädare för flerägda fastigheter. Kritikerna har bl. a. gjort gällande att rättssäkerhetsaspekterna i detta fall inte beaktats tillräckligt. Den fråga som utredningen här tar upp till diskussion, nämligen delgivningsproblemet när en fastighet ägs av flera, har emellertid delvis redan behandlats i regeringens nyligen avlämnade proposition om dödsboäggande och samägande av jordbruksfastighet m. m. (prop. 1988/89:9). Med hänsyn härtill och då en allmän översyn av delgivningslagen inletts inom justitiedepartementet bör utredningens förslag om företrädare för flerägda fastigheter inte genomföras. Utredningens övriga förslag till lösningar på olika civilrättsliga frågor i samband med fastighetsbildning bör enligt min mening däremot läggas till grund för lagstiftning.

Även utredningens förslag beträffande vissa frågor om förrättningshandläggningen och det vidare förfarandet i fastighetsbildningsmål har fått ett positivt mottagande under remissbehandling och är enligt min mening väl lämpade att läggas till grund för lagstiftning.

De övriga frågor som varit föremål för utredningens överväganden rör i olika avseenden boendeinflytandet vid bildande och förvaltning av gemensamhetsanläggningar. Remissinstansernas reaktion på dessa förslag är blandad. Även jag ställer mig tväksam till några av förslagen medan andra är av den karaktären att de enligt min mening bör genomföras.

I det följande avser jag att närmare behandla frågorna om

- avveckling av samfällda vägar och diken i avsnitt 2.2,
- vissa civilrättsliga regler i samband med fastighetsbildning i avsnitt 2.3,
- förrättningshandläggningen och förfarandet i fastighetsbildningsmål i avsnitt 2.4.

- boendeinflytande vid bildande och förvaltning av gemensamhetsanläggningar i avsnitt 2.5, samt
- ikraftträdande m. m. i avsnitt 2.6.

Mina kommentarer till de enskilda lagbestämmelserna återfinns i specialmotiveringen (avsnitt 4).

Prop. 1988/89:77

2.2 Avveckling av samfälliga vägar och diken

Min bedömning: Regler om generell avveckling av onyttiga samfälligheter för väg- och dikesändamål bör inte införas.

Utredningens förslag: Mark som tillhör flera fastigheter gemensamt och som är avsedd för väg- eller dikesändamål skall utan någon förrättningsåtgärd upphöra att vara samfällig. Marken skall då automatiskt övergå till den fastighet som ligger närmast. Om samfälligheten inte är onyttig skall den ersättas med ett officialservitut.

Remissinstanserna: Utredningens förslag tillstyrks av många remissinstanser. Flera remissinstanser har dock ifrågasatt om de eftersträvade rationaliseringseffekterna på sikt verkligen uppnås och om inte den föreslagna avvecklingsmetoden kommer att skapa ny osäkerhet och nya problem. Det har också framhållits att förslaget inte innehåller någon lösning beträffande de onyttiga samfälligheter som inrättats för andra ändamål än vägar och diken. Några remissinstanser har vidare pekat på att den föreslagna avvecklingsmetoden kan skapa rättsosäkerhet.

Skälen för min bedömning: Många samfälligheter som har sitt ursprung i äldre förhållanden har med tiden blivit onyttiga i den bemärkelsen att de inte längre används för sitt ursprungliga ändamål. I stället nyttjas kanske marken av angränsande fastigheter eller utgör ett "ingenmansland". Enligt gällande rätt kan en samfällighet oberoende av om den är nyttig eller onyttig bara avvecklas genom en fastighetsbildningsförrättning. Förfarandet är omständligt och kan förorsaka kostnader som inte står i rimlig proportion till markens värde. En spontan avveckling av onyttiga samfälligheter kommer därför sällan till stånd på delägarnas initiativ. Från allmän synpunkt skulle det givetvis vara en fördel om onyttiga samfälligheter kunde avvecklas på ett enklare och billigare sätt än vad som nu är fallet. Genom en generell avveckling skulle fastighetsindelningen i ökad utsträckning sammanfalla med den faktiska markanvändningen. Fastighetsredovisningen och förrättningsverksamheten skulle i många fall förenklas.

En avveckling enligt den av utredningen föreslagna metoden leder i och för sig till att all mark, som hör till flera fastigheter gemensamt och som är avsedd för väg- eller dikesändamål, utan förrättningsåtgärder från viss dag upphör att vara samfällig. Men förslaget reser flera svårlösta frågor.

Om en väg- eller dikessamfällighet inte är onyttig skall den enligt utredningsförslaget ersättas av ett officialservitut. Diskussion kan i efterhand

uppstå om förutsättningar för ett sådant servitut förelåg vid den tidpunkt då samfälligheten upphörde. Vid framtida fastighetsförrättningar kan det behövas lika omfattande utredningar som om den onyttiga samfälligheten bestått. Inrättandet av servitut för bestående vägar och diken innebär knappast några förenklingar av den löpande förrättningsverksamheten och kommer dessutom på sikt att kräva inte obetydliga registreringsresurser.

Att mark som upphör att vara samfälld enligt förslaget automatiskt skall övergå till den fastighet som ligger närmast innebär att den nuvarande fastighetsindelningen i ett mycket stort antal fall förändras. Härtill kommer att den nu nämnda huvudregeln om marköverföring inte kan tillämpas utan undantag. Enligt förslaget får fastighetsbildningsmyndigheten, om detta leder till en lämpligare fastighetsindelning, i efterhand under vissa villkor korrigera markfördelningen intill dess att registrering skett. Många remissinstanser befarar att utredningen starkt underskattat behovet av sådana efterhandskorrigeringar. Jag delar dessa farhågor.

Den tidigare samfällda markens fastighetstillhörighet kommer i många fall att vara svävande under avsevärd tid. Förslaget förutsätter att ändringarna i fastighetsindelningen i princip skall redovisas i fastighetsregistret först när de berörda fastigheterna av annan anledning omfattas av en fastighetsbildningsåtgärd. Även om det således inte uppkommer ett omedelbart registreringsbehov, kan man inte bortse från att det på sikt kommer att krävas betydande resurser för detta ändamål. Konsekvenserna av den automatiska marköverföringen blir att det, till dess omregistrering skett, inte går att hämta entydiga uppgifter ur fastighetsregistret om fastighetsindelningen. De onyttiga samfälligheterna undanröjs sålunda till priset av en svävande fastighetsindelning och en ofullständighet i fastighetsredovisningen. Det kan inte uteslutas att osäkerheten om den rätta fastighetsindelningen kan påverka exempelvis fastighetsomsättningen och den frivilliga strukturrationaliseringen inom jord- och skogsbruket. Det finns också anledning att hålla i minnet att ett stort antal väg- och dikessamfälligheter finns inom utpräglade jord- och skogsbruksområden, dvs. inom områden som troligen inte i någon större omfattning kommer att beröras av fastighetsbildningsåtgärder. Man kan därför inte bortse från att separata registreringsåtgärder kan behövas för att säkerställa fastighetsomsättningen. Utredningen ger inte underlag för att bedöma i vilken omfattning sådana åtgärder skulle behöva vidtas och vilka resurser som dessa skulle ta i anspråk.

Marköverföringen skulle i vissa fall ge upphov till ersättningsfrågor. För att stävja omotiverade ersättningsanspråk har utredningen föreslagit dels att den ersättningsberättigade i princip själv skall svara för kostnaderna för ersättningsförrättningen och dels att rätten till ersättning skall preskriberas efter en förhållandevis kort tid. Som jag ser saken måste utredningsförslaget — för att vara praktiskt genomförbart — innehålla regler som starkt begränsar ersättningsanspråken. Det är emellertid inte tillfredsställande från principiell synpunkt att den som genom lagstiftning berövas egendom därutöver skall drabbas av kostnader för att erhålla skälig och berättigad ersättning för vad som frångått honom.

Mot bakgrund av vad jag nu anfört och med hänsyn till remisskritiken

har jag funnit att utredningens förslag till lag om avveckling av samfällda vägar och diken inte bör genomföras. Problemet med de onyttiga samfälligheterna bör angripas på annat sätt.

Jag kommer i det följande att framlägga förslag som i viss utsträckning kan underlätta avvecklingen av vissa onyttiga samfälligheter (avsnitt 2.3.1.1). Jag kommer även att ta upp förslag i avsikt att sanera bort onyttiga servitut (avsnitt 2.3.2.7).

2.3 Vissa civilrättsliga frågor i samband med fastighetsbildning

2.3.1 Sakägare vid fastighetsbildning

2.3.1.1 Förfarandet vid avveckling av onyttiga samfälligheter av ringa värde

Mitt förslag: Vid överföring av mark från samfälligheter skall ersättning utgå endast till delägare som framställt yrkande om det. Även utan yrkande skall dock ersättning fastställas för sådan andel i marken vars värde överstiger tre procent av gällande basbelopp. Om samfälligheten inte används för något gemensamt ändamål och det är uppenbart att ersättning inte skall fastställas utan yrkande, får kallelseförfarandet ersättas med ett enklare underrättelseförfarande.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: En fixering av värderekvisitet godtas av de flesta remissinstanserna. Några framhåller dock att även med denna nyordning krävs en översiktlig bedömning av värdet samt av delägarnas andelstal. Med något undantag godtar remissinstanserna bestämmelsen om förenklad delgivning.

Skälen för mitt förslag: Om en fastighetsbildningsåtgärd berör en samfällighet måste delaktigheten i samfälligheten normalt utredas. Detta är vanligen förenat med inte obetydliga kostnader eftersom samfälligheterna endast i begränsad omfattning är redovisade i fastighetsregistret. Den ofullständiga redovisningen gäller framför allt äldre samfällighetsbildningar. I den mån dessa inte längre används för sitt ändamål framstår utredningskostnaderna som meningslösa, i synnerhet om marken har ett obetydligt värde. Som har framgått i det föregående är jag inte beredd att lägga fram ett förslag om en generell avveckling av vissa onyttiga samfälligheter. Däremot är det angeläget att förenkla hanteringen av samfälligheterna i den löpande förrättningsverksamheten i fall då detta är möjligt utan att rättssäkerheten äventyras.

Enligt gällande rätt (6 kap. 6 § FBL) skall, om mark överförs från en samfällighet, ersättning fastställas även utan yrkande om det finns anledning att anta att en fastighets andel i marken har ett inte obetydligt värde. Om någon ersättning inte behöver fastställas underlättas förrättningen, eftersom en detaljerad utredning om delaktigheten då är överflödig.

Utredningen har funnit att värderequisitet i det angivna lagrummet tolkas mycket olika av olika fastighetsbildningsmyndigheter. I likhet med utredningen anser jag att värderequisitet bör preciseras genom en bestämd värdegräns uttryckt i fast penningvärde — tre procent av basbeloppet. Genom ett entydigt värderequisit kommer hanteringen av de värdemässigt små och ofta onyttiga samfälligheterna i många fall att förenklas. Jag förslår att 6 kap. 6 § FBL ändras på nu angivet sätt.

Den föreslagna regeln innebär i och för sig att värdegränsen anges som ett exakt belopp. Avsikten är emellertid inte att delägarfastigheternas andel i den samfällda mark som omfattas av förrättningen skall beräknas med en matematisk noggrannhet. Regeln syftar endast till att ange den nivå där förrättningsmyndigheten inte kan underlåta att utan yrkande fastställa ensättning till delägarfastighet. När det gäller den valda nivån — tre procent av basbeloppet — vill jag endast framhålla att den inte överstiger vad som på många håll förekommer i praxis.

I anslutning härtil kan påpekas att många samfälligheter uppenbarligen har så lågt värde eller så många delägare att det står helt klart att någon ersättning för den samfällda marken inte behöver fastställas utan yrkande. Som exempel på sådana samfälligheter kan nämnas brunnar, stenrösen, linsänken, nätgistplatser, kolbottnar, smärre upplags- och lastageplatser, utbrutna täkter av olika slag, mindre betydande landvinningar m. m. Som utredningen har anfört ger den praktiska erfarenheten också vid handen att det är mycket ovanligt att delägare begär ersättning för sin andel i denna typ av samfälligheter.

Enligt gällande rätt måste även när det är fråga om obetydliga eller uppenbarligen värdelösa samfälligheter samtliga delägare kallas till förrättningen. En fullständig utredning av delägarkretsen kan visserligen ofta undvaras i dessa fall, eftersom förutsättningar för kungörelsedelgivning vanligen föreligger. Men även ett kungörelseförfarande är kostsamt och framstår många gånger som en onödig formalitet. Med hänsyn till detta skulle det vara en fördel om gällande delgivningsregler ändras så att samtliga delägare inte skall behöva kallas eller på annat sätt beredas tillfälle att yttra sig när en förrättning rör samfällad mark för vilken ersättning, enligt vad som nyss sagts, uppenbarligen inte behöver fastställas utan yrkande. Ett sätt att förenkla delgivningen skulle kunna vara att i stället för kallelse av samtliga delägare en underrättelse om förrättningen lämnas endast till några av delägarna, utvalda på det sättet att de inte redan på andra grunder berörs av förrättningen. En förutsättning för ett sådant enklare förfarande bör dock vara att samfälligheten inte längre används för gemensamma ändamål.

Genom att ersätta det normala delgivningsförfarandet med en begränsad underrättelse skulle förrättningsverksamheten i hög grad förenklas. Systemet leder också till kostnadsbesparingar. Frågan är emellertid om dessa förrättningsvinster är acceptabla från rättssäkerhetssynpunkt.

För egen del ser jag den saken på följande sätt. Delägare i en onyttig samfällighet med ringa ekonomiskt värde har inte något egentligt intresse att bevaka i en förrättning. Genom kravet på underrättelse till någon eller några som inte på annan grund är sakägare skapas garantier för att bedöm-

ningen att samfälligheten är onyttig och av ringa värde är riktig. Används trots allt samfälligheten för ett gemensamt ändamål eller har marken ett ekonomiskt värde bör detta rimligen komma fram till förrättningsmyndigheten genom underrättelseförfarandet. Med hänsyn härtill och då delägarna trots den uteblivna kallelsen inte förlorar sin ställning av sakägare utan är oförhindrade att framställa ersättningsyrkande anser jag att rättssäkerheten inte träds för när om förslaget genomförs.

Jag föreslår därför att 6 kap. FBL kompletteras med en ny bestämmelse (6 kap. 7 § FBL) om underrättelseskyldighet när det är uppenbart att ersättning inte behöver fastställas utan yrkande för andel i en onyttig samfällighet.

Det föreslagna underrättelseförfarandet bör föranleda konsekvensändringar av reglerna om dels delgivning i vissa fall av ansökningshandlingarna (4 kap. 15 § FBL), dels kallelse till första sammanträdet (4 kap. 18 § första stycket FBL). Jag återkommer till dessa frågor i specialmotiveringen.

2.3.1.2 Samfällighetsföreningar såsom sakägare vid fastighetsbildning

Mitt förslag: Genom uttryckliga bestämmelser klargörs att en samfällighetsförening är sakägare vid en fastighetsbildningsförrättning och att föreningen får påkalla fastighetsreglering som berör en samfällighet under dess förvaltning. När en samfällighetsförening påkallar sådan förrättning görs undantag från det eljest gällande förbättringsvillkoret i syfte att underlätta saneringen av onyttiga samfälligheter. Föreningen får också rätt att för samfälligheten träffa överenskommelse med övriga sakägare i anledning av fastighetsreglering. — Vid föreningsförvaltning skall ersättning med anledning av fastighetsreglering betalas ut till föreningen. Vid annan särskild förvaltning skall medlen redovisas till förvaltningsorganet, såvida inte någon delägare begär att medlen skall fördelas av fastighetsbildningsmyndigheten.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag.

Remissinstanserna: Utredningens förslag har fått ett gott mottagande. Vissa justeringar av närmast lagteknisk karaktär har föreslagits av bl. a. hovrätten för Nedre Norrland, Stockholms tingsrätt och Gävle tingsrätt.

Skälen för mitt förslag: Förvaltningen av en samfällighet kan ordnas på olika sätt. Om inte annat bestäms, handhar delägarna förvaltningen gemensamt. Särskild förvaltare eller liknande kan också utses att handha förvaltningen. I sådana fall är det alltså ägarna till de fastigheter som har del i samfälligheten som är sakägare exempelvis vid en fastighetsbildningsåtgärd som berör samfälligheten. Enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL, kan emellertid förvaltningen anordnas på ytterligare ett sätt, nämligen genom en samfällighetsförening. Denna förvaltnings-

form skiljer sig från de tidigare genom att samfällighetsföreningen är en juridisk person som kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter. Den kan också svara inför domstol. Vid tillkomsten av SFL anpassade man inte reglerna i FBL till den nya lagen. Det är därför oklart om en samfällighetsförening kan ha ställning av sakägare vid en förättning enligt FBL. Oklarheten gäller främst beträffande fastighetsregleringsinstitutet.

Enligt FBL tas initiativet till fastighetsreglering av fastighetsägaren. Denne kan också i viss utsträckning medge avsteg från de bestämmelser som finns till skydd för enskilda intressen. Det är svårt att i dessa fall tolkningsvis jämställa den samfällda marken med en registerfastighet och en samfällighetsförening med en fastighetsägare. Den bestämmelse som behandlar frågan om befogenheten för styrelse eller förvaltare av samfällighet att uppbära ersättning som tillkommer delägare i samfälld mark ger vidare närmast vid handen att en samfällighetsförening inte är sakägare vid en fastighetsreglering.

I motsatt riktning talar å andra sidan att det enligt SFL är samfällighetsföreningen ensam som förvaltar samfälligheten. Förvaltningen sker sålunda för delägarnas räkning.

Det motsatsförhållande som här kommer i dagen mellan FBL och SFL bör rättas till. För att klargöra rättsläget föreslår jag att en särskild bestämmelse i enlighet med utredningens förslag förs in i fastighetsbildningslagen om att en samfällighetsförening är sakägare när en fastighetsbildningsförättning berör samfälld mark som förvaltas av föreningen. Jag föreslår vidare att denna bestämmelse inarbetas i 4 kap. 11 § FBL. Avsikten med förslaget är att föreningen skall ha sakägarställning när samfälligheten avstår från eller tillförs mark eller — vid fastighetsbestämning — när den samfällda markens omfattning och belägenhet är i fråga. Jag vill däremot understryka att föreningen inte blir sakägare när förättningen genomförs bara för att förändra eller bestämma delaktigheten i samfälligheten.

Med samfällighetsföreningens ställning som sakägare bör följande att föreningen kan påföras betalningsskyldighet för mark som tillförs föreningen. På motsvarande sätt bör ersättningsbelopp som avser mark som samfälligheten avstått från kunna utbetalas till föreningen. Till skillnad från utredningen anser jag att detta bör klargöras genom uttryckliga bestämmelser i lagen.

FBL innehåller redan i dag särskilda regler om utbetalning av ersättning när särskild förvaltning i form av styrelse eller förvaltare finns för samfälligheten (5 kap. 17 § FBL). Dessa regler bör jämkas så att ersättningen som regel utbetalas till styrelsen eller förvaltaren under förutsättning att förvaltningsorganet har befogenhet att för delägarna uppbära medel som avser samfälligheten. Begär delägare det, bör dock fastighetsbildningsmyndigheten vara skyldig att fördela ersättningen mellan delägarna.

Att en samfällighetsförening är sakägare vid fastighetsreglering bör föra med sig att föreningen också är behörig att lämna sådana medgivanden som avses i 5 kap. 18 § FBL. När medgivande avser de fall som regleras i 5 kap. 18 § 1–2 och 4 torde medgivandet endast påverka delägarna i begränsad utsträckning. Den enskilde delägaren har därtill ett särskilt skydd i 19 § SFL. Enligt den bestämmelsen skall nämligen föreningen vid

förvaltningen av samfälligheten tillgodose inte bara medlemmarnas gemensamma bästa utan även i skälig omfattning beakta varje medlems enskilda intresse. Medgivande enligt 5 kap. 18 § 3 erfordras vid regleringsåtgärd som påverkar graderingsvärdet för delägarfastighet. Ett sådant medgivande kan, som några remissinstanser påpekat, få högst betydande konsekvenser för enskilda delägare om det är fråga om en minusjämkning. Särskilt påtagligt är detta när det rör sig om s.k. andelsfastigheter, dvs. fastigheter som inte består av annat än en andel i samfälligheten. Men även ett medgivande enligt 5 kap. 18 § 3 bör få lämnas av samfällighetsföreningen. Eftersom det i dessa fall är fråga om marköverföring kräver ett medgivande stämmobeslut med minst två tredjedelar av de avgivna rösterna (51 § SFL). Strider beslutet mot 19 § kan det dessutom klandras (53 § SFL). Jag anser mot bakgrund av det anförda att det inte finns något hinder mot att en samfällighetsförening, i de fall den är sakägare i förrättningen i stället för delägarna, får lämna medgivande i alla de fall som anges i 5 kap. 18 § FBL. Detta bör komma till uttryck i ett nytt stycke i den paragrafen.

När det så gäller spörsmålet om samfällighetsföreningen skall jämföras med fastighetsägare i fråga om rätten att påkalla en fastighetsreglering har några remissinstanser väckt frågan om det inte bör krävas beslut på föreningsstämman med kvalificerad majoritet på samma sätt som vid överlåtelse av fast egendom (51 § SFL).

Med hänsyn såväl till de ingrepp i samfälligheten som kan ske genom fastighetsreglering som till det ansvar för förrättningskostnaderna som åvilar sakägarna — i detta fall samfällighetsföreningen — anser jag det rimligt att beslut att påkalla fastighetsreglering skall fattas av föreningsstämman. Jag föreslår att 5 kap. 3 § FBL ändras i överensstämmelse med detta. Att fastighetsregleringen avser överföring av samfällad mark bör emellertid inte medföra att beslutet alltid måste fattas med kvalificerad majoritet. Det finns nämligen inte anledning att undantagslöst jämföra en minusjämkning genom fastighetsreglering med en överlåtelse. Gränsdragningen mellan regleringsåtgärder som förutsätter sakägarnas medgivande och sådana som kan genomföras tvångsvis framkommer nämligen i allt väsentligt genom bestämmelser om fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § FBL. Dessa bestämmelser tar sikte på fastigheter — inte samfälligheter — och skall när förrättningen berör samfällad mark tillämpas med avseende på de enskilda delägarfastigheterna. Detta innebär att även omfattande marköverföring från en samfällighet redan i dag kan genomföras utan stöd av medgivande av delägarfastigheternas ägare. En regleringsåtgärd som kan ske inom ramen för fastighetsskyddet bör därför kunna beslutas utan kvalificerad majoritet.

Samfällighetsföreningens rätt att påkalla fastighetsreglering kan antas få särskilt stor betydelse när det gäller förrättningar av saneringskaraktär, dvs. förrättningar som går ut på att avveckla onyttiga samfälligheter. Enligt min mening är det angeläget att en samfällighetsförening av saneringsskäl kan ta initiativ till en fastighetsreglering även om denna inte är till direkt nytta för delägarfastigheterna. På sikt är en rättvisande fastighetsredovisning alltid av värde för berörda fastighetsägare. I dessa fall bör

alltså göras undantag från det allmänna villkoret att en fastighetsreglering som har begärts av en sakägare får genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden skall förbättras. I fall då samfälligheten används för det ändamål för vilken den inrättats finns däremot ingen anledning att efterge förbättringsvillkoret. Bestämmelsen – 5 kap. 5 § första stycket FBL – bör utformas i enlighet med detta.

2.3.1.3 Andra frågor om sakägare vid fastighetsbildning

Mitt förslag: I en särskild bestämmelse klarläggs att både överlåtaren och förvärvaren vid ofullbordade förvärv är sakägare. Om det är ovisst vilken av flera som äger en fastighet skall samtliga behandlas som sakägare.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Har inte särskilt berört dessa frågor.

Skälen för mitt förslag: Den som har lagfart på en fastighet anses som ägare till fastigheten om inte annat visas. Kan den som saknar lagfart styrka sin äganderätt betraktas han som ägare. Med äganderätten följer befogenheten att som sakägare föra talan rörande fastigheten. Ägarbyten i anslutning till en fastighetsbildningsförrättning får därför betydelse vid förrättningen.

Äganderätten till fastighet som överläts övergår normalt till *förvärvaren* redan i och med att det avtal som ligger till grund för fånget har ingåtts. Om överlåtelsen är svävande, exempelvis i avvaktan på tillstånd till förvärvet eller med hänsyn till uppställda avtalsvillkor är dock en förvärvares möjlighet att förfoga över fastigheten inskränkt så länge överlåtelsen är svävande (se 20 kap. 7 § 13 och 14 jämfört med 7 § 2 och 22 kap. 4 § 1 och 23 kap. 3 § 1 JB). Förvärvarens möjligheter att under en fastighetsbildningsförrättning genom medgivanden förfoga över fastigheten får enligt utredningen anses villkorade på samma sätt.

I förrättningspraxis anses mot denna bakgrund såväl överlåtaren som förvärvaren vara sakägare så länge överlåtelsen är svävande. Någon lagregel om detta finns inte.

Som utredningen har konstaterat är det vanligt att fastigheter byter ägare i anslutning till ett förrättningsförfarande. I likhet med utredningen anser jag att man i FBL bör särskilt ange att både överlåtaren och förvärvaren vid ofullbordade överlåtelser är sakägare i den förrättning som berör fastigheten. En bestämmelse om detta bör tas in i 4 kap. 11 § andra stycket FBL.

Även i andra fall kan det vara tveksamt vem som i egenskap av sakägare skall företräda en fastighet i en förrättning. Det kan föreligga konkurrerande äganderättsanspråk, men det kan också vara så att pretendenten saknar lagfart och därför inte är ensam sakägare. Är det ovisst vilka av flera som är sakägare, skall enligt gällande rätt samtliga kallas till första sammanträ-

det (4 kap. 18 § FBL). I många fall torde sakägarna ha gemensamma intressen eller deras medverkan i förrättningen vara utan betydelse. I sådana fall möter det inga hinder att förrättningen genomförs utan att sakägarfrågan slutligt avgörs. Är det däremot nödvändigt att frågan får sin lösning innan förrättningen fullföljs, finns det två alternativ. Fastighetsbildningsmyndigheten kan i vissa fall själv utreda frågan. Alternativt kan myndigheten vilandeförklara förrättningen och hänvisa pretendenterna till domstol.

Förrättningsformen som sådan ger således utrymme för att hantera konkurrerande sakägaranspråk. Den nuvarande bestämmelsen i 4 kap. 18 § FBL, som bara tar sikte på kallelseförfarandet till första sammanträdet, bör därför modifieras så, att det klart framgår att samtliga skall behandlas som sakägare i förrättningen om det är ovisst vilken av flera som äger en fastighet. Bestämmelsen bör inarbetas i 4 kap. 11 § FBL, som innehåller bestämmelser om sakägarbegreppet.

2.3.1.4 Lagfartssammanträde och äganderättsutredning

Mitt förslag: Tillämpningsområdet för institutet äganderättsutredning utvidgas så att det kan användas även i fall då äganderätten till en *enstaka* fastighet är oviss. Gränserna för lagfartssammanträde vidgas så att lagfart, i samma utsträckning som gäller vid äganderättsutredning, kan meddelas vid *ogiltiga* fång.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag.

Remissinstanserna: Kritiserar inte förslagen i sak. Några remissinstanser vill dock gå längre och förordar en sammanslagning av de två instituten. Bl. a. lantmäteriverket och domstolsverket föreslår ytterligare utvidgningar för att instituten skall effektiviseras.

Skälen för mitt förslag: Gällande lagstiftning anvisar två vägar för att klarlägga bestående ovisshet om äganderätt till fast egendom, nämligen äganderättsutredning och lagfartssammanträde. De två instituten skiljer sig åt såväl när det gäller i vilken utsträckning de kan komma till användning som när det gäller vilka brister som kan botas.

Äganderättsutredningen handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten vid en särskild förrättning efter förordnande av länsstyrelsen eller i vissa fall lantmäteriverket. Syftet med denna typ av förrättning är att utreda äganderätten och inskrivningsförhållandena inom ett *område* där antingen äganderätten till fast egendom är oviss eller fastigheterna i betydande omfattning saknar lagfart. Förrättningen kan också omfatta legalisering av privata jorddelningar. Är äganderätten beträffande en *enstaka* fastighet oviss, kan institutet äganderättsutredning inte komma till användning. Viss tvekan kan råda om vad som krävs för att någon skall anses som ägare vid en äganderättsutredning. Varken lagtexten eller förarbeten ger nämligen något uttömmande svar. I 9 § första stycket lagen (1971:1037) om

äganderättsutredning och legalisering stadgas endast att fastighetsbildningsmyndigheten skall pröva vem som bör anses vara ägare till varje särskild fastighet. I samma lagrum föreskrivs också att förvärv vartill fordras tillstånd av myndighet inte får beaktas förrän tillstånd har erhållits. Motsatsvis torde man kunna dra den slutsatsen att det — särskilt när äganderättsanspråket stöds av hävd — i viss utsträckning går att bortse från andra ogiltighetsanledningar än sådana som grundar sig på bristande tillstånd enligt förvärvslagstiftningen. Stöd för en sådan tolkning kan hämtas i förarbetena (jfr SOU 1986:29 s. 80f).

Genom lagfartssammanträde kan osäkerhet kring äganderätten till en enskild fastighet utredas. Till skillnad från äganderättsutredning krävs det dock vid lagfartssammanträde att det påstådda förvärvet är giltigt för att lagfart skall kunna meddelas.

Ansökan om lagfartssammanträde sker hos inskrivningsmyndigheten. Närmare bestämmelser om institutet finns i 20 kap. 10 — 13 §§ JB. Sammanfattningsvis kan sägas att lagfartssammanträde kan tillgripas i tre olika situationer, nämligen om en fångeshandling förkommit eller förstörts, om sökanden påstår att ett giltigt förvärv föreligger men inte vet om en giltig fångeshandling upprättats eller ej och slutligen om fångeshandlingen är bristfällig utan att bristen medför att förvärvet är ogiltigt. Står det klart att någon fångeshandling aldrig upprättats eller att fångyet är ogiltigt av annan anledning, exempelvis att tillstånd saknas enligt förvärvslagstiftningen, kan lagfart inte vinnas genom ett lagfartssammanträde.

De avgränsningar som gäller för vart och ett av de båda instituten har fört med sig praktiska olägenheter. Institutet skulle bli effektivare om tillämpningsområdet för äganderättsutredningen utvidgas så att ett sådant förfarande kan tillämpas beträffande en enstaka fastighet samt om hinder för lagfart kan undanröjas genom lagfartssammanträde även om hindret har sin grund i ogiltighet.

Om instituten på detta sätt närmar sig varandra uppkommer frågan om det inte är tillräckligt med ett institut för att i extraordinär ordning fastställa äganderätten till en fastighet. Emellertid kan behovet av att i sådan ordning undanröja hinder för lagfart ha olika bakgrund.

I många fall när äganderätten till en fastighet är oklar finns det inte anledning att gå in på själva fastighetsindelningen utan i stället är en utredning av den rättsliga innebörden av tidigare fång avgörande. En sådan utredning bör lämpligen vara en uppgift för inskrivningsmyndigheten, som genom sin löpande handläggning av lagfartsfrågor och med sin tillgång till juridiskt skolad personal är väl lämpad för det.

Lagfartssammanträde är en billig och smidig form för att utreda vissa äganderättsförhållanden. Möjligheterna att undanröja olika former av ogiltighet bör enligt min mening inte vara mindre vid lagfartssammanträde än vid äganderättsutredning. Lagfartssammanträdet som rättsligt institut bör därför utvidgas så att ogiltighet på grund av formfel eller fångesmannens omyndighet e.d. inte utgör ett absolut hinder för lagfart. En förutsättning för att man på detta sätt i lagfartshänseende skall kunna bortse från en ogiltighetsgrund måste självfallet vara att det inte föreligger konkurrerande äganderättsanspråk. Här bör understrykas att lagfartssam-

mantråde även fortsättningsvis skall ses som en extra ordinär åtgärd. Brister i en fångeshandling som går att lägga till rätta genom tillägg eller kompletterande utredning kan inte undanröjas genom lagfartssammanträde.

På samma sätt som gäller vid äganderättsutredning bör uttryckligt undantag göras för fall då ogiltigheten beror på bristande förvärvstillstånd.

En ovisshet om äganderätten till fast egendom kan emellertid också ha sin grund i tilltrasslade fastighetsförhållanden, vilka kan klarläggas endast genom någon form av lantmåteriförrättning. När fråga är om legalisering av privat jorddelning kan enligt 21 § lagen om äganderättsutredning och legalisering äganderätten utredas i förrättningen. Även i andra fall ger förrättningsformen goda möjligheter att utreda hur marken rent faktiskt hävdas, något som kan vara av betydelse vid en bedömning av äganderättsanspråk. Institutet äganderättsutredning bör av dessa skäl kvarstå.

I en fastighetsbildningsförrättning är det vanligt att äganderättsfrågorna ställs på sin spets. Enligt gällande rätt har en utredning i sådana frågor inom ramen för en fastighetsbildningsförrättning inte status av en äganderättsutredning. Det ställningstagande som görs i förrättningen saknar därför rättskraft utanför denna. Från effektivitetssynpunkt är det önskvärt att äganderättsfrågan rättskraftigt kan avgöras i förrättningen. En sådan möjlighet kan enligt min mening införas utan att några olägenheter uppkommer.

Jag anser av dessa skäl att båda instituten bör behållas och att deras tillämpningsområden bör utvidgas något. Vidare bör en äganderättsutredning få handläggas tillsammans med annan förrättning om äganderättsutredningen är av betydelse för denna förrättning. Detta kräver ändring av 20 kap. 13 § JB samt 1 och 2 §§ lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering.

Mitt ställningstagande innebär att den som påstår sig vara ägare till en fastighet och som vill vinna lagfart på fastigheten i extraordinär ordning i princip får tillgång till två alternativ. Det ligger emellertid i sakens natur att sökanden om möjligt bör välja det billigaste förfarandet, dvs. vanligen lagfartssammanträde.

Enligt gällande rätt är det en förutsättning för äganderättsutredning att länsstyrelsen förordnar om det. Sådant förordnande skall föregås av samråd med inskrivningsmyndigheten och övriga myndigheter vilkas hörande kan vara av betydelse för avgörandet. Denna ordning bör gälla även framgent. Förordnande om äganderättsutredning bör inte meddelas, om syftet med ansökningsen kan uppnås genom ett lagfartssammanträde och detta framstår som lämpligare. Underlag för bedömningen bör kunna framkomma genom samrådsförfarandet.

En speciell ställning intar de fall då ovisshet om äganderätten uppkommer i en pågående lantmåteriförrättning. I sådana fall är det som jag tidigare framhållit ofta lämpligt att utredningen görs i form av en äganderättsutredning. Det bör enligt min mening ankomma på fastighetsbildningsmyndigheten att i en pågående förrättning, efter samråd med bl. a. inskrivningsmyndigheten, besluta om äganderättsutredning beträffande en enstaka fastighet. En sådan lösning överensstämmer med vad som i dag gäller när en äganderättsutredning företas i samband med en legalisering.

Mitt förslag: Berör en lantmäteriförrättning en fastighet som tillhör ett bolag, en förening eller någon annan sammanslutning som har upplösts, får rätten förordna en god man att företräda fastigheten. Godmanskapet avvecklas genom att ett eventuellt överskott efter förordnande av rätten överförs till allmänna arvsfonden.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt utom så till vida att godmanskapet skall kunna avvecklas också genom att egendomen överförs till annat allmännyttigt ändamål än allmänna arvsfonden.

Remissinstanserna: Är övervägande positiva till utredningens förslag.

Skälen för mitt förslag: Om en juridisk person som har upphört att existera står som lagfaren ägare till en fastighet, finns det ingen som direkt kan företräda fastigheten. Detta kan orsaka problem i den löpande förrättningsverksamheten.

Framkommer det att en fastighet tillhör ett upplöst aktiebolag, skall enligt 13 kap. 16 § aktiebolagslagen (1975:1385) likvidationsförfarandet återupptas. Är en likvidator inte redan utsedd, skall rätten efter anmälan förordna en sådan. Anmälan kan göras bl. a. av borgenärer eller andra vilkas rätt kan vara beroende av att det finns en företrädare för bolaget. Ett återupptagande av likvidationsförfarandet löser representationsfrågan i förrättningen men innebär knappast en effektiv lösning av det grundläggande problemet, nämligen att avveckla den kvardröjande formella äganderätten. Kostnaderna för att på ett regelrätt sätt fullfölja likvidationen kan komma att överstiga tillgängliga medel. Bolaget kan då enligt 13 kap. 15 § tredje stycket ABL försättas i konkurs varvid de begränsade tillgångarna i stället förbrukas i konkursförfarandet. I huvudsak motsvarande regler gäller för ekonomiska föreningar.

Beträffande ideella föreningar saknas lagstiftning. Det finns således ingen möjlighet att genom förordnande av likvidator e. d. i en förrättning lösa representationsfrågan för en fastighet som är lagfaren för en icke verksam förening.

Jag delar utredningens och remissinstansernas uppfattning att de nu angivna problemen kan lösas genom att en god man förordnas för en upplöst eller inte längre existerande sammanslutning. Jag föreslår att FBL kompletteras i enlighet härmed genom en ny bestämmelse, 4 kap. 11 a §.

Godmanskapet bör kunna avvecklas genom att egendomen i enlighet med utredningens förslag överförs till allmänna arvsfonden. Frågan är emellertid om avveckling bör kunna ske också genom att egendomen efter förordnande av rätten överförs till något annat allmännyttigt ändamål.

En sådan möjlighet skulle kunna vara lämplig i fall då egendomen har tillhört en upplöst ideell förening och det finns en ny förening som driver samma typ av verksamhet som den upplösta. Även om den situationen är tänkbar torde den dock mer sällan vara på detta sätt renodlad och enkel. Det finns därför en viss risk för att en sådan avveckling leder till tillämp-

ningsproblem som för sin lösning kräver utredningar och därmed också kostnader. Enligt min mening måste förfarandet vara så enkelt som möjligt. Jag föreslår därför att sammanslutningens egendom skall kunna överföras till allmänna arvsfonden.

Prop. 1988/89: 77

2.3.2 Vissa rättighetsfrågor

2.3.2.1 Rättighetshavarnas ställning som sakägare

Mitt förslag: Vid fastighetsbildning skall fastighetsägaren på myndighetens begäran upplysa om kända rättighetshavare. Underlåter fastighetsägaren utan skäl att lämna upplysningar, skall han ersätta den skada som därigenom kan tillfogas rättighetshavarna.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag.

Remissinstanserna: Godtar överlag förslaget. Vissa detaljanmärkningar framförs dock.

Skälen för mitt förslag: Vid en fastighetsbildningsförrättning åligger det fastighetsbildningsmyndigheten att utreda vilka som i egenskap av fastighetsägare eller på annan grund är sakägare i förrättningen (4 kap. 11 § FBL). Beträffande servitut och andra fastighetsanknutna rättigheter följer rättighetshavarnas sakägarställning av fastighetsinnehavet. Vilka som i övrigt har sådan ställning framgår enligt gällande rätt av 5 kap. 34 § FBL som innebär att en innehavare av nyttjanderätt eller elektrisk kraft är sakägare om en fastighetsreglering har betydelse för honom. Jag har i avsnitt 2.3.1.3 förordat att denna bestämmelse utan saklig ändring överförs till 4 kap. 11 § första stycket FBL.

När det gäller officialrättigheter innehåller fastighetsregistret fullständiga upplysningar bara för tiden efter år 1972. För tiden dessförinnan är fastighetsbildningsmyndigheten i stor utsträckning hänvisad till arkivhandlingar. Inte heller beträffande avtalsrättigheter finns det någon fullständig registerföring. Många rättigheter såsom arrende och hyra blir normalt inte föremål för inskrivning. Fastighetsbildningsmyndigheten är därför vid fullgörande av sin utredningsskyldighet i stor utsträckning hänvisad till de upplysningar som framkommer i förrättningen.

I ansökan om förrättning skall sökanden ange vilka innehavare av servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft som berörs av åtgärden. Detta gäller dock bara i den mån det kan anses skäligt att han skaffar fram uppgifter om rättigheterna eller sådana uppgifter ändå är tillgängliga för honom (4 kap. 8 § FBL). Begränsningen är av stor praktisk betydelse eftersom många av de rättigheter som kan beröras av förrättningen inte behöver ha anknytning till sökandens fastighet. Genom ansökningen får fastighetsbildningsmyndigheten sålunda inte fullständiga uppgifter om de rättigheter som kan komma att beröras. Andra än sökanden har — med undantag för fall då det blir fråga om inlösen — inte någon skyldighet att lämna uppgifter om detta. Vid inlösen skall däremot berörda fastighets-

ägare lämna upplysningar om rättighetshavare (8 kap. 7 § andra stycket FBL).

En fastighetsreglering kan genom medgivande enligt 5 kap. 18 § FBL medföra betydande förändringar av fastigheternas storlek och därmed också beröra rättighetshavarnas ställning. Situationen kan då likna den som föreligger då fastigheterna byter ägare. I det senare fallet föreligger vid frivillig fastighetsöverlåtelse en skyldighet för överlåtaren att göra förbehåll om rättigheterna (7 kap. 11 § JB), och vid expropriation är fastighetsägaren skyldig att upplysa om kända sakägare (5 kap. 7 § expropriationslagen).

De olikheter som föreligger i fråga om fastighetsägarens skyldighet vid fastighetsbildning och fall då en fastighet eller del av fastigheten byter ägare bör undanröjas. Jag anser därför, i likhet med utredningen, att de fastighetsägare som berörs av en förrättning alltid — alltså inte enbart när det är fråga om inlösen — skall vara skyldiga att på myndighetens begäran uppge vilka rättigheter som besvärar fastigheterna.

En sådan ordning innebär inte att fastighetsbildningsmyndighetens skyldighet att utreda vem som är sakägare faller bort. Det bör även i fortsättningen vara en uppgift för myndigheten att utreda denna fråga i den omfattning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt. Fastighetsägarens ansvar sträcker sig inte längre än till att upplysa om de förhållanden som är kända för honom (jfr 5 kap. 7 § expropriationslagen).

Fastighetsägarens skyldighet att vid frivilliga överlåtelser, vid inlösen eller vid expropriation upplysa om upplåtna rättigheter är skadestånds-sanktionerad. På motsvarande sätt bör en fastighetsägare som berörs av en fastighetsbildningsförrättning ersätta den skada som uppkommer om han utan giltigt skäl underlåter att på myndighetens begäran upplysa om vilka som innehar en särskild rätt till fastigheten.

Bestämmelsen om fastighetsägarens upplysningsskyldighet bör fogas in i 4 kap. 11 § FBL som även i övrigt innehåller bestämmelser av betydelse för sakägarutredningen (jfr avsnitt 2.3.1.3 ovan). Genom den generella upplysningsplikten vid fastighetsbildning bortfaller behovet av en särskild reglering av upplysningsskyldigheten vid inlösen, varför 8 kap. 7 § andra stycket FBL kan upphävas. Detta leder till följdändringar i 22 § anläggningslagen (1973:1149) och 20 § ledningsrättslagen (1973:1144).

2.3.2.2 Inverkan av fastighetsreglering på avtalsrättigheter

Mitt förslag: Om sakägare begär det, får fastighetsbildningsmyndigheten vid en fastighetsreglering förordna att en avtalsrättighet som gäller i den mark som överförs genom regleringen skall bestå i det överförda området. Förutsättningarna för ett sådant förordnande är att åtgärden är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt utom så till vida att ett förordnande skall kunna meddelas även utan begäran av sakägare.

Remissinstanserna: Så gott som alla tillstyrker utredningens förslag.

Skälen för mitt förslag: Om fastighetsindelningen ändras genom en fastighetsreglering gäller de avtalsrättigheter som upplåtits i den avstående fastigheten inte vidare i den mark som överförs genom regleringen (7 kap. 29 § andra stycket JB). Fastighetsbildningsmyndigheten saknar enligt gällande rätt möjlighet att göra undantag från denna bestämmelse.

I de flesta fall leder den nuvarande ordningen till ett rimligt och ändamålsenligt resultat. Undantagsvis kan den dock medföra vissa olägenheter. Så är exempelvis fallet om avtalsrättigheten mycket väl skulle kunna stå kvar utan att detta motverkar syftet med regleringen. Detta är inte ovanligt beträffande servitut och nyttjanderätter för olika sorters ledningar.

I viss utsträckning kan icke önskvärda konsekvenser av den nuvarande bestämmelsen undvikas genom att fastighetsbildningsmyndigheten i förrättningen verkar för frivilliga överenskommelser om rättighetens bestånd eller, i den utsträckning detta är möjligt, ersätter en avtalsrättighet med ett officialservitut eller en ledningsrätt. Ofta är emellertid dessa möjligheter otillräckliga. Dessutom kräver de nästan undantagslöst extra insatser i förrättningen, något som kan fördyra denna.

Till saken hör att såväl rättighetshavaren som ägaren till den fastighet dit marköverföringen sker var för sig kan ha intresse av att rättigheten består. Rättighetshavaren får då möjlighet att på oförändrade villkor utöva sin verksamhet. Den tillträdande fastighetsägarens skyldighet att ge ut ersättning kan minska om rättigheten består. Sakägare kan även ha andra skäl för att en rättighet bör bestå. Exempelvis kan båtnadsprövningen påverkas och därmed förutsättningarna för förrättningen.

Enligt min mening bör fastighetsbildningsmyndigheten ges möjlighet att under vissa förutsättningar förordna att en avtalsrättighet som upplåtits i den avstående fastigheten och som utövas inom det område som överförs skall bestå i det överförda området. En avvikelse från huvudregeln i 7 kap. 29 § andra stycket bör dock göras bara om det finns ett uttalat enskilt intresse härför. Fastighetsbildningsmyndigheten bör därför inte meddela ett förordnande av detta slag på eget initiativ utan först om det begärs av någon sakägare.

En förutsättning för att avtalsrättigheten skall bestå bör vara att ett förordnande om detta kan anses lämpligt. Om sakägarna är överens om att rättigheten kan bestå bör fastighetsbildningsmyndigheten – om åtgärden inte är olämplig från allmän synpunkt (jfr 3 kap. FBL) – förordna att rättigheten skall bestå. Annorlunda förhåller det sig om sakägarna har skilda uppfattningar i frågan. Endast undantagsvis kan det då vara lämpligt att rättigheten i strid mot 7 kap. 29 § andra stycket JB står kvar. Men varje invändning bör inte förhindra ett förordnande utan endast sakligt grundade invändningar bör beaktas. Kan en rättighet säkerställas exempelvis genom en ledningsrätt eller ett officialservitut, kan ett förordnande om avtalsrättighetens bestånd vara lämpligt även om den mottagande fastighetens ägare inte biträder åtgärden.

En annan förutsättning för att avtalsrättigheten skall bestå bör vara att

syftet med fastighetsregleringen inte motverkas. Detta syfte är att uppnå en bättre fastighetsindelning för den avsedda markanvändningen. Denna förbättring skall ha varaktig karaktär. I vissa fall kan det vara utan betydelse om en avtalsrättighet står kvar i det överförda markområdet, medan en sådan åtgärd i andra fall kan urholka nyttan av regleringen. Fastighetsbildningsmyndigheten bör därför även pröva att ett förordnande i det enskilda fallet inte motverkar syftet med regleringen. Skulle ett förordnande minska eller helt spolia den avsedda effekten, bör förordnandet inte meddelas.

Med hänsyn till vad jag nu anfört föreslår jag att fastighetsbildningsmyndigheten — på begäran av sakägare — skall förordna att en rättighet som grundar sig på avtal skall bestå i ett område som överförs vid fastighetsreglering under förutsättning att åtgärden är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen.

Frågan om en rättighets bestånd kan komma att väckas av den tillträdande fastighetsägaren i syfte att undgå ersättningsskyldighet gentemot rättighetshavaren. Det finns då sällan anledning att blanda in rättighetshavaren i förrättningen. Den nya bestämmelsen bör utformas med hänsyn till detta. Ett förordnande bör alltså kunna meddelas utan att rättighetshavaren blivit hörd om det är uppenbart att åtgärden inte kan vara till olägenhet för honom och hans hörande i övrigt framstår som obehövligt. Härigenom kommer handläggningen att kunna underlättas i väsentlig mån vid många förrättningar. Detta gäller inte minst förrättningar som berör ledningsservitut.

Fastighetsbildningsmyndighetens möjlighet att förordna att en rättighet skall stå kvar i mark som byter fastighetstillhörighet bör redovisas i två nya paragrafer i FBL, och 5 kap. 33 a § och 7 kap. 13 §.

Om en rättighet genom ett förordnande av det slag jag nu har förordat (5 kap. 33 a § FBL) skall stå kvar och gälla mot den tillträdande fastighetsägaren, måste detta i allmänhet beaktas när likvidvärdet av den överförda marken skall bestämmas. Detta blir framför allt fallet när rättigheten är av benefik natur eller när vederlaget har betalats i förskott och tillträdaren således inte kan påräkna det utbyte som svarar mot belastningen. Hur likvidvärdet bestäms har emellertid betydelse inte bara mellan fastighetsägarna. Värderingen påverkar också inteckningshavarnas rätt. Utredningen har med hänsyn härtill ansett att en reduktion av det likvidvärde som skall tillgodoräknas den avstående fastigheten inte får göras, om skada därigenom uppkommer för fordringsägare med bättre rätt än rättighetshavaren. Detta skulle innebära att den tillträdande fastighetsägaren kan få utge full likvid för markområdet, trots att detta är belastat av en rättighet. Han skulle alltså få täcka förlustrisken för fordringshavarna i den avstående fastigheten genom att betala mer för marken än den är värd. En remissinstans har i stället förordat att den ersättning som inte motsvarar likvidvärdet skall betalas av dem som har nytta av fastighetsregleringsåtgärden. Medför inte fastighetsregleringen sådan vinst som kan täcka ersättningen bör den enligt denna remissinstans inte komma till stånd eller i varje fall inte innehålla ett förordnande om rättighetens bestånd. I en sådan situation kan det inte uteslutas att rättighetshavaren kan vara be-

redd att svara för hela eller del av ersättningen, vilket motiverar att han inkluderas i den krets som skall stå för ersättningen.

Jag delar uppfattningen att skyldigheten att betala nu aktuell ersättning fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta de har av att regleringen genomförs på ett sätt som kräver ersättning. Jag föreslår därför att det införs en ny bestämmelse om reduktion av likvidvärde i 5 kap. 10 § FBL och att den utformas i överensstämmelse med vad jag nu har sagt.

Det sakrättsliga skyddet för en rättighet är i många fall beroende av att denna är inskriven. När en rättighet byter fastighetsanknytning genom ett förordnande är det därför nödvändigt att inskrivningen förs över till den nya fastigheten. En föreskrift om detta bör tas in dels i en ny paragraf i jordabalken (23 kap. 9 § JB), dels i den nya 5 kap. 33 a § FBL. Jag avser att senare för regeringen framlägga förslag om komplettering av fastighetsbildningskungörelsen med föreskrifter hur denna underrättelseskyldighet skall fullgöras.

Utövas en rättighet helt inom det område som överförs genom fastighetsregleringen innebär ett förordnande om rättighetens bestånd inte annat för rättighetshavaren än vad som skulle ha följt av att den belastade fastigheten hade bytt ägare. Upplåtelseavtalet består och tillträdaren övertar avträdarens rättigheter och skyldigheter i förhållande till rättighetshavaren. Om rättigheten efter förordnandet kommer att belasta såväl upplåtelsefastigheten som den tillträdande fastigheten, blir effekten i princip densamma som vid klyvning eller avstyckning. Bestämmelser om vad som då gäller finns i 7 kap. 28 § JB. Enligt denna föreskrift skall vederlaget för rättigheten fördelas mellan ägarna i förhållande till belastningen på varje fastighet. Det nämnda lagrummet bör justeras så att samma förhållande kommer att gälla när en rättighet belastar flera fastigheter till följd av fastighetsreglering.

Det ankommer inte på fastighetsbildningsmyndigheten att vid klyvning och avstyckning i förrättningen göra en vederlagsfördelning enligt 7 kap. 28 § JB. Det är i stället ägarnas sak att träffa en uppgörelse härom. I sista hand får frågan avgöras av domstol. Vid fastighetsreglering kan emellertid vederlagsfördelningen ha betydelse för bestämmande av likvidersättningen. Frågan bör därför kunna tas upp och avgöras av fastighetsbildningsmyndigheten. Den nya bestämmelsen om förordnandemöjligheten (5 kap. 33 a § FBL) bör ge utrymme för fastighetsbildningsmyndigheten att föreskriva sådan jämkning av upplåtelsevillkoren som är ofrånkomlig.

Jag vill i detta sammanhang slutligen ta upp ytterligare ett förslag som utredningen lagt fram och som inte endast berör fastighetsreglering utan även avstyckning och klyvning. En uppdelning av en rättighetsbelastad fastighet kan bl. a. urholka rättighetshavarens faktiska nytta av rättigheten. Utredningen har föreslagit — genom ett tillägg till 7 kap. 28 § JB — att uppsägning av upplåtelseavtalet från en av fastighetsägarna skall ge en nyttjanderättshavare rätten att frånträda upplåtelsen i dess helhet. Nyttjanderättshavaren löper enligt utredningen därmed inte risken att vara bunden av upplåtelseavtalet efter det att han förlorat rätten till en del av det ursprungliga upplåtelseområdet.

För egen del anser jag att rättighetshavarnas intressen redan är säkraställda inom det nuvarande regelsystemet. Som utredningen har framhållit tillkommer inte genom förrättningen någon ny upplåtelse, utan upplåtelsen gäller mot fastighetsägarna gemensamt under den återstående upplåtelse tiden. Förlängs avtalet på grund av lag eller med tillämpning av bestämmelser i upplåtelseavtalet, innebär inte heller detta att en ny upplåtelse kommer till stånd (jfr 7 kap. 7 § 2 st. och 7 kap. 8 § 2 st. JB). En av de båda fastighetsägarna kan därför inte — med verkan enbart på rättsförhållandet mellan honom och rättighetshavaren — säga upp avtalet. Vid uppsägning kommer således avtalet i hela dess vidd att bli föremål för prövning.

Med hänsyn till det anförda kan jag inte finna att nyttjanderättshavaren kan förlora rätten enbart till en del av det upplåtna området. Det saknas alltså skäl att göra det av utredningen föreslagna tillägget till 7 kap. 28 § jordabalken.

2.3.2.3 Fastighetsreglering som berör besittningsskyddade arrenden

Mitt förslag: På yrkande av en arrendator skall besittningsskyddade upplåtelser förbehållas vid fastighetsreglering, om arrendatorn visar beaktansvärda skäl för detta och åtgärden inte i väsentlig mån motverkar regleringens syfte.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Utredningens förslag har i huvudsak godtagits av remissinstanserna.

Skälen för mitt förslag: En huvudprincip i arrendelagstiftningen är att arrendatorn skall ha ett starkt besittningsskydd. Detta har ansetts motiverat från både sociala och samhällsekonomiska synpunkter. Det besittningsskyddade arrendet beaktas emellertid inte särskilt i reglerna om fastighetsreglering. Detta innebär bl. a. att ett jordbruksarrende till följd av bestämmelsen i 7 kap. 29 § jordabalken upphör att gälla i mark som frångår arrendefastigheten. Detta kan utnyttjas för att kringgå besittningsskyddet, något som givetvis inte är tillfredsställande.

Jag har tidigare föreslagit (se avsnitt 2.3.2.2) att fastighetsbildningsmyndigheten i vissa fall skall kunna förordna om att en avtalsrättighet skall kunna bestå i mark som överförs genom fastighetsreglering. När det gäller besittningsskyddade arrenden bör utrymmet för ett sådant förordnande vara något större i fall då arrendatorn har beaktansvärda skäl för ett fortsatt arrende. Arrendet bör då bestå, om syftet med fastighetsregleringen inte i väsentlig mån motverkas genom ett förordnande. Om ett besittningsskyddat arrende berörs av marköverföring genom fastighetsreglering, bör alltså fastighetsbildningsmyndigheten på yrkande av arrendatorn kunna förordna att rättigheten skall bestå i det överförda markområdet, om arrendatorn visar beaktansvärda skäl för detta och åtgärden inte i väsentlig mån motverkar syftet med regleringen.

Mitt förslag: Vid fastighetsreglering skall en rättighetshavare vara skyldig att avträda marken den dag som fastighetsbildningsmyndigheten bestämmer som tillträdesdag. Vid jordbruksarrende skall arrendatorn dock alltid vara tillförsäkrad en i lag fastställd omställningstid. Har arrendatorn efter fastighetsreglering rätt att säga upp den återstående delen av arrendet, får uppsägningen göras till den tidpunkt då arrendet delvis upphör genom regleringen.

Utredningens förslag överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Praktiskt taget alla remissinstanser godtar utredningens förslag.

Skälen för mitt förslag: I gällande rätt finns inte någon uttrycklig regel som knyter de sakrättsliga verkningarna av en fastighetsbildningsåtgärd till den tidpunkt då marken har tillträtts. Tillträde sker normalt en kortare eller längre tid efter det fastighetsbildningsåtgärden blivit registrerad. I vissa fall kan tillträdet dock ske redan dessförinnan (förtida tillträde).

Frågan kan ställas vilken sakrättslig betydelse det har att fastighetsbildningsåtgärden avslutas vid annan tidpunkt än när marktillträdet sker. Enligt utredningen är det oklart när enligt gällande rätt en rättighet, som belastar mark som överförs från en fastighet till en annan, faller bort. Frågan bör därför regleras uttryckligen. En lämpligt lösning är att rättighetshavaren skall vara skyldig att avträda marken vid den tillträdestidpunkt som bestäms vid förrättningen, dvs. att de sakrättsliga verkningarna med avseende på rättighetsupplåtelser knyts till tillträdesdagen. En bestämmelse om detta bör tas in i en ny paragraf, 5 kap. 30 b § FBL.

När ett arrende till följd av uppsägning upphör före avtalstidens utgång är arrendatorn enligt bestämmelser i jordabalken tillförsäkrad en viss omställningstid. Som regel gäller att arrendet skall avträdas på den fardag (14 mars) som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. Om arrendet i stället upphör helt eller delvis till följd av fastighetsreglering erfordras emellertid inte någon uppsägning, och arrendatorn erhåller därför ingen lagstadgad omställningstid.

Enligt min mening bör en jordbruksarrendator i detta fall inte vara skyldig att avträda marken före den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det arrendatorn fick underrättelse att regleringen påkallats. Som en remissinstans har påpekat leder detta visserligen till att arrendators ställning i vissa fall blir tryggare än fastighetsägarens; för den senare gäller att han måste avträda marken vid den av fastighetsbildningsmyndigheten bestämda tillträdesdagen. Jag anser dock för min del inte att detta är något som med styrka talar mot ett klagörande av den nyss angivna innebörden. Tiden för omställningsperioden bör räknas från den dag arrendatorn i egenskap av sakägare fick underrättelse om att regleringen påkallats. I allmänhet blir detta den dag han delgavs kallelse till det första förrättningssammanträdet eller han på annat sätt bereddes tillfälle att yttra

sig över förrättningsansökan. Frågan bör regleras genom en särskild bestämmelse i den nya paragrafen, 5 kap. 30 b § FBL.

En föreskrift om rätt att överklaga beslutet bör tas in i 15 kap. 2 § FBL.

När ett arrende delvis faller bort genom fastighetsreglering är arrendatorn i vissa fall berättigad att säga upp arrendet till den del det inte berörs av regleringen (7 kap. 30 § andra stycket JB). Arrendet faller sålunda bort delvis genom regleringen och delvis genom uppsägning. Någon samordning i tiden för arrendets upphörande på dessa skilda grunder finns inte. Jag föreslår att en arrendator i samband med en uppsägning som görs med stöd av bestämmelsen i 7 kap. 30 § andra stycket JB skall ha rätt att begära att arrendeavtalet skall upphöra samma dag som arrendatorn till följd av regleringen är skyldig att avträda marken. En bestämmelse om detta bör tas in i 8 kap. 4 § andra stycket JB.

2.3.2.5 Avräkningsförfarandet vid förändring av ett jordbruksarrende genom fastighetsreglering

Mitt förslag: Om partsförhållandet i ett jordbruksarrende ändras genom ett särskilt förordnande om arrenderättens bestånd i mark som överförs till annan fastighet genom fastighetsreglering, skall avräkning ske mellan jordägare och arrendator.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Godtar allmänt utredningens förslag.

Skälen för mitt förslag: Den ekonomiska compensationen till en nyttjanderättshavare som lider skada genom fastighetsreglering kan komma till stånd dels genom jämkning av vederlaget enligt 7 kap. 30 § JB, dels i vissa fall genom ersättning för personlig skada enligt 5 kap. 12 § FBL. Jag skall inte här närmare gå in på dessa ersättningsregler utan vill bara erinra om att frågan om ändring av ersättningsreglerna i 5 kap. FBL är aktuell i ett annat sammanhang (se Ds Ju 1988:41 Ersättning vid fastighetsreglering).

Vid jordbruksarrende kan utöver de nu anmärkta bestämmelserna avräkningsförfarandet enligt 9 kap. 23 § JB vara av intresse. Vid avräkning, som normalt grundas på en arrendesyn, tillgodoräknas arrendatorn för de brister vid tillträdet som han har avhjälpt, samtidigt som jordägaren på motsvarande sätt gottskrivs för de brister som uppkommit under arrendetiden och som han får överta.

Förändras arrendet i enlighet med de bestämmelser jag har föreslagit i avsnitt 2.3.2.2 (5 kap. 33 a § FBL) inträder ett nytt partsförhållande i det avräkningsförfarande som i framtiden skall ske enligt 9 kap. 23 § JB. Det skuld- och fordringsförhållande som uppkommer genom förordnandet kan bli utomordenligt svårt att reglera i efterhand. Denna olägenhet bör elimineras genom en föreskrift om att avräkning alltid skall ske i samband med ett förordnande enligt 5 kap. 33 a § FBL. Denna nya föreskrift bör tas in i 9 kap. 23 § JB.

Mitt förslag: Om det är nödvändigt, med hänsyn till ändamålet med en fastighetsbildning, får villkoren för en s. k. officialnyttjanderätt jämkas under förutsättning att syftet med tvångsupplåtelsen därmed inte motverkas. Är det uppenbart att nyttjanderätten inte längre behövs, får fastighetsbildningsmyndigheten föreskriva att den skall upphävas.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Tillstyrker utredningens förslag eller lämnar det utan erinran.

Skäl för mitt förslag: Rättigheter som tillkommit genom expropriation, s. k. officialrättigheter, påverkas inte av att den belastade fastigheten förändras genom fastighetsreglering. Till skillnad från avtalsrättigheterna står alltså officialrättigheterna kvar i det överförda markområdet. Det finns goda skäl för denna ordning. En fastighetsbildningsförrättning är inte det rätta instrumentet för en avvägning mellan å ena sidan sådana intressen som är knutna till fastighetsindelningen och å andra sidan sådana samhällsintressen som utan särskild fastighetsanknytning ligger bakom den genom expropriation tillkomna officialnyttjanderätten.

I vissa fall skulle det emellertid vara praktiskt att kunna använda fastighetsregleringsinstitutet när det för en ändamålsenlig fastighetsindelning endast behövs en mindre jämkning av officialnyttjanderätten.

Enligt min mening bör även en officialnyttjanderätt kunna jämkas i en fastighetsregleringsförrättning under förutsättning att jämkningen inte leder till ett resultat som är oförenligt med rättighetens syfte. I fall då det är uppenbart att en officialrättighet inte längre begagnas bör den även helt kunna upphävas vid en fastighetsreglering som berör den rättighetsbelastade marken. En bestämmelse om detta bör tas in i 5 kap. 34 § FBL.

2.3.2.7 Avveckling av onyttiga servitut

Mitt förslag: Ett servitut får upphävas vid en fastighetsreglering utan att servitutshavaren ges tillfälle att yttra sig, om det är uppenbart att servitutet inte har utövats under en avsevärd tid och att upphävandet inte minskar den härskande fastighetens värde.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Remisskritiken är blandad. Vissa remissinstanser välkomnar utredningens förslag och framhåller att detta leder till förenklingar i förrättningshandläggningen. Andra avstyrker förslaget av rättssäkerhetsskäl.

Skälen för mitt förslag: Ett servitut gäller normalt utan begränsningar i tiden. Det upphör inte utan vidare bara därför att ändamålet förfallit. I mycket stor utsträckning är servituten registrerade. Avtalsservituten har vanligen skrivits in i fastighetsboken för att därmed få ett sakrättsligt skydd. Officialservituten skall sedan 1972 redovisas i fastighetsregistret. Eftersom servituten inte automatiskt förfaller när de inte längre fyller något ändamål, belastas registren av åtskilliga uppgifter om onyttiga servitut. De onyttiga servituten utgör också en belastning i den löpande förrättningsverksamheten eftersom servitutshavaren alltid är sakägare.

Servitut kan avvecklas genom fastighetsreglering. Detta gäller inte bara i fråga om fastighetsbildningsservitut utan också beträffande andra slags officialservitut – med vissa begränsningar – samt avtalsservitut. Regler om upphävande av servitut finns i 7 kap. 5 – 10 §§ FBL. Den bestämmelse som närmast tar sikte på de onyttiga servituten är 5 § andra stycket där det stadgas att servitut får upphävas bl. a. om det under avsevärd tid inte har utövats och omständigheterna även eljest är sådana att servitutet måste anses övergivet.

För avvecklingen gäller de regler som är tillämpliga vid fastighetsreglering i allmänhet. I en sådan förrättning har ägaren av den härskande fastigheten ställning som sakägare. Han är därtill i princip berättigad till ersättning för den mistade servitutsrätten. Fastighetsbildningsmyndigheten är skyldig att ta ställning i ersättningsfrågan även om något ersättningsyrkande inte har framställts. Också i fall då servitutsrätten har ett endast ringa värde måste ersättningsfrågan beaktas i förrättningen.

I realiteten förhåller det sig emellertid så att servitutshavaren inte har något sakligt intresse av att yttra sig i saken, om servitutet i verklig mening är onyttigt. Någon grund för ersättning föreligger inte då.

Enligt min mening är det angeläget med hänsyn till förrättningsverksamheten och till intresset att registren inte belastas av onödiga uppgifter att man på ett enkelt sätt kan upphäva servitut som uppenbarligen inte har någon betydelse. En regel härom måste emellertid omgärdas med garantier för rättssäkerheten. Kravet på rationalisering får självfallet inte gå ut över enskildas rätt.

En förutsättning för att ett förenklat förfarande för upphävandet skall få tillgripas måste vara att det står utom varje tvivel att servitutet är onyttigt i den meningen att det inte utövas och omständigheterna är sådana att det får anses övergivet. En annan förutsättning måste vara att servitutet saknar ekonomiskt värde. I första hand måste fastighetsbildningsmyndigheten därför utreda att servitutet sedan länge inte har utnyttjats. Hur det förhåller sig härmed torde ofta objektivt kunna fastställas genom den kunskap om de lokala förhållandena som framkommer i varje förrättning. Vid prövning av om det föreligger behov av en kvarstående servitutsrätt måste fastighetsbildningsmyndigheten agera med stor försiktighet och omsorg och utnyttja alla tillgängliga informationskanaler för att skapa sig ett säkert beslutsunderlag.

Den normala konsekvensen av att ett servitut på nu angivet sätt förlorat sin faktiska betydelse är att det saknar värde för den härskande fastigheten. Eftersom förslaget syftar till att servitutet skulle kunna upphävas utan

att servitutshavaren dras in i förrättningen, bör det åligga fastighetsbildningsmyndigheten att på eget initiativ pröva om ett upphävande skulle vara oskadligt från ekonomisk synpunkt. Vid denna prövning bör även beaktas om servitutet skulle kunna bli av betydelse i framtiden. Endast om det är uppenbart att servitutet saknar ekonomiskt värde bör fastighetsbildningsmyndigheten underlåta att behandla servitutshavaren som sakägare.

Fastighetsbildningsmyndigheten bör alltså kunna upphäva ett servitut utan att servitutshavaren ges tillfälle att yttra sig, om det är uppenbart att servitutet sedan lång tid inte har utövats och upphävandet inte minskar den härskande fastighetens värde. Med en på detta sätt utformad regel finns det enligt min mening ingen risk för att servitutshavarens rätt kränks.

En bestämmelse om rätt att i vissa fall upphäva ett onyttigt servitut utan att ägaren av den härskande fastigheten lämnas tillfälle att yttra sig i förrättningen bör tas in i 7 kap. 5 § FBL.

2.3.2.8 Disposition av servitut vid fastighetsreglering

Mitt förslag: Överförs mark genom fastighetsreglering från en fastighet till vilken hör servitut, får fastighetsbildningsmyndigheten bestämma att servitutet skall höra till endera av de berörda fastigheterna eller till båda.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Tillstyrker utredningens förslag eller lämnar det utan erinran.

Skälen för mitt förslag: Enligt 2 kap. 5 § FBL gäller ett servitut efter fastighetsreglering till förmån för samma fastighet som tidigare, såvida inte servitutet varit till nytta enbart för det område som frångått fastigheten genom regleringen. Om så är fallet gäller servitutet i stället till förmån för den fastighet till vilken området överförs. Denna regel är automatiskt verkande. Fastighetsbildningsmyndigheten kan således inte anpassa servitutet till vad som är mest ändamålsenligt i det enskilda fallet, exempelvis genom att låta servitutet gälla till förmån för de båda fastigheter som berörs av marköverföringen. Om en tillämpning av 2 kap. 5 § leder till ett olyckligt resultat, finns visserligen möjligheten att med tillämpning av bestämmelserna i 7 kap. FBL upphäva den ursprungliga servitutsrätten och ersätta den med en nyinrättad. Ett sådant förfarande tynger emellertid förrättningen.

Enligt min mening bör den nu angivna olägenheten undanröjas genom att fastighetsbildningsmyndigheten ges samma möjlighet som vid avstyckning och klyvning att bestämma vilken av de berörda fastigheterna som efter fastighetsreglering skall vara härskande eller att de båda skall vara det. En förutsättning för att fastighetsbildningsmyndigheten på detta sätt

skall få disponera servitutet måste dock vara att åtgärden saknar betydelse för belastningen på den tjänande fastigheten och därför kan företas utan att ägarna till denna fastighet dras in i förrättningen som sakägare.

Fastighetsbildningsmyndighetens möjlighet att disponera servitut vid fastigsreglering bör framgå av en ny paragraf, 7 kap. 12 § FBL.

2.4 Frågor om förrättningshandläggningen och förfarandet i fastighetsbildningsmål

2.4.1 Ansökan och överklagande

Mitt förslag: Ansökan om fastighetsbildning skall kunna ges in till valfri fastighetsbildningsmyndighet inom länet eller till överlantmätarmyndigheten. Skrivelser med överklagande av fastighetsbildningsmyndigheternas beslut skall i överensstämmelse med den grundläggande principen i den nya förvaltningslagen ges in till beslutsmyndigheten. Förvaltningslagens regler om omprövning skall inte gälla fastighetsbildningsmyndigheterna.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt utom så till vida att utredningen förutsatte att omprövningsreglerna i förvaltningslagen även skulle gälla fastighetsbildningsmyndighet.

Remissinstanserna: Godtar i sak utredningens förslag.

Skälen för mitt förslag: Enligt gällande rätt skall fastighetsbildningsförrättning handläggas av fastighetsbildningsmyndigheten i den ort där marken är belägen (4 kap. 7 § FBL). Ansökan skall ges in till fastighetsbildningsmyndigheten (4 kap. 8 § FBL).

Lantmäteriverksamheten är så organiserad att det förutom en *regional* indelning också finns en *funktionell* sådan. Även sakens beskaffenhet påverkar således frågan till vilken myndighet en ansökan skall inges.

För att öka rättssäkerheten och dessutom underlätta allmänhetens kontakt med myndigheterna bör i fortsättningen gälla att en ansökan om fastighetsbildning kan ges in till valfri fastighetsbildningsmyndighet inom länet samt till överlantmätarmyndigheten. En ny bestämmelse av denna innebörd bör tas in i 4 kap. 8 § FBL.

Den 1 januari 1987 trädde den nya förvaltningslagen (1986:223) i kraft. Lagen innehåller flera nyheter beträffande handläggningen hos förvaltningsmyndigheter, bl.a. angående ordningen då ett beslut överklagas. Sålunda skall en skrivelse med överklagande ges in till den myndighet som har meddelat det överklagade beslutet. Myndigheten prövar om överklagandet skett på föreskrivet sätt och i rätt tid. Om skrivelsen inte avvisas, skall den tillsammans med övriga handlingar i ärendet överlämnas till den myndighet som skall pröva överklagandet. Denna ordning skall tillämpas i den mån inte annat är särskilt föreskrivet. Genom följdlagstiftning har förfarandet vid överklagande av en rad myndighetsbeslut anpassats till den nya ordningen (jfr prop. 1986/87:39).

I FBL finns bestämmelser som innebär att förvaltningslagens ordning inte tillämpas utan att en skrivelse med överklagande allttjämt skall ges in till överinstansen, fastighetsdomstolen. De skäl som anförts för den nya ordningen gäller emellertid enligt min mening också beträffande fastighetsbildningsmyndighetens verksamhet. FBL bör därför anpassas till förvaltningslagens ordning. Detta innebär att ändringar bör göras i 15 kap. 2 § andra stycket, 3 § första stycket, 4 § samt 6 § första stycket FBL.

En omläggning av förfarandet när det gäller ingivande av skrivelser med överklagande medför vissa nya uppgifter för beslutsmyndigheterna. Att fastighetsbildningsmyndigheten måste ta emot och registrera klagandens skrivelse innebär dock knappast någon ökad arbetsbelastning, eftersom det redan i dag normalt bör förekomma någon form av registrering när fastighetsdomstolen rekviderar handlingar från fastighetsbildningsmyndigheten. De kostnader av engångsnatur som uppkommer för ändring av blanketter m. m. bör rymmas inom ramen för tillgängliga medel.

I FBL anges för olika typer av beslut inom vilken tid ett överklagande skall ske. Tiderna varierar starkt med hänsyn till ärendenas särpräglade karaktär. Det kan inte komma i fråga att den enhetliga tiden om tre veckor för överklagande som föreskrivs i förvaltningslagen (23 § andra stycket) generellt skall gälla beträffande fastighetsbildningsmyndighetens beslut.

Fastighetsbildningsmyndighetens handläggning av skrivelser som innehåller ett överklagande bör följa vad som gäller för underrätt. FBL bör därför kompletteras med en hänvisning till 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken. Redaktionellt hör en sådan bestämmelse hemma i 15 kap. FBL. Jag föreslår att den tas in i en ny paragraf, 12 §. Jag vill här erinra om att förvaltningslagen (10 §) innehåller bestämmelser om när en handling skall anses ha kommit in till myndigheten. Har skrivelsen kommit in för sent skall överklagandet avvisas. Ett avvisningsbeslut bör överklagas särskilt och jag föreslår att 15 kap. 2 § FBL kompletteras i enlighet härmed.

Om en skrivelse med överklagande i framtiden av misstag ges in direkt till fastighetsdomstolen bör domstolen vidarebefordra skrivelsen till fastighetsbildningsmyndigheten med sådana upplysningar att myndigheten kan pröva om överklagandet skett i rätt tid. En bestämmelse härom bör ersätta 16 kap. 1 § FBL som i dag innehåller bestämmelser om fastighetsdomstolens prövning av att överklagandet skett i rätt tid.

Det nya förfarandet leder till att ytterligare en instans kan pröva ett beslut att avvisa ett överklagande. Är avvisningsgrunden att överklagandet inte skett i rätt tid bör det vara fullt tillräckligt att frågan prövas av två instanser. En sådan ordning gäller enligt 30 § förvaltningslagen om den andra instansen är en förvaltningsmyndighet. På grund av den avgränsning som gäller beträffande förvaltningslagens tillämpningsområde gäller emellertid inte den regeln om den andra instansen är en domstol. Frågan bör därför särregleras i FBL genom ett tillägg till 17 kap. 2 § andra stycket.

Till nyheterna i förvaltningslagen hör reglerna om förvaltningsmyndigheternas befogenhet att ompröva sina beslut i vissa fall. Dessa regler bör dock inte göras tillämpliga på ärenden hos fastighetsbildningsmyndigheterna eftersom dessa ärenden ofta innefattar en prövning av motstående enskilda eller allmänna intressen. I FBL bör därför göras ett särskilt

undantag för 27–28 §§ förvaltningslagen. En bestämmelse om detta bör tas in i den nya 15 kap. 12 § FBL.

Under hänvisning till ett förslag av rättegångsutredningen (SOU 1982:25–26) om en viss ändring av 33 kap. 2 § rättegångsbalken har fastighetsbildningsutredningen föreslagit en motsvarande anpassning av 16 kap. 2 § FBL. Den ändring av 33 kap. 2 § rättegångsbalken som rättegångsutredningen föreslagit har emellertid ännu inte genomförts. Jag är därför inte nu beredd att föreslå någon sådan ändring av 16 kap. 2 § FBL.

I FBL används på ett flertal ställen uttrycket ”besvär” för att ange att ett beslut får överklagas. Lagen bör på denna punkt anpassas till det numera hävdvunna uttrycket ”överklagande”. Detta leder till redaktionella jämkningar av följande bestämmelser: 4 kap. 17, 25 a, 29, 30 och 39 §§, 5 kap. 30 a §, 14 kap. 8 §, 15 kap. 3–5 och 11 §§, 16 kap. 2, 9, 11, 12 och 15 §§, 17 kap. 1 §, 18 kap. 1 § samt 19 kap. 3 § FBL.

2.4.2 Rättelse av skrivfel e. d.

Mitt förslag: Den särskilda bestämmelsen i FBL om rättelse av skrivfel och liknande utgår. I stället tillämpas den nya förvaltningslagens bestämmelse i frågan, vilket innebär att en rättelseåtgärd får vidtas utan att part dessförinnan bereds tillfälle att yttra sig om yttrande framstår som obehövligt.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Utredningens förslag lämnas utan erinran.

Skälen för mitt förslag: Innehåller ett beslut till följd av skrivfel, räknefel eller liknande förbiseende en uppenbar oriktighet får den myndighet som meddelat beslutet själv rätta till felet. Detta gäller numera generellt enligt den nya förvaltningslagen (26 §). Innan rättelse sker skall dock myndigheten ge part som berörs av åtgärden tillfälle att yttra sig *om detta inte är obehövligt*.

Beträffande felaktigheter i förrättningsbeslut som meddelats av fastighetsbildningsmyndighet gäller emellertid inte förvaltningslagens regel. I stället tillämpas specialbestämmelsen i 4 kap. 42 § FBL. Bestämmelsen innebär bl. a. att den som berörs av åtgärden *alltid* skall få tillfälle att yttra sig.

Rättelseförfarandet enligt FBL är enligt min mening onödigt restriktivt i de fall det med fog kan göras gällande att en rättelseåtgärd inte kan vara till förfång för fastighetsägare eller rättighetshavare. Exempel på situationer där ett enklare rättelseförfarande vore önskvärt är när kringsskrifter m. m. på kartor är ofullständiga eller när uppgifter om skattetal är bristfälliga. Dessa typer av felaktigheter – som behöver rättas närmast av formella skäl eller för att förtydliga ett beslut – bör kunna rättas utan krav på att den som berörs av åtgärden ovillkorligen skall beredas tillfälle att yttra sig. Den ordning som gäller enligt den nya förvaltningslagen bör alltså gälla i

stället för den nuvarande särregleringen i FBL. Det bör i sammanhanget framhållas att den här föreslagna ordningen inte syftar till en utvidgning av självrättelsemöjligheterna utan endast till en förenkling av förfarandet i vissa fall.

Förslaget kräver utöver ett upphävande av 4 kap. 42 § FBL följdändringar i 14 kap. 2 §, 15 kap. 2 § första stycket punkt 5 och 10 § FBL samt i 2 § lagen om äganderättsutredning och legalisering, 19 § anläggningslagen och 16 § ledningsrättslagen.

2.4.3 Samordning av tillståndsprövning enligt naturvårdslagen och fastighetsbildningslagen

Mitt förslag: En ny bestämmelse införs som ger fastighetsbildningsmyndigheten möjlighet att, vid fastighetsbildning som kräver medgivande enligt naturvårdslagen, på sökandens vägnar begära prövning av tillåtligheten enligt den nämnda lagen.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Tillstyrker utredningens förslag eller lämnar det utan erinran.

Skälen för mitt förslag: Vid alla våra vatten råder enligt naturvårdslagen (1964:822, NVL) ett s.k. strandskydd. Det omfattar, om inte annat är särskilt föreskrivet, land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen och innebär som regel ett hinder bl.a. mot nybyggnation (16 § NVL). Eftersom fastighetsbildning inte får ske så att syftet med naturvårdsföreskrifter motverkas (3 kap. 2 § andra stycket FBL), innebär strandskyddet också ett hinder mot fastighetsbildning för byggnadsändamål. Uppkommer fråga om nybyggnation inom strandskyddsområde, kan således såväl nybyggnadsförbudet som förbudet mot fastighetsbildning utgöra hinder mot åtgärden. Länsstyrelsen kan emellertid dispensera från båda dessa förbud.

Enligt 16 § tredje stycket NVL får länsstyrelsen sålunda medge undantag från *nybyggnadsförbudet* om särskilda skäl föreligger. Att fastighetsbildning för bebyggelseändamål redan skett, anses i praxis utgöra särskilda skäl. Enligt 3 kap. 2 § tredje stycket FBL gäller vidare att länsstyrelsen, likaledes om särskilda skäl föreligger, får medge *fastighetsbildning* i strid mot sådana särskilda bestämmelser för marks bebyggande som strandskyddet är ett exempel på. Dispens för fastighetsbildning erfordras emellertid inte om särskilt medgivande har lämnats till nybyggnad i strid mot bestämmelser hur mark får bebyggas (3 kap. 2 § andra stycket FBL). Har dispens från nybyggnadsförbudet inom strandskyddsområde lämnats, erfordras således ingen särskild dispens för en efterföljande fastighetsbildningsåtgärd.

Det saknar inte betydelse i vilken inbördes ordning dispensfrågorna prövas. Visserligen är länsstyrelsen dispensmyndighet i båda fallen, och

det finns därför anledning att utgå ifrån att motstridiga markanvändningsbeslut inte kommer att fattas. Emellertid föreligger det en skillnad när det gäller möjligheterna att överklaga ett dispensbeslut. Dispens enligt 16 § tredje stycket NVL från nybyggnadsförbudet kan överklagas hos regeringen av naturvårdsverket (40 § tredje stycket NVL). Så är inte fallet beträffande ett medgivet undantag för fastighetsbildning enligt FBL. I fall då frågan om dispens från nybyggnadsförbudet enligt NVL prövas först, uppstår inget problem. Har en sådan dispens vunnit laga kraft, kan fastighetsbildning – som jag nyss nämnt – ske utan dispens enligt FBL. Har däremot dispens enligt FBL lämnats utgör detta endast ett skäl för dispens från nybyggnadsförbudet enligt NVL men ingen absolut garanti för en sådan dispens. Lantmäteriverket har därför i sina anvisningar rekommenderat en ordning som innebär att dispens från nybyggnadsförbudet enligt NVL skall prövas först. Rekommendationen kan dock inte förhindra att den omvända ordningen kommer till användning i ett enskilt fall.

Den nuvarande ordningen kan resultera i motstridiga beslut om markanvändningen inte bara när det gäller mark inom strandskyddsområden utan också i andra fall när det gäller särskilda bestämmelser enligt NVL om markanvändningen. Konkurrerande markanvändningsbeslut kan säkrast undvikas, om frågan om dispens från nybyggnadsförbudet enligt NVL prövas först. För att säkerställa en sådan ordning bör fastighetsbildningsmyndigheten ha möjlighet att, innan fastighetsbildningsfrågan avgörs, för sökandens räkning begära prövning av frågan om åtgärden kan tillåtas enligt den nämnda lagen. Härigenom uppnås på ett smidigt sätt en önskvärd samordning av förfarandena. En bestämmelse om detta bör placeras bland de regler i 4 kap. FBL som handlar om förrättnings inledande och grunderna för handläggningen, lämpligen som en ny 10 a §.

2.4.4 Vissa förenklingar av handläggningen vid fastighetsdomstol

Mitt förslag: Om det när ett mål förbereds i fastighetsdomstolen uppkommer enighet mellan sakägarna och eventuella andra taleberättigade om hur det överklagade förrättningsbeslutet skall ändras, får den lagfärne ledamot som svarar för beredningen själv avgöra målet i sak.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag. Utredningen har dessutom föreslagit dels bestämmelser om möjlighet för ensamdomare att avgöra målet vid huvudförhandling eller på handlingarna, dels bestämmelser om att fastighetsdomstolen utan parternas samtycke skall kunna avgöra saken utan huvudförhandling.

Remissinstanserna: Godtar i sak utredningens förslag eller lämnar det utan erinran.

Skälen för mitt förslag: Jag har tidigare lagt fram en rad förslag som syftar till att göra förrättningsverksamheten mer effektiv. Effektivitetskra-

ven gör sig även gällande i fall då ett förrättningsbeslut överklagas till fastighetsdomstolen.

Förfarandet vid fastighetsdomstolen regleras dels i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål, FDL, dels i 16 kap. FBL. Härutöver gäller i tillämpliga delar vad som är föreskrivet om allmänna domstolar. För den förberedande handläggningen vid fastighetsdomstolen av ett överklagat förrättningsbeslut svarar en lagfaren ledamot ensam. Beredningen kan vara skriftlig men kan också ha formen av ett särskilt sammanträde (16 kap. 3 § andra stycket FBL). I den sammansättning domstolen har när målet bereds är den inte domför i fråga om prövning av själva saken. För sådan prövning krävs en sammansättning som innefattar två lagfarna ledamöter samt en teknisk ledamot. Avgörs målet vid huvudförhandling skall dessutom två nämndemän delta (3–4 §§ FDL).

Om det under den förberedande handläggningen uppnås enighet mellan sakägarna och andra taleberättigade om en lösning, kan målet – till följd av domförhetsreglerna – inte avgöras av den lagfarna domare som svarar för de förberedande åtgärderna. Enligt min mening bör domförhetsreglerna mjukas upp på denna punkt.

Uppnås vid ett sådant särskilt sammanträde som sägs i 16 kap. 3 § andra stycket FBL enighet mellan sakägarna eller mellan dessa och annan taleberättigad om det sätt på vilket det överklagade förrättningsbeslutet skall ändras, bör således målet kunna avgöras vid sammanträdet. Jag föreslår ett tillägg till den nämnda paragrafen av denna innebörd. Lagtekniskt kräver förslaget även ett tillägg till 4 § FDL.

En förutsättning för att en överenskommelse på nu angivet sätt skall kunna läggas till grund för ett avgörande är att överenskommelsen är förenlig med de allmänna villkor som måste iakttas vid den ifrågavarande fastighetsbildningsåtgärden. Att så är fallet måste alltså prövas av ensamdomaren. Föreligger tveksamhet i fråga om förutsättningarna för ändring i enlighet med överenskommelsen, bör målet inte avgöras vid sammanträdet.

Enighet mellan de inblandade fastighetsägarna kan uppkomma även under en skriftlig förberedelse. Också i detta fall bör, under förutsättning att överenskommelsen kan accepteras från fastighetsbildningssynpunkt, målet få avgöras utan huvudförhandling och av den handläggande ensamdomaren. FBL medger redan nu att målet i detta fall avgörs utan huvudförhandling (16 kap. 8 § FBL). Är alla inblandade ense om en viss ändring i det överklagade beslutet, bör det nämligen normalt kunna antas att en huvudförhandling saknar betydelse för prövningen. Däremot medger inte de nuvarande domförhetsreglerna i FDL att ensamdomare i sådant fall avgör målet efter prövning av själva saken. Reglerna bör enligt min mening ge möjlighet till detta.

En särskild fråga i detta sammanhang är vilka möjligheter som bör finnas för en ensamdomare att avgöra enklare mål eller mål som rör små värden. Utredningen har menat att de nuvarande domförhetsreglerna bör mjukas upp och har därför föreslagit att domstolen skall vara domför med en lagfaren ledamot om det är tillräckligt med hänsyn till målets beskaffenhet att målet avgörs i denna sammansättning samt sakägarna och andra

taleberättigade samtycker till det eller saken är uppenbar. Enligt min mening följer emellertid detta redan av gällande rätt. Enligt 4 § FDL är nämligen fastighetsdomstol vid handläggning av mål – utom när mål efter prövning av själva saken avgörs utan huvudförhandling – domför med en lagfaren ledamot i samma utsträckning som föreskrivs för tingsrätt. Detta innebär bl. a. att bestämmelsen i 1 kap. 3 § rättegångsbalken blir tillämplig också i fastighetsdomstolen. Den bestämmelsen innebär att tingsrätten är domför med en lagfaren ledamot vid huvudförhandling när det är tillräckligt med hänsyn till målets beskaffenhet att målet avgörs av en enda domare och parterna samtycker till det. Med hänsyn till det anförda kan jag inte se att det finns behov av att på denna punkt ändra reglerna om fastighetsdomstolens domförhet.

Jag skall avslutningsvis ta upp frågan om fastighetsdomstolen i ökad utsträckning skall kunna avgöra mål på handlingarna oberoende av sakägares och andra taleberättigades inställning. Enligt utredningens bedömning bör ett mål alltid kunna avgöras på handlingarna då det är uppenbart att en huvudförhandling är obehövlig. Jag anser för min del att en regel av sådant innehåll skulle vara alltför långtgående och föreslår därför inte någon sådan regel.

2.5 Boendeinflytande vid bildande och förvaltning av gemensamhetsanläggningar

2.5.1 Boendeinflytande för hyresgäster

Mitt förslag: Det hyresgästinflytande vid inrättande av gemensamhetsanläggning som i dag är begränsat till storstadsområdena utvidgas till att gälla hela landet. Vid utövande av sådant inflytande skall hyresgästerna företrädas av en organisation av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för berörd fastighet eller, om en sådan förhandlingsordning inte gäller, en riksorganisation av hyresgäster eller en förening som är ansluten till en sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Så gott som alla har tillstyrkt utredningens förslag eller lämnat det utan erinran.

Skälen för mitt förslag: Vid bostadsbyggande finns det ofta anledning att inrätta anläggningar som är gemensamma för de boende. Det kan vara fråga om parkeringsanläggningar, förbindelseleder, gårdsutrymmen, lekplatser, värmeanläggningar, tvättstugor m. m. Reglerna om sådana gemensamma anläggningar återfinns i anläggningslagen (1973:1149), AL. Själva inrättandet av en anläggning sker vid en förrättning av fastighetsbildningsmyndigheten. Rätten att begära förrättning tillkommer i första hand ägarerna till fastigheter som berörs av anläggningen samt byggnadsnämnden.

Genom särskild lagstiftning – lag (1974:822) om ändring i anläggnings-

lagen – vilken trädde i kraft den 1 januari 1975 och innehåller bestämmelser av försökskaraktär har även hyresgästerna i en berörd fastighet tillagts rätt att påkalla sådan förrättning (18 § AL). Hyresgästerna har också i övrigt tillförsäkrats visst inflytande vid inrättande av gemensamhetsanläggningar (7, 19, 30 och 31 §§ AL). Försöksverksamheten är begränsad till kommunerna i Stockholms-, Göteborgs- och Malmöområdena med rätt för regeringen att efter särskild framställning från hyresgästhåll förordna att bestämmelserna skall gälla även i andra kommuner. Någon begäran om sådant förordnande har inte framställts.

Behov av att inrätta gemensamhetsanläggningar uppkommer ofta i samband med sanering av bostadsfastigheter. Saneringsverksamheten är inte koncentrerad till storstadsområdena utan pågår i ökande utsträckning i hela landet. Detta talar enligt min uppfattning för att inflytanderegler i AL bör ges en generell räckvidd. Tillämpningsområdet för bestämmelserna om hyresgästinflytande i AL bör alltså utvidgas till att omfatta hela landet.

När det gäller formerna för hyresgästinflytandet innebär AL för närvarande att hyresgästerna skall företrädas av en hyresgästorganisation, varmed förstås en riksorganisation av hyresgäster eller en förening som är ansluten till en sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheterna är belägna. Av de lagar som innehåller bestämmelser om hyresgästinflytande är AL numera den enda som på detta sätt begränsar rätten att utöva hyresgästinflytandet. Enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), hyresförhandlingslagen (1978:304) och bostadssaneringslagen (1973:531) får sålunda hyresgästinflytandet utövas också av en sammanslutning av hyresgäster som står utanför en riksorganisation.

Som utredningen har konstaterat skiljer sig det hyresgästinflytande som har kommit till uttryck i AL inte på något avgörande sätt från det som finns reglerat i de nyss angivna lagarna. Det finns enligt min mening inget skäl att fränkänna en lokal hyresgästorganisation, som står utanför en riksorganisation, rätt att utöva hyresgästinflytandet enligt AL.

Frågan blir då hur hyresgästinflytandet närmare skall utformas. De tidigare angivna lagarna innehåller olika lösningar på frågan. Bostadsförvaltningslagen och hyresförvaltningslagen innebär att inflytandet utövas av en organisation av hyresgäster, medan bostadssaneringslagen innebär att inflytandet i första hand tillkommer en organisation som har avtal om förhandlingsordning för fastigheten.

Enligt min mening är det lämpligt med hänsyn till det samband som i praktiken kan föreligga mellan sanerings- och anläggningsåtgärder att anläggningslagens bestämmelser anpassas till vad som gäller enligt bostadssaneringslagen. En sådan lösning innebär dessutom att fastighetsbildningsmyndigheten inte behöver hysa någon tvekan om vilken sammanslutning av hyresgäster som får agera i en anläggningsförrättning. Hyresgästinflytandet i AL bör alltså i första hand få utövas av den organisation som har avtal om förhandlingsordning för berörd fastighet. Saknas en sådan förhandlingsordning bör inflytandet liksom för närvarande vara förbehållet en riksorganisation av hyresgäster eller en förening som är ansluten till en sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen. Vad jag nu har sagt bör komma till uttryck genom en ändring av 7 § AL.

Min bedömning: De nu gällande omröstningsreglerna för samfällighetsföreningar bör behållas oförändrade.

Utredningens förslag: För samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar i integrerade bostadsområden skall särskilda omröstningsregler gälla. Av två alternativa förslag – *blockröstningsförfarande* och *individuellt röstningsförfarande* – förordar utredningen det sistnämnda.

Remissinstanserna: Flera ifrågasätter behovet av särskilda regler för gemensamhetsanläggningar i integrerade bostadsområden. Även de som anser att ett lagstiftningsbehov föreligger kritiserar de framlagda förslagen, som anses bl. a. vara alltför komplicerade.

Bakgrund: Av bostadssociala skäl har i vissa fall eftersträövats en blandning av olika boendeformer inom samma bostadsområde. Den längst gående integrationen utmärks av att man inom ett och samma bostadsområde har bildat fastigheter som bebos av hyresgäster, bostadsrättshavare och småhusägare. Det finns också exempel på att integration har uppstått genom att besittningsformen i ett från början enhetligt område har ändrats beträffande några fastigheter. I de bostadsområden som från början planeras för flera upplåtelseformer finns vanligen gemensamhetsanläggningar som har inrättats gemensamt för fastigheterna. Vid sanering av äldre bebyggelse kan det uppkomma behov av sådana anläggningar för flera fastigheter.

En gemensamhetsanläggning förvaltas regelmässigt av en samfällighetsförening enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL. När olika boendeformer är blandade på förut angivet sätt kan det orsaka vissa problem vid utövandet av förvaltningen av gemensamhetsanläggningar genom en samfällighetsförening. Anledningen är att de skilda kategorierna av boende inte har samma möjligheter att direkt påverka föreningens verksamhet. Detta hänger i sin tur samman med utformningen av de rösträtsregler som gäller vid omröstning på föreningsstämman. Det är reglernas utformning i främst två avseenden som leder till skillnader i boendeinflytande.

För det första är enligt SFL rösträtten som sådan förbunden med medlemskap i föreningen. Medlemskapet är i sin tur knutet till ägandet och inte till boendet. Varje småhusägare är medlem och har därmed rösträtt. Beträffande bostadsrättsfastigheter är inte bostadsrättshavarna utan bostadsrättsföreningen medlem. Och beträffande hyresfastigheter är inte hyresgästerna utan hyresvärden (fastighetsägaren) medlem.

För det andra är huvudregeln enligt SFL att varje medlem i föreningen – oavsett om han äger en eller flera berörda fastigheter – har en röst. Detta medför att exempelvis en ägare till ett hyreshus inte har större röstetal än var och en av småhusägarna i området, trots att hans fastighet bebos av många människor, kanske rentav fler än det sammanlagda anta-

let boende i småhusen. I frågor av ekonomisk betydelse gäller visserligen en särskild regel som innebär att — om en medlem begär det — röstetalet i stället beräknas efter delägarfastighetens andelstal i samfälligheten. Detta tal fastställs av fastighetsbildningsmyndigheten vid inrättandet av gemensamhetsanläggningen och bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta som fastigheten har av anläggningen. Regeln om omröstning efter andelstal är emellertid försedd med en spärr på det sättet att en medlems röstetal inte får överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar.

Skälen för min bedömning: Vid utformningen av nya bostadsområden är det ofta en fördel att bryta upp den kategoriindelning som lätt följer med skilda boendeformer. I viss utsträckning har det förekommit att olika upplåtelseformer har samlats i samma bostadsområde. I sådana fall är det en fördel om de boende själva får utforma och ta ansvaret för gemensamhetsanläggningar för exempelvis fritidsaktiviteter och gemensam samvaro. Detta gäller också vid sanering av befintlig bebyggelse av blandad karaktär.

Integrerade bostadsområden är i dag inte någon vanlig företeelse. Detta förhållande är dock i sig inte något skäl att underlåta att vidta lagstiftningsåtgärder i frågan. Det skulle enligt min mening vara en fördel om omröstningsreglerna i SFL kunde utformas så att de inte uppfattas som ett hinder mot inrättandet av önskvärda gemensamhetsanläggningar. En förutsättning för ändring i SFL:s omröstningsregler måste dock vara att man åstadkommer en rimlig lösning på de problem som har angivits i det föregående.

Utredningen har anvisat två metoder för att komma till rätta med dessa problem. Av de två alternativen har utredningen själv förordat ett *individuellt* röstningsförfarande. Förslaget innebär att all omröstning skall ske efter andelstal och att den rösträtt som tillkommer flerbostadsfastigheterna fördelas till de boende genom avtal. Praktiskt taget alla remissinstanser har emellertid avvisat det individuella röstningsförfarandet, oftast med motiveringen att metoden är alltför tekniskt komplicerad. Jag delar denna uppfattning. Jag vill dessutom tillägga att hyresgästernas inflytande över sitt eget boende i övriga sammanhang bygger på avtal mellan hyresvärderna och hyresgästernas organisationer. Enligt min mening finns det inte skäl att beträffande det inflytande de boende bör ha över förvaltningen av en gemensamhetsanläggning välja en annan principiell lösning. Inte heller finns det anledning att i detta sammanhang göra avsteg från den representativa beslutsordning som gäller för bostadsrättsföreningar.

Frågan blir då om det andra av utredningen uppställda alternativet *blockröstningsförfarandet* är genomförbart. I korthet innebär detta förfarande följande: Den nuvarande ordningen med ett fastighetsanknutet medlemskap i samfällighetsföreningen bibehålls. Huvudtalsmetoden utmönstras och röstetalet skall således alltid beräknas utifrån delägarfastigheternas andelstal. Småhusägarna skall rösta i block på föreningsstämman, dvs. som en enhet med ett röstetal som utgör summan av varje småhusfastighets andelstal. Den nuvarande röstspärren (49 § första stycket SFL) bibehålls och görs tillämplig på det för småhusblocket bestämda andelsta-

let. Hyresgästinflytandet regleras inte i lag utan möjliggörs genom överenskommelse mellan ägaren av hyresfastigheten och en organisation av hyresgäster.

Även beträffande detta alternativ är remissinstanserna negativa. Åtskilliga anser att blockröstningsmetoden är alltför komplicerad och kan försvåra arbetet i den enskilda föreningen. Kritiska röster finns även bland de remissinstanser som förordar att de nuvarande omröstningsreglerna ändras. Ett par remissinstanser förordar att spärregeln helt avskaffas vid gemensamhetsanläggningar i integrerade bostadsområden, således även vid blockröstning.

Remisskritiken visar enligt min bedömning att inte heller ett blockröstningsförfarande enligt utredningens modell kan genomföras. I detta läge uppkommer frågan om det är möjligt att tillskapa en bättre balans mellan olika bonendeformer genom lagändringar som är mindre ingripande än dem som utredningen har förordat utan att detta i sig skapar nya nackdelar.

En möjlighet skulle då, som några remissinstanser har varit inne på, kunna vara att upphäva den spärregel som gäller vid omröstning enligt andelstalsmetoden. Regeln innebär som jag tidigare har nämnt att en medlems röstetal inte får överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar. Avsikten är att förhindra att större delägare får ett dominerande inflytande över samfällighetsföreningen.

Bibehåller man nuvarande omröstningsregler vid gemensamhetsanläggningar i integrerade bostadsområden men upphäver spärregeln beträffande fall då omröstning begärs enligt andelstalsmetoden, förstärks visserligen flerbostadsfastigheternas ställning i ekonomiska frågor på de små andelsägarnas bekostnad. Enligt min mening kan man dock inte bortse från risken för att en boendekategori med särintressen i förhållande till övriga boende inom området skulle kunna dominera samfällighetsföreningen om spärregeln slopades. Ett slopande av spärregeln skulle därför inte leda till att omröstningsreglerna innefattar den lämpliga avvägning mellan motstående intressen som måste eftersträvas.

Jag kommer därför till slutsatsen att det i detta lagstiftningsärende inte har framkommit något förslag som innebär en godtagbar lösning på de problem som den nuvarande ordningen för med sig. Utredningens grundliga analys och de synpunkter som har framkommit under remissbehandlingen ger alltså enligt min mening vid handen att det i varje fall för närvarande inte finns något lämpligt alternativ till de regler som gäller i dag. Jag förordar därför att dessa regler bibehålls oförändrade. Det bör dock tilläggas att detta ställningstagande givetvis inte utesluter att dessa frågor senare övervägs på nytt i ett annat sammanhang.

2.5.3 Boendeinflytande för småhusägare i s. k. storkvarter

Med *storkvarter* avses i det följande en särskild form för småhusbebyggelse som karaktäriseras av att fastigheterna inom ett kvarter samverkar om olika gemensamma anläggningar på kvartersmarken. Anläggningarna kan

vara sådana som inom andra slags småhusområden brukar tillhöra varje enskild fastighet, exempelvis garage och parkeringsutrymmen. Det kan också vara sådana anläggningar som vid mer traditionell planläggning undantas från kvartersmarken och hänförs till allmän plats.

Prop. 1988/89: 77

2.5.3.1 Småhusägares inflytande vid gemensamhetsanläggningars tillkomst, utförande och förvaltning m. m.

Mitt förslag: Nuvarande bestämmelser om inrättande av gemensamhetsanläggningar inom storkvarter och om bildande av samfällighetsförening ändras inte. Fastighetsdomstolens medverkan vid förordnande av förrättningsman övertas i vissa fall av fastighetsbildningsmyndigheten.

Utredningens förslag: Vid nyexploatering skall endast *nödvändiga* anläggningar få inrättas innan småhusägarna har tillträtt sina fastigheter. Samfällighetsföreningar skall inte heller få bildas förrän merparten av småhusägarna har tillträtt sina fastigheter. Fastighetsdomstolens medverkan vid förordnande av vissa förrättningsmän övertas av fastighetsbildningsmyndigheten.

Remissinstanserna: Ingen remissinstans tillstyrker utredningens förslag att endast nyttiga anläggningar skall få inrättas före tillträdet. Ett fåtal instanser tillstyrker förslaget om en senareläggning av föreningsbildningen.

Skälen för mitt förslag: När en gemensamhetsanläggning inrättas i befintlig småhusbebyggelse får de boende i egenskap av fastighetsägare ett direkt inflytande över anläggningens utformning. Annorlunda förhåller det sig ofta när en sådan anläggning inrättas vid nyexploatering. Vid inrättandet är småhusfastigheterna normalt inte överlåtna till brukarna och det är kanske inte ens känt vilka dessa blir. Initiativet till anläggningen tas av exploatören. Alla avgörande beslut kommer därför som regel att fattas utan medverkan av småhusägarna. Dessa får vanligen överta en helt färdigkonstruerad anläggning och en för förvaltningen av denna bildad samfällighetsförening.

En möjlighet att förstärka de boendes inflytande är, som utredningen har föreslagit, att endast sådana anläggningar som är *nödvändiga* för ett funktionellt boende skall få inrättas under exploateringsfasen och att en samfällighetsförening skall få bildas först sedan fastigheterna har sålts och tillträtts.

Att i de fall då en gemensamhetsanläggning inte är *nödvändig* inrätta en kompletterande gemensamhetsanläggning sedan exploateringen avslutats måste emellertid, som åtskilliga remissinstanser har påpekat, leda till kostnadshöjningar. Risken är också stor att anläggningar som inte bedöms som *nödvändiga* över huvud taget inte blir byggda. Till detta kommer att den föreslagna uppdelningen i *nödvändiga* och *icke nödvändiga* anläggningar inte garanterar något verkligt inflytande för de boende.

Utredningens förslag att samfällighetsföreningen inte skall få bildas förrän småhusägarna har tillträtt sina fastigheter är visserligen från demokratisk synpunkt tilltalande. Det finns emellertid avgörande nackdelar med en senarelagd föreningsbildning. Enligt gällande rätt inträder fastighetsägarnas ansvar för gemensamhetsanläggningen redan genom anläggningsbeslutet. Detta är praktiskt betingat och det går inte att skjuta upp ansvaret för anläggningens drift m. m. genom att senarelägga föreningsbildningen. Till dess en samfällighetsförening bildats gäller för gemensamhetsanläggningen s. k. delägarförvaltning. Detta är en mycket osmidig förvaltningsform — i synnerhet om antalet delägare inte endast är ett fåtal — eftersom samstämmighet krävs för beslut. Enligt min bedömning är fördelarna med utredningens förslag inte sådana att de uppväger dessa nackdelar.

På grund av det anförda anser jag att utredningens förslag i de delar som nu har berörts inte bör genomföras.

I anslutning till sitt förslag om en senareläggning av bildandet av samfällighetsförening aktualiserade utredningen frågan huruvida fastighetsdomstolens medverkan vad gäller förordnande av sammanträdesledare m. m. kan avvaras. Utredningens förslag till förenklingar på denna punkt har godtagits av de remissinstanser som har yttrat sig i frågan.

Jag ansluter mig till detta förslag och föreslår sålunda att bestämmelsen i 20 § SFL — som innebär att fastighetsdomstolen skall förordna sammanträdesledare för att hålla sammanträde för bildande av samfällighetsförening — utmönstras och ersätts med en bestämmelse att fastighetsbildningsmyndigheten utan särskilt förordnande skall hålla sådant sammanträde när någon av delägarna begär det. Om en delägare begär att annan än fastighetsbildningsmyndigheten skall hålla sådant sammanträde — exempelvis av kostnadsskäl — skall den föreslagne förordnas om han är lämplig för uppdraget, dvs. besitter tillräcklig erfarenhet och kunskap samt intar en fristående ställning i förhållande till sakägarna. Jag föreslår också att den befogenhet som fastighetsdomstolen enligt 7 § andra stycket SFL har att vidta vissa interimistiska åtgärder överförs till fastighetsbildningsmyndigheten. Slutligen föreslår jag att fastighetsbildningsmyndigheten i stället för fastighetsdomstolen skall förordna sammanträdesledare vid delägarförvaltning (7 § SFL). Ändringen i 7 § SFL leder till en redaktionell ändring av 8 § samma lag.

2.5.3.2 Samfällighetsföreningars skyldighet att göra fondavsättningar

Mitt förslag: Samfällighetsföreningar som förvaltar en gemensamhetsanläggning för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter jämte hyres- eller bostadsrättsfastigheter skall, för anläggningar av betydande värden, vara skyldiga att göra fondavsättningar för anläggningens underhåll och förnyelse.

Utredningens förslag: Överensstämmer i princip med mitt förslag. Utredningsförslaget avser dock inte endast anläggningar av betydande ekonomiskt värde.

Remissinstanserna: Godtar utredningsförslaget. Flera remissinstanser menar dock att fonderingsskyldigheten skall inskränkas till att gälla endast anläggningar av betydande värde.

Skälen för mitt förslag: Vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmesystem, parkeringsutrymmen och förbindelseleder är exempel på kommunaltekniska anläggningar som inom storkvarter utförs som gemensamhetsanläggningar. Anläggningarna är nödvändiga för ett funktionellt boende inom kvarteret. De kräver under sin tekniska och ekonomiska livslängd ett kontinuerligt underhåll. De som i dag har fördel av anläggningen bör ha ett ansvar för att den kan bibehållas eller ersättas. Rättviseskäl talar enligt min mening för att kostnaderna fördelas över anläggningens livslängd. Jag anser därför att det bör finnas en skyldighet att göra fondavsättningar för anläggningens underhåll och förnyelse. Genom en sådan fondering uppnås dessutom en bättre beredskap och ett större handlingsutrymme för förnyelsen den dag åtgärder behövs för att vidmakthålla anläggningen.

I första hand bör de nya reglerna omfatta samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar inrättade för enbart enskilda småhusfastigheter, dvs. de typiska storkvartersfallen. Skälen för fondering gör sig emellertid gällande med samma styrka beträffande samfällighetsföreningar som förvaltar en gemensamhetsanläggning inom bostadsområden där det utöver enskilda småhusfastigheter också förekommer hyres- och bostadsrättsfastigheter. I likhet med vad flera remissinstanser framhållit anser jag att fonderingsskyldigheten bör inskränkas till gemensamhetsanläggningar av kommunalteknisk natur eller som annars är särskilt kapitalkrävande.

De gemensamhetsanläggningar som kommer att omfattas av de nya bestämmelserna är av skiftande karaktär och storlek. Motsvarande kan också sägas om de föreningar som förvaltar anläggningarna. Med hänsyn härtill finner jag det inte lämpligt att i lagen närmare reglera skyldigheten att göra avsättningar till sådan fond. Efter förebild av den bestämmelse som finns beträffande bostadsrättsföreningar (44 § bostadsrättslagen) bör det ankomma på samfällighetsföreningen att själv fastställa grunderna för fondavsättningen. Grunderna bör anges i stadgarna. Jag föreslår att 28 § SFL, som innehåller bestämmelser om vad stadgarna för en samfällighetsförening skall ange, kompletteras med en föreskrift av detta slag.

För att samfällighetsföreningen skall kunna bedöma vilka fondavsättningar som krävs bör en underhålls- och förnyelseplan upprättas. Planen bör innehålla närmare upplysningar om anläggningens utförande och standard, liksom uppgifter om antagen underhållscykel och beräknad livslängd. Lagen om förvaltning av samfälligheter bör kompletteras med en ny bestämmelse härom (41a §).

De förslag som jag har tagit upp för att trygga en rättvis och framåtsyftande förvaltning av gemensamhetsanläggningar bör gälla även beträffande äldre föreningar.

Mitt förslag: Nuvarande restriktiva bestämmelser om omprövning av ett anläggningsbeslut mjukas upp något. Omprövning skall således inte kunna ske bara vid ändrade förhållanden utan också när ett klart behov härav föreligger.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Tillstyrker utredningens förslag eller lämnar det utan erinran i sak. Vissa lagtekniska anmärkningar framförs dock.

Skälen för mitt förslag: Ett anläggningsbeslut kan, förutom när det i beslutet särskilt har föreskrivits att omprövning får ske, omprövas endast om nya eller ändrade förhållanden av rent faktisk natur har inträtt. Ändrad bedömning av föreliggande fakta är således inte grund för omprövning.

Det är enligt min bedömning väsentligt att en gemensamhetsanläggning kan verka långsiktigt och under stabila förhållanden. En viss restriktivitet måste därför prägla bedömningen av frågan om omprövning av villkoren för anläggningen. Å andra sidan kan man inte bortse ifrån att det efter hand kan framträda ett klart behov av att kunna modifiera villkoren för anläggningen med hänsyn till vunna erfarenheter. I likhet med utredningen anser jag därför att utrymmet för en omprövning bör vidgas något. Bestämmelsen i 35 § anläggningslagen bör alltså kompletteras så att omprövningsförrättning, förutom i de fall som nu anges i paragrafen, även skall få äga rum om ett klart behov härav föreligger.

2.5.3.4 Samfällighetsföreningars ställning vid en anläggningsförrättning

Mitt förslag: En samfällighetsförening ges rätt att ta initiativ till en anläggningsförrättning rörande den egna gemensamhetsanläggningen.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag. Därutöver föreslår utredningen att samfällighetsföreningen vid vissa omprövningsförrättningar skall vara sakägare i stället för delägarna.

Remissinstanserna: Flertalet tillstyrker utredningens båda förslag. Några remissinstanser reser av rättssäkerhetsskäl invändningar mot förslaget att föreningen skall vara sakägare i stället för delägarna.

Skälen för mitt förslag: Myndigheternas handläggning av vissa omprövningsförrättningar enligt 35 § anläggningslagen skulle förenklas, om samfällighetsföreningen och inte delägarna är sakägare i förrättningen. Utredningens förslag om detta avser endast omprövningsförrättningar som gäller ändring i fråga om kretsen av fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Utredningen har framhållit att förenklingen bör kunna genom-

föras eftersom den befintliga delägarkretsens intressen vid denna typ av förrättning i allmänhet bara berörs i begränsad utsträckning.

Utredningsförslaget är enligt min mening inte helt invändningsfritt från rättssäkerhetssynpunkt. Med hänsyn till detta och då rationaliseringseffekten får bedömas som liten anser jag att förslaget inte bör genomföras.

Däremot anser jag liksom utredningen att en samfällighetsförening bör ha rätt att ta initiativ till en anläggningsförrättning som berör den förvaltade anläggningen. Detta ligger i linje med vad jag tidigare har föreslagit beträffande samfällighetsföreningars möjlighet att påkalla en förrättning för fastighetsreglering som berör den av föreningen förvaltade samfällda egendomen (avsnitt 2.3.1.2). En förutsättning för att föreningen skall få påkalla en förrättning som angår gemensamhetsanläggningen bör dock vara att beslut härom fattas av föreningens stämma. Vad jag nu har förordat bör komma till uttryck genom ett tillägg till 18 § anläggningslagen.

2.5.3.5 Samfällighetsföreningars befogenheter

Min bedömning: Någon förändring i nuvarande bestämmelser om samfällighetsföreningars ändamål och verksamhet bör inte göras.

Utredningens förslag: Nuvarande bestämmelse om samfällighetsföreningars ändamål och verksamhet omredigeras för att möjliggöra en viss uppluckring av gällande praxis.

Remissinstanserna: Endast ett fåtal remissinstanser har kommenterat utredningens förslag. Ett par av dem tillstyrker en något större rörelsefrihet för samfällighetsföreningarna men ifrågasätter lagförslagets utformning.

Skälen för min bedömning: Enligt 18 § första stycket SFL är en samfällighetsförenings uppgift att förvalta den samfällighet för vilken den bildats. I linje härmed föreskrivs i paragrafens andra stycke att föreningen inte får driva verksamhet som är främmande för det ändamål samfälligheten skall tillgodose.

Frågan vad som hör till en samfällighets verksamhetsområde har varit uppe till prövning i domstol vid ett flertal tillfällen, och en tämligen omfattande praxis har utvecklats inom detta område.

Utredningen, som i och för sig understryker att utgångspunkten måste vara att en samfällighetsförenings befogenhet är avhängig av det ändamål som samfälligheten skall tillgodose, har ifrågasatt om inte en viss uppmjukning av praxis vore önskvärd.

Enligt min mening måste utgångspunkten även i framtiden vara att en samfällighetsförening inte bör få driva verksamhet som är främmande för det ändamål samfälligheten skall tillgodose. Hur gränsen skall dras i enskilda fall kan dock inte gärna fixeras i lagtext utan bör i stället liksom hittills avgöras i rättstillämpningen. Den praxis som hittills har utvecklats är enligt min mening i huvudsak tillfredsställande. Jag anser därför att det inte föreligger skäl att ändra rättsläget på denna punkt.

Den nya lagstiftningen bör träda i kraft den 1 januari 1990.

För några fall behövs särskilda övergångsbestämmelser.

Har en förrättning enligt anläggningslagen avancerat så långt att sammanträde hållits med sakägarna före ikraftträdande av de föreslagna lagändringarna, bör det utökade hyresgästinflytandet inte påverka en sådan förrättning, se avsnitt 2.5.1.

För samfällighetsföreningar, som har bildats före ikraftträdandet och som enligt 28 § andra stycket lagen om förvaltning av samfälligheter i sina stadgar skall ange grunderna för avsättning till fond för underhåll och förnyelse, krävs stadgeändring. Föreningarna bör ha visst rådrum att genomföra stadgeändringarna. Dessa bör kunna beslutas senast på den föreningsstämma som äger rum närmast efter sex månader efter ikraftträdandet.

I avsnitt 2.4.4 har jag förordat att domförhetsreglerna i fastighetsdomstolen ändras och att äldre bestämmelser skall tillämpas i mål där huvudförhandling påbörjats före ikraftträdandet. Detta bör framgå av en särskild övergångsbestämmelse. Äldre bestämmelser bör också gälla i fråga om formerna för att överklaga en fastighetsbildningsmyndighets beslut i fall då detta har meddelats före ikraftträdandet, se avsnitt 2.4.1.

3 Upprättade lagförslag

I enlighet med vad jag nu har anfört har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i jordabalken
2. lag om ändring i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål
3. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)
4. lag om ändring i lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering
5. lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)
6. lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
7. lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144).

Beträffande lagförslagen under 5 – 7 har jag samrått med chefen för bostadsdepartementet.

Förslagen bör fogas till regeringsprotokoliet i detta ärende som *bilaga 7*.

4 Specialmotivering

4.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken, JB

7 kap. 28 §

Paragrafen innehåller en föreskrift om fördelning av vedergäld för en nyttjanderätt eller ett servitut mellan fastighetsägare, när upplåtelsen till följd av avstyckning eller klyvning (fastighetsdelning) kommit att belasta flera fastigheter.

Ordet *fastighetsdelning* ändras nu till *fastighetsbildning*. Denna ändring är betingad av fastighetsbildningsmyndighetens möjlighet enligt de nya bestämmelserna i 5 kap. 33 a § och 7 kap. 13 § FBL att förordna om avvikelse från 7 kap. 29 § JB. En rättighet kan därmed komma att belasta flera fastigheter inte endast vid delning utan också efter fastighetsreglering.

Den vederlagsjämkning som kan komma i fråga när en rättighet delas upp genom fastighetsreglering skall ske i förrättningen. Skälet till detta förfarande, som avviker från vad som gäller vid avstyckning och klyvning, har redovisats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.2.2).

7 kap. 29 §

Första stycket

Besvärar en fastighet av en nyttjanderätt eller ett servitut och tillförs fastigheten ett markområde genom fastighetsreglering får rättigheten utövas också inom det överförda området. Härifrån görs dock två undantag nämligen om rättigheten ursprungligen varit begränsad till visst område av fastigheten eller det eljest måste strida mot upplåtelscavtalet att rättigheten sträcks ut till det överförda området. Till dessa undantag har fogats ytterligare ett undantag. Enligt 5 kap. 33 a § och 7 kap. 13 § FBL kan fastighetsbildningsmyndigheten förordna att en nyttjanderätt eller ett servitut som avser mark som genom fastighetsreglering överförs till en annan fastighet skall fortsätta att gälla i det överförda området. En nyttjanderätt eller ett servitut som besvärar den mottagande fastigheten får då inte utövas inom det överförda området om detta är oförenligt med förordnandet, utan får även efter fastighetsregleringen enbart utövas inom det ursprungliga området.

Tredje stycket

I detta stycke, som är nytt, erinras om att fastighetsbildningsmyndigheten enligt 5 kap. 33 a § och 7 kap. 13 § FBL kan förordna att en rättighet skall fortsätta att gälla i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår den fastighet vari rättigheten har upplåtits.

Vidare lämnas en föreskrift med avseende på den konkurrens som uppkommer mellan å ena sidan rättigheter som upplåtits i den mottagande fastigheten och som enligt första stycket i förevarande paragraf flyter ut i det överförda markområdet och å andra sidan sådana rättigheter som upplåtits i den avstående fastigheten och som enligt fastighetsbildningsbeslutet skall fortsätta att belasta området.

Utan särskild föreskrift i denna fråga skulle enligt 7 kap. 22 § jordabalken ha gällt att företrädet mellan dessa rättigheter blev bestämt efter den tidsföljd i vilken de upplåtits. Här föreskrivs i stället att företräde skall tillkomma den rättighet som avsetts med förordnandet i fastighetsbildningsbeslutet.

Frågan har behandlats i avsnitt 2.3.2.2 i den allmänna motiveringen.

Paragrafen handlar om den tidpunkt vid vilken ett arrendecavtal efter uppsägning skall upphöra att gälla när jordägaren eller arrendatorn av någon orsak har rätt att frånträda avtalet i förtid. Frågan har i den allmänna motiveringen behandlats i avsnitt 2.3.2.4.

Andra stycket

Genom ett tillägg till detta stycke införs en bestämmelse för det fall arrendatorn sagt upp avtalet med stöd av 7 kap. 30 § andra stycket JB av den anledningen att arrenderätten till följd av en fastighetsreglering minskat i värde. Ändringen innebär att arrendatorn får frånträda hela arrendet samtidigt och på den dag som enligt den nya bestämmelsen i 5 kap. 30 b § FBL skall gälla för hans skyldighet att avträda mark som genom regleringen upphört att vara belastad med arrendet.

En förutsättning för att tidpunkten för arrendets upphörande skall samordnas skall enligt vad som här föreskrivs vara att arrendatorn begär sådan samordning i uppsägningen. Annars gäller huvudregeln i andra stycket, dvs. den mark som omfattas av uppsägningen skall frånträdas på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen.

9 kap. 23 §

Paragrafen handlar om avräkning mellan jordägare och jordbruksarrendator. Bestämmelsen har behandlats i avsnitt 2.3.2.5 i den allmänna motiveringen.

Andra stycket

I detta nya stycke, som har skjutits in mellan de nuvarande första och andra styckena, anges att avräkning alltid skall ske i samband med ett förordnande enligt 5 kap. 33 a § FBL, dvs. ett förordnande om att arrendet skall bestå i ett markområde som genom regleringen förs över till annan fastighet.

20 kap. 13 §

Första stycket

I första stycket anges vad som krävs för att lagfart skall kunna beviljas med stöd av vad som förekommit vid ett lagfartssammanträde. I den allmänna motiveringen har frågan behandlats i avsnitt 2.3.1.4.

Är bristerna i en fångeshandling av den karaktären att de kan undanröjas genom tillägg eller genom kompletterande handlingar skall lagfartsfrågan inte hänskjutas till ett lagfartssammanträde. I stället skall sökanden hänvisas till att på vanligt sätt fullständiga ansökningen om lagfart.

Lagfart efter lagfartssammanträde förutsätter att det påstådda förvärvet ägt rum. Härutöver krävs — och detta är en anpassning till vad som gäller

om lagfart på grund av en äganderättsutredning — att omständigheterna beträffande det av sökanden återopade förvärvet ger vid handen att sökanden bör anses som ägare. Något absolut villkor att förvärvet i alla avseenden är giltigt uppställs däremot inte längre. I stället skall en sammanvägning ske av alla de omständigheter som kan tala för att sökanden, trots de lagfartshinder som faktiskt föreligger, ändå bör erhålla lagfart. Betydelse bör exempelvis tillmätas den tid som sökanden innehaft fastigheten med äganderättsanspråk. Normalt bör det krävas en sådan innehavstid att det framstår som närmast ogörligt att på vanligt sätt undanröja föreliggande hinder för lagfart. Även formerna för sökandens koppling till fastigheten är av intresse. Har sökanden exempelvis i taxeringssammanhang eller i andra fall där ansvaret för ett fastighetsinnehav normalt är kopplat till ägaren konsekvent agerat som en sådan, kan detta vara en omständighet som talar för lagfart. Om däremot sådana omständigheter framkommer att sökandens äganderätt kan ifrågasättas, exempelvis genom att konkurrerande anspråk reses, måste hinder för lagfart anses kvarstå. I likhet med vad som gäller vid äganderättsutredning (9 § första stycket ÄULL) föreskrivs genom ett tillägg till första stycket att förvärv för vilka krävs tillstånd av myndighet inte får läggas till grund för lagfart förrän sådant tillstånd lämnats.

23 kap. 9 §

Paragrafen är ny. Den innehåller föreskrifter om inskrivning av en rättighet som till följd av ett förordnande enligt 5 kap. 33 a § FBL, eller såvitt gäller servitut 7 kap. 13 § FBL, kommer att belasta en annan fastighet än den i vilken upplåtelsen skett. Föreskrifterna gäller bara rättigheter som redan är inskrivna i upplåtelsefastigheten.

Enligt paragrafens andra mening får inskrivningen, såvitt gäller den nya fastigheten, samma rätt till företräde som om den verkställts efter ansökan. Detta innebär att företrädesrätten räknas från den inskrivningsdag då inskrivningsmyndigheten fick underrättelse om förordnandet. Inskrivningen kan därmed få ett sämre förmånsläge i den nya fastigheten än i den gamla. Detta är emellertid en ofrånkomlig konsekvens av den föreslagna ordningen. Det bör dock anmärkas att ändamålet med en inskrivning av en rättighet i första hand är att rättigheten skall bevaras när fastigheten överlåts frivilligt samt att den skall tillförsäkras ett skydd mot konkurrerande rättighetsupplåtelser. Detta ändamål tillgodoses fullt ut genom att inskrivningen överförs till den nya fastigheten. Inskrivningens förmånsläge är däremot av mindre betydelse. Det torde nämligen vara sällsynt att en inskriven rättighet går förlorad i samband med en exekutiv försäljning.

4.2 Förslaget till lag om ändring i lagen om domstolar i fastighetsmål, FDL

Prop. 1988/89: 77

4 §

Andra stycket

Paragrafen reglerar de fall när fastighetsdomstolen är domför i förenklad sammansättning. Enligt detta stycke, som är nytt, är domstolen under vissa förutsättningar domför med *en* lagfaren ledamot vid prövning av själva saken. Endomarkkompetens föreligger i fastighetsbildningsmål när alla parter under särskilt sammanträde enligt 16 kap. 3 § FBL enas om hur det överklagade beslutet skall ändras. Frågan har i den allmänna motiveringen behandlats i avsnitt 2.4.4.

Tredje stycket

Till detta stycke, som är nytt, har förts över den nuvarande andra meningen i första stycket.

4.3 Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen, FBL

4 kap. 8 §

Första stycket

Paragrafen innehåller regler om ansökan om fastighetsbildning. I första stycket har tillagts en bestämmelse som innebär att en ansökan om fastighetsbildning kan ges in, förutom till den fastighetsbildningsmyndighet som skall handlägga förrättningen, även till annan fastighetsbildningsmyndighet inom länet eller till överlantmätarmyndigheten. Bestämmelsen har behandlats i avsnitt 2.4.1 i den allmänna motiveringen.

Inkommer ansökan till annan myndighet än den som har att handlägga ärendet, skall myndigheten efter påstämpling av inkomstdag omedelbart överlämna ansökan till rätt fastighetsbildningsmyndighet.

Bestämmelsen är tillämplig även vid anläggnings- och ledningsförrättningar (se 19 § anläggningslagen, 1973:1149, och 16 § ledningsrättslagen, 1973:1144).

4 kap. 10 a §

Paragrafen är ny. Den syftar till att förbättra samordningen mellan prövningen av en fastighetsbildningsfråga och prövningen av dispens- eller tillståndsfråga enligt naturvårdslagen (1964:822), NVL.

Regeln är fakultativ. Om det exempelvis enligt fastighetsbildningsmyndighetens bedömning redan från början står klart att en dispens- eller tillståndsansökan inte kommer att bifallas — vilket är liktydigt med att inte heller begäran om fastighetsbildning kommer att bifallas — saknas det

självfallet anledning för fastighetsbildningsmyndigheten att göra någon ansökan enligt förevarande paragraf.

Om fastighetsbildningsmyndigheten har gjort en dispens- eller tillståndsansökan, ligger det i sakens natur att myndigheten inte avgör fastighetsbildningsfrågan förrän det föreligger ett lagakraftvunnet beslut i ärendet enligt naturvårdslagen.

Till fastighetsbildningsmyndighetens ansökan bör fogas de handlingar som getts in i fastighetsbildningsärendet och som bedöms erforderliga för ställningstagandet till dispens- eller tillståndsfrågan. Om det krävs kompletteringar bör fastighetsbildningsmyndigheten infordra dessa från sökanden.

Om beslutet i dispens- eller tillståndsärendet går sökanden emot, blir det hans sak att bedöma om överklagande skall ske och — om så är fallet — ombesörja detta. Denna fråga skall således fastighetsbildningsmyndigheten inte befatta sig med. Överklagandet äger rum enligt den ordning som gäller för beslut enligt NVL.

Samordningsförfarandet enligt denna paragraf blir tillämpligt även vid förrättningar enligt anläggningslagen (1973:1149) och ledningsrättslagen (1973:1144). Detta följer av 19 respektive 16 § i dessa lagar.

4 kap. 11 §

Paragrafen som behandlar sakägarbegreppet har arbetats om och utvidgats. Som tidigare innehåller den bestämmelser om sakägarutredning och om lagfartens betydelse i det sammanhanget. Ny är dels en bestämmelse om vem som är sakägare efter en svävande överlåtelse, dels en föreskrift om att en samfällighetsförening kan vara sakägare, dels en bestämmelse om fastighetsägarers skyldighet att bidra till sakägarutredningen såvitt gäller rättighetsbelastning. Till paragrafen har överförts föreskriften i 4 kap. 18 § om vad som gäller när det är ovisst vilka som är sakägare samt bestämmelsen i 5 kap. 34 § om att nyttjanderättshavare är sakägare vid fastighetsreglering.

Bestämmelserna är redigerade i tre stycken. I *första stycket* anges vilka kategorier som kan inta sakägarställning. I *andra stycket* upptas föreskrifterna hur sakägarfrågan skall behandlas när den som gör anspråk på att vara ägare saknar lagfart. Här behandlas också sakägarfrågan i det fall en fastighetsöverlåtelse är svävande. *Tredje stycket* innehåller föreskrifter om sakägarutredningen.

Första stycket

Inledningsvis anges att den som äger en fastighet som berörs av förrättningen eller har servitutsrätt i en sådan är sakägare. Detta innebär ingen nyhet i sak.

Med fastighetsägare menas inte bara den som ensam äger en hel registerfastighet. Fastighetsägare, och sålunda även sakägare, är även den som är delägare i en fastighet eller som innehar en sämjelott eller ett område som genom en arealöverlåtelse kommit i hans hand. När det gäller sämjedelade

eller på annat sätt uppdelade fastigheter är det i allmänhet bara ägaren av de lotter eller områden vilka berörs av förrättningen som skall anses som sakägare. Vidare kan en fastighetsägare vara sakägare såsom innehavare av servitut.

Angår en förrättning samfällad mark, blir enligt nu nämnda huvudregel ägarna av de fastigheter som har del i samfälligheten sakägare. Härifrån görs dock ett undantag i andra meningen beträffande fall då samfälligheten är föremål för föreningsförvaltning enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL. I ett sådant fall är i stället föreningen sakägare. Föreningen och delägarna är således inte samtidigt sakägare när förrättningen angår *den samfällda marken*. Rör förrättningen däremot *delaktigheten* i samfälligheten är föreningen inte sakägare.

Bestämmelsen om samfällighetsföreningens ställning som sakägare gäller generellt vid fastighetsbildningsförrättningar enligt FBL. Samfällighetsföreningen kan således vara sakägare vid avstyckning, fastighetsreglering och fastighetsbestämning. Genom hänvisningar i 19 § anläggningslagen (1973:1149) och 16 § ledningsrättslagen (1973:1144) till förevarande bestämmelse får samfällighetsföreningen ställning som sakägare även vid förrättning enligt dessa lagar i den mån förrättningen berör *den samfällda marken*.

Stycket avslutas med en bestämmelse att innehavare av nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft är sakägare vid fastighetsreglering om förrättningen har betydelse för honom. Bestämmelsen har utan saklig förändring förts över från 5 kap. 34 § FBL.

Andra stycket

Stycket inleds med den föreskrift som redan nu finns i paragrafen, nämligen att den som har lagfart på en fastighet anses som dess ägare, om det inte visas att fastigheten tillhör någon annan. Föreskriften innebär att det riktas ett krav på bevisning mot den som under förrättningen påstår sig vara ägare men som saknar lagfart. Han skall för att bli behandlad som sakägare i princip förete sådana handlingar som kan läggas till grund för bifall till eller vilandeförklaring av en lagfartsansökan.

Den som framställer ett äganderättsanspråk men inte omedelbart kan styrka sin rätt skall betraktas som sakägare. Detta framgår av andra meningen. Sakägarställningen består till dess att äganderättsfrågan avgjorts. Bestämmelsen ersätter den nuvarande bestämmelsen i 4 kap. 18 § FBL om kallelse till första sammanträdet av samtliga om det är oviss vilken av flera som är sakägare.

Föreskriften om handläggningen när sakägarfrågan är oviss tar sikte på såväl det fallet att det föreligger en tvist mellan flera pretenderer som det fallet att den som ensam hävdar ett äganderättsanspråk saknar möjlighet att styrka detta på vanligt sätt. För båda fallen gäller att det kan finnas förutsättningar att genomföra förrättningen utan att det behöver träffas något slutligt avgörande i sakägarfrågan. Det kan också förhålla sig så att fastighetsbildningsmyndigheten har befogenhet att ta ställning till anspråket. När tvist föreligger kan fastighetsbildningsmyndigheten alternativt

förklara förrättningen vilande med stöd av 4 kap. 39 § FBL samt hänvisa parterna att lösa tvisten vid domstol.

Prop. 1988/89: 77

Av hänsyn till tredje man bör det i allmänhet inte accepteras någon osäkerhet om sökandens äganderätt och behörighet att föra talan. Saknar sökanden lagfart, bör ansökan avvisas och sökanden hänvisas att återkomma efter det han skaffat lagfart eller på annat sätt kan styrka sin äganderätt.

Tredje stycket

Detta stycke innehåller bestämmelser om sakägarutredningen. Hit har från inledningen av paragrafen i dess nuvarande lydelse överförts bestämmelser om att fastighetsbildningsmyndigheten skall utreda vilka som är sakägare. Någon saklig ändring är inte åsyftad. Omfattningen av utredningen beror liksom hittills av fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt. Det innebär att det inte alltid är *nödvändigt* att skaffa fram utredning om alla som formellt sett tillhör sakägarkretsen. I avsnitt 2.3.1.1, 2.3.1.5, 2.3.2.1–2 samt 2.3.2.7–8 i den allmänna motiveringen har redovisats förslag vars syften är att minska behovet av en fullständig utredning av sakägarkretsen.

Fastighetsbildningsmyndighetens ansvar för sakägarutredningen kompletteras med en skyldighet för fastighetsägare som berörs av förrättningen att bidra till utredningen. På begäran skall fastighetsägare uppge de rättighetshavare som är kända för honom. Uppgiftsskyldigheten inträder i och med fastighetsbildningsmyndighetens begäran. Lagen innehåller inga bestämmelser om formerna för denna begäran. Det bör givetvis på något sätt dokumenteras att en begäran blivit framställd.

Ersättningsskyldighet inträder för skada som uppkommer till följd av underlåtenhet att lämna uppgift om rättighetshavare. Detta gäller dock inte om det har funnits ett giltigt skäl för underlåtenheten. Så kan vara fallet om fastighetsägaren har haft anledning att utgå ifrån att myndigheten ändå känt till rättigheten eller om rättigheten tidigare varit inskriven men inskrivningen har avförts utan fastighetsägarens vetskap.

Ersättningstalan enligt detta stycke kan inte prövas vid förrättningen utan skall föras vid allmän domstol.

4 kap. 11 a §

Enligt 11 kap. 3 § 6 föräldrabalken får egendom ställas under förvaltning av god man där så är föreskrivet i annan lagstiftning. Ett sådant fall tas upp i denna paragraf, som är ny.

Första stycket

Detta stycke innebär att god man skall kunna förordnas av rätten i anslutning till en förrättning enligt FBL i vissa fall när en fastighet tillhör ett bolag, en förening eller en annan sammanslutning. Med förening menas här såväl ekonomisk som ideell förening.

Av aktiebolagsregistret respektive föreningsregistret framgår om ett ak-

tiebolag eller en ekonomisk förening med rättslig verkan har upplösts. Ideella föreningar är inte föremål för offentlig registrering. Det måste därför alltid krävas ett visst mått av utredning innan man med tillräcklig säkerhet kan konstatera om en sådan förening är upplöst och förutsättningar därmed föreligger för att förordna god man. Det bör inte krävas att det framkommer positiva bevis på föreningens upplösning. Det räcker om det står klart att föreningen inte längre bedriver någon verksamhet och att det inte finns någon som är utsedd att företräda den.

Förordnande får ske om det inte går att utreda vilka som är bolagets, föreningens eller sammanslutningens rättsägare. En förutsättning är dock att kostnaderna för en likvidation i enlighet med särskilda bestämmelser om detta inte står i rimligt förhållande till fastighetens värde. Detta rekvisit får närmast betydelse för aktiebolag och ekonomiska föreningar. De regler som finns i bolags- och föreningslagstiftningen om kompletterande likvidationsförfarande passar sällan när det har förflutit lång tid från upplösningen. Det blir framför allt i dessa fall de nya reglerna bör komma ifråga.

Godmanskapet följer bestämmelserna i 11 kap. föräldrabalken och står således under bl. a. överförmyndarens tillsyn. Även i övrigt gäller samma regler som för godmansförvaltning i allmänhet. När det gäller avvecklingen av godmanskapet finns dock särskilda regler i andra stycket.

Andra stycket

Avsikten med ett förvaltningsuppdrag enligt första stycket är att möjliggöra en förrättning enligt FBL. Det är emellertid lämpligt att uppdraget inte automatiskt upphör i och med att förrättningen avslutas utan att det består så länge det finns egendom att förvalta. Samtidigt är det angeläget att en avveckling kommer till stånd.

Med hänsyn härtill föreskrivs att rätten skall fatta beslut om den fortsatta förvaltningen sedan förrättningen avslutats. I vissa fall kan det vara lämpligt att godmanskapet avlöses av ett ordinärt likvidationsförfarande. Så kan vara fallet när en rättsägare har gett sig till känna och framställt anspråk på egendomen eller denna visat sig ha sådant värde att ett ordinärt likvidationsförfarande kan genomföras. Som regel torde dock den gode mannens ansträngningar utmynna i att ett likvidationsförfarande inte kan genomföras. I sådant fall får rätten föreskriva att egendomen skall överlämnas till allmänna arvsfonden.

4 kap. 15 §

Första stycket

Den i bestämmelsen föreskrivna skyldigheten att delge sakägarna ansökningshandlingen har inskränkts i fall då förrättningen berör en onyttig samfällighet och underrättelse har lämnats enligt 6 kap. 7 § fastighetsbildningslagen. Ändringen behandlas i specialmotiveringen till detta lagrum samt i avsnitt 2.3.1.1 i den allmänna motiveringen.

Stycket är nytt. Från första stycket har utan ändring i sak överförts bestämmelsen att byggnadsnämnden – om det finns anledning anta att förrättningen kan handläggas utan sammanträde – skall underrättas om förrättningen innan den avslutas.

4 kap. 17 §

Ändringen i andra stycket är endast av redaktionell karaktär. Den har föranletts av att uttrycken *besvär* och *talán* i lagtext inte bör användas i betydelsen *överklagande*.

4 kap. 18 §

Första stycket

Paragrafen innehåller i sin tidigare lydelse bl.a. en föreskrift om hur kallelse till första sammanträdet skall ske när det är ovisst vilken av flera som är sakägare. Den bestämmelsen har överförts till 4 kap. 11 § andra stycket FBL i dess nya lydelse.

Andra stycket

Om den som är sakägare enbart på den grunden att han har del i en onyttig samfällighet har underrättats enligt 6 kap. 7 § fastighetsbildningslagen skall han inte kallas till första sammanträdet. En bestämmelse härom har tagits in i ett nytt andra stycke. I den allmänna motiveringen har frågan behandlats i avsnitt 2.3.1.1. Se även specialmotiveringen till 6 kap. 7 § FBL.

4 kap. 25 a, 29, 30 och 39 §§

Ändringarna är endast av redaktionell karaktär. Se specialmotiveringen till 4 kap. 17 § FBL.

4 kap. 42 §

Paragrafen upphävs. Som en automatisk följd härav blir i stället reglerna om rättelse i 26 § förvaltningslagen (1986:223) tillämpliga i fråga om rättelse i förrättningsakt. Möjligheterna till rättelse förändras inte. Där emot förenklas i vissa fall det formella förfarandet genom att skyldigheten att underrätta part om åtgärden inte är obligatorisk. Part skall enligt förvaltningslagens bestämmelse ges tillfälle att yttra sig om detta inte är obehövligt.

Första stycket

Till första stycket, vari anges att fastighetsägaren äger påkalla fastighetsreglering som rör hans fastighet, har fogats en föreskrift av innebörd att även en samfällighetsförening får göra en sådan ansökan. Förutsättningen för detta är dock att regleringen avser samfälld mark som står under föreningens förvaltning. Bestämmelsen korresponderar i detta hänseende med 4 kap. 11 § första stycket andra meningen FBL. Samfällighetsföreningen är således bara behörig att ansöka om en sådan förrättning som innefattar marköverföring till eller från samfälligheten men inte en sådan reglering som går ut på att förändra delaktigheten i samfälligheten.

Ansökan om förrättning förutsätter beslut av föreningsstämman. Det krävs inte att beslutet fattas med kvalificerad majoritet enbart därför att regleringen syftar till en minusjämkning. Först om det blir fråga om medgivande enligt 5 kap. 18 § 3 FBL krävs sådan majoritet (jfr allmänna motiveringen avsnitt 2.3.1.2 och specialmotiveringen till 5 kap. 18 § fjärde stycket).

5 kap. 5 §

Första stycket

En fastighetsreglering, som inte grundas på de berörda fastighetsägarnas medgivande, måste enligt vad som anges i detta stycke leda till en förbättring av sökandens fastighet, det s. k. *förbättringsvillkoret*.

Genom ett tillägg till förevarande stycke görs undantag från förbättringsvillkoret i fall då en samfällighetsförening med stöd av 5 kap. 3 § FBL ansöker om fastighetsreglering. Förutsättningen är dock att samfälligheten inte längre är av gemensam betydelse för delägarfastigheterna. Avsikten med tillägget är att samfällighetsföreningar skall kunna ta initiativ till sanering av samfällighetsförhållandena. Frågan har i den allmänna motiveringen behandlats i avsnitt 2.3.1.2.

5 kap. 10 §

Tredje stycket

I den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.2.2) har behandlats ett förslag som gör det möjligt för fastighetsbildningsmyndigheten att vid fastighetsreglering särskilt förordna att en nyttjanderätt eller ett servitut skall fortsätta att belasta den mark som genom regleringen övergår från en fastighet till en annan. Lagregler om detta återfinns i 5 kap. 33 a § och 7 kap. 13 § FBL.

Ett förordnande om rättighetens bestånd bör i vissa fall beaktas vid likvidvärderingen. Så är exempelvis fallet om rättigheten är av benefik karaktär eller när vederlaget betalats i förskott, så att tillträdaren inte kan påräkna någon framtida ersättning som svarar mot belastningen.

Likvidersättningen skall emellertid inte endast säkerställa rättvisekrav

mellan fastighetsägarna utan också tillgodose bl. a. inteckningshavarnas intressen. Likvidersättningen får därför inte reduceras så att det medför skada för fordringshavare med bättre rätt än rättighetshavaren (jfr vad som gäller enligt 5 kap. 12 § fjärde stycket när likvidersättningen reduceras med ersättningen till rättighetshavare vilkas rätt enligt 7 kap. 29 § JB fallit bort). Den ersättning som inte motsvaras av likvidvärde skall betalas av dem som har nytta av fastighetsregleringsåtgärden. Skulle fastighetsregleringen inte medföra någon vinst som kan täcka denna ersättning, bör regleringen inte komma till stånd eller i vart fall inte innefatta förordnande enligt 5 kap. 33 a § FBL. Är sålunda rättighetshavaren inte beredd att bära en i förhållande till egen nytta skäligen del av kostnaderna för minskningen i likvidvärdet innebär det att ett förordnande enligt 5 kap. 33 a § inte kan komma till stånd.

5 kap. 17 §

I paragrafen regleras hur ersättning som avser samfällad mark skall betalas ut. Frågan har behandlats i avsnitt 2.3.1.2 i den allmänna motiveringen.

Första stycket

Vid en fastighetsreglering skall fastighetsbildningsmyndigheten i en avräkning mellan ägarna visa vad som skall tas emot eller utges i ersättning för varje fastighet (5 kap. 15 § FBL). Berör regleringen en samfällighet kommer avräkningen att avse delägarfastigheterna. I förevarande stycke föreskrivs ett avsteg från denna regel beträffande fall då en samfällighet förvaltas av en samfällighetsförening enligt lagen (1972:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL. Ersättning som avser den samfällda marken skall i dessa fall utbetalas till föreningen.

Bakgrunden härtill är följande. En samfällighetsförening är enligt SFL en juridisk person, och den förvaltar självständigt samfälligheten. Enligt 51 § SFL är föreningen berättigad att sälja den samfällda marken. Den köpeskillning som därvid inflyter tillkommer i första hand föreningen – inte delägarna. Genom den ändrade lydelsen av 4 kap. 11 § första stycket FBL är samfällighetsföreningen sakägare i delägarnas ställe när en förrättning berör *den samfällda marken*. På samma sätt som när föreningen säljer samfällad mark skall vid fastighetsreglering ersättning för mark som upphör att vara samfällad tillkomma föreningen. Någon redovisning i förrättningsbeslutet av hur ersättningen fördelar sig på delägarna erfordras inte. Fördelningen är en intern föreningsangelägenhet.

Den betalningsskyldighet som uppkommer, om samfälligheten tillförs mark, skall fullgöras av samfällighetsföreningen. Det medelsbehov som därvid uppkommer får föreningen uttaxera från delägarna enligt vad som föreskrivs i SFL.

En samfällighetsförening är inte den enda ordnade förvaltningsformen som kan förekomma för en samfällighet. Förvaltningen kan också vara ordnad exempelvis genom ett av domstol enligt den numera upphävda bysamfällighetslagen (1921:299) fastställt reglemente eller genom en på bystämma eller liknande vald förvaltare. Någon sakägarställning enligt 4 kap. 11 § första stycket FBL uppkommer inte i sådant fall. Men har styrelsen eller förvaltaren befogenhet att uppbära medel för samfälligheten, får den i första stycket föreskrivna ordningen ändå tillämpas. I förhållande till gällande rätt innebär detta den förändringen att direktutbetalning till förvaltningsorganet blir huvudregel. Någon skyldighet för fastighetsbildningsmyndigheten att i ersättningsbeslutet fördela ersättningen på delägarna föreligger inte, utan detta blir en fråga för förvaltningsorganet. Delägare som anser sig förfördelade får därmed rikta sin kritik mot förvaltningsorganet.

En delägare kan emellertid begära att den ersättning som belöper på hans andel i samfälligheten skall betalas ut direkt till honom. I sådant fall åligger det fastighetsbildningsmyndigheten att i ersättningsbeslutet redovisa hur den totala ersättningen fördelar sig på delägarna. Delägare som anser att fördelningen är felaktig kan då överklaga själva ersättningsbeslutet. En begäran om individuell utbetalning innebär inte att ersättningen måste betalas ut individuellt till samtliga delägare. Ersättningen till andra delägare än den som begärt särskild utbetalning kan betalas ut till förvaltningsorganet.

Är förvaltningen ordnad på annat sätt än genom föreningsförvaltning enligt SFL kan ersättning, som skall utgå för mark som tillförs samfälligheten, inte utdebiteras av förvaltningsorganet. Ersättningsskyldigheten åvilar varje delägare enskilt och efter hans andel i samfälligheten.

I andra stycket i tidigare lydelse fanns en föreskrift som innebar att om fastighetsbildningsmyndigheten föreskrivit att styrelse eller förvaltare för en samfällighet skulle uppbära ersättning för den samfälllda marken, så var detta förvaltningsorgan också berättigat att vidta erforderliga indrivningsåtgärder. Utan särskild föreskrift måste anses gälla att den som enligt avräkning är berättigad till betalning också kan vidta indrivningsåtgärder. Bestämmelsen har därför nu utgått.

Tredje stycket

Om en fastighet har del i en samfällighet som minskar i värde genom en förrättningsåtgärd, påverkar värdeminskningen också fastigheten. Enligt 5 kap. 16 § FBL skall fastighetsbildningsmyndigheten i vissa fall förordna att ersättning till följd av värdeminskning genom förrättningsbeslut skall säkerställas för de fordringar som berörda fastigheter svarar för. Fordringsägarnas skydd enligt denna bestämmelse måste gälla även om ersättning för värdeminskning enligt första eller andra stycket skall utbetalas direkt till en samfällighetsförening eller ett förvaltningsorgan. Innan en

samlad utbetalning sker skall därför, om detta krävs med hänsyn till bestämmelsen i 5 kap. 16 § FBL, ersättningsbeloppet räknas fram för fastigheter som svarar för fordran. Detta undantag innebär dock inte att något belopp skall utbetalas till en enskild delägare. Vad som inte betalas ut till panthavaren skall således enligt huvudregeln utbetalas till samfällighetsföreningen eller förvaltningsorganet.

5 kap. 18 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om överenskommelser mellan sakägarna vid en fastighetsreglering.

Fjärde stycket

Genom ett nytt fjärde stycke klargörs att ett medgivande eller samtycke som rör samfällad mark under föreningsförvaltning skall lämnas av samfällighetsföreningen. Det är således föreningen och inte delägarna som är sakägare. Frågan har behandlats i avsnitt 2.3.1.2 i den allmänna motiveringen.

Samfällighetsföreningens behörighet att lämna medgivande avser också det fallet att regleringsåtgärden beträffande någon av delägarfastigheterna innefattar ett avsteg från fastighetsskyddet enligt 5 kap. 8 § FBL. Eftersom medgivandet då innebär överlåtelse av mark, krävs stämmobeslut med minst två tredjedelar av de avgivna rösterna (51 § SFL). Föreningens befogenhet skall bedömas enligt förvaltningsreglerna i SFL, och då närmast enligt 19 §. Enligt den bestämmelsen skall föreningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa men också i skälig omfattning beakta varje medlems enskilda intressen.

5 kap. 30 a §

Ändringen är av redaktionell karaktär. Den har föranletts av att uttrycket *tal* i lagtext inte bör användas i betydelsen *överklagande*.

5 kap. 30 b §

Paragrafen är ny. Den innehåller bestämmelser om vid vilken tidpunkt en nyttjanderätt eller ett servitut upphör att gälla i mark som genom fastighetsreglering förs över från en fastighet till en annan. Särskilda bestämmelser i denna fråga saknas nu.

I första meningen föreskrivs att rättigheten upphör vid den tidpunkt då tillträde skall ske enligt 5 kap. 30 eller 30 a § FBL.

En skyldighet för rättighetsinnehavaren att avträda vid den tidpunkt då marktillträdet sker enligt nämnda lagrum kan ibland vara oläglig och också

i vissa fall ge rätt till ersättning för personlig skada enligt 5 kap. 12 § FBL. Ofta kan olägenheten undanröjas eller begränsas genom att skyldigheten att avträda rättigheten flyttas fram. Bestämmelsen ger utrymme för att fastighetsbildningsmyndigheten meddelar särskilda föreskrifter om detta. Någon tidsgräns för sådan framflyttning av avträdesskyldigheten anges inte. Bestämmelsen i 5 kap. 30 § att tillträde inte utan särskilda skäl skall bestämmas till senare tidpunkt än ett år från det uppgiften om regleringen infördes i fastighetsregistret bör dock kunna tillämpas analogt.

För jordbruksarrende meddelas i andra meningen en särskild regel, som i många fall automatiskt flyttar fram tidpunkten för avträde. Vid jordbruksarrende infaller denna tidpunkt tidigast på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det arrendatorn erhöll underrättelse om att regleringen påkallats. Eftersom tiden räknas från den dag arrendatorn fick underrättelse om regleringen, kan det många gånger vara lämpligt att han på ett tidigt stadium delges ansökan om fastighetsregleringen. Möjligheten för fastighetsbildningsmyndigheten att meddela särskild föreskrift i fråga om tidpunkten för avträde står öppen också när det gäller jordbruksarrende.

Bestämmelsen i denna paragraf gäller när det är fråga om en rättighet som upphör i enlighet med vad som föreskrivs i 7 kap. 29 § JB. Den gäller däremot inte när ett servitut eller en officialnyttjanderätt upphävs genom fastighetsbildningsbeslutet. I sådana fall gäller 5 kap. 30 § fastighetsbildningslagen i fråga om den tidpunkt då rättigheten inte längre får utövas.

Fastighetsbildningsmyndighetens beslut i fråga om tidpunkten för rättighetshavarens skyldighet att avträda får överklagas särskilt. En bestämmelse härom finns i 15 kap. 2 § första stycket 3 FBL.

5 kap. 33 a §

Paragrafen är ny. Den innebär vissa undantag från regeln i 7 kap. 29 § JB om den inverkan på avtalsrättigheter som en fastighetsreglering har. Frågan har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 2.3.2.2 och 2.3.2.3.

Första stycket

I första meningen anges under vilka förutsättningar fastighetsbildningsmyndigheten får förordna att en nyttjanderätt skall bestå i mark som byter fastighetstillhörighet genom fastighetsreglering. Förutsättningen för ett sådant förordnande är att någon sakägare begär åtgärden samt att denna är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen.

I många fall är syftet med en fastighetsreglering att tillträdaren skall kunna ta det överförda markområdet i besittning fullt ut. Så är exempelvis fallet när fastighetsregleringen är påkallad med hänsyn till ändrad markanvändning. Om besittningstagandet skulle förhindras eller begränsas på ett avgörande sätt genom ett fortsatt utnyttjande av nyttjanderätten, får ett

förordnande inte meddelas. Om det av någon anledning skulle kunna accepteras att en rättighet kvarstår under en begränsad tid men syftet med regleringen gör det nödvändigt att rättigheten senare upphör, bör lösningen åstadkommas genom ett beslut om avträdestidpunkten och inte genom ett förordnande om nyttjanderättens bestånd. Regler om avträdestidpunkten finns i 5 kap. 30 b § FBL.

Att den begärda åtgärden är lämpligt måste prövas med hänsyn till såväl allmänna som enskilda intressen. Dessa sammanfaller i fall då förrättningshandläggningen kan underlättas genom ett förordnande. Förenklingsuppnås om rättighetshavarens ställning inte påverkas och denne därför inte behöver delta i förrättningen. Om rättigheten består, slipper fastighetsbildningsmyndigheten också pröva de många gånger besvärliga ersättningsfrågorna. Det kan vidare vara av intresse för sökanden att ersättningsfrågorna inte aktualiseras, eftersom båtnaden av regleringen därigenom förbättras. I vissa fall kan en marköverföring, som annars skulle ha varit förbjuden enligt regeln om byggnadskydd i 5 kap. 7 § fastighetsbildningslagen, genomföras med stöd av ett förordnande att nyttjanderättshavaren skall ha fortsatt rätt till den mark som tas i anspråk för byggnaden. Slutligen betyder ett förordnande att regleringen inte får en sådan avtalsbrytande effekt som i många fall kan vara oskälig mot en enskild nyttjanderättshavare. Dessa och andra omständigheter kan tala för att den begärda åtgärden är lämplig.

Mot de fördelar för främst enskilda intressen som kan följa av ett förordnande måste emellertid också de olägenheter ställas som den begärda åtgärden kan medföra. Om rättigheten inte utövas bara inom regleringsområdet, leder förordnandet till att rättighetsbelastningen fördelas på flera fastigheter. Detta saknar betydelse när fastigheterna är i en och samma ägares hand men kan annars innebära en viss olägenhet för såväl fastighetsägarna som nyttjanderättshavaren. Andra omständigheter av främst enskilt intresse som skall vägas in i lämplighetsprövningen kan framgå av nyttjanderättens beskaffenhet, upplåtelseavtalets innehåll samt förhållandet mellan upplåtaren och nyttjanderättshavaren. Det allmänna intresse som skall beaktas hänför sig främst till den lämplighetsprövning som skall ske enligt 3 kap. FBL. Ett förordnande får inte motverka syftet med dessa bestämmelser. Det kan i detta sammanhang också anmärkas att servitut enligt 14 kap. 4 § JB inte längre får upplåtas för skogsfång och bete. Med hänsyn till detta kan det så gott som aldrig anses lämpligt från allmän synpunkt att äldre servitut för sådana ändamål genom särskilt förordnande får kvarstå i mark som överförs genom en reglering.

Styckets andra mening innehåller en särskild regel beträffande besittningsskyddade arrenden. Regeln innebär att fastighetsbildningsmyndigheten — om arrendatorn begär det och har beaktansvärda skäl — skall förordna att arrendet skall bestå i det överförda markområdet även om åtgärden i och för sig skulle motverka syftet med regleringen. Ett förordnande får dock inte i väsentlig mån motverka detta syfte. Möjligheten att förordna om arrendets bestånd är således beroende av en avvägning mellan arrendatorns intresse av fortsatt arrende och regleringsintresset, som i dessa fall ofta torde vara att skapa en mer rationell indelning i bruknings-

enheter. Sådana rationaliseringssynpunkter kan i andra sammanhang tillmätas sådan betydelse att en arrendators rätt till förlängning av arrendet får vika (9 kap. 8 § första stycket 4 JB). På motsvarande sätt bör ett förordnande om fortsatt arrende vid marköverföring genom fastighetsreglering i allmänhet inte meddelas när omständigheterna är sådana att jordägaren hade varit berättigad att bryta besittningsskyddet i en förlängningstvist, om detta hade varit nödvändigt för att åstadkomma en bättre arrondering av marken.

Andra stycket

Meddelas ett förordnande om arrendets bestånd i det överförda markområdet innebär detta att upplåtelsen gäller mot den tillträdande fastighetsägaren på oförändrade villkor. Ett befintligt besittningsskydd kvarstår exempelvis, och arrenderätten kan därför komma att bestå i regleringsområdet även efter utgången av den löpande avtalsperioden. Vill tillträdaren att arrendet skall upphöra, måste han säga upp arrendet i enlighet med vad som är föreskrivet samt åberopa sådana omständigheter som är ägnade att bryta besittningsskyddet. Frågor om förlängning efter arrendeperiodens utgång prövas på sedvanligt sätt av arrendenämnden.

Genom ett förordnande övertar tillträdaren de rättigheter och förpliktelser som tillkommit upplåtaren i enlighet med upplåtelscavtalet. Rättsverkningarna av förordnandet blir således desamma som om marken hade bytt ägare genom ett köp vid vilket nyttjanderätten förbehållits.

Att förordnandet skall ha samma verkan som om området överlåtits innebär bl. a. att tillträdaren i princip inte blir bunden av annat än sådant som han har fått kännedom om. Upplåtaren måste således delge tillträdaren såväl skriftliga upplåtelsehandlingar som muntliga överenskommelser för att undgå skadeståndsansvar.

När en rättighet genom förordnandet skall utövas på två fastigheter med skilda ägare kan det finnas behov av att jämka avtalsvillkoren. Löpande vederlag måste exempelvis fördelas mellan ägarna i enlighet med vad som föreskrivs i 7 kap. 28 § JB. Även i andra avseenden kan uppdelningen av rättigheten förutsätta en jämkning av avtalsvillkoren. Det bör här anmärkas att en jämkning inte får innebära att vederlaget eller upplåtelsetidens längd m. m. förändras. De justerade avtalsvillkoren skall från nyttjanderättshavarens synpunkt i princip motsvara de tidigare gällande.

I specialmotiveringen till första stycket har framhållits att en fördel med ett förordnande kan vara att förrättningen då i vissa fall kan handläggas utan att nyttjanderättshavaren behandlas som sakägare. Ett stöd för en sådan handläggning ges i sista meningen. Där uttalas att förordnande får meddelas utan att nyttjanderättshavaren blivit hörd, om det är uppenbart att åtgärden inte är till olägenhet för honom och hans hörande även i övrigt framstår som opåkallat. Detta innebär att nyttjanderättshavaren ofta kan lämnas helt utanför förrättningshandläggningen. Att så mera undantagsvis kan bli fallet när avtalet måste jämkas säger sig självt. Att nyttjanderättshavaren inte helt kan lämnas utanför behöver emellertid inte betyda att han måste kallas till sammanträde. Är jämkningen till förmån för honom

kan det ofta räcka med att han bereds tillfälle att yttra sig, så att säkerhet nås om att upplåtelsevillkoren är ordentligt och allsidigt utredda.

Prop. 1988/89: 77

Tredje stycket

Ett förordnande enligt första stycket skall tas upp i fastighetsbildningsbeslutet. Detta är nödvändigt av olika skäl. Förordnandet har betydelse för likvidvärderingen enligt 5 kap. 10 § FBL. Fastighetsbildningsbeslutet ligger till grund för denna värdering. Ett förordnande har också betydelse vid tillämpning av bestämmelserna i 7 kap. 30 § JB om jämkning eller uppsägning av upplåtelseavtalet. Slutligen måste det stå klart att ett förordnande kommer till stånd i och med att fastighetsbildningsbeslutet meddelas, om det skall vara möjligt att handlägga förrättningen utan att betrakta rättighetshavaren som sakägare.

Genom att förordnandet skall tas in i fastighetsbildningsbeslutet står det klart att ett förordnande — och därmed också avsaknaden av ett förordnande — kan överklagas enligt de regler som gäller för talan mot fastighetsbildningsbeslut.

I sista meningen anges att inskrivningsmyndigheten skall underrättas om ett förordnande som berör en inskriven rättighet. Om inskrivning av rättigheten i den fastighet som efter regleringen är belastad finns en föreskrift i 23 kap. 9 § JB (jfr även avsnitt 2.3.2.2 i den allmänna motiveringen).

5 kap. 34 §

Den nuvarande bestämmelsen i denna paragraf om vem som är sakägare vid fastighetsreglering har förts över till 4 kap. 11 § FBL.

Paragrafen, som nu har nytt innehåll, behandlar frågan om upphävande eller ändring av nyttjanderätt som tillkommit genom expropriation eller annan tvångsrätt, s. k. officialnyttjanderätter.

För att en officialnyttjanderätt skall få upphävas krävs först och främst att det är uppenbart att rättigheten inte längre behövs. Detta rekvisit är inte uppfyllt bara av den anledningen att rättigheten inte utövas när frågan om upphävandet aktualiseras. Som en ytterligare förutsättning måste gälla att man inte kan förutse något framtida behov av att rättigheten tas i bruk.

Ett upphävande förutsätter vidare att åtgärden sker i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna. I detta hänseende föreligger således överensstämmelse med vad som enligt 7 kap. 9 § FBL gäller för vissa servitut.

Nyttjanderättshavaren skall alltid bredas tillfälle att yttra sig i frågan om rättigheten behövs eller inte.

Att en officialnyttjanderätt kan upphävas bara när den är obehövlig innebär att frågan om ersättning till nyttjanderättshavaren som regel inte aktualiseras. Den ersättningsregel som annars skulle ha haft tillämpning är 5 kap. 12 § FBL, vilken förutsätter att skada uppkommit. Nyttjanderätts-

havaren kan således inte räkna sig till godo någon del av den vinst som fastighetsägaren gör genom att belastningen upphävs — en belastning som en gång berättigat fastighetsägaren till en expropriationsersättning i ett för allt för en upplåtelse som sträcker sig över obestämd tid.

Någon vederlagsjämkning enligt 7 kap. 30 § JB blir inte heller aktuell. Utger nyttjanderättshavaren vederlag till ägaren för rättigheten på det område som är föremål för fastighetsbildningsåtgärd, får han förutsättas ha behov av rättigheten. Förutsättningar för att upphäva nyttjanderätten med stöd av den föreslagna föreskriften föreligger inte då.

Inte heller när vederlaget utgjorts av en engångsbetalning vid rättighetens instiftande föreligger skäl att göra det möjligt att jämka vederlaget. Engångsvederlaget avser visserligen ett nyttjande av rättigheten för all framtid. När nyttjanderätten inte längre behövs saknar den emellertid värde, och engångsvederlaget får anses förbrukat.

Det bör anmärkas att upphävande av en officialnyttjanderätt inte innebär att äganderätten till byggnader och anläggningar som är lös egendom övergår på fastighetsägaren. Nyttjanderättshavaren får i stället — om inte en överenskommelse om övertagande träffas — anses ha skyldighet att forsla bort sin egendom. Kostnaderna för detta bör kunna ersättas som personlig skada enligt 5 kap. 12 § FBL.

I andra meningen föreskrivs att fastighetsbildningsmyndigheten får besluta om ändring av en officialnyttjanderätt. Vad som innefattas i begreppet ändring får i det hänseendet anses vara detsamma som gäller enligt 7 kap. 3 § första stycket FBL i fråga om servitut. Där föreskrivs att ändring av servitut kan avse begränsning, flyttning eller annan ändring av det område där servitutet utövas samt meddelande av nya eller ändrade föreskrifter som föranleds därav. Belastningen får dock inte minskas eller ökas i nämnvärd mån.

En ändring av officialnyttjanderätt förutsätter att ändamålet med fastighetsbildningen inte motverkar syftet med tvångsupplåtelsen.

När det gäller frågan om ändringen är tillåten eller ej måste nyttjanderättshavarens uppfattning väga tungt. Någon vetorätt för denne föreligger dock inte.

6 kap. 6 §

Första stycket

Sker marköverföring genom fastighetsreglering, skall den värdeförändring som sker mellan fastigheterna utjämnas genom ersättning i pengar eller annat vederlag. Värderingen ankommer på fastighetsbildningsmyndigheten, som också har att fastställa ersättningen (5 kap. 10 § FBL). I gällande rätt finns ett undantag från denna officialprövning. Vid marköverföring från en samfällighet skall, enligt 6 kap. 6 § FBL, ersättning ex officio bara fastställas för sådan andel i marken som har ett inte obetydligt värde. En delägare, som bara är berättigad till en obetydlig ersättning för sin andel i samfälligheten, måste således själv framställa ett ersättningsyrkande.

I lagen preciseras nu den värdegräns vid vilken det ankommer på fastig-

hetsbildningsmyndigheten att utan yrkande fastställa ersättning för en fastighets andel i samfällid mark som överförs genom förrättningen.

En koppling sker till basbeloppet enligt lagen (1962:38) om allmänna försäkringar. Avgörande är det basbelopp som gällde året innan förrättningen inleddes.

Andra stycket

I vissa fall skall, i enlighet med vad som förordats i avsnitt 2.3.1.2, ersättning för samfällid mark som fördelas genom fastighetsreglering inte fastställas separat för varje fastighet som har del i samfälligheten utan i en post (5 kap. 17 § FBL). Vad som föreskrivs i första stycket om fastighetsbildningsmyndighetens skyldighet att fastställa ersättning till enskild delägare vid fördelning av samfällid mark kan uppenbarligen inte tillämpas i sådana fall. I andra stycket – som i denna del saknar motsvarighet i gällande rätt – föreskrivs därför att bestämmelsen om yrkande såsom förutsättning för ersättning för samfällid mark inte gäller när förvaltningen ankommer på en samfällighetsförening eller när ersättningen enligt 5 kap. 17 § FBL skall betalas till någon som företräder delägarna.

I gällande lydelse innehåller andra stycket en bestämmelse om skyldighet för fastighetsbildningsmyndigheten att särskilt underrätta delägarna om deras rätt att framställa ersättningsanspråk. Bestämmelsen har nu upphävts med hänsyn till den nyordning beträffande delgivningsförfarandet som framgår av den nya paragrafen 6 kap. 7 § FBL.

6 kap. 7 §

Paragrafen är ny. I den allmänna motiveringen har den behandlats i avsnitt 2.3.1.1.

Första stycket

Bestämmelsen ger möjlighet till en förenklad handlägningsordning i vissa fall då en fastighetsbildningsåtgärd berör samfällid mark. Det normala delgivningsförfarandet kan således ersättas med en underrättelse om förrättningen till någon eller några delägare, om det är uppenbart att ersättning enligt 6 kap. 6 § första stycket FBL inte behöver fastställas. Om det behövs särskilda utredningsinsatser för att klarlägga om det angivna värderekvisitet är uppfyllt eller ej, saknas det i allmänhet anledning att frångå det ordinarie handlägningsförfarandet. Föreligger det tveksamhet beträffande en dominerande delägare medan det är alldeles uppenbart att officialprövning inte kan komma i fråga när det gäller övriga delägare, måste samtliga delges kallelse i vanlig ordning.

Vem eller vilka som helst inom delägarkretsen kan, med ett undantag, väljas ut som mottagare av underrättelsen. Mottagaren får inte vara sakägare i förrättningen på annan grund än i sin egenskap av delägare i samfälligheten. Han får således inte ha intressen som kan stå mot övriga

delägares. Detta är typiskt sett fallet om han äger en fastighet till vilken den samfällda marken skall överföras. Valet av mottagare bör om möjligt göras så att uppgift om förrättningen får största möjliga spridning.

Den eller de sakägare som mottar underrättelsen intar inte härigenom någon särställning i förhållande till övriga delägare. Även de som inte formellt underrättats om förrättningen är således sakägare och får föra talan för sin andel i samfälligheten. De som mottagit underrättelsen får inte enbart på denna grund rätt att föra talan för övriga delägare. Härför krävs i vanlig ordning fullmakt.

Enligt 14 kap. 4 § andra stycket FBL kan en förrättning genomföras utan sammanträde, såvida stridiga intressen inte föreligger. Krävs inte sammanträde, skall dock ansökningshandlingarna enligt 4 kap. 15 § FBL delges samtliga sakägare. Eftersom utgångspunkten för det föreslagna underrättelseförfarandet är att delägarna i en onyttig samfällighet med ringa ekonomiskt värde inte har några egentliga intressen att bevaka i en förrättning som innebär att mark överförs från samfälligheten, saknas det anledning att dessa sakägare delges ansökningshandlingarna. Genom underrättelseförfarandet är i detta fall rimliga krav på rättssäkerhet tillgodosedda. Av samma skäl saknas det anledning att kalla dessa sakägare till första sammanträde när sådant skall hållas. Ett undantag från skyldigheten att delge ansökningshandlingarna har därför tagits in i 4 kap. 15 § FBL och ett undantag från kallelsekyldigheten i 4 kap. 18 § första stycket FBL.

I detta sammanhang bör dock anmärkas att en delägare i en samfällighet skall delges kallelsen, om han efter det underrättelse enligt 6 kap. 7 § lämnats har framställt ett yrkande eller på annat sätt visat sig ha ett intresse i saken.

Andra stycket

Den förenklade handlägningsordning som föreskrivs i första stycket får inte tillämpas när samfälligheten används av delägarna för ett gemensamt ändamål. I sådant fall kan de nämligen ha ett intresse i samfälligheten även om detta inte är av ekonomisk art. Samtliga delägare skall således i vanlig ordning beredas tillfälle att föra sin talan när det inte rör sig om en onyttig samfällighet.

Med gemensamt ändamål skall i detta fall förstås inte bara det ändamål för vilket samfälligheten ursprungligen har inrättats. För att ändamålet skall anses som gemensamt förutsätts dock att samfälligheten är till nytta för flera delägare, även om den inte behöver vara till nytta för samtliga eller ens för ett flertal.

Med användning för gemensamt ändamål får också jämföras det fallet att delägarna mot vederlag har upplåtit nyttjanderätt till marken. Däremot är det inte fråga om gemensamt ändamål, om någon delägare eller annan utan formell upplåtelse brukar marken. Det ligger dock i sakens natur att den som i sådant fall är brukare på vanligt sätt måste beredas tillfälle att föra sin talan i förrättningen.

Det förenklade underrättelseförfarandet kan inte komma till använd-

ning när samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening. Detta följer av att fastighetsbildningsmyndigheten i sådana fall inte med stöd av 6 kap. 6 § första stycket FBL kan underlåta att pröva ersättningsfrågan (6 kap. 6 § andra stycket FBL).

7 kap. 5 §

Paragrafen handlar om upphävande av servitut.

Tredje stycket

Stycket är nytt och innebär att servitut, som måste anses övergivet, under vissa omständigheter får upphävas utan att ägaren av den härskande fastigheten bereds tillfälle att föra sin talan i förrättningen. Frågan har behandlats i avsnitt 2.3.2.7 i den allmänna motiveringen.

Bestämmelsen anknyter till andra meningen i andra stycket. Där anges att ett servitut får upphävas, om det inte utövats under avsevärd tid och omständigheterna även eljest är sådana att det måste anses övergivet. Föreskriften om upphävande utan servitutshavarens hörande gäller således bara när dessa rekvisit är uppfyllda. Den får inte tillämpas när servitutet fortfarande utövas, även om omständigheterna skulle vara sådana att upphävandet kan ske utan att servitutshavaren blir berättigad till ersättning.

Som ett ytterligare rekvisit för tillämpning av den förenklade handläggningsordningen anges att det är uppenbart att upphävandet av servitutet inte minskar den härskande fastighetens värde. Detta rekvisit har — med hänsyn till det som tidigare uttalats — för det mesta inte någon självständig betydelse. Det kan emellertid undantagsvis tänkas att just förekomsten av ett servitut, som ännu inte behövt utnyttjas och därför vid första påseende framstår som onyttigt, kan ha betydelse för att trygga en framtida ändamålsenlig markanvändning. Upphävs ett sådant servitut, kan det inte uteslutas att det kan påverka den härskande fastighetens värde.

Att ägaren av den härskande fastigheten inte behöver beredas tillfälle att yttra sig i förrättningen innebär inte att han saknar ställning som sakägare.

7 kap. 12 §

Paragrafen är ny. Den har i den allmänna motiveringen behandlats i avsnitt 2.3.2.8.

I 2 kap. 5 § FBL ges bestämmelser om vilken inverkan på servitut eller annan särskild rättighet som en fastighetsbildning har när denna gäller den härskande fastigheten. Genom sin placering i 2 kap. har bestämmelsen tillämpning vid all fastighetsbildning. Den kompletteras dock av särskilda bestämmelser såvitt gäller *avstyckning* (10 kap. 4 §) och *klyvning* (11 kap. 5 §), bestämmelser som ger utrymme att under förrättningen bestämma om avvikelser från huvudregeln.

Den nya paragrafen innebär att fastighetsbildningsmyndigheten vid *fastighetsreglering* får bestämma att rättigheten skall höra till annan fastighet

än som eljest automatiskt skulle följa av 2 kap. 5 § FBL. Detta kallas att servitutet disponeras.

Ägaren av den tjänande fastigheten blir inte sakägare i förrättningen med anledning av att servitutet disponeras. Åtgärden får nämligen inte innebära någon förändring med avseende på servitutsbelastningen.

Både avtalsservitut och officialservitut kan disponeras. När det gäller de senare föreskrivs inte någon inskränkning med avseende på sådana vattenrättsliga servitut och anläggningsservitut som omtalas i 7 kap. 9 § FBL.

7 kap. 13 §

Paragrafen är ny. Den möjlighet som fastighetsbildningsmyndigheten enligt 5 kap. 33 a § FBL har att förordna att en nyttjanderätt skall bestå i mark som vid fastighetsreglering överförs från en fastighet till en annan skall, på sätt som framgår av den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.2.2), också föreligga vid avtalsservitut. Paragrafen innehåller en föreskrift om detta.

8 kap. 7 §

Andra stycket

Ändringen innebär att andra stycket upphävs. I 4 kap. 11 § tredje stycket har införts en generell bestämmelse om fastighetsägares upplysningsplikt vid fastighetsbildning. Förevarande bestämmelser, som enbart gällt inlösenfallet, behövs därför inte längre.

14 kap. 2 §

Paragrafen innehåller grundläggande bestämmelser om handläggning vid fastighetsbestämning. Eftersom den särskilda bestämmelsen i 4 kap. 42 § om självrättelse har upphävts har också hänvisningen till detta lagrum utgått, vilket innebär att självrättelse skall ske enligt bestämmelserna i 26 § förvaltningslagen.

14 kap. 8 §

Ändringen är endast redaktionell. Den är föranledd av att uttrycken *besvär* och *alan* i lagtext inte bör användas i betydelsen *överklagande*.

15 kap. 2 §

Paragrafen anger de fall då fastighetsbildningsmyndighetens beslut skall överklagas särskilt.

Första stycket

I 5 kap. 30 § FBL finns föreskrifter om tillträde. Ett beslut om tillträde enligt nämnda paragraf är att betrakta som ett förordnande om fastighets-

bildningsbeslutets verkställande i visst hänseende. Förordnandet får inte överklagas särskilt. En överprövning kan således ske bara i samband med att själva avslutningsbeslutet överklagas.

I avsnitt 2.3.2.4 har föreslagits en särskild bestämmelse om tidpunkten för en rättighetshavares skyldighet att avträda mark som till följd av fastighetsreglering upphör att vara belastad av rättigheten. Bestämmelsen är intagen i 5 kap. 30 b § FBL.

Vad som gäller i fråga om rätten att överklaga ett tillträdesbeslut enligt 5 kap. 30 § FBL passar inte för ett beslut om rättighetshavarens skyldighet att avträda mark. En fastighetsägare som är missnöjd med tillträdesbeslutet kan få tillträdet förskjutet genom att klaga på fastighetsbildningsbeslutet. En rättighetshavare kan däremot sällan anföra någon saklig grund för en talan mot själva fastighetsbildningsbeslutet. Han bör därför i stället ges möjlighet att överklaga ett beslut enligt 5 kap. 30 b § FBL särskilt. En sådan möjlighet har införts genom ett tillägg till förevarande stycke punkt 3.

Det bör uppmärksammas att den föreslagna ändringen formulerats så att också ett beslut varigenom fastighetsbildningsmyndigheten vägrat bifalla en framställan om särskild avträdestidpunkt kan överklagas. Rättighetshavaren kan sålunda överklaga även när tidpunkten för hans skyldighet att avträda marken sammanfaller med den tillträdestidpunkt som gäller för fastighetsägarna enligt 5 kap. 30 § FBL.

I första stycket (punkt 5) har vidare gjorts en ändring med avseende på vad som föreskrivs beträffande överprövning av beslut om rättelse enligt 4 kap. 42 § FBL. Ändringen är en följd av att den sistnämnda paragrafen upphävs (avsnitt 2.4.2).

Till första stycket har även fogats en ny punkt (punkt 9) som innebär att ett beslut av fastighetsbildningsmyndigheten att avvisa ett överklagande kan överklagas särskilt. Bestämmelsen motiveras av nyordningen beträffande ingivande av skrivelse med överklagande (se avsnitt 2.4.1).

Andra stycket

Ändringen innebär att ett överklagande skall ges in till fastighetsbildningsmyndigheten. Skälen härtill har redovisats i avsnitt 2.4.1. Där har även förfarandet vid fastighetsbildningsmyndigheten med anledning av överklagandet berörts. Se även specialmotiveringen till 15 kap. 12 § FBL.

15 kap. 3–7 §§

De sakliga ändringarna är föranledda av nyordningen att skrivelse med överklagande skall ges in till fastighetsbildningsmyndigheten i stället för till fastighetsdomstolen. Se även specialmotiveringen till 15 kap. 2 § andra stycket.

De redaktionella ändringarna är föranledda av att uttrycken *besvär* och *talan* i lagtext inte bör användas i betydelsen *överklagande*.

Paragrafen innehåller bestämmelser om fastighetsregistermyndighetens möjligheter att ta initiativ för att förhindra att fastighetsregistreringen blir oriktig till följd av fel eller oklarhet i en förrättning. Den särskilda bestämmelsen om självrättelse i 4 kap. 42 § FBL upphävs nu. En sådan åtgärd skall i fortsättningen vidtas enligt vad som föreskrivs i 26 § förvaltningslagen (1986:223). I förevarande paragraf hänvisas därför till det sistnämnda lagrummet.

Ändringen i andra stycket är endast redaktionell. Se specialmotiveringen till 15 kap. 3–7 §§ FBL.

15 kap. 11 §

Ändringen är endast redaktionell. Se specialmotiveringen till 15 kap. 3–7 §§ FBL.

15 kap. 12 §

Paragrafen är ny. Den ersätter delvis bestämmelserna i 16 kap. 1 §.

Första stycket

Med den nya förvaltningslagen (1986:223) gäller som grundregel vid överklagande av en förvaltningsmyndighets beslut att den handling i vilken överklagandet sker skall ges in till beslutsmyndigheten. Av den allmänna motiveringen (avsnitt 2.4.1) framgår att denna ordning även skall gälla fastighetsbildningsmyndighetens beslut, vilket föranlett ändring i 15 kap. 2 § andra stycket, 3 § första stycket, 4 § och 6 § första stycket FBL.

Nyordningen innebär att det ankommer på fastighetsbildningsmyndigheten att pröva om överklagandet har skett i rätt tid och på föreskrivet sätt. Denna prövning ankom tidigare på fastighetsdomstolen. Bestämmelsen om detta fanns i 16 kap. 1 §, dvs. i kapitlet om förfarandet vid fastighetsdomstolen. Att prövningen nu flyttats till fastighetsbildningsmyndigheten har motiverat att bestämmelsen överförs till 15 kap. Beträffande fastighetsbildningsmyndighetens handläggning av en skrivelse med överklagande hänvisas till vad som gäller för tingsrätt enligt 52 kap. 2 och 4 §§ RB.

Föreskrift om när en handling skall anses ha kommit in till myndigheten finns i 10 § förvaltningslagen.

Om ett överklagande har kommit in för sent skall fastighetsbildningsmyndigheten med tillämpning av 52 kap. 2 § RB avvisa den. Beslutet att avvisa överklagandet kan i sin tur överklagas. En bestämmelse om det har tagits in i 15 kap. 2 § första stycket 9 FBL.

Fastighetsbildningsmyndigheten skall utan dröjsmål översända skrivelser och handlingarna i ärendet till fastighetsdomstolen. Om överklagandet innehåller ett inhibitionsyrkande, bör fastighetsbildningsmyndigheten inte

avvakta att tiden för överklagande löper ut utan genast sända in överklagandet.

Prop. 1988/89: 77

Andra stycket

En myndighet får i vissa fall ompröva sina beslut. Bestämmelser om detta finns i 27–28 §§ förvaltningslagen. I enlighet med vad som förordats i avsnitt 2.4.1 anges emellertid i förevarande stycke att fastighetsbildningsmyndigheten inte skall kunna ompröva sina beslut.

16 kap. 1 §

Paragrafen har fått en ändrad lydelse till följd av den nya ordningen för ingivande av en skrivelse med överklagande (se avsnitt 2.4.1).

Första meningen har ersatts med en ny bestämmelse i 15 kap. 12 § första stycket FBL.

Andra meningen reglerade tidigare vad som skulle gälla om en besvärsskrivelse felaktigt gavs in till beslutsmyndigheten. Nu regleras i stället vad som gäller om skrivelsen med överklagandet felaktigt ges in till överinstansen, fastighetsdomstolen. Domstolen skall inte pröva om överklagandet skett i rätt tid. Denna prövning ankommer nu på fastighetsbildningsmyndigheten. Domstolen skall därför översända skrivelsen till denna myndighet med anteckning om när den kom in till domstolen.

16 kap. 2 §

Ändringen är endast redaktionell. De har föranletts av att uttrycken *besvär* och *talán* i lagtext inte bör användas i betydelsen *överklagande*.

16 kap. 3 §

Paragrafen reglerar frågan om fastighetsdomstolens skyldighet att kommunicera besvärslagan och att vidta andra förberedande åtgärder, såsom särskilt sammanträde (andra stycket).

Första stycket

Ändringen är endast redaktionell. Se specialmotiveringen till 16 kap. 2 § FBL.

Tredje stycket

Detta stycke, som är nytt, reglerar frågan i vilken utsträckning ett till fastighetsdomstolen överklagat fastighetsmål får avgöras vid sådant särskilt sammanträde som anges i andra stycket. Uppnår sakägarna och övriga taleberättigade en överenskommelse under sammanträdet om hur det överklagade beslutet skall ändras, får målet avgöras under sammanträdet i enlighet med överenskommelsen. En förutsättning är dock att över-

enskommelsen inte strider mot de övriga villkor som gäller för fastighetsbildningsåtgärden. Överenskommelsen skall således prövas i sak av fastighetsdomstolen.

Vid det särskilda sammanträdet är fastighetsdomstolen domför med en ensam lagfaren ledamot. Att domstolen i denna sammansättning får avgöra målet i sak under nyss angivna förutsättningar framgår av lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål, 4 § andra stycket.

16 kap. 9, 11, 12 och 15 §§

Ändringarna är endast redaktionella. De har föranletts av att uttrycken *besvär* och *talan* i lagtext inte bör användas i betydelsen *överklagande*.

17 kap. 1 §

Ändringen är endast redaktionell. De har föranletts av att uttrycken *besvär* och *talan* i lagtext inte bör användas i betydelsen *överklagande*.

17 kap. 2 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om överprövning av fastighetsdomstolens beslut.

Första stycket

Ändringen är endast redaktionell. Se specialmotiveringen till 17 kap. 1 § FBL.

Andra stycket

Uppräkningen av de fall där fastighetsdomstolens beslut inte får överklagas har kompletterats med en hänvisning till 15 kap. 2 § första stycket 9.

Med den nya ordning för ingivande av besvärshandling som införts (se avsnitt 2.3.2) har det tillkommit ytterligare en instans. Genom förevarande bestämmelse inskränks prövningen av om ett överklagande skett i rätt tid till två instanser, fastighetsbildningsmyndigheten och fastighetsdomstolen.

18 kap. 1 § och 19 kap. 3 §

Ändringarna är av redaktionell karaktär. Se specialmotiveringen till 17 kap. 1 § FBL.

De föreslagna ändringarna i fastighetsbildningslagen skall enligt huvudregeln i *punkt 1* träda i kraft den 1 januari 1990.

I *punkt 2* görs två undantag från huvudregeln. Den nya bestämmelsen i 5 kap. 30 b §, som anger vid vilken tidpunkt en nyttjanderätt eller ett servitut upphör att gälla i mark som genom fastighetsreglering förs över från en fastighet till en annan, skall inte tillämpas vid en förrättning som har sökts före den nya lagens ikraftträdande. Inte heller skall de nya bestämmelserna i 5 kap. 33 a § och 7 kap. 13 §, som möjliggör för fastighetsbildningsmyndigheten att förordna att en avtalsrättighet skall fortsätta att gälla i mark som överförs genom fastighetsreglering, tillämpas vid förrättning som sökts före ikraftträdandet.

Punkt 3 syftar till att klargöra att sättet att överklaga ett beslut som meddelats före lagens ikraftträdande inte påverkas av de nya förfarandereglererna i 15 kap. 2 § andra stycket, 3 § första stycket, 4 § och 6 § första stycket.

4.4 Förslaget till lag om ändring i lagen om äganderättsutredning och legalisering, ÄULL

1 §

Första stycket

I första stycket anges under vilka förutsättningar äganderättsutredning får ske. Till de två fall som är reglerade i första och andra meningarna fogas i tredje meningen ytterligare ett fall, nämligen då äganderätten är oviss beträffande en enstaka fastighet.

Med fastighet avses i detta fall en hel registerfastighet. Den som genom äganderättsutredning vill vinna lagfart på en sämjelott eller annat område av en registerfastighet bör även fortsättningsvis vara hänvisad till legaliseringsförfarandet och den möjlighet till äganderättsutredning som enligt 21 § ÄULL finns inom ramen för detta institut.

Förutsättningen för äganderättsutredning beträffande en enskild fastighet är, enligt den nya tredje meningen, att den som gör anspråk på fastigheten inte kan erhålla lagfart på grund av oklarhet om eller brist i föregående ägares åtkomst. Detta innebär att äganderättsutredning inte kan inledas beträffande en fastighet som inte någon gör anspråk på. Inte heller kan en sådan utredning komma till stånd när oklarheten hänför sig till den nuvarande innehavarens åtkomst.

Andra stycket

Från regeln att en äganderättsutredning förutsätter att länsstyrelsen meddelar ett förordnande om denna gäller ett undantag beträffande fall då fråga om äganderättsutredning rörande en enstaka fastighet uppkommer i en pågående förrättning. Fastighetsbildningsmyndigheten får då själv besluta om äganderättsutredning. Ett sådant beslut skall, på samma sätt som

länsstyrelsens förordnande, föregås av samråd med inskrivningsmyndigheten och andra myndigheter vilkas hörande kan vara av betydelse för frågans prövning.

Äganderättsutredning bör inte företas, om syftet med utredningen kan uppnås på ett enklare sätt genom lagfartssammanträde. Med denna utgångspunkt blir det framför allt i två fall som äganderättsutredning bör ha företräde framför lagfartssammanträde. Det ena fallet är då fastigheten berörs av en lantmäteriförrättning. Att lagfartsfrågan får sin lösning inom ramen för förrättningen innebär väsentliga förenklingar i förhållande till nuläget. Det andra fallet är då äganderättsfrågan förutsätter en undersökning av hävden. Om hävdeförhållandena är klara och fastigheten inte berörs av någon lantmäteriförrättning saknas det som regel anledning att välja äganderättsutredning framför lagfartssammanträde.

Äganderättsutredning är emellertid inte en lämplig form för att slita en tvist om bättre rätt till en enstaka fastighet. I sådana fall bör parterna hänvisas att väcka talan vid allmän domstol.

2 §

Enligt gällande rätt kan en äganderättsutredning inte genomföras inom ramen för en annan lantmäteriförrättning. Ett undantag gäller dock då äganderättsutredningen företas i samband med en legaliseringsförrättning (21 ÄULL).

Andra stycket

I ett nytt andra stycke skapas utrymme för fastighetsbildningsmyndigheten att handlägga äganderättsutredning gemensamt med en fastighetsbildnings-, anläggnings- eller ledningsförrättning.

Som framgår av den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.1.4) utvidgas tillämpningsområdet för äganderättsutredning, så att sådan utredning skall kunna omfatta även en enstaka fastighet. Denna utvidgning blir av stor praktisk betydelse, eftersom äganderättsutredningen då kan handläggas i den lantmäteriförrättning där behovet av att klarlägga äganderätten uppkommit. Det nya stycket har således närmast karaktär av konsekvensändring. Det bör påpekas att samordningsmöjligheten inte är avsedd att minska kravet på att den som söker en förrättning skall kunna styrka sin äganderätt genom lagfart på den berörda fastigheten eller på något annat sätt.

Tredje stycket

Detta stycke motsvarar det tidigare andra stycket. Hänvisningen till 4 kap. 42 § FBL har dock utgått eftersom den paragrafen har utmönstrats. Rättelse i en förrättningsakt skall fortsättningsvis ske på det sätt som föreskrivs i 26 § förvaltningslagen (1986:223) (se avsnitt 2.4.2).

7 §

Första stycket

I tredje meningen i detta stycke anges vilken betydelse begreppet *hyres-gästorganisation* har i lagen. Definitionen har anpassats till vad som gäller enligt bostadssaneringslagen (1973:531). Ändringen har behandlats i avsnitt 2.5.1 i den allmänna motiveringen.

Den nya lydelsen gäller inte förrättningar där sammanträde med sakägare hållits före ikraftträdandet, se övergångsbestämmelserna.

18 §

I paragrafen regleras frågan om rätt att ta initiativ till anläggningsförrättning. Ändringen i första stycket har i den allmänna motiveringen behandlats i avsnitt 2.5.3.4.

Första stycket

Till detta stycke har fogats en bestämmelse av innebörd att även en samfällighetsförening får ta initiativ till en anläggningsförrättning. Förutsättningarna härför är att initiativet grundar sig på ett stämmobeslut och att förrättningen angår en gemensamhetsanläggning under föreningens förvaltning.

Av kravet på att samfällighetsföreningens initiativrätt skall grundas på ett stämmobeslut följer att beslutet bör inges samtidigt med föreningens förrättningsansökan.

En fastighetsägare som är missnöjd med ett stämmobeslut om ansökan om anläggningsförrättning har möjlighet att klandra beslutet enligt reglerna om talan mot föreningsstämmobeslut i lagen om förvaltning av samfälligheter. För att en förrättningsansökan från samfällighetsföreningen skall tas upp till prövning måste det därför föreligga en uppgift om att stämmobeslutet inte har klandrats inom rätt tid eller om att beslutet har fastställts genom ett lagakraftvunnet domstolsavgörande.

19 §

Första stycket

I första meningen utgår hänvisningen till 4 kap. 42 § FBL med hänsyn till att detta lagrum, som behandlade själv rättelse, upphävs. Rättelse i förrättningsakter skall fortsättningsvis ske på det sätt som föreskrivs i 26 § förvaltningslagen (1986:223), jämför allmänna motiveringen avsnitt 2.4.2.

22 §

Hänvisningen till 8 kap. 7 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) utgår, då denna bestämmelse överförs till 4 kap. 11 § tredje

stycket i den lagen. I 19 § första stycket anläggningslagen finns redan en hänvisning till 4 kap. 11 § fastighetsbildningslagen.

Prop. 1988/89:77

35 §

Paragrafen anger förutsättningarna för omprövning av anläggningsförrättning. Ändringen av paragrafen har i den allmänna motiveringen behandlats i avsnitt 2.5.3.3.

Till första stycket har fogats en bestämmelse som medger omprövning i något större utsträckning än enligt gällande rätt.

Ändringen har i första hand föranletts av önskemål om att lättare kunna få till stånd omprövning av anläggningsbeslut som gäller gemensamhetsanläggningar inom bostadsområden. Ändringen är dock generell, och de utvidgade möjligheterna föreligger således oavsett vilka förhållanden den tidigare förrättningen angått.

Övergångsbestämmelserna

Det såväl geografiskt som sakligt utvidgade hyresgästinflytandet påverkar inte förrättningar som fortskridit så långt att sammanträde med sakägarna har hållits före den nya lagens ikraftträdande. Däremot skall de nya bestämmelserna tillämpas vid förrättningar som har sökts före ikraftträdandet men där första sammanträdet hålls efter ikraftträdandet.

4.6 Förslaget till lag om ändring i lagen om förvaltning av samfälligheter, SFL

7 §

Paragrafen innehåller vissa föreskrifter om fastighetsdomstols medverkan vid delägarförvaltning av samfällighet. Ändringen i paragrafen har i den allmänna motiveringen behandlats i avsnitt 2.5.3.1.

Första stycket

Ändringen innebär att fastighetsdomstolens medverkan vid förordnande av sammanträdesledare upphör. I stället skall fastighetsbildningsmyndigheten hålla delägarsammanträde när sådant begärs. På begäran av någon delägare får dock fastighetsbildningsmyndigheten förordna annan att hålla sammanträdet. Sammanträdet skall hållas för avgörande av den tvistiga frågan eller, om omständigheterna ger anledning därtill, för anordnande av föreningsförvaltning.

Ändringen innebär att den möjlighet som enligt gällande rätt föreligger för fastighetsdomstolen att vidta vissa interimistiska åtgärder förts över till fastighetsbildningsmyndigheten.

Genom en hänvisning i 21 § till förevarande paragraf blir den nya ordningen tillämplig även i fråga om sammanträde för bildande av samfällighetsförening.

8 §

Ändringen är föranledd av ändringarna i 7 §.

20 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om bildande av samfällighetsförening.

Andra och tredje styckena

Vad som föreskrivs i gällande rätt beträffande *fastighetsdomstol* såvitt gäller förordnande av sammanträdesledare ändras så att *fastighetsbildningsmyndigheten* utan särskilt förordnande skall vara sammanträdesledare. I andra stycket föreskrivs vidare — för fall då en samfällighetsförening skall bildas utan direkt samband med en förrättning enligt FBL eller AL — att fastighetsbildningsmyndigheten på begäran av delägare får förordna någon till sammanträdesledare.

Ändringarna har behandlats i avsnitt 2.5.3.1 i den allmänna motiveringen.

28 §

Paragrafen upptar föreskrifter om vad stadgarna för en samfällighetsförening skall innehålla. Ändringarna och tilläggen till denna paragraf har behandlats i avsnitt 2.5.3.2 i den allmänna motiveringen.

Första stycket

I en ny punkt 7 föreskrivs att en samfällighetsförenings stadgar skall ange de grunder enligt vilka medel skall fonderas för underhåll och förnyelse av anläggningen. I tredje stycket anges vilka typer av samfällighetsföreningar som skall ha en stadgeföreskrift av detta slag.

Det är en uppgift för den enskilda föreningen att själv utarbeta grunderna för fonderingen. Dessa grunder bör utformas med hänsyn till anläggningens omfattning och varaktighet och syfta till en jämn och rättvis fördelning över tiden av de totala kostnaderna.

Bestämmelsen gäller även äldre samfällighetsföreningar. Stadgeändring

skall enligt övergångsbestämmelserna beslutas på den stämma som inträffar närmast efter sex månader från lagens ikraftträdande.

För föreningar med här föreskrivet innehåll i stadgarna ankommer det på styrelsen att ombesörja att fondavsättning kommer till stånd.

Tredje stycket

Detta stycke är nytt. Skyldigheten enligt första stycket 7 att i samfällighetsföreningars stadgar ange grunderna för fondavsättning gäller inte alla föreningar och inte heller alla typer av anläggningar.

De föreningar som avses är sådana som förvaltar gemensamhetsanläggningar inom bostadsområden med småhusfastigheter eller med sådana fastigheter jämte hyres- eller bostadsrättsfastigheter. Småhusfastigheter kan i detta sammanhang vara såväl en- eller tvåfamiljefastigheter för permanentboende som fritidsfastigheter.

Endast de föreningar som förvaltar anläggningar av kommunalteknisk natur eller annars är av större värde omfattas. Med kommunaltekniska anläggningar avses exempelvis VA- och fjärrvärmenät, förbindelseleder samt lek- och grönområden. När det gäller övriga anläggningar som bör föranleda fondavsättning går det inte att ange en värdegräns. Vad som åsyftas är dyrbara anläggningar som inte kan klassificeras som kommunaltekniska. Det kan vara fråga om en simbassäng, en tennisbana eller en särskild kvarterslokal för lek eller samvaro. En gemensamhetsanläggning för en mindre installation, t. ex. en TV-antenn, bör däremot typiskt sett inte föranleda fondering.

41 a §

Paragrafen är ny. Första stycket innehåller bestämmelser om underhållsplan. I andra stycket föreskrivs att det av utgifts- och inkomststaten för en förening som är skyldig att fondera skall framgå de belopp som åtgår till fondavsättning. Frågorna har behandlats i avsnitt 2.5.3.2 i den allmänna motiveringen.

Första stycket

Bestämmelserna utgör ett komplement till 28 § och vad som föreskrivs där om skyldighet för vissa föreningar att i sina stadgar ange grunderna för fondavsättning.

Syftet med underhålls- och förnyelseplanen är att åstadkomma ett beslutsunderlag för fondavsättningen. Planen bör därför innehålla uppgifter om anläggningens status och underhåll. Planen bör kontinuerligt ses över.

En underhållsplan behöver upprättas bara i det fall det är fråga om en anläggning av kommunalteknisk natur eller annars av större värde.

Andra stycket

Innan uttaxering av bidrag från föreningsmedlemmarna kan ske, skall enligt 41 § SFL en utgifts- och inkomststat upprättas av styrelsen. Staten

skall framläggas på föreningsstämma och godkännas av denna. Medlemmarna bör av utgifts- och inkomststaten kunna utläsa hur mycket av inbetalda medel som skall fonderas och i förekommande fall kunna förordna andra belopp än de som styrelsen föreslagit. Av denna anledning skall belopp för fondering specificeras.

Prop. 1988/89:77

4.7 Förslaget till lag om ändring i ledningsrättslagen, LL

16 §

Första stycket

Hänvisningen till 4 kap. 42 § FBL utgår eftersom detta lagrum, som behandlat självrättelseförfarandet, upphävs. I fortsättningen skall självrättelse ske enligt bestämmelserna i 26 § förvaltningslagen (1986:223).

20 §

Hänvisningen till 8 kap. 7 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) utgår eftersom denna bestämmelse förs över till 4 kap. 11 § tredje stycket i den lagen. I 16 § första stycket ledningsrättslagen finns redan en hänvisning till 4 kap. 11 § fastighetsbildningslagen.

5 Hemställan

Jag hemställer att lagrådets yttrande inhämtas över förslagen till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål,
3. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988),
4. lag om ändring i lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering,
5. lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149),
6. lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter,
7. lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144).

6 Beslut

Regeringen beslutar i enlighet med föredragandens hemställan.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 1988-12-22

Närvarande: f.d. regeringsrådet Bengt Wieslander, regeringsrådet Ulla Wadell, justitierådet Staffan Magnusson.

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 1 december 1988 har regeringen på hemställan av statsrådet Laila Freivalds beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i jordabalken, m. m.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Bertil Kallner.

Förslagen föranleder följande yttrande av *lagrådet*.

Förslaget till lag om ändring i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål

Det har under lagrådsföredragningen upplysts att den lydelse av 4 § som har föreslagits i remissen inte helt tillgodoser det föreliggande reformbehovet. Avsikten är enligt remissen att förenkla handläggningen i fastighetsdomstolen i fall då ett överklagat fastighetsbildningsmål är av enklare beskaffenhet eller då parterna är ense om hur det överklagade beslutet skall ändras.

Huvudregeln är att fastighetsdomstolen skall hålla huvudförhandling när den i sak prövar ett överklagat beslut av fastighetsbildningsmyndigheten. Huvudförhandling behöver dock inte hållas, om det kan antas att en sådan saknar betydelse för prövningen och sakägare eller företrädare för allmänt intresse inte har begärt huvudförhandling (16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen).

Bestämmelser om fastighetsdomstolens sammansättning finns i lagen om domstolar i fastighetsmål. Fastighetsdomstolen består av två lagfarna ledamöter, en teknisk ledamot och två nämndemän (3 §). När ett fastighetsbildningsmål enligt den särskilda bestämmelsen i 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen får avgöras utan huvudförhandling, är dock domstolen domför utan de båda nämndemännen (4 § första meningen lagen om domstolar i fastighetsmål). I övrigt är domstolen domför med en lagfaren ledamot i samma utsträckning som tingsrätt (4 § andra meningen).

Den sistnämnda domförhetsregeln innebär bl. a. att fastighetsdomstolen vid huvudförhandling är domför med en lagfaren ledamot när detta är tillräckligt med hänsyn till målets beskaffenhet och parterna samtycker till det (jfr 1 kap. 3 § femte stycket rättegångsbalken). Däremot kan domstolen inte i den sammansättningen avgöra målet utan huvudförhandling. Domförhetsregeln i 4 § första meningen i lagen om domstolar i fastighetsmål gäller nämligen i samtliga fall då ett fastighetsbildningsmål avgörs i sak utan huvudförhandling. Denna skillnad i domförhet bör enligt vad som framgår av remissprotokollet undanröjas. Även när ett fastighetsbildningsmål enligt de särskilda bestämmelserna i fastighetsbildningslagen avgörs utan huvudförhandling bör fastighetsdomstolen vara domför med en lag-

faren ledamot då detta är tillräckligt med hänsyn till målets beskaffenhet och parterna samtycker till det. Också i det fallet att det under förberedelsen uppnås enighet om utgången i målet bör målet enligt remissprotokollet kunna avgöras utan huvudförhandling av en lagfaren domare.

Det föreliggande reformbehovet kan enligt lagrådets mening enklast tillgodoses genom att domförhetsreglerna i 4 § lagen om domstolar i fastighetsmål kompletteras med särskilda bestämmelser avseende fastighetsbildningsmål av enklare beskaffenhet eller där parterna är ense. Vidare bör paragrafens andra mening i dess nuvarande lydelse brytas ut och bilda ett nytt andra stycke. Paragrafen bör ges följande lydelse:

”När mål enligt särskilda bestämmelser efter prövning av själva saken avgörs utan huvudförhandling är fastighetsdomstolen domför utan nämndemännen. I fastighetsbildningsmål är domstolen i dessa fall domför med en lagfaren ledamot när enighet om utgången i målet föreligger mellan klaganden samt övriga sakägare och företrädare för allmänt intresse som hörts över överklagandet, eller det med hänsyn till målets beskaffenhet är tillräckligt att det avgörs av en lagfaren ledamot och parterna samtycker till det.

I övrigt är fastighetsdomstol vid handläggning av mål domför med en lagfaren ledamot i samma utsträckning som föreskrivs för tingsrätt.”

Med dessa domförhetsregler saknas det behov av att ändra förfarandereglerna i fastighetsbildningslagen. Förslaget i remissen om komplettering av 16 kap. 3 § med ett nytt tredje stycke bör därför utgå.

Någon övergångsreglering torde inte behövas. Lagrådet förordar alltså att den föreslagna övergångsbestämmelsen i punkt 2 utgår.

Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

4 kap. 11 §

Paragrafen innehåller i sin gällande lydelse dels en bestämmelse om skyldighet för fastighetsbildningsmyndigheten att utreda vilka som i egenskap av fastighetsägare eller på annan grund är sakägare i ett fastighetsbildningsärende, dels en regel om att den som har lagfart på en fastighet i princip skall anses som ägare.

Enligt remissförslaget skall bestämmelsen om fastighetsbildningsmyndighetens utredningsskyldighet flyttas till ett nytt tredje stycke i paragrafen, medan regeln om lagfartens betydelse tas in i ett nytt andra stycke. I första stycket har tagits in nya bestämmelser om vem som är sakägare. Stycket innehåller till en början en allmän bestämmelse om att sakägare är den som äger en fastighet som berörs av förrättningen eller som har servitutsrätt i en sådan fastighet. Vidare sägs i första stycket dels att en samfällighetsförening är sakägare, om förrättningen angår samfälld mark som förvaltas av en sådan förening, dels att vid fastighetsreglering innehavare av nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft kan vara sakägare. Den sistnämnda regeln har flyttats från nuvarande 5 kap. 34 §.

Lagrådet har ingen erinran mot att en samfällighetsförening i den angivna situationen skall vara sakägare. Lagrådet har också förståelse för att

man i övrigt vill precisera sakägarbegreppet. Utformningen av de föreslagna bestämmelserna på denna punkt reser emellertid vissa invändningar. Bestämmelserna får till följd att exempelvis innehavare av tomträtt i en fastighet som berörs av en fastighetsbildningsförrättning blir sakägare bara när det är fråga om fastighetsreglering. En sådan ordning torde inte vara avsedd. Det kan ifrågasättas om inte sakägarbegreppet även i övrigt har blivit alltför snävt.

Enligt lagrådets mening talar övervägande skäl för att man behåller den nuvarande, allmänt hållna beskrivningen av sakägarbegreppet i förevarande paragraf. I den mån det behövs preciseringar för olika typer av fastighetsbildningsförrättningar, bör sådana preciseringar liksom hittills göras i de särskilda kapitel som handlar om dessa förrättningar.

Med hänsyn till vad som nu har sagts föreslår lagrådet att man låter det nuvarande innehålllet i förevarande paragraf — dvs. bestämmelsen om fastighetsbildningsmyndighetens skyldighet att utreda vem som är sakägare och regeln om lagfartens betydelse — bilda ett första stycke, medan den särskilda bestämmelsen om sakägare vid fastighetsreglering bör stå kvar i 5 kap. 34 §.

Bestämmelsen om fastighetsbildningsmyndighetens utredningsskyldighet har ett nära samband med de regler om uppgiftsskyldighet m. m. för fastighetsägare som i remissförslaget har tagits in i tredje stycket andra och tredje meningarna. Dessa regler bör enligt lagrådets mening bilda ett nytt andra stycke. Härvid bör emellertid vissa jämkningar göras i förhållande till den remitterade texten. Den föreslagna skyldigheten för fastighetsägaren att uppge "sådana för honom kända innehavare av särskild rätt till fastigheten som är sakägare" kan enligt lagrådets uppfattning medföra praktiska problem. Fastighetsägaren bör istället, i likhet med vad som nu är fallet enligt 8 kap. 7 § andra stycket när det är fråga om inlösen, åläggas att uppge för honom kända innehavare av servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft.

I ett nytt tredje stycke bör enligt lagrådets mening tas in de bestämmelser som i remissförslaget finns i andra stycket andra och tredje meningarna och som handlar om bl. a. det fallet att det är ovisst vilken av flera personer som äger en fastighet.

Slutligen anser lagrådet att den tidigare berörda bestämmelsen om samfällighetsföreningar bör få bilda ett avslutande fjärde stycke.

Lagrådet föreslår alltså att den nu behandlade paragrafen får följande lydelse:

"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.

Ägaren till en fastighet som berörs av förrättningen skall på begäran av fastighetsbildningsmyndigheten uppge för honom kända innehavare av servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft. Underlåter han det utan giltigt skäl, skall han ersätta den skada som därigenom uppkommer för rättighetshavaren.

Om det är ovisst vilken av flera som äger en fastighet eller som innehar en rättighet, behandlas samtliga som sakägare. Har en fastighet bytt ägare genom ett förvärv som inte är fullbordat, är både överlåtaren och förvärvarn sakägare.

Om en förrättning angår samfälld mark som förvaltas av en samfällighetsförening, är föreningen sakägare i stället för delägarna.”

4 kap. 11 a §

I paragrafens första stycke har tagits in regler om förordnande av god man med uppgift att företräda ett upplöst bolag eller en upplöst sammanslutning av annat slag. Föresättningarna för ett sådant godmansförordnande är enligt den föreslagna lagtexten att det inte går att i förrättningen utreda vilka som är sammanslutningens rättsägare och kostnaderna för en likvidation inte skulle stå i rimligt förhållande till värdet av den egendom som tillhör sammanslutningen.

Om den sammanslutning som har upphört är ett bolag eller en ekonomisk förening, torde det i princip alltid vara möjligt att utreda vilka som är sammanslutningens rättsägare. Att förordna god man med hänsyn till svårigheterna att få fram rättsägare torde sålunda i första hand bli aktuellt när det gäller andra sammanslutningar än bolag och ekonomiska föreningar, t. ex. ideella föreningar och stiftelser. I fråga om dessa sammanslutningar kan det emellertid uppstå svårigheter att utreda inte bara vilka av flera personer som är rättsägare utan också om det över huvud taget finns någon rättsägare. Även i en sådan situation kan det finnas behov att förordna god man.

Vad som nu har sagts innebär att det föreslagna första stycket i vilket fall som helst behöver justeras när det gäller föresättningar för ett godmansförordnande. Enligt lagrådets mening är det emellertid onödigt att i lagtexten ange dessa föresättningar. Det får anses tillräckligt att föreskriva att, om en fastighetsbildningsförrättning rör en fastighet som ägs av ett upplöst bolag eller en annan upplöst sammanslutning, rätten får förordna god man med uppgift att företräda sammanslutningen.

I det föreslagna andra stycket av förevarande paragraf sägs att, när förrättningen har avslutats, rätten skall bestämma om den fortsatta förvaltningen och att rätten därvid får föreskriva att sammanslutningens egendom skall överlämnas till allmänna arvsfonden. Enligt lagrådets uppfattning får rätten med dessa bestämmelser alltför stor frihet. En föresättning för att den ifrågavarande egendomen skall överlämnas till allmänna arvsfonden måste rimligen vara att det inte har framkommit rättsägare till sammanslutningen.

Allmänt sett är det emellertid anmärkningsvärt att man i fastighetsbildningslagen reglerar vad som skall ske med en fastighet som berörs av en fastighetsbildningsförrättning, sedan förrättningen har avslutats. I och för sig torde det finnas behov av regler beträffande fastigheter till vilka det inte finns någon ägare. Ett sådant behov finns emellertid oavsett om fastigheten har berörts av en fastighetsbildningsåtgärd eller ej.

Med hänsyn till det anförda föreslår lagrådet att de föreslagna bestäm-

melserna i andra stycket utgår och att frågan om vad som skall ske beträffande fastigheter utan ägare blir föremål för reglering i ett annat sammanhang.

I lagtekniskt hänseende får det anses lämpligt att den nuvarande bestämmelsen om godmansförordnande samordnas med regeln i 4 kap. 12 § om anmälningsskyldighet beträffande vissa andra typer av godmansförordnanden. Lagrådet föreslår att bestämmelsen om förordnande av god man med uppgift att företräda vissa sammanslutningar får bilda ett första stycke i 4 kap. 12 § och att det i andra stycket av den paragrafen sägs att, om god man enligt första stycket eller annan god man enligt 11 kap. 3 § föräldrabalken behöver förordnas, fastighetsbildningsmyndigheten skall anmäla detta hos rätten.

Det sagda innebär att den föreslagna 4 kap. 11 a § utgår och att 4 kap. 12 § får följande lydelse:

”Om förrättningen rör en fastighet som ägs av ett upplöst bolag eller en annan upplöst sammanslutning, får rätten förordna god man som avses i 11 kap. föräldrabalken att företräda sammanslutningen vid förrättningen.

Om god man enligt första stycket eller annan god man enligt 11 kap. 3 § föräldrabalken behöver förordnas, skall fastighetsbildningsmyndigheten anmäla detta hos rätten.”

4 kap. 18 §

I andra stycket har tagits in en bestämmelse om att den som är sakägare endast därför att han har del i samfällighet inte behöver kallas till förrättnings sammanträde, om underrättelse enligt de nya reglerna i 6 kap. 7 § första stycket har lämnats. Kallelse skall dock utfärdas, sägs det vidare, om sakägaren har framställt yrkande eller visat intresse i saken.

Uttrycket ”visat intresse” är enligt lagrådets mening så pass vagt att det passar mindre väl i det aktuella sammanhanget. För att fastighetsbildningsmyndighetens bedömning skall underlättas bör det alltid krävas att sakägaren har framställt yrkande för att kallelse i det berörda fallet skall utfärdas.

I första stycket finns en bestämmelse om att kallelse inte behövs, om det kan antas att den sakägare som det är fråga om ändå infinner sig. Rimligtvis måste denna bestämmelse gälla även i de fall som regleras i andra stycket. Även om en sakägare som avses i andra stycket har framställt yrkande, bör kallelse sålunda kunna underlåtas, om det kan antas att sakägaren ändå infinner sig.

Med hänsyn till vad som nu har sagts föreslår lagrådet att andra stycket andra meningen utformas på följande sätt:

”Har sakägaren framställt yrkande, gäller första stycket.”

5 kap. 10 §

I ett nytt tredje stycke har tagits in bestämmelser om beräkning av likvidvärde för markområden i vilka en nyttjanderätt eller ett servitut skall fortsätta att gälla till följd av ett förordnande enligt de nya reglerna i 5 kap.

33 a § eller 7 kap. 13 §. Innebörden av den föreslagna lagtexten är enligt lagrådets mening inte helt klar. Lagrådet föreslår att tredje stycket får följande lydelse:

”Om en nyttjanderätt eller ett servitut skall fortsätta att gälla i ett markområde till följd av ett förordnande enligt 33 a § eller 7 kap. 13 §, skall likvidvärdet för markområdet minskas. Minskningen skall motsvara den belastning som rättigheten medför för tillträdaren av markområdet, i den mån minskning kan ske utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt än rättigheten. Kan minskning inte ske fullt ut, skall ersättning som till följd härav skall betalas fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta som varje sakägare har av regleringen.”

5 kap. 34 §

I enlighet med vad lagrådet har föreslagit under 4 kap. 11 § bör den nuvarande bestämmelsen om vem som är sakägare vid fastighetsreglering stå kvar i förevarande paragraf. De bestämmelser som enligt lagrådsremissen skall tas in i 5 kap. 34 § bör i stället få bilda en ny 34 a §.

15 kap. 12 §

I första stycket föreslås i fråga om handläggningen hos fastighetsbildningsmyndigheten av skrivelser som innehåller överklagande att 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken skall gälla i stället för 24 och 25 §§ förvaltningslagen. Den föreslagna ordningen stämmer med vad som gäller för arrende- och hyresnämnder och för va-nämnden. Något skäl till att hänvisa till bestämmelserna i rättegångsbalken i stället för att låta förvaltningslagens mer utförliga bestämmelser gälla anfördes inte när reglerna för dessa nämnder infördes (prop. 1986/87:39). Enligt lagrådets mening är det en bättre ordning att låta förvaltningslagens bestämmelser gälla, vilket de gör om inget annat sägs.

I andra stycket har tagits in en regel om att förvaltningslagens bestämmelser om omprövning inte skall gälla för beslut av fastighetsbildningsmyndighet. Enligt lagrådets mening har det inte anförts bärande skäl för en sådan ordning. Föreskrifterna om omprövning i 27 och 28 §§ förvaltningslagen innehåller sådana begränsningar med hänsyn till den enskilde att det inte kan vara någon olägenhet att tillämpa dem på förevarande område.

Vad som nu har sagts leder till att den nu diskuterade paragrafen bör utgå.

16 kap. 1 §

I paragrafen har tagits in en bestämmelse som tar sikte på det fallet att en skrivelse med överklagande har getts in till fastighetsdomstolen i stället för till fastighetsbildningsmyndigheten. Domstolen skall i så fall vidarebefordra skrivelsen till fastighetsbildningsmyndigheten och samtidigt lämna uppgift om vilken dag skrivelsen kom in till domstolen. Denna bestämmelse

överensstämmer med vad som för förvaltningsmyndigheters del har föreskrivits i 24 § tredje stycket andra meningen förvaltningslagen. Av första meningen i det angivna stycket följer att fastighetsbildningsmyndigheten inte skall avvisa skrivelsen med överklagande, om den har kommit in till fastighetsdomstolen inom överklagandetiden.

Övergångsbestämmelserna

I 4 kap. 11 § har tagits in en regel om att en samfällighetsförening i vissa fall är sakägare vid en fastighetsbildningsförrättning (4 kap. 11 § fjärde stycket enligt lagrådets förslag). Denna regel bör enligt lagrådets mening inte tillämpas när det gäller förrättningar som har sökts före ikraftträdandet. Övergångsbestämmelserna bör därför kompletteras så att 4 kap. 11 § fjärde stycket tas med bland de lagrum som nämns i punkt 2.

Lagrådet anser vidare att 16 kap. 1 § bör läggas till i uppräkningspunkten i punkt 3 av de paragrafer som i vissa fall skall gälla i sin äldre lydelse efter ikraftträdandet av den nya lagstiftningen.

Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

28 och 41 a §§

Enligt remissprotokollet skall samfällighetsföreningar som förvaltar vissa angivna gemensamhetsanläggningar vara skyldiga att göra fondavsättningar för anläggningarnas underhåll och förnyelse. Med anledning därav föreslås vissa ändringar i 28 §, som handlar om vad en samfällighetsförenings stadgar skall innehålla. Vidare införs en ny 41 a §, där det i första stycket sägs att en underhålls- och förnyelseplan skall upprättas och i andra stycket att de belopp som går åt till fondavsättning skall framgå av föreningens utgifts- och inkomststat.

Enligt lagrådets mening bör skyldigheten att göra fondavsättningar slås fast genom en särskild bestämmelse, som lämpligen kan tas in som ett andra stycke i 19 §. I detta stycke bör också föras in en regel om upprättande av underhålls- och förnyelseplan, motsvarande 41 a § första stycket i remissförslaget.

Lagrådet föreslår alltså ett nytt andra stycke i 19 § av följande lydelse:

”Om en samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggning som är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde och som är inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter jämte hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter, skall samfällighetsföreningen avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen. Föreningens styrelse skall i sådant fall också upprätta en underhålls- och förnyelseplan som skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek skall kunna bedömas.”

Godtas vad lagrådet nu har föreslagit, kan 28 § tredje stycket i remissförslaget utgå och första stycket punkt 7 ges lydelsen ”grunderna för sådan fondavsättning som avses i 19 § andra stycket”. Lagrådet förordar vidare

att den regel som enligt remissförslaget skall tas in i 41 a § andra stycket får bilda ett nytt tredje stycke i 41 §. Regeln bör lyda: "Om föreningen skall göra fondavsättning enligt 19 § andra stycket skall av utgifts- och inkomststaten framgå de belopp som går åt till fondavsättningen."

Prop. 1988/89: 77

Övergångsbestämmelserna

Som följd av vad lagrådet nyss har föreslagit bör 19 § andra stycket nämnas i övergångsbestämmelserna i stället för 28 § 7.

Övriga lagförslag

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 19 januari 1989

Närvarande: statsministern Carlsson, ordförande, och statsråden Feldt, Sigurdson, Hjelm-Wallén, Bodström, Göransson, Gradin, R. Carlsson, Johansson, Hultström, Lindqvist, Lönnqvist, Thalén, Nordberg, Engström, Freivalds, Wallström

Föredragande: statsrådet Freivalds

Proposition om ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988) m. m.

1 Anmälan av lagrådsyttrande

Föredraganden anmäler lagrådets yttrande (beslut om lagrådsremiss fattat vid regeringssammanträde 1988 – 12 – 01) över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken
2. lag om ändring i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål
3. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)
4. lag om ändring i lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering
5. lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)
6. lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
7. lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144).

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande och anför.

Jag ansluter mig till vad lagrådet har anfört och biträder lagrådets ändringsförslag. Mitt förslag att upphäva 4 kap. 42 § fastighetsbildningslagen föranleder följdändringar även i 19 § lagen om äganderättsutredning och legalisering samt 9 § lagen (1987:11) om exploateringssamverkan.

Också i övrigt bör vissa redaktionella jämkningar göras i de remitterade lagförslagen.

2 Hemställan

Jag hemställer att regeringen föreslår riksdagen att anta

dels de av lagrådet granskade lagförslagen med vidtagna ändringar
dels förslaget till

8. lag om ändring i lagen (1987:11) om exploateringssamverkan.

3 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att anta de förslag som föredraganden har lagt fram.

Sammanfattning av utredningens betänkande Fastighetsbildning 1

I direktiven till fastighetsbildningsutredningen uttalas att kommittén med förtur skall ta upp frågor om sanering av fastighetsindelningen. Härmed avses att kommittén skall överväga åtgärder för att avveckla sådana samfälligheter, servitut och andra inslag i fastighetsindelningen som inte längre fyller något ändamål. Mot bakgrund av detta har kommittén valt att i ett första delbetänkande behandla frågor om onyttiga samfälligheter. Betänkandet innehåller sålunda – efter en inledande historik – en beskrivning av nuvarande samfällighetsförhållanden samt en redogörelse för i vilka hänseenden som dessa vällar olägenheter i förrättningsverksamheten och i andra sammanhang. Här efter följer en diskussion om olika tänkbara tillvägagångssätt för att komma till rätta med eller i vart fall minska olägenheterna. Slutligen redovisas ett förslag till avveckling av det slags samfälligheter som oftast vällar olägenheter, nämligen väg- och dikessamfälligheterna.

Flertalet av de samfälligheter som finns i dag har sitt ursprung i äldre förhållanden. De flesta har sålunda tillkommit i samband med skiften under 1800-talet eller i vissa fall ännu tidigare. Andra har bildats vid hemmansklyvning eller annan delningsförrättning enligt äldre lagstiftning. Endast ett förhållandevis litet antal samfälligheter har tillkommit efter jorddelningslagens ikraftträdande 1928.

Det torde inte vara praktiskt möjligt att ange hur många samfälligheter som finns i landet. Detta hänger samman med att jordregistrets redovisning av samfälligheterna är mycket ofullständig. Kommittén har därför valt att belysa nuvarande samfällighetsförhållanden genom att redovisa exempel från olika håll i landet. Exempelen har valts bland sådana byar som redan varit föremål för samfällighetsutredning i annat sammanhang.

Vad som främst faller i ögonen vid en granskning av de redovisade exemplen är att den mark som vid laga skiftet undantagits till vägar för bydelägnas gemensamma behov i mycket stor utsträckning alltjämt är samfällad. Den samfällda vägmarken används till stor del fortfarande som väg. Därvid ingår den ofta i allmän väg eller har den ibland tagits i anspråk för en vägförening eller vägsamfällighet enligt lagen om enskilda vägar eller för en gemensamhetsanläggning. En inte obetydlig del av den samfällda vägmarken har dock numera upphört att användas till väg eller har överhuvudtaget aldrig blivit tagen i anspråk för det ändamålet.

I flertalet av de som exempel redovisade byarna finns också åtskilliga samfälligheter som bildats för annat än vägändamål, t. ex. för båtplats,

nätgästplats, kolbotten, kvarnplats, olika slags täkter, m. m. Dessa samfälligheter har till största delen upphört att användas för sitt ursprungliga ändamål. Flertalet av dem används inte heller av delägarna för något annat gemensamt ändamål.

Den stora förekomsten av onyttiga samfälligheter är till olägenhet i många avseenden. Att mark är undantagen för att tillgodose samfälliga behov som inte längre föreligger är sålunda ofta ett hinder mot att marken används på ett ändamålsenligt sätt. Samfälligheterna är ibland också till olägenhet vid användningen av angränsande fastigheter. Det förekommer emellertid också att samfälligheter rent faktiskt införlivats med angränsande fastighet så att t. ex. samfällid vägmark brukas som åker eller ingår i en bostadstomt. När det gäller dessa fall framstår det allmänt sett som otillfredsställande att fastighetsindelningen inte bringats i överensstämmelse med de faktiska brukningsförhållandena. Till detta kommer emellertid att rättsläget oftast är oklart. Det är sålunda sällsynt att den som utan fastighetsbildning införlivat samfällid mark med sin fastighet kan åberopa någon rättslig grund för åtgärden.

Olägenheterna med de onyttiga samfälligheterna kommer ofta i dagen när den samfällida marken skall bli föremål för fastighetsbildning eller när den berörs av en förrättning av annat slag. Kommittén har därför närmare undersökt hur samfällighetsförhållandena belastar fastighetsbildningsverksamheten. Denna undersökning har främst gjorts genom en enkät till överlantmätnarna.

Av enkätsvaren har framgått att onyttiga samfälligheter berörs vid i genomsnitt nästan var tionde förrättning. Frekvensen är därvid som regel högre på landsbygden än i tätorterna. I drygt hälften av de fall, vid vilka en onyttig samfällighet ligger inom förrättningsområdet, företas också någon åtgärd med denna. Antingen avvecklas den eller också flyttas den till ett annat läge.

I några enkätsvar har emellertid påpekats att samfällighetsförhållandena vållar olägenhet även i andra förrättningar än i dem där en samfällighet direkt berörs. Detta hänger samman med att samfälligheter i stor utsträckning inte finns redovisade i fastighetsregister och att i allmänhet endast de större samfälligheterna finns utmärkta på fastighetskartor. Det blir därför nästan alltid nödvändigt att i arkivhandlingarna undersöka om det inom förrättningsområdet finns samfällid väg- eller dikesmark eller någon annan samfällighet med obetydlig areal.

En samfällighet är i allmänhet svårare att hantera i förrättningssammanhang än en enskild fastighet beroende på att samfälligheten har många delägare. För att förrättningen skall kunna genomföras måste ibland utredas vilka fastigheter som äger del i samfälligheten och hur delaktigheten fördelar sig mellan dessa. Sådana utredningar, vilka oftast förutsätter arkivforskning, kan bli mycket omfattande och tidskrävande.

Visserligen lämnar olika bestämmelser i fastighetsbildningslagen (FBL) ibland utrymme för en förenklad handläggning av förrättningar som berör samfälligheter. När de enskilda andelarna i samfälligheten har ett ringa värde och ingen av delägarna begär ersättning under förrättningen kan sålunda utredning om delaktigheten undvaras under förutsättning dock att antingen samfälligheten står under förvaltning av en samfällighetsförening eller annan

förvaltningsorganisation eller delägarkretsen är så stor att kungörelsedelgivning kan komma i fråga.

Åtskilliga förrättningar kan emellertid inte förenklas. Flertalet överlantmätare har sålunda i enkätsvaren angett att frågan om ersättning till samfällighetens delägare måste prövas i 10–20 procent av de förrättningar som avser överföring av samfälld mark. Högre siffror har redovisats från storstadslänen. Vidare har det av enkätsvaren framgått att samfällighetsföreningar och andra ordnade förvaltningsformer är tämligen ovanliga utom i Övre Norrland och i Dalarna.

När en förrättning som berör samfälld mark inte kan handläggas i förenklad form uppkommer merkostnader som kan bli ganska avsevärda. Merkostnader i förhållande till andra förrättningar av motsvarande slag uppkommer emellertid också när förenkling är möjlig, t. ex. genom de kostnader som är förenade med ett kungörelseförfarande. Dessa merkostnader har av en fastighetsbildningsmyndighet för något år sedan beräknats till ca 600 kr per förrättning. Kommittén har visserligen inte gjort några egna undersökningar som belyser merkostnaderna men anser det knappast sannolikt att det angivna beloppet skulle vara för högt för att utgöra ett genomsnitt för hela Sverige.

Det är således uppenbart att en sanering av fastighetsindelningen med sikte att ta bort de onyttiga samfälligheterna skulle förenkla många förrättningar. Detta skulle komma att medföra stora besparingar. En sådan sanering skulle också i många fall främja en mera ändamålsenlig markanvändning eller undanröja oklara rättsförhållanden.

Ett sätt att åstadkomma den angelägna saneringen är att systematiskt gå igenom område efter område och genom fastighetsreglering föra över samfälligheter som inte längre behövs för gemensamt ändamål till enskilda fastigheter. För sådana systematiska saneringsförrättningar skulle särskilda enkla handläggningsregler kunna övervägas.

Ett förslag om sanering genom förrättningar har lämnats i promemorian (DsJu 1977:12) Uppföljande översyn av fastighetsbildningslagstiftningen. Förslaget gick ut på att sanering av fastighetsindelningen skulle komma till stånd genom ett särskilt förfarande som benämndes *utställningsförrättning*. Mot förslaget har framförts kritik från både rättssäkerhetssynpunkt och kostnadssynpunkt.

Fastighetsbildningsutredningen fäster i sin bedömning av förslaget om utställningsförrättning avgörande vikt vid att kostnaderna för ett genomförande skulle bli alltför höga. Av hänsyn till kostnaderna anser kommittén det inte heller möjligt att utforma något alternativt förslag om systematisk sanering i förrättningsform.

I Finland, vars fastighetsindelning i stort sett vilar på samma historiska grund som den svenska, har man försökt en annan metod för att till en del komma till rätta med motsvarande saneringsproblem. I lagen (983/76) om lägenheters samfälda vägars och avloppsdikens samt med dem jämförbara områdens upphörande att vara samfälligheter (i allmänhet kallad *dikeslagen*) bestämdes sålunda att mark som inrättats såsom samfälld för väg- eller dikesändamål skulle, utan något föregående förrättningsförfarande, övergå till angränsande fastighet vid lagens ikraftträdande den 1 mars 1977.

Fastighetsbildningsutredningen har närmare studerat den finländska

dikeslagen och funnit att denna är väl ägnad att tjäna som förebild till en motsvarande svensk lagstiftning. I betänkandet redovisas därför förslag till lag om avveckling av samfällda vägar och diken. Lagförslaget innebär följande.

Lagen skall äga tillämpning i fråga om marksamfälligheter som tillkommit före 1972 och som inrättats för väg- eller dikesändamål. Sådan mark skall omedelbart genom lagens ikraftträdande upphöra att vara samfällld.

Att marken upphör att vara samfällld innebär att de hittillsvarande delägarna förlorar sin äganderätt. De blir i stället berättigade till ersättning i pengar. Ersättningen fastställs av fastighetsbildningsmyndigheten vid en särskild förrättning (*ersättningsförrättning*). Sådan förrättning inleds endast när det påkallats av en delägare. Rätten till ersättning går förlorad för den som inte inom två år från lagens ikraftträdande har påkallat ersättningsförrättning.

Den samfällda äganderätten till väg- och dikesmark skall enligt lagförslaget avvecklas även om marken fortfarande används till väg eller dike. Avvecklingen tar således inte sikte på enbart de i egentlig mening onyttiga samfälligheterna. Detta är en nödvändig konsekvens av att avvecklingen inte skall ske genom ett förrättningsförfarande. De ändringar i fastighetsindelningen som skall inträda automatiskt vid lagens ikraftträdande kan således inte föregås av sådana utredningar om den aktuella markanvändningen som skulle krävas för att tillämpningsområdet skall kunna begränsas till de onyttiga samfälligheterna.

Den omständigheten att den gemensamma äganderätten till samfällld mark upphör skall emellertid inte inverka på de nuvarande delägarnas rätt att fortfarande använda marken till väg eller dike. Denna rätt skall kvarstå såsom servitut under förutsättning att marken är tagen i anspråk för väg eller dike vid lagens ikraftträdande. Servitut uppkommer dock inte när delägarnas rätt att använda marken ändå är tryggad, t. ex. genom att marken ingår i allmän väg eller är upplåten till en gemensamhetsanläggning.

Upphävandet av den samfällda äganderätten skall inte heller inverka på nyttjanderätt eller servitut som upplåtits i samfälligheten. Oberoende av om en sådan rättighet upplåtits genom avtal eller den är av officialkaraktär gäller den alltså fortsättningsvis.

Den mark som omedelbart vid lagens ikraftträdande upphör att vara samfällld övergår enligt en huvudregel automatiskt till angränsande fastighet. Gränsar samfälligheten till flera fastigheter, övergår marken till den fastighet som ligger närmast. Detta innebär vanligen att samfälligheten delas mellan två fastigheter längs mittlinjen.

Från huvudregeln stadgas undantag med avseende på mark som ingår i gata eller annan i stadsplan upptagen allmän plats. När det gäller sådan mark skulle en tillämpning av huvudregeln inte leda till resultat som är förenliga med en ändamålsenlig fastighetsindelning. Det är således inte lämpligt att till fastigheter inom byggnadskvarter överföra mark som enligt stadsplanen utgör allmän plats. I stället föreskrivs att äganderätten till marken skall övergå till kommunen. Denna regel är betingad av att kommunen redan med stöd av 43 § byggnadslagen innehar rätten att nyttja marken för det i stadsplanen avsedda ändamålet.

Samfällld mark som enligt den nämnda undantagsregeln skall tillfalla

kommunen kan ofta införlivas med någon till gata eller annan allmän plats avsedd fastighet som redan ägs av kommunen. När detta är möjligt och lämpligt, bör ett sådant införlivande också ske. Förhållandena kan emellertid ibland vara sådana att kommunen äger flera inom stadsplaneområdet belägna fastigheter som kan komma i fråga för en utvidgning med mark som tidigare varit samfälld. Undantagsvis kan det också vara så att det inte finns någon fastighet som är lämpad till mottagare av den samfällda marken. Med hänsyn till det sagda är det inte möjligt att med en lagbestämmelse direkt ange hur den mark som tillfallit kommunen skall inordnas i fastighetsindelningen. Avgörandet av denna fråga får i stället anstå till dess att den genom lagen inträffade förändringen av fastighetsindelningen skall redovisas i fastighetsregister. Kommittén, som förutsätter att erforderliga registeråtgärder i allmänhet kommer att företas i nära anslutning till lagens ikraftträdande när det rör sig om områden inom stadsplan, föreslår att avgörandet får ankomma på fastighetsregistermyndigheten efter framställning från kommunen.

Huvudregeln om den samfällda markens övergång till angränsande fastighet äger således tillämpning dels beträffande kvartersmark inom stadsplan, dels beträffande all samfälld väg- och dikesmark utanför stadsplan. Det är ofrånkomligt att tillämpningen av huvudregeln i dessa fall inte alltid kan leda till resultat som är tillfredsställande. Detta gäller särskilt med avseende på områden med annan detaljplan än stadsplan, inom vilka det i allmänhet inte är lämpligt att fastigheter för bebyggelseändamål utvidgas med mark som enligt planen skall användas till väg. Även utanför planområden kan det emellertid inträffa att tillämpningen av huvudregeln leder till en annan fastighetsindelning än den som skulle ha kommit i fråga om samfälligheterna avvecklats genom ett förrättningsförfarande i stället för genom en automatiskt verkande lagstiftning. Detta kan t. ex. vara fallet när en samfälld väg som ligger mellan två fastigheter sedan gammalt varit i brukningshänseende införlivad med endast den ena fastigheten och därför lämpligen bort förenas med enbart denna fastighet även med avseende på fastighetsindelningen.

Med hänsyn till det som nu sagts måste det finnas möjligheter att på ett enkelt sätt korrigera fastighetsindelningen när resultatet av den automatiskt verkande regeln om den samfällda markens övergång till angränsande fastighet i det enskilda fallet blivit otillfredsställande. Kommittén föreslår att sådan korrigering får göras innan den förändring som med avseende på fastighetsindelningen inträffat genom lagens ikraftträdande blivit redovisad i fastighetsregister. Fastighetsbildningsmyndigheten får sålunda enligt förslaget för särskilda fall besluta att den förut samfällda marken skall inordnas i fastighetsindelningen på ett annat sätt än som föreskrivits genom lagens huvudregel. Sådant beslut kallas *inordnandebeslut*.

Frågan om inordnandebeslut skall meddelas kommer vanligen att bli föremål för prövning först när den förut samfällda marken någon gång i framtiden berörs av en förrättning. Den kan därvid aktualiseras av fastighetsbildningsmyndigheten ex officio. Inordnandebeslut skall emellertid kunna meddelas även utan samband med förrättning. Prövningen kan i sådant fall påkallas av berörd fastighetsägare. Även länsstyrelsen eller byggnadsnämnden skall kunna påkalla inordnandebeslut. Härigenom kan

t. ex. åstadkommas att all mark som förut varit samfällad inom ett område med byggnadsplan i ett sammanhang blir inordnad i fastighetsindelningen på det sätt som är mest förenligt med planförhållandena.

Fastighetsbildningsutredningen räknar med att den föreslagna lagen om avveckling av samfällda vägar och diken får stor betydelse för en rationalisering av förrättningsverksamheten. Vinsterna uppkommer genom att den samfällda äganderätten upphör omedelbart vid lagens ikraftträdande. En förrättning som avser mark inom en onyttig samfällighet kan sålunda i framtiden genomföras utan att ett stort antal delägare blir berörda.

Det bör emellertid framhållas att förslaget inte undanröjer alla olägenheter med de onyttiga väg- och dikessamfälligheterna. Dessa kommer i viss mån att "spöka" även i framtiden. Så länge den förändring av fastighetsindelningen som inträffat genom lagens ikraftträdande inte blivit föremål för redovisning i fastighetsregistret kan det nämligen ibland bli nödvändigt att med hjälp av arkivhandlingar ta reda på belägenheten av mark som förut varit samfällad. Härmed tillkommer emellertid inte något arbetsmoment som inte förekommer redan i dag när marken fortfarande är samfällad.

Förslagets genomförande är förenat med vissa kostnader.

Det kan sålunda antas att det i vissa fall blir aktuellt med ersättningsförrättningar. Kommittén räknar emellertid med – mot bakgrund av erfarenheterna i Finland – att dessa förrättningar blir fåtaliga. Härtill kommer att förrättningskostnaderna enligt kommitténs förslag skall betalas av sakägarna. Kostnaderna drabbar således inte statsverket.

Kostnader för det allmänna uppkommer däremot när den förändring i fastighetsindelningen som inträffat genom lagens ikraftträdande skall bli föremål för fastighetsregistrering. Dock bör anmärkas att det inte rör sig om några nya kostnader i de fall då registreringen får anstå till dess att den förut samfällda marken berörs av någon förrättningsåtgärd. I ett sådant sammanhang skulle nämligen ändå registeråtgärder ha vidtagits.

Detta innebär att de kostnader som har ett mera direkt samband med förslagets genomförande i första hand kommer att hänföra sig till sådana fall då registeråtgärder vidtas i ett sammanhang med avseende på planområden. Kommittén räknar emellertid med att dessa kostnader kommer att bli obetydliga i förhållande till de fördelar som är förenade med ett upphävande av den samfällda äganderätten till väg- och dikesmark inom planområdena.

I betänkandet redovisas också förslag till ändring i 10 kap. 5 § FBL och i 18 § jordabalkens promulgationslag.

Förslagen i betänkandet berör inte andra slags samfälligheter än sådana som inrättats för väg- eller dikesändamål. De ej berörda samfälligheterna kommer således även i fortsättningen att belasta fastighetsindelningen. I förrättningssammanhang vållar emellertid dessa avsevärt mindre problem än väg- och dikessamfälligheterna. En generell avveckling är därför inte lika angelägen. Kommittén har i stället för avsikt att i ett senare betänkande redovisa förslag till förenklingar i reglerna om avveckling av samfälligheter genom fastighetsreglering.

Sammanfattning av utredningens betänkande Fastighetsbildning 4

Fastighetsbildningsutredningen har enligt sina direktiv haft att se över fastighetsbildningslagstiftningen. Inom ramen för detta uppdrag har i direktiven angetts vissa frågor som utredningen särskilt skall uppmärksamma. Utredningen har i tidigare delbetänkanden behandlat frågor om avveckling av samfälliga vägar och diken, om ersättning vid fastighetsreglering samt om plangenomförande genom lantmäteriförrättning. I föreliggande betänkande, som är utredningens slutbetänkande, tar utredningen upp vissa civilrättsliga frågor i samband med fastighetsbildning, vissa frågor om förrättningshandläggningen och det vidare förfarandet i fastighetsbildningsmål samt vissa frågor om boendeinflytande vid bildande och förvaltning av gemensamhetsanläggning.

Vissa civilrättsliga frågor i samband med fastighetsbildning

Sakägare vid fastighetsbildning m. m.

Enligt 4 kap. 11 § FBL ankommer det på fastighetsbildningsmyndigheten att utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är sakägare i förrättningen. Sakägarutredningen vållar ofta fastighetsbildningsmyndigheten mycket arbete när *samfällad mark* berörs av förrättningen. Detta har utförligt behandlats i utredningens delbetänkande (SOU 1983:37) Fastighetsbildning 1. I betänkandet lämnades förslag om en avveckling av samfälliga vägar och diken. Det innehöll emellertid inte några förslag med avseende på andra slags samfälligheter. Utredningen återkommer i vissa hänseenden till dessa i förevarande betänkande.

Utredningen föreslår inte någon generell och systematisk avveckling av onyttiga samfälligheter utan förutsätter att samfällighetsfrågorna även i fortsättningen kommer att behandlas vid fastighetsreglering i vanlig ordning efter hand som de aktualiseras av sakägare. Det finns emellertid enligt utredningens uppfattning visst utrymme för en *förenkling av handläggningen*. Redan nu gäller i förenklingssyfte den särbestämmelsen för samfälligheter att fastighetsbildningsmyndigheten inte behöver fastställa ersättning för en samfällighetsandel med obetydligt värde, om inte den ersättningsberättigade fastighetsägaren särskilt yrkar det. Utredningen föreslår att denna bestämmelse förses med en precisering av vad som skall utgöra *obetydligt värde*.

När ersättning till samfällighetens delägare inte behöver fastställas, kan som regel utredningen om vilka som tillhör delägarkretsen undvaras. Delägarna kan i sådana fall kallas till förrättningsammansträde genom kungörelse. Kostnaderna för kungörelseförfarandet är emellertid i dessa fall ofta högre än de ersättningsbelopp som skulle komma i fråga om någon delägare skulle inställa sig vid sammanträdet och begära ersättning. Mot bakgrund av detta och med hänsyn till att det enligt vad utredningen erfarit sällan förekommer att obetydliga ersättningsbelopp behöver fastställas föreslår utredningen att kungörelseförfarandet ersätts med en *underrättelse om förrättningen till någon eller några inom den berörda delägarkretsen*. Detta förklarade förfarande förutsätter dock att samfälligheten inte används för något gemensamt ändamål. Det skall vidare vara uteslutet när samfälligheten är föremål för föreningsförvaltning.

Regler om förvaltning av samfälligheter finns i en särskild lag. Denna trädde i kraft den 1 juli 1974. Till det som var nytt i denna lag hörde möjligheten att överlåta förvaltningen av samfälld mark på en särskilt inrättad juridisk person – en samfällighetsförening. Lagstiftningen föranledde inte någon ändring i fastighetsbildningslagen. Detta innebär att reglerna i sistnämnda lag fortfarande utgår från att endast delägarna i samfälligheten för talan när samfälld mark berörs av en förrättning. Det behövs därför en anpassning av fastighetsbildningslagen till den nya samfällighetslagstiftningen. Utredningen föreslår regler som klargör att *en samfällighetsförening i vissa fall har ställning som sakägare*.

Överlåts en fastighet under förrättningen blir i och med överlåtelsen förväraren sakägare i stället för överlåtaren. Behörigheten att föra talan för en fastighet följer salunda med äganderätten. Frågan är emellertid om också överlåtaren bör ha ställning som sakägare så länge överlåtelsen fortfarande är beroende av villkor. Utredningen har funnit lämpligt att både *överlåtaren* och *förväraren* behandlas som *sakägare* när *överlåtelsen är svävande*. Så torde man också redan i dag se på sakägarfrågan i förrättningspraxis. Att en fastighet byter ägare i anslutning till ett förrättningsförfarande är emellertid en så vanlig företeelse att det framstår som mindre tillfredsställande att det saknas en lagbestämmelse till grund för praxis i sakägarfrågan. Utredningen föreslår därför en sådan.

När frågan om *äganderätten till en fastighet är oviss*, kan fastighetsbildningsmyndigheten välja mellan att självständigt avgöra vem som skall anses vara ägare eller att hänskjuta frågan till prövning av domstol. Härjämte står i vissa fall en tredje möjlighet till buds. Fastighetsbildningsmyndigheten kan nämligen ibland underlata att ta ställning i ägarfrågan genom att behandla samtliga möjliga ägare såsom sakägare vid sidan av varandra. Utredningen menar att vad som sålunda gäller i fråga om den formella handläggningen av sakägarfrågan i samband med fastighetsbildning är ändamålsenligt. Utredningen föreslår i sammanhanget endast en lagändring av huvudsakligen redaktionell beskaffenhet.

Från lantmätarhall har framförts önskemål om att tillämpningsområdet för *äganderättsutredning* skall vidgas. Detta är nu inskränkt såtillvida att äganderättsutredning skall avse ett område inom vilket äganderätten till fast egendom är oviss. Förrättningsformen anses därmed inte kunna tillämpas när ovissheten hänför sig till en *enstaka fastighet*. De framförda önskemålen

om lagändring är enligt utredningens uppfattning välgrundade. Det finns emellertid ett annat institut än äganderättsutredning, vid vilket frågan om äganderätten till fast egendom kan prövas och ett lagfartsgrundande avgörande meddelas, nämligen *lagfartssammanträde*. Lagfartssammanträde tilllämpas i fråga om enstaka fastigheter. Även detta institut har emellertid vissa begränsningar i fråga om tillämpningsområdet. Om det står klart att någon fångeshandling aldrig har blivit upprättad eller att *förvärvet* av annan anledning är *ogiltigt* kan lagfartssammanträde inte tillämpas. Det förekommer sålunda fall när lagfartsfrågan för en fastighet inte kan avgöras genom lagfartssammanträde trots att ett sådant avgörande i och för sig skulle ha kunnat meddelas vid en äganderättsutredning, om fastigheten varit belägen inom ett område där detta institut kunnat tillämpas. Detta är inte tillfredsställande. Utredningen har funnit lämpligast att föreslå ändringar beträffande båda instituten. Sålunda lämnas förslag om ändring i JB med innebörd att lagfart skall kunna vinnas genom lagfartssammanträde i samma omfattning som på grund av äganderättsutredning. Vidare föreslås sådan ändring i ÄU.L. att det under vissa förutsättningar blir möjligt att med tillämpning av denna lag utreda äganderätten beträffande enstaka fastigheter.

En anledning till att sakägarutredningen kan bli omfattande och arbetskrävande när samfällad mark berörs är den att utredningen ofta måste avse ett stort antal delägare. Av samma anledning kan sakägarutredningen ibland kräva mycket arbete när s. k. *flerägda fastigheter* berörs. Med begreppet flerägda fastigheter avses i allmänhet fastigheter som innehas av dödsbo under delägarförvaltning eller av flera personer med samäganderätt. Problemen med de flerägda fastigheterna hänför sig i första hand till den omständigheten att *kallelser och andra handlingar* av formell beskaffenhet som regel måste *tillställas varje enskild delägare* för sig. Detta är en konsekvens av de förvaltningsregler som gäller för de flerägda fastigheterna och som innebär att förvaltningsåtgärden måste beslutas av delägarna samfällt. De nämnda problemen har på senare tid tagits upp i betänkanden av dödsboutredningen (SOU 1981:91) och strukturutredningen (SOU 1983:71). Fastighetsbildningsutredningen har yttrat sig över båda betänkandena. I bilaga till remissyttrandet över dödsboutredningens betänkande har utredningen framfört alternativa förslag till lösning av vissa problem som är förknippade med flerägda fastigheter.

Frågorna om de flerägda fastigheterna är angelägna. De hänger dessutom nära samman med de sakägarfrågor som i övrigt behandlats i detta betänkande. En lösning på problemen behövs oberoende av om det i framtiden införs lagstiftning som är avsedd att motverka flerägandet som sådant. Med anledning av vad som nu sagts redovisar utredningen i förevarande betänkande ett förslag som tidigare tagits upp i den nämnda bilagan till utredningens remissyttrande över dödsboutredningen. Vad utredningen sålunda föreslår är en ändring av *delgivning bestämmelserna* i fråga om flerägda fastigheter innebärande att delgivning alltid kan ske med någon inom delägarkretsen för samtliga delägars räkning. Myndigheter och andra som behöver lämna delägarna meddelanden av formell beskaffenhet befrias därmed i särskilda ärenden från uppgiften att skaffa fram namn och adress på samtliga delägare – en uppgift som kan vara ganska betungande särskilt när det gäller äldre dödsbon. Det får i stället ankomma på den delägare som mottagit del-

givningshandlingen att informera de övriga om dess innehåll.

Det förekommer ibland att en fastighet som berörs av en förrättning senast lagfarits för ett bolag, en förening eller någon annan *juridisk person som inte längre existerar*. När detta är fallet är det i allmänhet svårt att finna någon som är behörig att som sakägare företräda fastigheten. Lagstiftningen om bolag och ekonomiska föreningar innehåller visserligen bestämmelser om likvidationsförfarande för sådana fall när nya tillgångar anträffas efter upplösningen. Dessa bestämmelser är emellertid inte praktiskt användbara när förrättningen äger rum lång tid efter det att bolaget eller föreningen upplösts. Härtill kommer att det för ideella föreningar helt saknas likvidationsregler. Utredningen föreslår den lösningen på frågan att *god man* under vissa förutsättningar skall kunna förordnas för en upplöst juridisk person. Vidare föreslår utredningen en regel som möjliggör att ett sålunda tillkommet *godmanskap* kan *avvecklas* när förrättningen avslutats.

Vissa rättighetsfrågor

En fastighetsreglering angår inte alltid bara de berörda fastigheternas ägare. Eftersom regleringen kan leda till att rättigheter som upplåtits i fastigheterna begränsas eller upphör att gälla, är också *rättighetshavarna sakägare*. Utredningen om vilka rättigheter som belastar en fastighet och berörs av förrättningen ankommer på fastighetsbildningsmyndigheten. Därvid måste emellertid fastighetsbildningsmyndigheten i stor utsträckning lita till de uppgifter som lämnats av fastighetsägarna. Det är därför lätt hänt att en rättighet glöms bort så att förrättningen genomförs utan att rättighetshavaren fått tillfälle att bevaka sina intressen. Utredningen föreslår att *fastighetsägare skall åläggas en skadeståndssanktionerad skyldighet att för fastighetsbildningsmyndigheten uppge de rättigheter som belastar fastigheten*. Förslaget innebär att det som nu gäller vid expropriation och andra tvångsförvärv också kommer att gälla vid fastighetsreglering. Detta står också i överensstämmelse med vad som i JB föreskrivs om skyldighet för en överlåtare att göra förbehall om rättigheter som upplåtits i fastigheten.

I 7 kap. 29 § JB finns bestämmelser som anger hur en *fastighetsreglering inverkar på nyttjanderätt och avtalsservitut*. Där föreskrivs bl. a. att mark som genom regleringen överförs från en fastighet till en annan automatiskt befrias från rättigheter som upplåtits i den avstaende fastigheten. Detta är något som gäller utan undantag, vilket ibland är opraktiskt. När ändamålet med fastighetsregleringen inte förutsätter att rättigheten skall upphöra, är det vanligt att de berörda fastighetsägarna är överens om att rättigheten i stället skall bestå. Detta kräver i så fall att en ny upplåtelse kommer till stånd, vilket förutsätter en medverkan från rättighetshavarens sida.

Utredningen föreslår att *fastighetsbildningsmyndigheten får förordna att en rättighet skall bestå i mark som överförs från en fastighet till en annan*. Därigenom förenklas förfarandet när fastighetsägarna är överens om att rättigheten skall bevaras. Rättighetshavaren berörs då i allmänhet inte av regleringen och behöver därmed inte behandlas som sakägare. Förslaget innebär emellertid att ett förordnande också skall kunna meddelas på begäran av rättighetshavaren. Som förutsättning för ett förordnande uppställs att sådan åtgärd är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen.

Om en rättighet skall stå kvar och gälla mot tillträdaren, måste detta som regel beaktas också när *likvidersättningen* för den överförda marken skall bestämmas. En föreskrift om detta föreslås intagen bland reglerna om bestämmande av likvidersättningen i FBL.

En rättighet kan efter ett nu ifrågavarande förordnande komma att belastas såväl den tillträdande som den avstående fastigheten. Det medför som regel att upplåtelsevillkoren måste jämkas. Jämkning torde framför allt bli nödvändigt med avseende på det utgående vederlaget för rättigheten. Det måste sålunda bestämmas hur vederlaget skall fördelas mellan ägarna. Det föreslås därför att fastighetsbildningsmyndigheten får föreskriva sådan *jämkning av upplåtelsevillkoren* som är nödvändig.

En uppdelning av en rättighetsbelastning mellan flera fastigheter till följd av förordnande ger upphov till ett problem för den händelse en av fastighetsägarna säger upp upplåtelseavtalet. Nyttjanderättshavaren riskerar i ett sådant fall fortsatt bundenhet av upplåtelsen som sådan under en ny avtalsperiod, trots att upplåtelsen skall upphöra att gälla i en del av utövningsområdet. För att ge underlag för en ordning som är ändamålsenlig föreslår utredningen att en *uppsägning av upplåtelseavtalet från en av fastighetsägarna skall ge en nyttjanderättshavare rätt att frånräda upplåtelsen i dess helhet*.

Regeln om möjligheten för fastighetsbildningsmyndigheten att förordna att en rättighet skall stå kvar i den mark som byter fastighetstillhörighet kan förorsaka konflikt mellan å ena sidan rättigheter som gäller i den mottagande fastigheten och som flyter ut i det överförda området och å andra sidan rättigheter som på grund av ett ifrågavarande förordnande skall fortsätta att gälla i det överförda området. Utredningen föreslår den lösningen att de *rättigheter som avsetts med förordnandet skall ha företräde*.

Det sakrättsliga skyddet för en rättighet är i många fall beroende av att rättigheten är inskriven. När en rättighet byter fastighetsanknytning genom ett förordnande är det därför nödvändigt – om rättighetshavarens intressen skall bli beaktade – att *inskrivningen av rättigheten i förekommande fall förs över till den nya fastigheten*. Utredningen lämnar förslag i detta avseende.

De nu redovisade förslagen angående fastighetsbildnings verkan på avtalsrättigheter har tagit sikte på sådana rättigheter i allmänhet. Det finns emellertid vissa slags rättigheter som fordrar en särskild uppmärksamhet, nämligen de *besittningsskyddade arrendena*.

Bestämmelserna i JB om fastighetsreglerings inverkan på rättigheter och reglerna i FBL gör inte någon skillnad mellan besittningsskyddade arrenden – jordbruksarrenden, utom s. k. sidoarrenden med kort upplåtelseid, bostadsarrenden och fiskearrenden – och andra rättigheter. Detta innebär att en fastighetsreglering i vissa fall kan få konsekvenser som inte är förenliga med arrendelagstiftningens ändamål. Fastighetsreglering som grundas på medgivande kan t. o. m. användas i syfte att kringgå bestämmelserna om besittningsskydd. Utredningens förslag om att fastighetsbildningsmyndigheten får förordna att en rättighet skall bestå i mark som överförs från en fastighet till en annan får särskild betydelse för de besittningsskyddade arrendena. När det gäller dessa arrenden föreslås att *utrymmet för förordnande skall vara större än annars*. Vidare föreslås beträffande jordbruksarrenden att *avräkning* mellan jordägare och arrendator, enligt vad som närmare är föreskrivet i JB, skall ske även i samband med ett ifrågavarande förordnande.

Vad som nu föreskrivs i 7 kap. 29 § JB om att en rättighet upphör att gälla i mark som överförs från en fastighet till en annan skall trots det nyss redovisade förslaget fortfarande vara huvudregeln. När denna huvudregel är tillämplig och rättigheten således skall upphöra med anledning av fastighetsbildningen uppkommer frågan från vilken tidpunkt upphörandet skall gälla. Lagen är oklar i detta hänseende. Utredningen föreslår en särskild bestämmelse om *tillträde* till mark som är belastad med en rättighet som skall upphöra.

När fastighetsregleringen innebär att en rättighet upphävs till viss del, blir rättighetshavaren under vissa förutsättningar enligt 7 kap. 30 § JB berättigad att frånträda upplåtelsen också med avseende på rättigheten i övrigt. Därvid ligger det i allmänhet i rättighetshavarens intresse att rättigheten får upphöra samtidigt i det område som berörs av regleringen och upplåtelseområdet i övrigt. Nuvarande lagstiftning innefattar inga garantier för att detta skall bli fallet. Utredningen föreslår därför med avseende på arrende att *arrendavtalet, om arrendatorn begär det i samband med sin uppsägning, skall upphöra samtidigt som tillträde sker enligt fastighetsbildningsbeslutet.*

Bestämmelserna om hur fastighetsreglering inverkar på rättigheter gäller i fråga om rättigheter som upplåtits genom avtal. I fråga om s. k. *officialrättigheter*, dvs. rättigheter som tillkommit genom beslut av myndighet, gäller att de står kvar oberoende av hur fastighetsindelningen ändras. Om rättigheten utgörs av ett *officialservitut*, kan emellertid fastighetsbildningsmyndigheten med tillämpning av bestämmelsen i 7 kap. FBL i allmänhet likväl förordna att rättigheten skall upphöra, om detta är ändamålsenligt med hänsyn till fastighetsregleringens syfte. Däremot har fastighetsbildningsmyndigheten inte någon möjlighet att hantera *officialnyttjanderätt* på motsvarande sätt. Utredningen föreslår en bestämmelse som öppnar en sådan möjlighet.

Servitut är en rättighet som i allmänhet gäller för obegränsad tid. Detta är en omständighet som gör att många servitut kvarstår som formellt gällande trots att ändamålet med servitutsupplåtelsen sedan länge förfallit. De *onyttiga servituten* vållar problem i olika avseenden. De belastar i onödan fastighetsböcker och fastighetsregister och medför därmed ibland att gravationsbevis och registerutdrag blir svåröverskådliga och lämnar en missvisande bild av en fastighets verkliga belastning. Vidare är de onyttiga servituten till olägenhet i förrättningsammanhang. Innehavaren av servitutet blir i allmänhet formellt sett sakägare när den belastade fastigheten berörs av en fastighetsreglering och han skall därför kallas till sammanträde eller på annat sätt beredas tillfälle att yttra sig. Upphävandet av onyttiga servitut är en angelägen saneringsuppgift. Utredningen föreslår – i syfte att underlätta servitutsaneringen och förenkla förrättningshandläggningen i övrigt – att ett servitut som inte används och som uppenbarligen är obehövligt och utan värde för den härskande fastigheten får *upphävas utan att servitutshavaren bereds tillfälle att yttra sig.*

Ett servitut berörs inte bara av fastighetsbildning som gäller den tjänande fastigheten. Sålunda kan en fastighetsbildning med avseende på den härskande fastigheten leda till att servitutet i fortsättningen gäller till förmån för en ny fastighet. Detta följer av olika bestämmelser i FBL. Sålunda regleras i 2 kap. 5 § vad som skall gälla vid fastighetsbildning i allmänhet. Särskilda regler om avstyckning och klyvning finns i 10 kap. 4 § respektive 11 kap. 5 §.

Enligt dessa båda sist nämnda regler får fastighetsbildningsmyndigheten i samband med avstyckningen eller klyvningen besluta att servitutet skall gälla på annat sätt än som annars skulle ha följt vid en tillämpning av lagens bestämmelser. Detta kallas att *servitutet disponeras*. Vid *fastighetsreglering* saknas möjlighet att disponera servitut. Utredningen lämnar förslag som öppnar en sådan möjlighet.

Vissa frågor om förrättningshandläggningen och det vidare förfarandet i fastighetsbildningsmål

Utredningen har tidigare behandlat olika frågor beträffande förrättningsförfarandet och det vidare förfarandet i fastighetsbildningsmål. Här tas nu upp några ytterligare frågor av nämnt slag.

Vissa frågor om förrättningsförfarandet

Enligt gällande bestämmelser skall *ansökan om fastighetsbildning* göras hos fastighetsbildningsmyndigheten. Härmed förstås den fastighetsbildningsmyndighet som är *behörig* att handlägga förrättningen. Behörig är fastighetsbildningsmyndigheten i den ort där marken som avses med förrättningsansökan är belägen. Ligger marken under flera fastighetsbildningsmyndigheter är endera myndigheten behörig att handlägga förrättningen. Tolkningen av nämnda behörighetsregler påverkas av lantmäteriets organisation. Regionalt indelas riket i lantmäteridistrikt och varje sådant distrikt utgör verksamhetsområde för en fastighetsbildningsmyndighet. Förutom en *regional indelning* finns emellertid även en *funktionell* sådan. Särskilda fastighetsbildningsmyndigheter har således inrättats för fastighetsbildningsuppgifter som sammanhänger med jordbrukets och skogsbrukets rationalisering och liknande uppgifter, för fastighetsbildningsuppgifter som rör utvecklingen av tätbebyggelse samt för andra särskilda uppgifter. I flera kommuner har inrättats kommunala fastighetsbildningsmyndigheter för ärenden som rör utvecklingen av tätbebyggelse inom kommunen. Det nu sagda innebär att inte enbart en fastighets fysiska belägenhet är avgörande för vilken myndighet som är behörig handlägga förrättningen. Även sakens beskaffenhet inverkar på frågan om vilken fastighetsbildningsmyndighet som är behörig. För den som vill ansöka om fastighetsbildning kan det således vara svårt att veta vilken myndighet som är behörig att handlägga förrättningen. Om en ansökan ges in till annan myndighet än den som är behörig kan detta i vissa fall få negativa konsekvenser. Det gäller exempelvis en ansökan som rör fastighetsbildning på grund av överlåtelse av fastighetsdel. Inkommer inte en sådan ansökan till behörig fastighetsbildningsmyndighet inom den i JB angivna tiden – sex månader från dagen för överlåtelsehandlingens upprättande – är överlåtelsen ogiltig. I syfte att motverka rättsförlust och att förenkla allmänhetens kontakter med myndighetssidan föreslår nu utredningen att ansökan om fastighetsbildning är *rätt gjord när ansökan inkommit till vilken fastighetsbildningsmyndighet som helst inom länet eller till överlantmätarmyndigheten*. Förslaget överensstämmer med ett motsvarande förslag

som framlades i departementspromemorian (Ds Ju 1977:12) Uppföljande översyn av fastighetsbildningslagstiftningen.

I 15 kap. FBL behandlas frågan om *fullföljd till fastighetsdomstolen*. Av kapitlets inledande paragraf framgår att behörig fastighetsdomstol för prövning av ett överklagat förrättningsavgörande är den domstol inom vars domkrets den i målet berörda marken är belägen. Ligger marken under flera fastighetsdomstolar upptas talan av den domstol under vilken huvuddelen ligger. När fullföljd sker skall besvärslagan normalt inges till fastighetsdomstolen inom den i det särskilda fallet gällande besvärstiden. Fastighetsdomstolen skall avvisa talan om den inte är fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid. I ett särskilt fall anses fullföljd ha skett inom rätt tid fastän besvärslagan har kommit in till fastighetsdomstolen efter besvärstidens utgång. Det är när besvärslagan har kommit in till den fastighetsbildningsmyndighet som handlagt förrättningen före besvärstidens utgång. Som förebild för den nu beskrivna ordningen i FBL har tjänat förvaltningslagens motsvarande system.

Regeringen har på grundval av förvaltningsutredningens betänkande (SOU 1983:73) Ny förvaltningslag, i proposition 1985/86:80 med förslag till ny förvaltningslag förordat att ordningen vid överklagande av förvaltningsbeslut läggs om. Det föreslås sålunda, på samma sätt som i dag gäller för rättegångsmålen del enligt rättegångsbalken, att klaganden i fortsättningen vänder sig till den instans som har fattat beslutet och inte som nu direkt till den högre instansen. Har klagoskriften felaktigt getts in till överinstansen skall den emellertid ändå prövas, under förutsättning att den ingetts dit inom överklagandetiden. Fastighetsbildningsutredningen har funnit befogat att ha en ordning för överklagande av beslut enligt FBL som överensstämmer med vad som i framtiden är avsett att gälla beträffande överklagande av andra slags förvaltningsbeslut. Utredningen föreslår därför beträffande beslut enligt FBL en motsvarande *omläggning av ordningen för överklagande* som förordats i den nämnda propositionen. Liksom i propositionen föreslås dessutom att *beslutsinstansen prövar* om överklagandet har kommit in i *rätt tid* och om tiden är överskriden *avvisar* överklagandet.

Utredningen tar upp ytterligare ett spörsmål angående fullföljd av talan. Det gäller den i 16 kap. 2 § FBL föreskrivna skyldigheten för klaganden i fastighetsbildningsmål att tillhandahålla *avskrifter av besvärslagan* och handlingar som fogats vid denna. Utredningen föreslår att den i nämnda paragraf intagna regeln om att rätten — i fall antalet kopior av en inlaga inte räcker — skall anmana ingivaren att tillhandahålla kopiorna och att annars på partens bekostnad göra en avskrift av handlingen, utmönstras ur paragrafen. Frågor om hur rätten skall förfara när kopior saknas bör enligt utredningens mening i stället lösas genom allmänna bestämmelser i expeditionskungörelsen. En motsvarande utmönstring har föreslagits beträffande 33 kap. 2 § RB av rättegångsutredningen i betänkandet (SOU 1982:25–26) Processen i tingsrätt.

Det är oundvikligt att smärre *fel* insmyger sig i en *förrättningsakt*. Det gäller ofta uppgifter som är utan egentligt intresse för sakägarnas bedömning av förrättningsresultatet. Rättelse av ett förrättningsbeslut som blivit oriktigt på grund av skrivfel, felräkning eller liknande misstag kan ske enligt reglerna i 4 kap. 42 § FBL. Från förrättningsmannahåll har anmärkts att regler-

na är alltför formalistiska, vilket ofta medför att rättelsearbetet blir onödigt arbetskrävande. Utredningen föreslår nu sådan ändring att *rättelse* skall kunna genomföras på ett enkelt sätt, *utan kontakter med sakägarna om detta är obehövligt*. Förslaget genomförs lagtekniskt på det sättet att reglerna i 4 kap. 42 § FBL upphävs varigenom reglerna om rättelse i förvaltningslagen automatiskt blir gällande beträffande förrättningsbesluten. Förslaget kräver följdändringar i 14 kap. 2 § och 15 kap. 2 § första stycket punkten 5 FBL samt i 2 § ÄULL, 19 § AL och 16 § LL.

Under förevarande avsnitt behandlar utredningen även frågor om *protokollföring* och *aktbildning* i förrättningsärenden samt frågor om *delgivnings- och underrättelseförfarandet* vid fastighetsbildning. Utredningens överväganden i dessa hänseenden utmynnar dock inte i några författningsförslag.

Fråga om samordning av tillståndsprövning enligt naturvårdslagen och fastighetsbildningslagen i visst hänseende

För att at allmänheten trygga tillgången till platser för bad och friluftsliv råder enligt 15 § NVL ett generellt *strandskydd* vid havet, insjöar och vattendrag. Strandskyddet omfattar normalt land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Området i fråga benämns *strandskyddsområde*. För att tillgodose syftet med strandskyddet har *markanvändningen* inom strandskyddsområde *underkastats begränsningar* i fråga om *bebyggelse* m. m. Enligt vad som sägs i 16 § NVL får sålunda inom ett ifrågavarande område i princip bl. a. inte ny byggnad uppföras eller befintlig byggnad ändras för att tillgodose ett väsentligt annat ändamål än det vartill byggnaden tidigare varit använd. Från nämnda förbud får emellertid länsstyrelsen eller – efter delegation – kommunal myndighet lämna *dispens*, när särskilda skäl föreligger.

Att ett område är strandskyddsområde har inte enbart betydelse från bebyggelsesynpunkt. Det inverkar också på möjligheterna att *fastighetsbilda* inom området. Av innehållet i 3 kap. 2 § FBL följer att när särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning gäller skall fastighetsbildning ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Till sådana bestämmelser räknas bl. a. reglerna i naturvårdslagen angående strandskyddsområde. Det nu sagda innebär att om en begärd fastighetsbildningsåtgärd skulle motverka den möjlighet att bada och idka annat friluftsliv inom strandskyddsområden som åt allmänheten tryggats genom 15 § NVL får åtgärden inte äga rum. Det nu sagda gäller som huvudregel. Enligt 3 kap. 2 § FBL får emellertid länsstyrelsen – eller efter dess förordnande byggnadsnämnden – lämna *dispens* från strandskyddsbestämmelserna, om särskilda skäl föreligger.

Mellan regeln om dispens i 3 kap. 2 § FBL och regeln om dispens i 16 § NVL föreligger i vissa fall konkurrens. Det gäller exempelvis när fråga är om fastighetsbildning för nybyggnadsändamål. I sådana fall ligger det i sakens natur att fastighetsbildningen kan få komma till stånd bara under den förutsättningen att bebyggelsen tillåts. Sakägaren kan, om han så önskar, inleda förfarandet med att söka dispens enligt 16 § NVL. Lämnas dispens kan sakägaren därefter söka fastighetsbildning. Någon prövning enligt 3 kap. 2 § FBL av huruvida den sökta fastighetsbildningsåtgärden motverkar

strandskyddsbestämmelsernas syfte behöver då inte ske.

Sakägaren kan även gå till väga på det sättet att han börjar med att ansöka om fastighetsbildning. Innan fastighetsbildningsmyndigheten avgör frågan huruvida fastighetsbildningen motverkar strandskyddsbestämmelsernas syfte torde fastighetsbildningsmyndigheten genom samråd göra sig underrättad om länsstyrelsens inställning. Om länsstyrelsens samrådsvis avgivna yttrande ger vid handen att länsstyrelsen anser att fastighetsbildningen motverkar strandskyddsbestämmelsernas syfte kan frågan om dispens enligt 3 kap. 2 § FBL aktualiseras. Lämna länsstyrelsen dispens enligt nämnda lagrum kan sakägaren påräkna att länsstyrelsen även kommer att lämna dispens från byggnadsförbudet i 16 § NVL.

Oavsett vilken av de två redovisade vägarna en sakägare väljer anses utgången böra bli densamma. I åtminstone ett avseende kan emellertid valet av förfaringsätt få betydelse. Det sammanhänger med att bestämmelserna om fullföljd är olika i ett speciellt hänseende beträffande beslut om dispens enligt 16 § NVL och ett motsvarande beslut enligt 3 kap. 2 § FBL. Olikheten består däri att *statens naturvårdsverk* har tillagts rätt att *besvara sig* till regeringen mot ett beslut enligt det förra lagrummet men inte enligt det senare. Om en sakägare väljer att inleda förfarandet med att ansöka om fastighetsbildning kan nu nämnda skillnad i värsta fall leda till två slutliga *markanvändningsbeslut beträffande samma markområde som är oförenliga*, nämligen dels ett beslut om att medge fastighetsbildning för bebyggelseändamål och dels ett beslut om att inte medge undantag från det för markområdet gällande generella byggnadsförbudet.

En nu nämnd komplikation skulle inte behöva inträffa om sakägaren inlett förfarandet med att söka dispens enligt 16 § NVL. Utredningen har därför funnit lämpligt att i FBL meddela en föreskrift angående *handläggningsordningen* för fastighetsbildningsärenden som berör mark för vilken strandskyddsbestämmelser gäller. En sådan föreskrift är emellertid lika befogad beträffande fastighetsbildningsärenden som berör mark för vilken även andra slags naturvårdsföreskrifter gäller. Utredningen föreslår att om en ansökan om fastighetsbildning har gjorts för ett ändamål som kräver medgivande enligt NVL får fastighetsbildningsmyndigheten för sökandens räkning begära prövning av frågan enligt nämnda lag.

Frågor om vissa förenklingar beträffande handläggningen av fastighetsbildningsmål vid fastighetsdomstolen

Utredningen har fått del av önskemål från fastighetsdomarhåll om vidtagande av vissa ändringar av de för fastighetsbildningsmålen gällande processuella bestämmelserna i syfte att förenkla handläggningen av sådana mål vid fastighetsdomstolen. De bestämmelser som önskas ändrade är dels reglerna om *fastighetsdomstolens domförhet*, dels reglerna om *fastighetsdomstolens möjligheter att avgöra mål i sak utan huvudförhandling*.

Vad först beträffar fastighetsdomstolens domförhet har hävdats att de nu gällande domförhetsreglerna framstår som alltför stelbenta. Man har menat att utrymmet för att avgöra mål med *en enda lagfaren domare* bör ökas. Det gäller först och främst sådana fall där det under målets *förberedande handläggning* uppkommer *enighet* mellan sakägarna och andra taleberättigade

om att ett överklagat beslut från fastighetsbildningsmyndigheten skall ändras på visst sätt. Även sådana fastighetsbildningsmål som kan anses vara av enkel beskaffenhet eller angår små värden har man menat borde få avgöras av ensamdomare.

Vad härefter angår möjligheten att *avgöra fastighetsbildningsmål i sak utan huvudförhandling* har framförts önskemål om att sådant avgörande borde få äga rum i större utsträckning *oberoende av sakägares eller företrädares för allmänt intresse inställning* än vad som för närvarande medges.

Enligt utredningens mening skulle ändringar av de gällande reglerna om domförhet och om avgörande av mål utan huvudförhandling i enlighet med vad som nu önskats innebära en förenkling av verksamheten vid fastighetsdomstolarna utan att de rätts säkerhetskrav som är befogade att ställa på rättskipningen sattes åt sidan. På grund härav och eftersom det med hänsyn till det rådande statsfinansiella läget måste bedömas som angeläget att möta en ökande arbetsbelastning för domstolarna med förenklade handläggningsregler har utredningen ansett sig böra lägga fram de förslag till tämligen begränsade ändringar av förfarandereglerna som önskats från fastighetsdomarhåll.

I fråga om *domförheten* föreslår utredningen sålunda för det första att om det under målets förberedande handläggning uppkommer enighet mellan sakägarna eller mellan dessa och annan taleberättigad om på vilket sätt det överklagade förrättningsbeslutet skall ändras får målet avgöras av en lagfaren domare. Uppkommer enigheten vid sådant särskilt sammanträde som sägs i 16 kap. 3 § FBL får målet avgöras vid sammanträdet. För det andra föreslår utredningen att vid avgörande av mål vid huvudförhandling eller på handlingarna är fastighetsdomstolen domför med en lagfaren domare när det är tillräckligt med hänsyn till målets beskaffenhet om sakägarna och andra taleberättigade samtycker till det. Vidare föreslår utredningen att när målet är av sådan beskaffenhet att det i och för sig kan avgöras av ensamdomare skall jämväl den tekniske ledamoten få delta i avgörandet, om det är lämpligt.

Beträffande frågan om möjligheten att i ökad utsträckning kunna *avgöra mål på handlingarna oberoende av sakägares och andra taleberättigades inställning* föreslår utredningen att ett fastighetsbildningsmål alltid får avgöras utan huvudförhandling om det är uppenbart att sådan förhandling är obehövlig.

Som förebild till utredningens nu framlagda förslag har delvis tjänat den reform av reglerna i rättegångsbalken angående tingsrätts domförhet och överrätts möjlighet att avgöra mål utan huvudförhandling som skedde genom den i juli 1984 ikraftträdde lagen (1984:131) om ändring i rättegångsbalken.

Hyresgästers ställning enligt anläggningslagen

Enligt 20 § AL har hyresgäster, i egenskap av innehavare av särskild rätt till fastighet som tas i anspråk för gemensamhetsanläggning, ställning som sakägare vid anläggningsförrättningen, om deras rätt berörs. Kort tid efter anläggningslagens ikraftträdande ansågs emellertid denna sakägarställning inte i tillräcklig utsträckning tillgodose hyresgästernas intressen vid anläggningsförrättningar. Genom lagen (1974:822) om ändring i anläggningslagen, som trädde i kraft den 1 januari 1975, infördes därför i 7, 18, 19, 30 och 31 §§ AL bestämmelser som gav hyresgästerna ett ökat inflytande vid bildande av gemensamhetsanläggningar. Vid utövande av detta inflytande skall hyresgästerna vara företrädade av sin organisation. Med hyresgästorganisation menas i detta sammanhang riksorganisation av hyresgäster eller förening som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde de fastigheter som skall delta i anläggningen är belägna. De nya bestämmelserna, som hade karaktären av försöksverksamhet, gäller tills vidare dels i kommunerna i Stockholms-, Göteborgs- och Malmöområdena, dels i annan kommun om regeringen förordnar om det på ansökan av förening som är ansluten till riksorganisation av hyresgäster och inom vars verksamhetsområde kommunen är belägen. Något beslut om utvidgning av tillämpningsområdet har inte meddelats av regeringen.

Vad som i detta sammanhang tilldrar sig intresse är dels att de ifrågavarande inflyttandereglererna har *begränsad geografisk giltighet*, dels att rätten att utöva inflyttandet är förbehållen *riksorganisation av hyresgäster eller förening som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheterna är belägna*. Det sistnämnda innebär att hyresgäströrelsen i praktiken innehar en monopolställning i nämnda hänseende.

Utredningen föreslår nu att tillämpningsområdet för inflyttandebestämmelserna utvidgas till att omfatta *hela landet* och att *jämväl en utanför hyresgäströrelsen stående lokal organisation*, som utgör en rättskapabel ideell förening med uppgift att ta till vara medlemmarnas intressen i hyresfrågor, tillerkänns rätt att utöva hyresgästinflyttandet. Beträffande utövanderätten föreslås mera konkret att inflyttandet i första hand får utövas av den organisation som har avtal om förhandlingsordning för berörd fastighet. Saknas förhandlingsordning bör utövanderätten liksom för närvarande vara förbehållen riksorganisation eller förening som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheterna är belägna.

Boendeflyttande på förvaltning av gemensamhetsanläggning i bostadsområde där skilda besittningsformer till bostäderna förekommer

I de sammanhang där samhälls- och bostadsbyggnadsplanering förekommer anses det ibland lämpligt att av bl. a. bostadssociala skäl utforma s. k. integrerade bostadsområden. Som en följd härav har på en del platser i landet

vuxit upp områden inom vilka olika boendeformer har blandats. I några fall har integrationen uppkommit utan föregående planläggning genom att besittningsformen ändrats beträffande vissa fastigheter i ett från början enhetligt bostadsområde. Integrationen kan vara av olika grad. Den längst gående utmärks av att det inom ett och samma bostadsområde finns fastigheter som bebos av hyresgäster, bostadsrättshavare och småhusägare.

I nämnda områden förekommer anläggningar som inrättats gemensamt för fastigheterna. Anläggningarna förvaltas regelmässigt av en eller flera samfällighetsföreningar.

När olika boendeformer är blandade på nu redovisat sätt kan *förvaltningsutövning genom samfällighetsförening förorsaka problem*. Anledningen härtill är att de skilda kategorierna boende inte har samma möjligheter att direkt påverka samfällighetsföreningens verksamhet. Detta hänger i sin tur samman med utformningen av de *röstningsregler* i SFL som gäller vid röstning på föreningsstämma. Det är reglernas utformning i främst två avseenden som leder till *skillnader i boendeinflytande*.

Det ena har sin grund i att rösträtten är förbunden med medlemskap i föreningen. Rösträtt tillkommer medlem i föreningen. Medlemskapet är fastighetsanknutet, vilket i detta sammanhang betyder att det är knutet till ägandet – varmed jämställs tomträttsinnehav – och inte till boendet. I ett område med sådant blandat boende som här avhandlas innebär detta följande i rösträtthänseende. Varje *småhusägare* är medlem och har därmed rösträtt. Varken en *bostadsrättshavare* eller en *hyresgäst* är medlemmar i samfällighetsföreningen. Medlemskapet tillkommer nämligen ägaren till den fastighet i vilken bostadsrätt är upplåten, dvs. bostadsrättsföreningen respektive ägaren till hyresfastigheten. I det förra fallet utövas rösträtten av bostadsrättsföreningens styrelse eller av särskilda firmatecknare. I det senare fallet är det ägaren till hyresfastigheten som utövar rösträtten. Är denne ett allmännyttigt bostadsföretag eller eljest en juridisk person tillkommer rösträtten styrelsen eller särskilda firmatecknare.

Det andra avseendet i vilket röstningsreglernas utformning leder till skillnader i boendeinflytande har att göra med de två metoder – huvudtalsmetoden och andelstalsmetoden – som används för att bestämma röstetalet. Röstning efter *huvudtalet* medför att en bostadsrättsförening och en ägare till en hyresfastighet inte har större röstetal än envar av ägarna till småhus i området, fastän bostadsrättsföreningen och hyresfastighetsägaren företräder fastigheter i vilka antalet boende ofta uppgår till betydligt fler än det sammanlagda antalet boende i småhusen. Röstning efter *andelstalet* medför att de två förstnämnda ägarkategorierna, till skillnad från småhusägarna, i de flesta fall måste finna sig i att rösta efter ett modifierat röstetal på grund av en särskild spärregel som finns i SFL.

Det enklaste sättet att begränsa uppkomsten av de nämnda röstningsproblemen vore naturligtvis att undvika att planera för integration utan gemensamhetsanläggningar eller att planera för särskilda gemensamhetsanläggningar för varje boendeform inom bostadsområden. Huruvida detta är lämpligt har utredningen inte att bedöma. Det finns anledning tro att det kommer att finnas blandade besittningsformer även i framtiden. Utredningen har därför ansett att det föreligger behov av att ändra röstningsreglerna i SFL på ett sådant sätt att därigenom tillskapas en bättre balans mellan olika

boendeformer, när det gäller inflytande på förvaltningen av gemensamhetsanläggningar. Den lösning utredningen funnit bäst tillgodose ett sådant syfte och som på grund härav framläggs här innebär följande. Den nuvarande ordningen med ett *fastighetsanknutet medlemskap* i samfällighetsföreningen bibehålls. Huvudtalsmetoden utmönstras, vilket medför att *röstetalet alltid skall bestämmas med utgångspunkt i delägarfastigheternas andelstal. Lägenhetshavarna* i hyres- och bostadsrättsfastigheter tillerkänns *individuell röst rätt* på samfällighetsföreningens stämma om de andelstal som åsatts hyres- och bostadsrättsfastigheterna har fördelats på de olika lägenheterna genom en förhandlingsöverenskommelse i enlighet med reglerna i hyresförhandlingslagen respektive genom ett beslut vid bostadsrättsföreningens stämma. Tillämpningsområdet för förfarandet med individuell röstning skall inte vara inskränkt till enbart *samfällighetsföreningar av integrerad beskaffenhet*. Förfarandet skall äga tillämpning även beträffande samfällighetsföreningar vars medlemmar utgörs av enbart en eller flera hyresfastighetsägare eller en eller flera bostadsrättsföreningar. Individuellt röstningsförfarande skall gälla även i fråga om *äldre samfällighetsföreningar av nämnd beskaffenhet*.

Småhusägares boendeinflytande beträffande gemensamhetsanläggningar inom s. k. storkvarter

Med storkvarter avses i förevarande sammanhang en särskild form för småhusbebyggelse som karaktäriseras av att fastigheterna inom ett kvarter samverkar om olika gemensamma anläggningar på kvartersmarken. Anläggningarna kan vara dels sådana som inom andra slags småhusområden brukar tillhöra varje enskild fastighet t. ex. garage och parkeringsutrymme, dels sådana som vid mera traditionell planläggning brukar undantas från kvartersmarken och hänföras till allmän plats.

Det finns således väsentliga *skillnader mellan storkvarter och traditionell småhusbebyggelse*. Dessa förorsakar särskilda *problem* för dem som bor i ett storkvarter.

Sålunda har gjorts gällande att det mellan småhusägare inom storkvarter och småhusägare inom traditionella kvarter kan uppstå en *öräntvis kostnadsfördelning*. Småhusägaren inom storkvarteret betalar kostnaderna för driften av gemensamhetsanläggningarna inom kvarteret. Dessutom betalar han i form av kommunalskatt en del av kostnaderna för driften av de anläggningar som kommunen har ansvaret för. Småhusägare som bor i områden utan storkvarter belastas däremot enbart med den sistnämnda kostnadsdelen. Man har menat att det på grund härav är lätt att komma i konflikt med den *kommunala likställighetsprincipen*, vilken innebär att alla kommuninvånare skall behandlas lika.

Utöver frågan om storkvarterens förenlighet med den kommunala likställigheten har även påtalats *problem* som är förknippade med själva *bildandet och förvaltningen* av gemensamhetsanläggningar i sådana kvarter.

När det gäller bildande och förvaltning av gemensamhetsanläggningar i samband med *nyexploatering* regleras detta i normalfallet i *exploateringsavtal*. Härvid brukar anges hur anläggningskostnaderna skall fördelas mellan kommunen och exploitören. Det vanligaste är att exploitören utför och bekostar alla anläggningar på kvartersmark samt lämnar ett bidrag till kommu-

nens kostnader för onrådesanläggningar. Exploatörens kostnader läggs in i försäljningspriset för de färdigbildade fastigheterna och överförs således på fastighetsägarna. Dessa har *inget inflytande på kostnadsfördelningen* utan får finna sig i att betala vad kommunen och exploatören ålägger dem. Denna avsaknad av inflytande uppfattas ofta som en brist.

Vidare föreskrivs ofta i exploateringsavtalen att exploatören skall föranstalta om inrättande av gemensamhetsanläggningen och om bildande av en samfällighetsförening för dess förvaltning. Normalt betyder detta att de som flyttar in i ett nybyggt område *inte* har kunnat *påverka innehållet i det som skall vara gemensamt*. Alla avgörande beslut är i regel fattade före fastighetsköpet. Ofta övertar småhusägarna i dessa fall en i det närmaste färdigkonstruerad anläggning och en redan bildad samfällighetsförening. Sedan anläggningsförrättning väl skett är småhusköparnas möjligheter att ändra på vad som bestämts vid förrättningen begränsade.

I exploateringsavtalen finns regelmässigt även bestämmelser om de *tekniska krav* m. m. som uppställs för gemensamhetsanläggningarna. Erfarenheten visar emellertid att dessa bestämmelser ofta är *otillräckliga*. Detta medför att anläggningarna inte sällan utförs med för låg standard, något som i sin tur *försvårar en rationell drift* och leder till *högre driftskostnader*.

En annan fråga — med viss anknytning till den sist nämnda — gäller möjligheterna för samfällighetsföreningar som förvaltar storkvartersanläggningar att i ekonomiskt hänseende möta anläggningarnas behov av underhåll och förnyelse. Det har härvid framförts som önskvärt att föreningarna *fonderar medel* för att därmed alltid ha tillgång till erforderliga medel. Man har emellertid uppmärksammat att benägenheten att bygga upp fonder hämmas av innehållet i gällande skattelagstiftning.

Ett ytterligare problem som kommit i dagen gäller förvaltande samfällighetsförenings tillgång till sådana *tekniska resurser och kunskaper* som krävs för att föreningen på ett godtagbart sätt skall kunna sköta de många gånger tekniskt komplicerade nyttigheter, vilka ingår i en storkvartersanläggning. Det har visat sig att flera föreningar saknar sådana tillgångar.

De problem som nu berörts har bl. a. påtalats i en av Sveriges villaägareförbund och Småhusägarnas centralorganisation den 18 juli 1978 avläten skrivelse till regeringen. I skrivelsen hemställde de båda organisationerna om en översyn av samfällighetslagstiftningen förebärande nämnda problem. I de av regeringen sedermera utfärdade direktiven för fastighetsbildningsutredningen har uppdragits åt utredningen att överväga vad som anförts i skrivelsen.

Flera av de frågor som nu dragits upp föranleder — i den mån de aktualiserar lagstiftningsåtgärder — överväganden som rör andra lagstiftningsområden än fastighetsbildningslagstiftningen. Utredningen har emellertid, efter samråd med chefen för bostadsdepartementet, endast tagit upp de frågor till behandling som utredningen ansett kunna lösas genom lagstiftningsåtgärder som berör fastighetsbildningslagstiftningen. Utredningens härvid gjorda överväganden har utmynnat i följande förslag.

Beträffande frågan om *småhusägars inflytande över frågor rörande gemensamhetsanläggningars tillkomst, utförande och förvaltning* föreslår utredningen till att börja med att det dras en skiljelinje mellan olika nyttigheter av gemensamhetskaraktär i så måtto att endast gemensamhetsanläggningar

bestående av sådana *nyttigheter* som är *nödvändiga* för att ett funktionellt boende skall kunna äga rum – exempelvis vatten- och avloppsanläggningar, värmeanläggningar samt förbindelseleder – får inrättas under pågående exploatering. Andra *nyttigheter* – exempelvis simbassänger, tennisbanor och andra liknande idrottsanläggningar samt kvartersstugor – får inrättas först sedan småhusen sålts. Härigenom överlämnas åt de boende att själva avgöra huruvida sådana *nyttigheter* överhuvudtaget skall inrättas. Utredningen föreslår vidare att som huvudregel skall gälla att en *samfällighetsförening*, vilken skall förvalta gemensamhetsanläggning inom område där exploatering för bostadsbebyggelse pågår, inte får *bildas* förrän till försäljning utbudna fastigheter sålts och tillträtts av köparna. I detta sammanhang passar utredningen även på att lägga fram ett förslag som innebär en viss avbyråkratisering dels vid utseende av sammanträdesledare vid delägarförvaltning och dels vid bildande av *samfällighetsförening*. Utredningen föreslår att de gällande reglerna i SFL om *fastighetsdomstols medverkan* i dessa hänseenden utmönstras.

När det gäller frågan om *fondering* föreslår utredningen att fondavsättning för säkerställande av underhåll och förnyelse blir *obligatorisk* för *samfällighetsföreningar* som förvaltar storkvartersanläggningar. I föreningens stadgar skall anges grunderna enligt vilka medel skall avsättas. För att föreningen skall kunna bedöma vilka fondavsättningar som erfordras torde det som regel vara nödvändigt att upprätta en *underhållsplan*. Utredningen föreslår en regel som föreskriver en sådan skyldighet.

Utredningen lägger även fram förslag rörande möjligheterna att få till stånd *omprövning av anläggningsförrättning*. Förutsättningarna för att få till stånd sådan omprövning har ansetts för restriktiva. Utredningen föreslår därför ett tillägg till de nu gällande reglerna i 35 § AL som innebär att förutom i de situationer när ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan föreligger eller när omprövningsföreskrift meddelats, omprövningsförrättning även eljest skall få äga rum, om ett klart behov härav föreligger.

Utredningen för vidare fram två förslag angående *samfällighetsförenings ställning vid anläggningsförrättning*, som utredningen funnit både praktiska och ändamålsenliga. För det första föreslås att vid omprövningsförrättning enligt 35 § AL som gäller ändring i fråga om kretsen av fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen skall *samfällighetsföreningen* och inte den befintliga delägarkretsen betraktas som *sakägare*. För det andra föreslår utredningen att *samfällighetsförening* får *ta initiativ* till en anläggningsförrättning. Som en förutsättning härför skall dock gälla att en majoritet av föreningens medlemmar är för ett sådant initiativ.

Slutligen föreslår utredningen en ändring av reglerna i SFL angående *samfällighetsförenings beslutanderätt* i syfte att mjuka upp rättspraxis i detta avseende, vilken enligt utredningens mening har blivit för restriktiv i vissa hänseenden.

Utredningens lagförslag i betänkandet Fastighetsbildning 1

Förslag till

Lag om avveckling av samfälda vägar och diken

Härigenom föreskrivs följande

1 §

Mark som sedan tiden före den 1 januari 1972 hör till flera fastigheter gemensamt och är avsedd till väg eller dike upphör att vara samfäld när denna lag träder i kraft.

2 §

Mark som upphör att vara samfäld övergår till den fastighet som ligger närmast, om inte annat följer av 3 §. Gränsen mellan fastigheter på samma sida av samfälligheten skall dock förlängas obruten.

En samfällighet som skall bestå likställs med fastighet vid tillämpningen av första stycket.

3 §

Mark som upphör att vara samfäld och som ingår i gata eller annan i stadsplan upptagen allmän plats tillfaller kommunen.

4 §

Används mark, som upphör att vara samfäld, till väg eller dike när lagen träder i kraft, skall rätt att använda marken för sådant ändamål fortfarande tillkomma de delägande fastigheterna. Denna rätt utgör servitut.

Servitut uppkommer dock inte i mark som ingår i gata eller i en vägförenings vägar eller som har tagits i anspråk för allmän väg eller är upplåten för en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149) eller motsvarande äldre lagstiftning.

5 §

En delägare i mark som upphör att vara samfäld har rätt till ersättning med ett belopp som motsvarar hans andel av samfällighetens marknadsvärde. Ersättningen skall betalas av den som blir ägare till marken.

6 §

Fråga om ersättning prövas av fastighetsbildningsmyndigheten vid särskild förrättning (*ersättningsförrättning*). Beträffande en sådan förrättning, överklagande av beslut under förrättningen samt rättegången i mål som föranletts av överklagande gäller fastighetsbildningslagen (1970:988).

Kostnaderna för en ersättningsförrättning betalas av sökanden. Har annan sakägare genom sin inställning till ersättningsanspråket föranlett särskild utredning eller annan åtgärd som inverkat på förrättningskostnaderna, skall han dock i skäligen omfattning bidra till betalningen.

7 §

Rätten till ersättning är förlorad, om ansökan om ersättningsförrättning inte har gjorts inom två år från det att lagen trätt i kraft.

8 §

Mark som upphör att vara samfällad svarar inte längre för fordran som besvärar deläggande fastighet.

Nyttjanderätt eller servitut som belastar den samfällda marken vid lagens ikraftträdande består. Rättighet som upplåtits i viss deläggarfastighet består dock endast om marken enligt 4 § är belastad med servitut och rättigheten omfattar servitutets ändamål.

9 §

Den ändring i fastighetsindelningen som uppkommer enligt 2 § redovisas i fastighetsregistret innan ersättningsförrättning avslutas eller annars när det är lämpligt med hänsyn till sökt fastighetsbildning eller annan förrättningsåtgärd. Registrering skall också ske när det i ansökan till fastighetsbildningsmyndigheten begärts av fastighetsägare eller av länsstyrelsen eller byggnadsnämnden.

Servitut som uppkommer enligt 4 § redovisas i fastighetsregistret i lämplig omfattning.

De uppgifter som behövs till underlag för registrering lämnas av fastighetsbildningsmyndigheten. Kostnaden för att upprätta ett sådant underlag skall inte påföras sakägare.

10 §

Fastighetsbildningsmyndigheten får, när registreringsunderlag upprättas, besluta att mark som upphört att vara samfällad skall inordnas i fastighetsindelningen på ett annat sätt än enligt 2 §. Sådant beslut (*inordnandebeslut*) får meddelas, om det inte är till förfång för fastighetsägare och det medför lämpligare fastighetsindelning eller underlättar redovisningen i fastighetsregistret. Beslutet tas in i registreringsunderlaget.

Inordnandebeslut får avse

1. att mark skall övergå till en fastighet på annat sätt än som stadgas i 2 §,
2. att mark som förvaltas av en vägförening eller en samfällighetsförening skall såsom särskild fastighet tillhöra föreningen, eller
3. att mark som upplåtits för en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149) eller motsvarande äldre lagstiftning skall vara

samfällid för de fastigheter som deltar i anläggningen.

Prop. 1988/89: 77

Har planförhållandena ändrats efter det att lagen trätt i kraft, får inordnandebeslut meddelas med hänsyn till den plan som gäller.

Bilaga 3

11 §

I fråga om överklagande av inordnandebeslut eller beslut varigenom en framställning om inordnande lämnats utan bifall samt angående förfarandet i mål som föranletts av överklagande gäller fastighetsbildningslagen (1970:988).

12 §

Mark som enligt 3 § tillfaller kommunen skall på framställning av kommunen upptas i fastighetsregistret såsom ingående i en kommunen tillhörig fastighet eller såsom en särskild fastighet.

13 §

När mark som upphört att vara samfällid registrerats såsom särskild fastighet, skall lagfart utan ansökan meddelas för ägaren. Det ankommer på fastighetsregistermyndigheten att lämna inskrivningsmyndigheten det underlag som behövs i lagfartsärendet.

Denna lag träder i kraft den

Förslag till

Lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

Häriigenom föreskrivs att 10 kap. 5 § fastighetsbildningslagen (1970:988) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

10 kap. 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 samfällid 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.

Denna lag träder i kraft den

**Förslag till
Lag om ändring i lagen (1970:995) om införande av nya
jordabalken**

Prop. 1988/89: 77
Bilaga 3

Härigenom föreskrivs att 18 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

18 §

Har fastighetsgräns under minst tjugo år oklandrat hävdats i annan sträckning än den skulle ha enligt lag och framgår av omständigheterna att hävden grundats på överenskommelse som före balkens ikraftträdande ingåtts mellan ägarna på ömse sidor, gäller den sträckning i vilken gränsen sålunda hävdats.

*Har mark som avses i lagen (1983:000) om aveckling av samfäll-
da vägar och diken hävdats för viss
fastighet medan i stället annan nära-
liggande mark tagits i anspråk för det
avsedda samfällda ändamålet, gäller
bestämmelserna i första stycket även
om hävden inte grundats på överens-
kommelse.*

Denna lag träder i kraft den

Utredningens lagförslag i betänkandet Fastighetsbildning 4

Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹
dels att 7 kap. 28 och 29 §§, 8 kap. 4 §, 9 kap. 23 § samt 20 kap. 13 § skall
ha nedan angivna lydelse,
dels att i balken skall införas en ny paragraf, 23 kap. 8 §.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap. 28 §

Gäller nyttjanderätt eller servitut
efter *fastighetsdelning* i flera fastig-
heter, skall vederlag som utgår för
rättigheten tillkomma ägarna av
dessa i förhållande till belastningen
på varje fastighet.

Gäller nyttjanderätt eller servitut
efter *fastighetsbildning* i flera fastig-
heter, skall vederlag som utgår för
rättigheten tillkomma ägarna av
dessa i förhållande till belastningen
på varje fastighet. *Skall en nyttjan-
derätt efter uppsägning från en av
ägarna upphöra att gälla i dennes fas-
tighet, får nyttjanderätshavaren
samtidigt frånträda upplåtelsen även
med avseende på övriga fastigheter.*

29 §

Om fastighet som besväras av nyttjanderätt eller servitut undergår fastig-
hetsreglering, får rättigheten därefter utövas på område, som genom regle-
ringen överföres till fastigheten. Detta gäller dock icke, om rättighetens
utövning genom upplåtelseavtalet är begränsad till viss del av fastigheten el-
ler utövning av rättigheten på det överförda området eljest måste anses stri-
da mot upplåtelsen. Föreskrift om rätt för fastighetsbildningsmyndigheten
att bestämma nytt område för utövningen av nyttjanderätt finns i fastighets-
bildningslagen (1970:988).

¹ Balken omtryckt i SFS 1971:1209

Nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft gäller ej vidare i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår fastighet vari rättigheten upplåtits. Det åligger den som tillträder sådan byggnad att inom en månad från tillträdet uppsäga hyresavtal som gällde mot avträdaren. I annat fall gäller avtalet mot honom.

Nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft gäller ej vidare i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår fastighet vari rättigheten upplåtits, *såvida annat inte förordnats i fastighetsbildningsbeslutet*. Det åligger den som tillträder sådan byggnad att inom en månad från tillträdet uppsäga hyresavtal som gällde mot avträdaren. I annat fall gäller avtalet mot honom *även utan särskilt förordnande*.

En rättighet som enligt andra stycket skall fortsätta att gälla i mark eller byggnad som frångår den fastighet vari rättigheten upplåtits skall vid tillämpningen av 22 § äga företräde framför en rättighet som enligt första stycket skulle få utövas i marken eller byggnaden.

8 kap.

4 §

Uppsäges arrendeavtal med anledning av att arrenderätten är förverkad, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter uppsägningen, om ej rätten finner skäligt ålägga arrendatorn att avflytta tidigare eller annat följer av 25 §.

Om arrendeavtal uppsäges av annan orsak som ger jordägare eller arrendator rätt att frånträda avtalet, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. Sker uppsägningen innan arrendatorn tillträtt arrendestället, upphör avtalet dock genast att gälla.

Om arrendeavtal uppsäges av annan orsak som ger jordägare eller arrendator rätt att frånträda avtalet, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. Sker uppsägningen innan arrendatorn tillträtt arrendestället, upphör avtalet dock genast att gälla. *Frånträder arrendatorn avtalet med stöd av 7 kap. 30 § andra stycket, skall detta i stället, om arrendatorn begär det i uppsägningen, upphöra att gälla den dag då arrendatorn till följd av fastighetsregleringen är skyldig att avträda mark.*

Fardag är den 14 mars.

Fardag är den 14 mars.

9 kap.

23 §

Avräkning mellan jordägaren och arrendatorn skall ske, när arrendestället avträdes. Avräkning skall även ske vid tidigare tidpunkt i den mån avtal därom träffas. I samband med förlängning av arrendeavtalet skall avräkning alltid ske, om mer än nio år förflutit från tillträdet eller från närmast föregående avräkning.

Avräkning skall också ske i samband med ett förordnande enligt 5 kap. 33 a § fastighetsbildningslagen (1970:988).

Om ej annat avtalats, skall avräkning grundas på syn vid avräkningsperiodens början och slut.

Vid avräkningen skall beaktas om kostnaderna för att avhjälpa de brister som förelåg vid avräkningsperiodens början har förändrats under perioden.

20 kap.

13 §

Om det på grund av innehållet i protokollet och vad som i övrigt framkommit måste antagas, att det påstådda förvärvet ägt rum, *samt att det är giltigt och kan göras gällande*, skall den omständigheten att endast protokollet åberopas som fångeshandling ej utgöra hinder mot lagfart.

Om det på grund av innehållet i protokollet och vad som i övrigt framkommit måste antagas, att det påstådda förvärvet ägt rum, *samt omständigheterna ger vid handen att sökanden bör anses som ägare*, skall den omständigheten att endast protokollet åberopas som fångeshandling ej utgöra hinder mot lagfart. *Ett förvärv för vilket tillsånd av myndighet fordras får dock inte läggas till grund för lagfart förrän tillsånd erhållits.*

Har i fall som avses i första stycket förvärvaren eller någon som härleder sin rätt från honom innehaft fastigheten med äganderättsanspråk under de tio åren närmast före det år då lagfartsansökan företages till prövning, utgör omständighet som avses i 7 § 2 hinder mot lagfart endast om inskrivning eller anteckning, som grundar sig på annans äganderätt till fastigheten eller anspråk därpå, skett i fastighetsboken under nämnda tid.

I ärende om lagfart som avses i denna paragraf skall, om så finnes erforderligt, inhämtas yttrande från kammarkollegiet. Kollegiet får föra talan mot beslut, varigenom lagfart beviljats.

23 kap.

8 §

Kommer en inskriven rättighet till följd av ett förordnande enligt 5 kap. 33 a § eller 7 kap. 13 § fastighetsbildningslagen (1970:988) att gälla i en

*annan fastighet än den, i vilken den
blivit inskriven, skall rättigheten
inskrivas i den andra fastigheten. En
sådan inskrivning ger samma rätt till
företräde som om den verkställts ef-
ter ansökan.*

Denna lag träder i kraft den

Härigenom föreskrivs i fråga om hyresförhandlingslagen (1978:304) att 5 § skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 §

Förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att påkalla förhandling med hyresgästorganisationen i fråga om

1. höjning av hyran för en lägenhet,
2. ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken, eller
3. ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna.

Förhandlingsordning medför vidare, om parterna ej enats om annat, rätt för båda parter att påkalla förhandling i fråga om

1. hyresvillkoren,
2. lägenheternas och husets skick,
3. gemensamma anordningar i huset,

4. övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.

Om parterna är ense därom kan förhandlingsordning också medföra rätt för hyresgästorganisationen att påkalla förhandling om fråga som rör tillämpning av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företräda honom i saken.

Förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53–55 a §§ samma balk.

Förhandlingsordning medför vidare, om parterna ej enats om annat, rätt för båda parter att påkalla förhandling i fråga om

1. hyresvillkoren,
2. lägenheternas och husets skick,
3. gemensamma anordningar i huset eller *fördelning av det andels-
tal som åsatts hyresfastigheten vid
förrättning enligt anläggningslagen
(1973:1149) på de i fastigheten ingå-
ende lägenheterna.*

4. övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.

Denna lag träder i kraft den

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)¹
dels att 4 kap. 42 § och 8 kap. 7 § skall upphöra att gälla,
dels att 4 kap. 8, 11, 12, 18 och 22 §§, 5 kap. 3, 5, 10, 17, 18 och 34 §§, 6 kap.
6 §, 7 kap. 5 §, 14 kap. 2 §, 15 kap. 2–4 och 6 §§ samt 16 kap. 1–3 och 8 §§
skall ha nedan angivna lydelse.
dels att i lagen skall införas sju nya paragrafer, 4 kap. 10 a §, 5 kap. 30 b och
33 a §§, 6 kap. 7 §, 7 kap. 12 och 13 §§ samt 16 kap. 2 a §, av nedan angivna
lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.
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.

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. *Ansökan skall anses rätt gjord oavsett till vilken fastighetsbildningsmyndighet inom länet ansökan inkommit. Detsamma gäller om ansökan inkommit till överlantmätarmyndigheten i länet.*

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 även som namn och postadress beträffande fastighetsägarna samt de innehavare av servitut, nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft 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.

10 a §

Här ansökan gjorts om fastighetsbildning för bebyggelse eller annat ändamål som kräver medgivande enligt bestämmelserna i naturvårds-

¹ Lagen omtryckt i SFS 1971:1035

lagen (1964:822), får fastighetsbildningsmyndigheten för sökandens räkning begära prövning av tillåtligheten av åtgärden enligt nämnda lag.

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.

Sakägare är den som äger en fastighet som berörs av förrättningen. Angår förrättningen samfällad mark som förvaltas av en samfällighetsförening, är föreningen sakägare. Vid fastighetsreglering är därjämte innehavare av nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft sakägare, om regleringen har betydelse för honom.

Den som har lagfart på en fastighet anses som dess ägare, om det inte visas att fastigheten tillhör annan. Är det ovisst vilken av flera som äger en fastighet eller innehar en rättighet, behandlas samtliga som sakägare. Har en fastighet bytt ägare genom ett förvärv som inte är fullbordat, är både överlåtaren och förvärvaren sakägare.

I den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt skall fastighetsbildningsmyndigheten utreda vilka som är sakägare. Ägaren av en fastighet är skyldig att när myndigheten begär det uppge sådana innehavare av särskild rätt till fastigheten som är sakägare. Underlåter ägaren detta utan giltigt skäl, skall han ersätta den skada som därigenom uppkommer för rättighetshavaren.

12 §

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

En god man som avses i 18 kap. 4 § föräldrabalken får förordnas att företräda ett bolag eller en förening eller annan sammanslutning som upplösts, om förhållandena är sådana att det inte går att i förrättningen

utreda vilka som är sammanslutningens rättsägare och kostnaderna för en likvidation i enlighet med vad därom är särskilt stadgat inte skulle stå i rimligt förhållande till värdet av den egendom som tillhör sammanslutningen.

När förrättningen avslutats, ankommer det på rätten att bestämma om den fortsatta förvaltningen. Rätten får därvid föreskriva att sammanslutningens egendom skall överlämnas till allmänna arvsfonden eller till annat allmännyttigt ändamål.

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.

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

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 som gäller till förmån för flera än tio fastigheter med skilda ägare.*

Vad som föreskrivits om delgivning med delägare i samfällighet äger motsvarande tillämpning vid delgivning med innehavare av servitut som gäller till förmån för flera än tio fastigheter med skilda ägare.

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 förrätt-

ning, samt annan handling till vilken hänvisning skett i förrättningsbeslut. Innan rättelse sker, skall den som beröres av åtgärden få tillfälle att yttra sig.

Rättelsen 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.

5 kap.

3 §

Fastighetsreglering får påkallas av den som äger en fastighet som berörs av regleringen.

Fastighetsreglering får påkallas av den som äger en fastighet som berörs av regleringen. *En samfällighetsförening får påkalla fastighetsreglering som berör en samfällighet under föreningens förvaltning.*

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.

Länsstyrelsen kan påkalla fastighetsreglering som länsstyrelsen finner vara av större betydelse från allmän synpunkt.

5 §

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

Fastighetsreglering som begärts av sakägare får genomföras endast om den är nödvändig för att sökandens fastighet skall förbättras. *Detta gäller dock inte när regleringen har påkallats av en samfällighetsförening.*

Har regleringen påkallats av annan än 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.

10 §²

Om värdet av den mark och de andelar i samfällad 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 värdet förändring som föranledes av servitutsåtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår till annan ägare.

Om en nyttjanderätt eller ett servitut skall gälla mot tillrädaren på grund av ett förordnande enligt 33a §, skall det likvidvärde som belastar tillrädaren minskas med belopp som motsvarar den värdeminskning som rättigheten innebär, i den mån som detta kan ske utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt än rättigheten.

17 §

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.

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.

Ersättning som avser samfällad mark behöver inte i ersättningsbeslut fördelas mellan de fastigheter som har del i samfälligheten, om denna förvaltas av en samfällighetsförening och det inte enligt 16 § första stycket föreligger hinder mot att ersättningen utbetalas till föreningen.

Första stycket gäller också när det annars för samfälligheten finns känd styrelse eller förvaltare med befogenhet att för delägarna uppbära medel som avser samfälligheten. Om en delägare i samfälligheten begär det, skall fastighetsbildningsmyndigheten dock förordna att den ersättning som belöper på delägarens andel skall utbetalas till honom.

18 §

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

² Nuvarande lydelse = förslag i SOU 1983:38

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 bestämmel-serna 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 dessut-om 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 skriftli-gen. Beträffande rätten att lämna medgivande gäller samma villkor som för överlåtelse av fast egendom.

Ägares och tomträttshavares med-givande enligt första stycket 3 till minskning av fastighets graderings-värde skall upprättas skriftligen. Be-träffande rätten att lämna medgiv-ande gäller samma villkor som för överlåtelse av fast egendom. *Berör regleringen en samfällighet som för-valtas av en samfällighetsförening, får medgivande beträffande samfäl-ligheten lämnas av föreningen.*

30 b §

Är mark som överförs genom reg-lering belastad med nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft och skall rättigheten enligt 7 kap. 29 § jordabalken inte gälla mot till-trädaren, inträder skyldighet för rät-tighetens innehavare att avträda mar-ken vid den tidpunkt då tillträde en-ligt 30 eller 30a § eller vid den senare tidpunkt som fastighetsbildnings-myndigheten föreskriver. Utgörs rät-tigheten av jordbruksarrende, gäller härjämte att arrendatorns skyldighet att avträda marken inträder tidigast på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det att arren-datorn fick underrättelse om att reg-leringen påkallats.

Sker förtida tillträde enligt 30 a § skall innehavaren av de rättigheter som belastar fastigheten avträda vid tidpunkten för tillträdet.

33 a §

Fastighetsbildningsmyndigheten får förordna att en nyttjanderätt, vilken gäller i mark som genom fastighetsreglering skall överföras till en annan fastighet, skall bestå i det överförda området, om sådan åtgärd är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen. Ett förordnande innebär att upplåtelsen, såvitt den avser den överförda marken, gäller mot tillträdaren som om denne förvärvat marken genom en överlåtelse, vid vilken förbehåll om upplåtelsen gjorts. Fastighetsbildningsmyndigheten får dock föreskriva sådan jämkning av upplåtelsevillkoren som är ofrånkomlig. Ett förordnande får meddelas utan att nyttjanderättshavaren blivit hörd, om det är uppenbart att åtgärden inte är till olägenhet för honom och hans hörande även i övrigt framstår som obehövligt.

Är ett arrende enligt 9 kap. 7 § första stycket eller 10 kap. 4 § första stycket jordabalken eller 5 § första och tredje styckena lagen (1957:390) om fiskearrenden förenat med rätt till förlängning, skall ett förordnande enligt första stycket meddelas på yrkande av arrendatorn, om denne visar beaktansvärda skäl för ett fortsatt arrende samt åtgärden inte i väsentlig mån motverkar regleringens syfte.

Ett förordnande skall upptas i fastighetsbildningsbeslutet. Underrättelse om förordnandet skall lämnas till inskrivningsmyndigheten när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft, om nyttjanderätten är inskriven i fastighetsboken.

34 §

Beröres nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft av fastighetsreglering, är rättighetshavaren sakägare vid förrättningen, om regleringen har betydelse för honom.

Fastighetsbildningsmyndigheten får föreskriva att en nyttjanderätt som tillkommit genom expropriation eller liknande tvångsförvärv skall upphöra, om det är uppenbart att nyttjanderätten inte längre behövs och åtgärden är av betydelse för regleringen. I annat fall får föreskrivas sådan ändring av villkoren för nyttjanderätten som behövs med hänsyn till ändamålet med fastighetsbildningen, under förutsättning att syftet med tvångsupplåtelsen inte därigenom motverkas.

6 kap.

6 §

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 fastighetens andel i marken har ett ej obetydligt värde.

Överförs mark från en samfällighet, utgår ersättning endast till delägare som framställt yrkande om det. Ersättning skall dock utan yrkande fastställas för sådan andel i marken vars värde överstiger tre procent av det enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring gällande basbeloppet året innan förrättningen påbörjades.

Uppkommer fråga om tillämpning av första stycket och har ej i kallelserna till första förrättningssammanträdet angivits vad delägare i den samfällda 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.

Första stycket gäller inte när samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening eller när annars ersättning enligt 5 kap. 17 § andra stycket skall utbetalas till någon som företräder delägarna.

7 §

Är det uppenbart att ersättning för samfälld mark enligt 6 § första stycket inte behöver fastställas utan yrkande, skall underrättelse om förrättningsansökningen lämnas till någon eller några av de delägare som inte på annan grund är sakägare i förrätt-

ningen. Fastighetsbildningsbeslut får meddelas och förrättningen avslutas utan hinder av att samtliga delägare i samfälligheten inte fått tillfälle att yttra sig i förrättningen.

Första stycket gäller inte, om samfälligheten brukas av delägarna för gemensamt ändamål.

7 kap.

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.

Är det uppenbart att ett servitut kan upphävas enligt andra stycket sista meningen och att åtgärden inte minskar den härskande fastighetens värde, får servitutet upphävas utan att ägaren av denna fastighet lämnats tillfälle att yttra sig i förrättningen.

12 §

Vid överföring av mark från en fastighet till vilken hör servitut eller annan särskild rättighet får med avvikelse från vad som följer av 2 kap. 5 § bestämmas att rättigheten skall tillhöra endera av de berörda fastigheterna eller båda gemensamt.

13 §

Vad som föreskrivs i 5 kap. 33 a § om nyttjanderätt gäller också i fråga om servitut som upplåtits genom avtal.

8 kap.

7 §³

Ägaren av en fastighet är skyldig att när fastighetsbildningsmyndighe-

³ Nuvarande lydelse = förslag i SOU 1984:72

ten begär det uppgä innehavare av servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft. Underlåter han det utan giltigt skäl och uppstår skada för rättighetshavaren till följd av underlåtenhet skall han ersätta skadan.

14 kap.

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 inte särskilda skäl föranleder annat.

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

15 kap.

2 §

Talan mot fastighetsbildningsmyndighetens beslut föres särskilt, om myndigheten

1. avvisat ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning eller avvisat ombud eller biträde.

2. ogillat jäv mot förrättningsman.

3. beslutat i fråga om förskott enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket.

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.

Talan mot fastighetsbildningsmyndighetens beslut föres särskilt, om myndigheten

1. avvisat ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning eller avvisat ombud eller biträde.

2. ogillat jäv mot förrättningsman.

3. beslutat i fråga om förskott enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket eller tidpunkt för rättighetshavares skyldighet att avträda mark enligt 5 kap. 30 b §.

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 av förrättningsbeslut, karta eller annan handling.

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.

Nuvarande lydelse

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.

Föreslagen lydelse

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 *fastighetsbildningsmyndigheten* 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 och beslut i fråga om förtida tillträde 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.

Talan mot tillståndsbeslut och beslut i fråga om förtida tillträde föres särskilt genom besvär som skall inges till *fastighetsbildningsmyndigheten* 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 om det är lämpligt. Om fastighetsbildningsbeslut ej innefattar medgivande till fastighetsbildningen i dess helhet, fordras vidare att tillståndsbeslut meddelas samtidigt eller att lagakraftgående sådant beslut föreligger.

Besvär enligt denna paragraf får anföras av sakägare.

4 §

Menar sakägare att förrättningen onödigt uppehålls 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*. Sådant talan är ej inskränkt till viss tid.

Menar sakägare att förrättningen onödigt uppehålls 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 *som skall inges till fastighetsbildningsmyndigheten*. Sådant talan är ej inskränkt till viss tid.

6 §

I annat fall än som avses i 2–5 §§ föres talan mot beslut eller åtgärd av

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.

fastighetsbildningsmyndigheten genom besvär som skall inges till *fastighetsbildningsmyndigheten* 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.

16 kap.

1 §

Är talan i fastighetsbildningsmål icke fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den omedelbart avvisas av *fastighetsdomstolen*. Har besvärslagan före besvärstidens utgång kommit in till fastighetsbildningsmyndigheten, skall den omedelbart avvisas av *fastighetsbildningsmyndigheten*. Talan skall inte avvisas om besvärslagan inom besvärstiden kommit in till fastighetsdomstolen. I ett sådant fall skall domstolen vidarebefordra inlagen till fastighetsbildningsmyndigheten och samtidigt lämna uppgift om vilken dag som inlagen kom in till domstolen.

Är talan i fastighetsbildningsmål icke fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den omedelbart avvisas av *fastighetsbildningsmyndigheten*. Talan skall inte avvisas om besvärslagan inom besvärstiden kommit in till fastighetsdomstolen. I ett sådant fall skall domstolen vidarebefordra inlagen till fastighetsbildningsmyndigheten och samtidigt lämna uppgift om vilken dag som inlagen kom in till domstolen.

2 §

Vid besvärslaga skall fogas två avskrifter av inlagen 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 inte karta, ritning eller annan bilaga av vidlyftig beskaffenhet, om avskrift av handlingen kan undvaras utan väsentlig olägenhet.

Vid besvärslagan skall fogas två kopior av inlagen och därtill hörande handlingar. Kopia av karta, ritning eller annan bilaga av vidlyftig beskaffenhet behöver inte ges in om sådan kan undvaras utan väsentlig olägenhet.

2 a §

Om besvärslagan inte avvisas enligt 1 § skall fastighetsbildningsmyndigheten

digheten efter utgången av överklagandetiden utan dröjsmål till fastighetsdomstolen insända besvärslinlagan med därvid fogade handlingar samt akten.

Framställs i besvärslinlagan yrkande som påkallar omedelbar prövning skall insändandet ske genast. Till dess överklagandetiden utgått skall dock avskrift av besvärslinlagan vara att tillgå hos fastighetsbildningsmyndigheten.

3 §

Om fastighetsdomstolen finner att sakägare bör höras över besvären, skall besvärslinlagan 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 länsstyrelsen, byggnadsnämnden eller annan myndighet eller från sakkunnig eller att skriftligt bevis företes, särskilt sammantråde hålles eller annan liknande åtgärd vidtages, skall domstolen utan dröjsmål förordna därom.

Om vid sådant sammantråde som sägs i andra stycket sakägarna och andra taleberättigade i målet blir ense i fråga om hur det överklagade beslutet skall ändras, får målet avgöras vid sammanträdet.

8 §

Fastighetsdomstolen får avgöra mål utan huvudförhandling, om huvudförhandling kan antagas sakna betydelse för prövningen samt sakägare eller företrädare för allmänt intresse inte 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.*

Fastighetsdomstolen får avgöra mål utan huvudförhandling, om huvudförhandling kan antagas sakna betydelse för prövningen samt sakägare eller företrädare för allmänt intresse inte begärt sådan förhandling. *Ett mål får alltid avgöras utan huvudförhandling om det är uppenbart att sådan förhandling är obehövlig eller om målet avser talan som fullföljts enligt 15 kap. 2, 4 eller 10 §.*

För prövning som ej avser själva saken fordras inte 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.

1. Denna lag träder i kraft den

2. Bestämmelserna i 5 kap. 30 b och 33 a §§ samt 7 kap. 13 § fastighetsbildningslagen (1970:988) skall inte tillämpas beträffande förrättningar som har sökts före ikraftträdandet.

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering att 1 och 2 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Äganderättsutredning enligt denna lag får ske beträffande område där äganderätten till fast egendom är oviss, om det från allmän och enskild synpunkt är av väsentlig betydelse att ovissheten undanröjes och åtgärder härför lämpligen bör vidtagas i ett sammanhang. Sådan utredning får även eljest ske beträffande område där fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart.

Äganderättsutredning enligt denna lag får ske beträffande område där äganderätten till fast egendom är oviss, om det från allmän och enskild synpunkt är av väsentlig betydelse att ovissheten undanröjes och åtgärder härför lämpligen bör vidtagas i ett sammanhang. Sådan utredning får även eljest ske beträffande område där fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart *eller beträffande en fastighet som med äganderättsanspråk hävdas av någon som saknar lagfart på grund av oklarhet om eller brist i föregående ägares åtkomst.*

Förordnande om äganderättsutredning meddelas av länsstyrelsen. Innan förordnande meddelas, skall länsstyrelsen samråda med inskrivningsmyndigheten och övriga myndigheter vilkas hörande kan vara av betydelse för avgörandet.

Framkommer skilda uppfattningar vid samråd enligt andra stycket eller är ärendet av annan anledning svårbedömt, skall det överlämnas till statens lantmäteriverk för avgörande.

2 §

Äganderättsutredningen sker vid förrättning som handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten.

Är äganderättsutredningen av betydelse för annan förrättning som handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten, får äganderättsutredningen och frågan om fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning eller ledningsrätt handläggas gemensamt vid en förrättning.

Bestämmelserna i 4 kap. 1–7, 12 och 13 §§, 14 § första och fjärde styckena, 16–24, 28 och 29 §§, 30 § första stycket samt 31, 33–40 och

Bestämmelserna i 4 kap. 1–7, 12 och 13 §§, 14 § första och fjärde styckena, 16–24, 28 och 29 §§, 30 § första stycket samt 31 och 33–40 §§

Nuvarande lydelse

42 §§ fastighetsbildningslagen
(1970:988) äger motsvarande till-
lämpning i fråga om äganderättsut-
redning.

Föreslagen lydelse

fastighetsbildningslagen (1970:988)
äger motsvarande tillämpning i frå-
ga om äganderättsutredning.

Prop. 1988/89:77
Bilaga 4

Denna lag träder i kraft den

**Förslag till
Lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)**

Prop. 1988/89:77
Bilaga 4

Härigenom föreskrivs i fråga om anläggningslagen (1973:1149) dels att 22 § och övergångsbestämmelserna till lagen (1974:822) om ändring i anläggningslagen skall upphöra att gälla, dels att 1, 7, 18, 19 och 35 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Enligt denna lag kan inrättas anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dessa (gemensamhetsanläggning). Fråga om gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning.

Inom område där exploatering för bostadsbebyggelse pågår får inte inrättas annan gemensamhetsanläggning än sådan som är nödvändig för ett ändamålsenligt boende i området.

Kan enligt bestämmelser i annan författning än fastighetsbildningslagen fråga om inrättande av anläggning gemensamt för flera fastigheter prövas av domstol eller annan myndighet, gäller ej denna lag. Ej heller gäller lagen allmän vatten- och avloppsanläggning eller allmän fjärrvärmeanläggning.

7 §

Gemensamhetsanläggning får ej inrättas, om ägarna av de fastigheter som skall delta i anläggningen och hyresgästerna i sådana fastigheter mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. Vid denna prövning skall främst deras mening beaktas som har störst nytta av anläggningen. Hyresgästerna företräds av riksorganisation av hyresgäster eller förening som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheterna är belägna (hyresgästorganisation).

Gemensamhetsanläggning får ej inrättas, om ägarna av de fastigheter som skall delta i anläggningen och hyresgästerna i sådana fastigheter mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. Vid denna prövning skall främst deras mening beaktas som har störst nytta av anläggningen. Hyresgästerna företräds av organisation av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för berörd fastighet eller, om förhandlingsordning ej gäller, riksorganisation av hyresgäster eller förening, som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen (hyresgästorganisation).

Första stycket gäller inte, om behovet av anläggningen är synnerligen angeläget.

18 §

Rätt att påkalla förrättning enligt denna lag tillkommer ägaren av fastighet, som avses skola delta i anläggningen, byggnadsnämnden och hyresgästorganisation.

Rätt att påkalla förrättning enligt denna lag tillkommer ägaren av fastighet, som avses skola delta i anläggningen, byggnadsnämnden och hyresgästorganisation. *En samfällighetsförening får, efter beslut av föreningsstämma, påkalla förrättning som angår gemensamhetsanläggning under föreningens förvaltning.*

Länsstyrelsen kan påkalla förrättning för inrättande av anläggning som styrelsen finner vara av större betydelse från allmän synpunkt.

Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv får förvärvaren påkalla förrättning för inrättande av sådan anläggning varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas, minskas eller förebyggas.

Om rätt för väghållare att påkalla förrättning enligt denna lag finns bestämmelser i 20 a § och 25 § tredje stycket väglagen (1971:948).

19 §

I fråga om förrättning enligt denna lag äger 4 kap. 1–24, 27–40 och 42 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning.

I fråga om förrättning enligt denna lag äger 4 kap. 1–24 och 27–40 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning. *Vid förrättning enligt 35 §, som angår fråga om ändring av kretsen av fastigheter som deltar i en gemensamhetsanläggning vilken förvaltas av en samfällighetsförening, är föreningen sakägare i stället för delägarna.*

Har hyresgästorganisation påkallat förrättningen eller kan den eljest beröra hyresgästers rätt, skall fastighetsbildningsmyndigheten underrätta organisationen om tid och plats för sammanträde eller i fall som avses i 4 kap. 15 § fastighetsbildningslagen, om förrättningen innan denna avslutas.

22 §¹

Uppkommer fråga om inlösen äger 8 kap. 7 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning

35 §

Inträder, sedan fråga som behandlats vid förrättning enligt denna lag slutligt avgjorts, ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på

Inträder, sedan fråga som behandlats vid förrättning enligt denna lag slutligt avgjorts, ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på

¹ Nuvarande lydelse = förslag i SOU 1984:72

frågan, kan denna prövas vid ny förrättning. Även utan att sådana förhållanden inträtt, får ny förrättning äga rum om i det tidigare avgörandet föreskrivits att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid utgått.

frågan, kan denna prövas vid ny förrättning. Även utan att sådana förhållanden inträtt, får ny förrättning äga rum om i det tidigare avgörandet föreskrivits att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid utgått
eller om ett klart behov av omprövning eljest framkommit.

Vid den nya förrättningen får ej beslutas sådan ändring i fråga om kretsen av fastigheter som deltagar i gemensamhetsanläggning eller fastighets andelstal att avsevärd olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt.

Är vid den nya förrättningen fråga endast om ändring som icke påverkar bebyggelsens utformning eller markanvändningen i övrigt, behöver byggnadsnämndens medgivande enligt 23 § ej inhämtas.

Övergångsbestämmelserna
till lagen (1974:822)
om ändring i anläggningslagen

De nya bestämmelserna äger tills vidare tillämpning

dels i följande kommuner, nämligen Stockholms län: Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Tyresö, Täby, Upplands-Bro, Upplands Väsby, Vallentuna, Vaxholm och Värmdö kommuner, Malmöhus län: Bara, Burlöv, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommuner, Hallands län: Kungsbacka kommun, Göteborgs och Bohus län: Göteborg, Härryda, Kungälv, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö kommuner, Älvsborgs län: Ale och Lerum kommuner

dels i annan kommun, om regeringen förordnar om det på ansökan av förening som är ansluten till riksorganisation av hyresgäster och inom vars verksamhetsområde kommunen är belägen.

1. Denna lag träder i kraft den

2. Bestämmelserna i 1 § andra stycket och 19 § första stycket andra meningen anläggningslagen (1973:1149) äger ej tillämpning beträffande förrättning enligt anläggningslagen som har sökts före ikraftträdandet.

3. Har vid förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149) sammanträde med sakägarna hållits före ikraftträdandet gäller 7 § anläggningslagen i dess äldre lydelse och övergångsbestämmelserna till lagen (1974:822) om ändring i anläggningslagen.

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

dels att 7, 8, 18, 20, 28, 49 och 52 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas fyra nya paragrafer, 20 a, 21 a, 41 a och 49 a §§, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 §

Kan delägarna *icke* enas i fråga om viss förvaltningsåtgärd, skall *fastighetsdomstolen* på begäran av delägare *förordna någon att hålla sammanträde med delägarna för avgörande av frågan. Förordnande skall dock inte meddelas om åtgärden med hänsyn till samfällighetens omfattning och beskaffenhet samt övriga omständigheter ej bör vidtagas utan att föreningsförvaltning anordnas.*

Har begäran framställts om förordnande enligt första stycket, får domstolen, om synnerliga skäl föranleder det, i avbidan på att den med förordnandet avsedda frågan avgjorts, utse god man för förvaltning av samfälligheten eller vidtaga annan åtgärd som behövs för att säkerställa delägarbeslutet.

Kan delägarna *inte* enas i fråga om viss förvaltningsåtgärd, skall, på begäran av delägare, *fastighetsbildningsmyndigheten* eller *den som myndigheten förordnar därtill hålla sammanträde med delägarna för att avgöra frågan eller, om omständigheterna därtill föranleder, anordna föreningsförvaltning.*

Fastighetsbildningsmyndigheten får, om synnerliga skäl föranleder det, vidtaga åtgärd som behövs för att säkerställa delägarbeslutet.

8 §

Den som *förordnats* att hålla sammanträde enligt 7 § skall utreda vilka som är delägare.

Den som *skall* hålla sammanträde enligt 7 § skall utreda vilka som är delägare.

18 §

Samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats.

Samfällighetsförening får *ej* driva verksamhet som är *främmande* för det ändamål som samfälligheten skall tillgodose.

Samfällighetsförening får *endast* driva verksamhet som är *förenlig med* det ändamål som samfälligheten skall tillgodose.

20 §

Samfällighetsförening bildas vid sammanträde med delägarna genom att de antager stadgar och utser styrelse.

Sammanträde enligt första stycket hålles av den som *fastighetsdomstolen* förordnat därtill. *Sådant förordnande meddelas* på begäran av delägare. Dock skall i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller anläggningslagen (1973:1149) fastighetsbildningsmyndigheten eller, om särskild förrättningsman förordnats enligt 4 § sistnämnda lag, denne hålla sammanträde enligt första stycket beträffande samfällighet som beröres av förrättningen, om delägare i samfälligheten begär det eller om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att samfällighetsförening bildas.

I fråga om samfälligheter enligt 1 § första stycket 5 skall vad som i andra stycket sägs om förrättning och förrättningsman gälla förrättning och förrättningsman enligt vattenlagen (1983:291). Om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att en samfällighetsförening bildas för förvaltningen av en bevattnings- eller vattenregleringssamfällighet, får *domstolen förordna någon att hålla* sammanträde enligt första stycket även om delägare i samfälligheten inte har begärt det.

Sammanträde enligt första stycket hålles, på begäran av delägare, av *fastighetsbildningsmyndigheten eller* den som *myndigheten* förordnat därtill. Dock skall i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller anläggningslagen (1973:1149) fastighetsbildningsmyndigheten eller, om särskild förrättningsman förordnats enligt 4 § sistnämnda lag, denne hålla sammanträde enligt första stycket beträffande samfällighet som beröres av förrättningen, om delägare i samfälligheten begär det eller om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att samfällighetsförening bildas.

I fråga om samfälligheter enligt 1 § första stycket 5 skall vad som i andra stycket sägs om förrättning och förrättningsman gälla förrättning och förrättningsman enligt vattenlagen (1983:291). Om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att en samfällighetsförening bildas för förvaltningen av en bevattnings- eller vattenregleringssamfällighet, får *fastighetsbildningsmyndigheten* hålla sammanträde enligt första stycket även om delägare i samfälligheten inte har begärt det.

20 a §

Sammanträde för bildande av samfällighetsförening, som skall förvalta gemensamhetsanläggning inom bostadsområde där exploatering för bostadsbebyggelse pågår, får inte hållas förrän till försäljning utbudna fastigheter, som skall delta i anläggningen, sålts och tilltratts av köparna, såvida inte synnerliga skäl föranleder annat.

Sammanträde enligt första stycket hålls av fastighetsbildningsmyndigheten på begäran av delägare, byggnadsnämnden eller länsstyrelsen.

21 a §

Vid omröstning på sammanträde för bildande av samfällighetsförening som skall förvalta gemensamhetsanläggning inom bostadsområde där skilda besittningsformer till bostäderna förekommer (s. k. integrerat bostadsområde) eller där bostäderna innehåller hyres- eller bostadsrätt, skall i stället för vad som sägs i 12 § första stycket första punkten reglerna i 49 a § gälla.

28 §

Stadgar för samfällighetsförening skall ange

1. föreningens firma,
2. samfällighet som förvaltas av föreningen och grunderna för förvaltningen,
3. den ort där styrelsen skall ha sitt säte,
4. hur styrelsen skall vara sammansatt och hur den skall utses samt grunderna för dess beslutsföret,
5. hur revision av styrelsens förvaltning skall ske,
6. föreningens räkenskapsperiod.

7. hur ofta ordinarie föreningsstämma skall hållas,

8. det sätt på vilket kallelse till föreningsstämma skall ske och andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom ävensom den tid före sammanträde då kallelseåtgärd senast skall vidtagas.

Stadgarna får ej innehålla föreskrift som strider mot denna lag eller annan författning.

Stadgar för samfällighetsförening skall ange

1. föreningens firma,
2. samfällighet som förvaltas av föreningen och grunderna för förvaltningen,
3. den ort där styrelsen skall ha sitt säte,
4. hur styrelsen skall vara sammansatt och hur den skall utses samt grunderna för dess beslutsföret,
5. hur revision av styrelsens förvaltning skall ske,
6. föreningens räkenskapsperiod,

6 a. de grunder enligt vilka medel skall avsättas för säkerställande av underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggning som förvaltas av föreningen,

7. hur ofta ordinarie föreningsstämma skall hållas,

8. det sätt på vilket kallelse till föreningsstämma skall ske och andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom ävensom den tid före sammanträde då kallelseåtgärd senast skall vidtagas.

Vad som föreskrivs under punkten 6 a gäller enbart beträffande samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggning inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter jämte hyresfastighet eller hotsrättsfastighet.

41 a §

Är samfällighetsförening skyldig att avsätta medel till fond för underhåll och förnyelse skall underhålls- och förnyelseplan upprättas av styrelsen, om det inte är obehövligt. Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av fondavsättningarnas storlek.

Av utgifts- och inkomststaten för förening som sägs i första stycket skall framgå de belopp som åtgår till fondavsättning.

49 §

Röstberättigad medlem, som är närvarande vid föreningsstämma, har, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. I fråga som har ekonomisk betydelse skall medlemmarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om medlem begär det. Dock får medlems röstetal ej överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar.

Medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ombud får ej företräda mer än en medlem. Som stämmans beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avgivits. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden.

Första och andra styckena gäller ej i den mån annat följer av 51 eller 52 §. Avvikelse från andra stycket får föreskrivas i stadgarna.

Första och andra styckena gäller ej i den mån annat följer av 49 a, 51 eller 52 §. Avvikelse från andra stycket får föreskrivas i stadgarna.

49 a §

I fråga om samfällighetsförening som förvaltar sådan gemensamhetsanläggning som sägs i 21 a § skall vid omröstning på föreningsstämma medlemmarnas röstetal alltid beräknas efter delägarfastigheternas andelstal med tillämpning av regeln om

röstspärr i 49 § första stycket tredje meningen.

Föreligger förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) om fördelning av det andelstal som åsatts hyresfastighet vid förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149) på de i fastigheten ingående lägenheterna, får den fastighetsägaren tillkommande rösträtten vid stämman i stället utövas av envar lägenhetshavare. Motsvarande gäller beträffande lägenhetshavare i en bostadsrättsfastighet, om det på bostadsrättsföreningens stämma har beslutats om fördelning av det andelstal som åsatts bostadsrättsfastigheten vid förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149) på de i fastigheten ingående lägenheterna.

En lägenhetshavares röstetal utgörs av det andelstal som överenskommit beträffande hans lägenhet.

52 §

Vid omröstning i fråga om ändring av föreningens stadgar har varje röstberättigad medlem, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. För beslut om sådan ändring fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Föreskrives strängare villkor i stadgarna, skall det gälla.

Vid omröstning i fråga om ändring av föreningens stadgar har varje röstberättigad medlem, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. I fråga om samfällighetsförening som förvaltar sådan gemensamhetsanläggning som sägs i 21a § skall dock vid omröstningen i stället gälla vad som föreskrivs i 49a §. För beslut om ändring av stadgarna fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Föreskrives strängare villkor i stadgarna, skall det gälla.

Beslut enligt första stycket skall genom styrelsens försorg genast anmälas för registrering. Vid anmälan skall fogas två bestyrkta avskrifter av protokoll över beslutet. Beslutet får ej tillämpas innan registrering skett.

1. Denna lag träder i kraft den
2. Bestämmelsen i 20 a § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter äger ej tillämpning i de fall förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149) sökts före ikraftträdandet och om i samband med förrättningen, på grund av vad som sägs i 20 § andra stycket lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, skall bildas samfällighetsförening.
3. Beträffande före den bildad samfällighetsförening skall sådan ändring av föreningens stadgar, som föranleds av bestämmelserna i 28 § punkten 6 a lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, beslutas på den föreningsstämma som äger rum närmast efter ikraftträdandet.
4. Beträffande före den bildad samfällighetsförening som sägs i 21 a § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter skall bestämmelserna i 49 a § och 52 § första stycket andra meningen lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter tillämpas från och med den föreningsstämma som äger rum närmast efter ikraftträdandet.

Härigenom föreskrivs i fråga om ledningsrättslagen (1973:1144)
dels att 20 § skall upphöra att gälla,
dels att 16 § skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

16 §

I fråga om förrättning enligt denna lag äger 4 kap. 1–24, 27–35, 37–40 och 42 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning.

I fråga om förrättning enligt denna lag äger 4 kap. 1–24, 27–35 och 37–40 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning.

Avser förrättning endast att inskrivet servitut eller inskriven nyttjanderätt avseende rätt att framdraga och bibehålla ledning skall förändras till ledningsrätt, skall dock sammanträde med sakägarna hållas bara om särskilda skäl talar för det. Vid sådan förrättning behöver ärendet ej hänskjutas till byggnadsnämnden enligt 21 §.

Vid förrättning som avses i andra stycket får inskrivet servitut avseende rätt att framdraga och bibehålla ledning, som utgör tillbehör till annan fastighet eller annan inskriven tomträtt än den där ledningen finns, förändras till ledningsrätt endast om därvid förordnas att ledningsrätten skall höra till den fastighet eller tomträtt till vilken ledningen hör.

Svarar fastighet för fordran, får inskrivet servitut eller inskriven nyttjanderätt förändras till ledningsrätt endast om sådana medgivanden som avses i 14 § andra stycket föreligger. Medgivande av rättsägare behövs dock ej, om förändringen är väsentligen utan betydelse för honom.

20 §¹

Uppkommer fråga om inlösen äger 8 kap. 7 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning.

Denna lag träder i kraft den

¹ Nuvarande lydelse = förslag i SOU 1984:72

Härigenom föreskrivs i fråga om delgivningslagen (1970:428) att 9 och 10 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 §

Skall delgivning ske med annan juridisk person än staten, överbringas handlingen till någon som har rätt att företräda den juridiska personen eller, om flera är gemensamt behöriga, till någon av dem. Saknas behörig ställföreträdare men finns någon som har rätt att sammankalla dem som skall besluta i den juridiska personens angelägenheter, överbringas handlingen till denne.

Delgivning med dödsbo genom att handlingen överbringas till någon av dödsbodelägarna får ske endast om denne sitter i boet. Dödsbodelägare som mottagit handlingen skall utan dröjsmål underrätta övriga om delgivningen.

I fråga om dödsbo som förvaltas av delägarna äger första stycket tillämpning endast när den fråga som avses med delgivningen angår förvaltningen av fast egendom som tillhör dödsboet. Sitter någon av dödsbodelägarna i boet, får delgivning med dödsboet dock ske genom att handlingen överbringas till denne. Dödsbodelägare som mottagit handlingen skall utan dröjsmål underrätta övriga om delgivningen.

Dödsbodelägare som sitter i boet har rätt att taga emot handlingen, även om boet ej förvaltas av delägarna. Han svarar i sådant fall för att handlingen utan dröjsmål lämnas till någon som har rätt att företräda boet.

10 §

Skall delgivning ske med delägare i samfällighet eller med medlemmar i sammanslutning och är styrelse eller annan utsedd att förvalta samfällighetens eller sammanslutningens angelägenheter, får handlingen överbringas till ledamot av styrelsen eller förvaltaren. Saknas styrelse eller förvaltare men finns någon som har rätt att sammankalla dem som skall besluta i samfällighetens eller sammanslutningens angelägenheter, får handlingen överbringas till denne.

Tillhör gruva flera gemensamt, får delgivning med delägarna ske genom att handlingen överbringas till gruvföreståndaren.

Innehas fast egendom med samäganderätt, får delgivning med ägarerna ske genom att handlingen överbringas till någon av dem. Tillhör gruva flera gemensamt, får delgivning med delägarna ske genom att handlingen överbringas till gruvföreståndaren.

Har den som enligt denna paragraf mottagit handling ej rätt att föra delägarnas eller medlemmarnas talan, skall han lämna handlingen till någon som har sådan behörighet eller underrätta dem som avses med delgivningen.

Denna lag träder i kraft den

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål att 4 § skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

När mål enligt särskilda bestämmelser efter prövning av själva saken avgöres utan huvudförhandling är fastighetsdomstol domför utan nämndemännen. I övrigt är fastighetsdomstol vid handläggning av mål domför med en lagfaren ledamot i samma utsträckning som föreskrives för tingsrätt.

I fastighetsbildningsmål som skall avgöras efter prövning av själva saken är fastighetsdomstol domför med en lagfaren ledamot

när målet avgörs vid sådant särskilt sammanträde som sägs i 16 kap. 3 § fastighetsbildningslagen (1970:988),

när målet avgörs vid huvudförhandling, om det är tillräckligt med hänsyn till målets beskaffenhet att målet avgörs av en enda domare samt sakägarna och andra taleberättigade samtycker till det eller saken är uppenbar,

när målet enligt bestämmelserna i 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen avgörs utan huvudförhandling, såvida antingen enighet föreligger mellan sakägarna och andra taleberättigade i fråga om hur det överklagade beslutet skall ändras eller om det är tillräckligt med hänsyn till målets beskaffenhet att målet avgörs av en enda domare samt sakägarna och andra taleberättigade samtycker till det eller saken är uppenbar.

I avgörande av fastighetsbildningsmål, som enligt andra stycket kan avgöras av en lagfaren ledamot ensam, får även en teknisk ledamot delta, om det är lämpligt.

-
1. Denna lag träder i kraft den
 2. Äldre bestämmelser om fastighetsdomstolens domförhet gäller alltjämt vid huvudförhandlingar som har påbörjats före ikraftträdandet samt vid överläggningar och omröstningar i anslutning till sådana huvudförhandlingar.

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1971:479)¹ att 59 § skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

59 §

Bestämmelserna i 52–61 §§ lagen (1951:308) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsförening. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, äger de dock endast en röst om ej annat bestämts i stadgarna. Vidare kan medlems rösträtt utövas av medlemmens make som ombud, även om denne ej är medlem i föreningen, såvida inte annat bestämts i stadgarna.

Vid föreningsstämma får beslutas om fördelning av det andelstal som åsatts bostadsrättsföreningens fastighet vid förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149) på de i fastigheten ingående lägenheterna.

Denna lag träder i kraft den

¹ Lagen omtryckt i SFS 1982:353

Yttrande över delbetänkandet Fastighetsbildning 1 har avgetts av hovrätten för Nedre Norrland, centralnämnden för fastighetsdata (CFD), statens vägverk, lantbruksstyrelsen, skogsstyrelsen, statens planverk, statens lantmäteriverk, domänverket, kammarkollegiet, statskontoret, riksrevisionsverket, länsstyrelsen i Malmöhus län, länsstyrelsen i Västernorrlands län, Lantbrukarnas riksförbund (LRF), Näringslivets byggandsdelegation, Svenska Kommunal-Tekniska föreningen, Svenska kommunförbundet, Sveriges advokatsamfund, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges lantmäteriförening och Sveriges villaägareförbund.

Lantmäteriverket har överlämnat yttranden från överlantmätarmyndigheten i Stockholms län, Malmöhus län, Göteborgs och Bohus län, Skaraborgs län, Värmlands län, Kopparbergs län, Västerbottens län samt fastighetsbildningsmyndigheten i Mora distrikt.

Länsstyrelsen i Västernorrlands län har bifogat ett yttrande från Örnsköldsviks kommun.

Skrivelser har dessutom inkommit från Västerås kommun och Kalmar kommun samt från advokaten Erik Lindén, Åmål.

Yttrande över slutbetänkandet Fastighetsbildning 4 har avgetts av hovrätten för Nedre Norrland, Stockholms tingsrätt, Gävle tingsrätt, domstolsverket, statens planverk, statens lantmäteriverk, statens naturvårdsverk, domänenverket, kammarkollegiet, lantbruksstyrelsen, statskontoret, rikrevisionsverket, länsstyrelsen i Malmöhus län, länsstyrelsen i Västernorrlands län, rättegångsutredningen (Ju 1977:06), Svenska kommunförbundet, Stockholms kommun, Halmstads kommun, Lantbrukarnas riksförbund (LRF), Svenska Kommunal-Tekniska föreningen, Sveriges advokatsamfund, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges jordägareförbund, Sveriges lantmätareförening, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Hyresgästernas riksförbund, Svenska riksbyggen, HSB:s riksförbund ek. för., Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SCB), Sveriges Villaägareförbund samt Riksförbundet Vi i Småhus.

Lantmäteriverket har överlämnat yttranden från överlantmätarmyndigheterna i Stockholms, Uppsala, Östergötlands, Malmöhus, Älvsborgs och Kopparbergs län. Överlantmätarmyndigheten i Östergötlands län har bifogat ett yttrande från stadsingenjörskontoret i Norrköpings kommun.

Länsstyrelsen i Västernorrlands län har överlämnat yttrande av den kommunala fastighetsbildningsmyndigheten i Sundsvall.

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹
dels att 7 kap. 28 och 29 §§, 8 kap. 4 §, 9 kap. 23 § samt 20 kap. 13 §
 skall ha följande lydelse,
dels att i balken skall införas en ny paragraf, 23 kap. 9 §, samt närmast
 före denna en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

28 §

Gäller nyttjanderätt eller servitut
 efter *fastighetsdelning* i flera fastig-
 heter, skall vederlag som utgår för
 rättigheten tillkomma ägarna av
 dessa i förhållande till belastningen
 på varje fastighet.

Gäller nyttjanderätt eller servitut
 efter *fastighetsbildning* i flera fastig-
 heter, skall vederlag som utgår för
 rättigheten tillkomma ägarna av
 dessa i förhållande till belastningen
 på varje fastighet.

29 §

Om fastighet som besväras av
 nyttjanderätt eller servitut under-
 går fastighetsreglering, får rättighe-
 ten därefter utövas på område, som
 genom regleringen överföres till
 fastigheten. Detta gäller dock icke,
 om rättighetens utövning genom
 upplåtelseavtalet är begränsad till
 viss del av fastigheten eller utöv-
 ning av rättigheten på det överför-
 da området eljest måste anses stri-
 da mot upplåtelsen. Föreskrift om
 rätt för fastighetsbildningsmyndig-
 heten att bestämma nytt område
 för utövning av nyttjanderätt finns
 i fastighetsbildningslagen
 (1970:988).

Om fastighet som besväras av
 nyttjanderätt eller servitut under-
 går fastighetsreglering, får rättighe-
 ten därefter utövas på område, som
 genom regleringen överföres till
 fastigheten. Detta gäller dock icke,
 om rättighetens utövning genom
 upplåtelseavtalet är begränsad till
 viss del av fastigheten eller om ut-
 övning av rättigheten på det över-
 förda området eljest måste anses
 strida mot upplåtelsen *eller är oför-
 enlig med sådant förordnande som
 avses i tredje stycket*. Föreskrift om
 rätt för fastighetsbildningsmyndig-
 heten att bestämma nytt område
 för utövning av nyttjanderätt finns
 i fastighetsbildningslagen
 (1970:988).

Nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft gäller ej vidare i mark
 eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår fastighet vari rättighe-
 ten upplåtits. Det åligger den som tillträder sådan byggnad att inom en
 månad från tillträdet uppsäga hyresavtal som gällde mot avträdaren. I
 annat fall gäller avtalet mot honom.

*Att fastighetsbildningsmyndighe-
 ten kan förordna att en rättighet
 skall fortsätta att gälla i mark eller
 byggnad som genom fastighetsregle-
 ring frångår den fastighet vari rät-*

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

tigheten upplåtits föreskrivs i 5 kap. 33 a § och 7 kap. 13 § fastighetsbildningslagen (1970:988). En sådan rättighet skall vid tillämpningen av 22 § äga företräde framför en rättighet som enligt första stycket skulle få utövas i marken eller byggnaden.

8 kap.²

4 §

Uppsäges arrendeavtal med anledning av att arrenderätten är förverkad, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter uppsägningen, om ej rätten finner skäligt ålägga arrendatorn att avflytta tidigare eller annat följer av 25 §.

Om arrendeavtal uppsäges av annan orsak som ger jordägare eller arrendator rätt att frånträda avtalet, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. Sker uppsägningen innan arrendatorn tillträtt arrendestället, upphör avtalet dock genast att gälla.

Om arrendeavtal uppsäges av annan orsak som ger jordägare eller arrendator rätt att frånträda avtalet, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. *Frånträder arrendatorn avtalet med stöd av 7 kap. 30 § andra stycket, skall avtalet, om arrendatorn begär det i uppsägningen, i stället upphöra att gälla den dag då arrendatorn till följd av fastighetsregleringen är skyldig att avträda mark. Sker uppsägningen innan arrendatorn tillträtt arrendestället, upphör avtalet genast att gälla.*

Fardag är den 14 mars.

9 kap.

23 §³

Avräkning mellan jordägaren och arrendatorn skall ske, när arrendestället avträdes. Avräkning skall även ske vid tidigare tidpunkt i den mån avtal därom träffats. I samband med förlängning av arrendeavtalet skall avräkning alltid ske, om mer än nio år förflutit från tillträdet eller från närmast föregående avräkning.

Avräkning skall också ske i samband med ett förordnande enligt 5 kap. 33 a § fastighetsbildningslagen (1970:388).

Om ej annat avtalats, skall avräkning grundas på syn vid avräkningsperiodens början och slut.

Vid avräkningen skall beaktas om kostnaderna för att avhjälpa de brister som förelåg vid avräkningsperiodens början har förändrats under perioden.

² Senaste lydelse 1981:784.

³ Senaste lydelse 1985:928.

20 kap.

13 §⁴

Om det på grund av innehållet i protokollet och vad som i övrigt framkommit måste antagas, att det påstådda förvärvet ägt rum samt att det är giltigt och kan göras gällande, skall den omständigheten att endast protokollet åberopas som fångeshandling ej utgöra hinder mot lagfart.

Om det på grund av innehållet i protokollet och vad som i övrigt framkommit måste antagas, att det påstådda förvärvet ägt rum samt omständigheterna ger vid handen att sökanden bör anses som ägare, skall den omständigheten att endast protokollet åberopas som fångeshandling ej utgöra hinder mot lagfart. Ett förvärv för vilket tillstånd av myndighet fördras får dock inte läggas till grund för lagfart förrän tillstånd har lämnats.

Har i fall som avses i första stycket förvärvaren eller någon som härleder sin rätt från honom innehaft fastigheten med äganderättsanspråk under de tio åren närmast före det år då lagfartsansökan företages till prövning, utgör omständighet som avses i 7 § 2 hinder mot lagfart endast om inskrivning eller anteckning, som grundar sig på annans äganderätt till fastigheten eller anspråk därpå, skett i fastighetsboken under nämnda tid.

I ärende om lagfart som avses i denna paragraf skall, om så finnes erforderligt, inhämtas yttrande från kammarkollegiet. Kollegiet får föra talan mot beslut, varigenom lagfart beviljats.

23 kap.

Övriga bestämmelser

9 §

Kommer en inskriven rättighet till följd av ett förordnande enligt 5 kap. 33 a § eller 7 kap. 13 § fastighetsbildningslagen (1970:988) att gälla i en annan fastighet än den i vilken den har blivit inskriven, skall rättigheten inskrivas i den andra fastigheten. En sådan inskrivning ger samma rätt till företräde som om den verkställts efter ansökan.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

⁴ Senaste lydelse 1975:1085.

Lag om ändring i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål

Härigenom föreskrivs att 4 § lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

När mål enligt särskilda bestämmelser efter prövning av själva saken avgöres utan huvudförhandling är fastighetsdomstol domför utan nämndemännen. *I övrigt är fastighetsdomstol vid handläggning av mål domför med en lagfären ledamot i samma utsträckning som föreskrives för tingsrätt.*

Föreslagen lydelse

4 §

När mål enligt särskilda bestämmelser efter prövning av själva saken avgöres utan huvudförhandling är fastighetsdomstol domför utan nämndemännen.

I mål som skall avgöras efter prövning av själva saken är fastighetsdomstol domför med en lagfären ledamot, om målet avgörs vid sådant särskilt sammanträde som sägs i 16 kap. 3 § fastighetsbildningslagen (1970:988).

I övrigt är fastighetsdomstol vid handläggning av mål domför med en lagfären ledamot i samma utsträckning som föreskrivs för tingsrätt.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

2. Äldre bestämmelser om fastighetsdomstolens domförhet gäller alltså vid huvudförhandlingar som har påbörjats före ikraftträdandet.

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)¹

dels att 4 kap. 42 § skall upphöra att gälla,

dels att 4 kap. 8, 11, 15, 17, 18, 25 a, 29, 30 och 39 §§, 5 kap. 3, 5, 10, 17, 18, 30 a och 34 §§, 6 kap. 6 §, 7 kap. 5 §, 8 kap. 7 §, 14 kap. 2 och 8 §§, 15 kap. 2—7, 10 och 11 §§, 16 kap. 1—3, 9, 11, 12 och 15 §§, 17 kap. 1 och 2 §§, 18 kap. 1 § samt 19 kap. 3 § skall ha följande lydelse,

dels att i lagen skall införas åtta nya paragrafer, 4 kap. 10 a och 11 a §, 5 kap. 30 b och 33 a §§, 6 kap. 7 §, 7 kap. 12 och 13 §§ samt 15 kap. 12 §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.

8 §

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

Ansökan om fastighetsbildning göres skriftligen hos fastighetsbildningmyndigheten. Muntlig ansökan som göres vid förrättningsammansträde skall dock godtas, om den väckta frågan lämpligen kan prövas vid samma förrättning. *Ansökan kan ges in till en fastighetsbildningsmyndighet inom länet eller till överlantmätarmyndigheten i länet.*

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 rätt till elektrisk kraft 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.

10 a §

Om ansökan har gjorts om fastighetsbildning för bebyggelse eller annat ändamål som kräver medgivande enligt naturvårdslagen (1964:822), får fastighetsbildningsmyndigheten för sökandens räkning begära prövning av tillåtligheten av åtgärden enligt den lagen.

¹ Lagen omtryckt 1971:1035.

11 §

I den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt skall fastighetsbildningsmyndigheten utreda vilka som i egenkap 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.

Sakägare är den som äger en fastighet som berörs av förrättningen eller som har servitutsrätt i en sådan. Om förrättningen angår samfälld mark som förvaltas av en samfällighetsförening, är i stället föreningen sakägare. Vid fastighetsreglering är dessutom innehavare av nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft sakägare, om regleringen har betydelse för dem.

Den som har lagfart på en fastighet anses som dess ägare, om det inte visas att fastigheten tillhör någon annan. Om det är ovisst vilken av flera som äger en fastighet eller som innehar en rättighet, behandlas samtliga som sakägare. Om en fastighet har bytt ägare genom ett förvärv som inte är fullbordat, är både överlåtare och förvärvaren sakägare.

Om det behövs med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt skall fastighetsbildningsmyndigheten utreda vilka som är sakägare. Ägaren till en fastighet som berörs av förrättningen är skyldig att när myndigheten begär det uppge sådana för honom kända innehavare av särskild rätt till fastigheten som är sakägare. Underlåter ägaren detta utan giltigt skäl, skall han ersätta den skada som därigenom uppkommer för rättighetshavaren.

11 a §

Rätten får förordna en god man som avses i 11 kap. föräldrabalken att företräda ett bolag eller en förening eller annan sammanslutning som upplösts, om förhållandena är sådana att det inte går att i förrättningen utreda vilka som är sammanslutningens rättsägare och kostnaderna för en likvidation i enlighet med särskilda bestämmelser om detta inte skulle stå i rimligt förhållande till värdet av den egendom som tillhör sammanslutningen.

När förrättningen avslutats, skall

rätten bestämma om den fortsatta förvaltningen. Rätten får därvid föreskriva att sammanslutningens egendom skall överlämnas till allmänna arvsfonden.

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. *Därjämte skall byggnadsnämnden underrättas om förrättningen innan denna avslutas.*

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. *Detta gäller inte den som är sakägare endast därför att han har del i samfällighet, om underrättelse enligt 6 kap. 7 § första stycket har lämnats.*

Byggnadsnämnden skall underrättas om förrättningen innan denna avslutas.

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 motivering av beslutet *icke* kan anses överflödigt. 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 *besvara sig* underrättas om beslutet utan dröjsmål. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

I beslut skall anges de skäl på vilka avgörandet grundas, såvida motivering av beslutet *inte* kan anses överflödigt. Beslut, som meddelas i samband med förrättningens avslutande eller inställande, och beslut, *som får överklagas* särskilt, skall dessutom innehålla *anvisning om hur beslutet kan överklagas*.

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 *som får överklagas* särskilt, skall sakägare och annan som får *överklaga* underrättas om beslutet utan dröjsmål. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

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.

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

Kallelse enligt första stycket behöver inte utfärdas till den som är sakägare endast därför att han har del i samfällighet, om under rättelse enligt 6 kap. 7 § första stycket har lämnats. Kallelse skall dock utfärdas, om sakägaren har framställt yrkande eller visat intresse i saken.

Kallelse skall i god tid före sammanträdet delges sakägarna.

25 a §²

Om byggnadsnämnden vid samråd enligt 4 kap. 25 § anser att tillåtligheten enligt 3 kap. 3 § av fastighetsbildning för ny eller befintlig bebyggelse kan sättas i fråga och om det från andra synpunkter finns förutsättningar för att genomföra fastighetsbildningen, skall fastighetsbildningsmyndigheten hänskjuta ärendet till byggnadsnämnden för prövning. Finns nämnden att 3 kap. 3 § inte utgör hinder mot fastighetsbildningen, skall nämnden lämna medgivande till denna.

Beslut varigenom byggnadsnämnden vägrat medgivande till fastighetsbildningen eller gjort sådant medgivande beroende av villkor får överklagas *genom besvär* hos länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut får överklagas *genom besvär* hos regeringen.

Beslut varigenom byggnadsnämnden vägrat medgivande till fastighetsbildningen eller gjort sådant medgivande beroende av villkor får överklagas hos länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut får överklagas hos regeringen.

Beslut av byggnadsnämnden eller högre instans varigenom medgivande till fastighetsbildningen vägrats eller gjorts beroende av villkor är bindande för fastighetsbildningsmyndigheten.

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 *besvara sig över* beslutet. Sådant tillkännagivande skall lämnas vid

Avslutningsbeslut skall meddelas på sammanträde eller på tid och plats som myndigheten tillkännagivit för sakägarna och annan som får *överklaga* beslutet. Sådant tillkännagivande skall lämnas vid

² Senaste lydelse 1987:124.

sammanträde eller också genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

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.

Sedan förrättningen avslutats skall fastighetsbildningsmyndigheten *under den tid överklagande får ske* 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 *under den tid överklagande får ske* 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 detta skall *överklagas* särskilt.

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

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 *berörande 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.

Har fastighetsbildningsmyndigheten meddelat beslut i fråga *som får överklagas* särskilt, skall förrättningen vila i de delar som är beroende av frågans slutliga lösning, *om inte* myndigheten finner att förrättningen kan fortsätta utan betydande olägenhet eller fastighetsdomstolen förordnar att den skall fortgå.

42 §

Finner fastighetsbildningsmyndigheten att förrättningsbeslut till följd av skrivfel, felräkning eller liknande misstag innehåller uppenbar oriktighet, skall myndigheten besluta om rättelse. Detsamma gäller bekräftande 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.

5 kap.

3 §³

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

Rätt att påkalla fastighetsreglering har ägare av en fastighet som berörs av regleringen. En samfällighetsförening får efter beslut av föreningsstämma påkalla fastighetsreglering som berör samfälld mark under föreningens förvaltning.

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

Kommunen kan påkalla fastighetsreglering som behövs för att mark och vatten skall kunna användas för bebyggelse på ett ändamålsenligt sätt.

Länsstyrelsen kan påkalla fastighetsreglering som länsstyrelsen finner vara av större betydelse från allmän synpunkt.

5 §

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

Fastighetsreglering som begärts av sakägare får genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden skall förbättras. Detta gäller dock inte, om regleringen har påkallats av en samfällighetsförening och berör en samfällighet som inte längre är av gemensam betydelse för delägarfastigheterna.

³ Senaste lydelse 1987:124.

Har regleringen påkallats av annan än 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.

10 §

Om värdet av den mark och de andelar i samfällad 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 servitutsåtgärd 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 (likvidvärdering). 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 med hänsyn särskilt till egendomens marknadsvärde.

Om en nyttjanderätt eller ett servitut skall gälla mot tillträdaren på grund av ett förordnande enligt 33 a §, eller 7 kap. 13 § skall det likvidvärde som belastar tillträdaren minskas med belopp som motsvarar den värdeminskning som rättigheten innebär, i den mån detta kan ske utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt än rättigheten. Skyldighet att betala ersättning som inte motsvaras av minskning i likvidvärde fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till deras nytta av att regleringen genomförs på sådant sätt att ersättning skall utgå.

17 §

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

Om samfällad mark som förvaltas av en samfällighetsförening berörs av en förrättning, skall föreningen utge ersättning för mark som tillförs samfälligheten och ta emot ersättning för mark som frångår den.

Förvaltas samfälligheten av en styrelse eller förvaltare med befogenhet att uppbära medel som till-

skall inbetalas till myndighet enligt 16 § första stycket.

När 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.

kommer samfälligheten, skall ersättningen betalas ut till styrelsen eller förvaltaren, om inte någon delägare begär att den ersättning som belöper på hans andel skall utbetalas till honom. Endast om en sådan begäran framställs, skall fastighetsbildningsmyndigheten i ersättningsbeslutet ange varje delägars andel.

Ersättning som enligt 16 § första stycket skall inbetalas till myndighet skall räknas av innan utbetalning sker till en samfällighetsförening, styrelse eller förvaltare.

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 tomträtt, 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 avvikelserna 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 fastighetsgraderingsvärde skall upprättas skriftligen. Beträffande rätten att lämna sådant medgivande gäller samma villkor som för överlåtelse av fast egendom.

Medgivande eller samtycke enligt första stycket till åtgärd som berör samfällad mark skall, om samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, lämnas av föreningen i stället för av delägarna.

30 a §⁴

Om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt, får fastighetsbildningsmyndigheten medge att tillträde sker utan hinder av

Om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt, får fastighetsbildningsmyndigheten medge att tillträde sker utan hinder av

⁴ Senaste lydelse 1979:900.

att fastighetsbildningsbeslutet ej har vunnit laga kraft (förtida tillträde). Beslut om förtida tillträde får meddelas före förrättningens avslutande endast om *särskild talan får föras mot fastighetsbildningsbeslutet*.

att fastighetsbildningsbeslutet ej har vunnit laga kraft (förtida tillträde). Beslut om förtida tillträde får meddelas före förrättningens avslutande endast om fastighetsbildningsbeslutet *får överklagas särskilt*.

Om det ej är uppenbart att den ersättning som den tillträdande har att utge med anledning av fastighetsbildningsbeslutet blir obetydlig, skall fastighetsbildningsmyndigheten på yrkande av den tillträdande, fastighetsägaren eller annan som beröres av tillträdet föreskriva att den tillträdande innan förtida tillträde sker skall utge förskott på den ersättning som slutligt fastställs. Fastighetsbildningsmyndigheten skall vidare föreskriva att den tillträdande hos länsstyrelsen skall ställa säkerhet för den ytterligare ersättning jämte ränta som kan komma att fastställas samt för det skadestånd som kan komma att utgå, om fastighetsbildningsbeslutet eller beslut om tillträde ändras. I fråga om sådan säkerhet äger 7 kap. 7 och 8 §§ expropriationslagen (1972:719) motsvarande tillämpning.

Fastighetsbildningsmyndigheten skall ange den tid inom vilken den tillträdande senaste skall ha fullgjort vad fastighetsbildningsmyndigheten har föreskrivit. Har åliggandena ej fullgjorts inom utsatt tid, är medgivandet förfallet. Medgivande till förtida tillträde får utnyttjas när åliggandena har fullgjorts, även om beslutet om förtida tillträde icke har vunnit laga kraft.

Har förskott bestämts enligt denna paragraf, får den slutliga ersättningen ej bestämmas till lägre belopp än förskottet. Detta gäller dock endast om tillträde har skett eller förskottet ändå har betalats.

30 b §

Är mark som överförs genom fastighetsreglering belastad med nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft och skall rättigheten enligt 7 kap. 29 § jordabalken inte gälla mot tillträdaren, inträder skyldighet för rättighetens innehavare att avträda marken vid den tidpunkt som enligt 30 eller 30 a § gäller för tillträdet eller vid den senare tidpunkt som fastighetsbildningsmyndigheten föreskriver. Utgörs rättigheten av jordbruksarrende, inträder arrendatorns skyldighet att avträda marken dock tidigast på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det att arrendatorn fick under rättelse om att regleringen påkallats.

33 a §

Om en nyttjanderätt gäller i mark som genom fastighetsreglering överförs till en annan fastighet, skall fastighetsbildningsmyndigheten för-

ordna att nyttjanderätten består i det överförda markområdet, om någon sakägare begär det samt åtgärden är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen. Är ett arrende enligt lag förenat med rätt till förlängning, skall ett sådant förordnande meddelas på yrkande av arrendatorn, om denne visar beaktansvärda skäl för ett fortsatt arrende samt åtgärden inte i väsentlig mån motverkar syftet med regleringen.

Ett förordnande enligt första stycket innebär att upplåtelsen, såvitt den avser den överförda marken, gäller mot tillträdaren som om denne förvärvat marken genom en överlåtelse vid vilken har gjorts förbehåll om upplåtelsen. Fastighetsbildningsmyndigheten får dock föreskriva sådan jämkning av upplåtelsevillkoren som är ofrånkomlig. Ett förordnande enligt första stycket får meddelas utan att nyttjanderättshavaren har blivit hörd, om det är uppenbart att åtgärden inte är till olägenhet för att även i övrigt framstår som obehövt att höra honom.

Ett förordnande enligt första stycket skall redovisas i fastighetsbildningsbeslutet. Om nyttjanderätten är inskriven i fastighetsboken, skall underrättelse om förordnandet lämnas till inskrivningsmyndigheten när fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

34 §

Beröres nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft av fastighetsreglering, är rättighetshavaren sakägare vid förrättningen, om regleringen har betydelse för honom.

Fastighetsbildningsmyndigheten får föreskriva att en nyttjanderätt som har tillkommit genom expropriation eller något annat sådant förfogande skall upphöra, om det är uppenbart att nyttjanderätten inte längre behövs och åtgärden är av betydelse för regleringen. I annat fall får föreskrivas sådan ändring av villkoren för nyttjanderätten som behövs med hänsyn till ändamålet med fastighetsbildningen, under förutsättning att syftet med tvångsupplåtelsen inte därigenom motverkas.

6 kap.

6 §

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

Uppkommer fråga om tillämpning av första stycket och har ej i kallelserna till första förrättnings-sammanträdet angivits vad delägare i den samfällda 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.

Överförs mark från en samfällighet, utgår ersättning endast till delägare som har framställt yrkande om det. Ersättning skall dock utan yrkande fastställas för sådan andel i marken vars värde överstiger tre procent av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gällde året innan förrättningen påbörjades.

Första stycket gäller inte när samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening eller när i annat fall ersättning enligt 5 kap. 17 § andra stycket skall utbetalas till någon som företräder delägarna.

7 §

Om det är uppenbart att ersättning för samfälld mark enligt 6 § första stycket inte behöver fastställas utan yrkande, får underrättelse om förrättningsansökningen lämnas till någon eller några av de delägare som inte på annan grund är sakägare i förrättningen. Fastighetsbildningsbeslut får i sådana fall meddelas och förrättningen avslutas utan att samtliga delägare i samfälligheten har fått tillfälle att yttra sig i förrättningen.

Första stycket gäller inte, om samfälligheten brukas av delägarna för gemensamt ändamål.

7 kap.

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 utövat och omständigheterna även eljest är sådana att det måste anses övergivet.

Om det är uppenbart att ett servitut måste anses övergivit och att ett upphävande av servitutet inte minskar den härskande fastighetens värde, får servitutet upphävas utan att ägaren av denna fastighet har lämnats tillfälle att yttra sig i förrättningen.

12 §

Vid överföring av mark från en fastighet till vilken hör servitut eller annan särskild rättighet kan förordnas att rättigheten skall tillhöra båda de fastigheter som berörs av fastighetsregleringen eller endera av dem. Meddelas inte något förordnande gäller 2 kap. 5 §.

13 §

Vad som föreskrivs i 5 kap. 33 a § om nyttjanderätt gäller också i fråga om servitut som har upplåtits genom avtal.

8 kap.

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 rätt till elektrisk kraft. 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.

14 kap.

2 §

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

Fastighetsbestämning *handläggs* av fastighetsbildningsmyndigheten vid förrättning. Beträffande sådan förrättning *tillämpas* 4 kap. 1 – 24 §§, 28 § första stycket och 31 – 40 §§.

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

8 §

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

Har fastighetsbildningsmyndigheten meddelat beslut som får överklagas särskilt, skall beslutet samt karta och annan handling som fordras för klarläggande av beslutets innebörd hållas tillgängliga hos myndigheten under den tid beslutet får överklagas.

15 kap.

2 §⁵

Talan mot fastighetsbildningsmyndighetens beslut föres särskilt, om myndigheten

1. avvisat ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning eller avvisat ombud eller biträde,

2. ogillat jäv mot förämningsman,

3. beslutat i fråga om förskott enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket,

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

Fastighetsbildningsmyndighetens beslut skall överklagas särskilt, om myndigheten

1. avvisat ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning eller avvisat ombud eller biträde,

2. ogillat jäv mot förämningsman,

3. beslutat i fråga om förskott enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket eller tidpunkt för rättighetshavares skyldighet att avträda mark enligt 5 kap. 30 b §,

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 av förrättningsbeslut, karta eller annan handling,

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 kostnader 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,

9. avvisat överklagande.

Skrivelsen med överklagande en-

⁵ Senaste lydelse 1977:362.

genom besvär som skall inges till 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.

ligt denna paragraf skall ges in till fastighetsbildningsmyndigheten inom två veckor från den dag då beslutet meddelades. Överklagande får göras av sakägare. Beslut som avses i 1, 4, 5 och 8 får överklagas även av annan som beslutet rör.

3 §⁶

Talan mot tillståndsbeslut och beslut i fråga om förtida tillträde 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 om det är lämpligt. Om fastighetsbildningsbeslut ej innefattar medgivande till fastighetsbildningen i dess helhet, fordras vidare att tillståndsbeslut meddelas samtidigt eller att lagakraftätagande sådant beslut föreligger.

Besvär enligt denna paragraf får anföras av sakägare.

Tillståndsbeslut och beslut i fråga om förtida tillträde överklagas särskilt. Skrivelsen med överklagandet skall ges in till fastighetsbildningsmyndigheten inom fyra veckor från den dag då beslutet meddelades. Detsamma gäller fastighetsbildnings- och fastighetsbestämningsbeslut, om fastighetsbildningsmyndigheten förordnar att beslutet skall överklagas särskilt.

Förordnande att ett beslut skall överklagas särskilt får meddelas om det är lämpligt. Om fastighetsbildningsbeslut inte innefattar medgivande till fastighetsbildningen i dess helhet, fordras vidare att tillståndsbeslut meddelas samtidigt eller att lagakraftätagande sådant beslut föreligger.

Överklagande enligt denna paragraf får göras av sakägare.

4 §

Menar sakägare att förrättningen onödigt upphålles 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.

Menar sakägare att förrättningen onödigt upphålles 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 överklaga beslutet. Skrivelsen med överklagandet skall ges in till fastighetsbildningsmyndigheten.

Denna rätt att överklaga är inte begränsad till viss tid.

5 §

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

Fastighetsbildningsmyndighetens beslut att gilla invändning om jäv får inte överklagas.

⁶ Senaste lydelse 1977:362.

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.

Överklagas i annat fall än som avses i 2–5 §§ beslut eller åtgärd av fastighetsbildningsmyndigheten, skall skrivelsen med överklagandet ges in till fastighetsbildningsmyndigheten inom fyra veckor från den dag då förrättningen förklarades avslutad eller inställd.

Åtgärd varigenom gräns utmärkts får överklagas 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.

Överklagande enligt denna paragraf får göras av sakägare. Den som ålagts att betala ersättning eller kostnad får överklaga beslutet, även om han inte är sakägare.

7 §

Talan mot tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut får föras av byggnadsnämnden på sätt och inom tid som gäller för sakägare.

Tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut får överklagas av byggnadsnämnden på sätt och inom tid som gäller för sakägare.

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 att registrering i enlighet med förrättningen 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.

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 26 § förvaltningslagen (1986:223), får myndigheten söka rättelse hos fastighetsdomstolen. Detsamma gäller, om myndigheten finner att registrering i enlighet med förrättningen skulle äventyra fastighetsredovisningens tillförlitlighet eller på annat sätt föranleda rättsosäkerhet.

Vid överklagande enligt denna paragraf tillämpas bestämmelserna i 16 kap. Rätten att överklaga är inte begränsad 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.

Har samtliga sakägare och andra, som har rätt att *överklaga*, genom påskrift på förrättningsprotokollet eller i skriftligt meddelande som kommit fastighetsbildnings- eller fastighetsregistermyndigheten till handa godkänt förrättning, förrättningsbeslut eller gränsutmärkning, får vad som godkänts *inte överklagas*.

12 §

I fråga om handläggning hos fastighetsbildningsmyndigheten av en skrivelse som innehåller ett överklagande tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut skall inte tillämpas hos fastighetsbildningsmyndigheten.

16 kap.

1 §⁷

Är talan i fastighetsbildningsmål icke fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den omedelbart avvisas av fastighetsdomstolen. Har besvärslagan före besvärstidens utgång kommit in till fastighetsbildningsmyndigheten, skall den omständigheten att inlagen först efter utgången av nämnda tid kommit in till domstolen ej föranleda att talan avvisas.

Har en skrivelse med överklagande kommit in till fastighetsdomstolen, skall domstolen vidarebefordra skrivelsen till fastighetsbildningsmyndigheten och samtidigt lämna uppgift om vilken dag som skrivelsen kom in till domstolen.

2 §

Vid besvärslaga skall fogas två avskrifter av *inlagen* 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.

Vid *skrivelsen med överklagande* skall två avskrifter av *skrivelsen* och därtill hörande handlingar *bifogas*. Behöver domstolen för delgivning eller därmed jämförlig åtgärd ytterligare avskrifter, är klaganden skyldig att tillhandahålla dem. Är avskrifter *inte* 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.

⁷ Senaste lydelse 1973:1157.

14 Riksdagen 1988/89. I saml. Nr 77

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 länsstyrelsen, 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.

Om fastighetsdomstolen finner att sakägare bör höras över *överklagandet*, skall *skrivelsen* med *överklagandet* och därvid fogade handlingar delges sakägaren och föreläggande meddelas honom att inkomma med skriftlig förklaring.

Om sakägarna och andra taleberättigade i målet vid sådant sammanträde som anges i andra stycket blir ense om hur det överklagade beslutet skall ändras, får målet avgöras vid sammanträdet.

9 §^s

Har *tal*an 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.

Om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt, får fastighetsdomstolen förordna om förtida tillträde. Härvid äger 5 kap. 30 a § andra — fjärde styckena motsvarande tillämpning.

Fastighetsdomstolen kan omedelbart förordna att beslut av fastighetsbildningsmyndigheten om förtida tillträde *ej* får utnyttjas i *avbidan på fastighetsdomstolens prövning av besvär mot beslutet*.

Om ett beslut vid en förrättning som *inte* avslutats *har överklagats*, kan fastighetsdomstolen föreskriva att förrättningshandläggningen skall avbrytas helt eller till viss del eller att handläggning som avbrutits skall fortgå oberoende av *överklagandet*. Sådan föreskrift träder i kraft genast och gäller till dess annat förordnas.

Fastighetsdomstolen kan omedelbart förordna att beslut av fastighetsbildningsmyndigheten om förtida tillträde *inte* får utnyttjas *förrän fastighetsdomstolen har prövat överklagandet*.

11 §

När *tal*an fullföljts av sakägare, får fastighetsbildningsmyndighetens beslut eller åtgärd ändras endast om övriga sakägare och, när *besvären* rör allmänt intresse, länsstyrelsen eller byggnadsnämnden fått tillfälle att yttra sig. Ändring till fördel för sakägare får dock ske,

När *överklagande har gjorts av någon sakägare*, får fastighetsbildningsmyndighetens beslut eller åtgärd ändras endast om övriga sakägare och, när *överklagandet* rör allmänt intresse, länsstyrelsen eller byggnadsnämnden fått tillfälle att yttra sig. Ändring till fördel för sak-

* Senaste lydelse 1977:362.

även om han *icke* haft tillfälle att yttra sig. Vad som nu föreskrivits äger motsvarande tillämpning, när *talans fullföljts* av förträdare 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 beträffande förrättning föreligger sådan omständighet som avses i 15 kap. 10 §, får domstolen besluta om behövlig åtgärd, även om *besvären icke* avsett ifrågavarande del av förrättningen.

ägare får dock *skä*, även om han *inte* haft tillfälle att yttra sig. Vad som nu föreskrivits äger motsvarande tillämpning, när *överklagandet har gjorts* av en förträdare för allmänt intresse eller av fastighetsregistermyndigheten.

Om domstolen finner att *överklagandet* bör föranleda ändring i avslutad förrättning eller i fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut *som har överklagats* särskilt, får domstolen göra ändring även i del som *inte har* överklagats, om det behövs för att uppenbar motstridighet eller oenhetlighet *inte* skall uppkomma i förrättningen eller beslutet.

Finner domstolen att beträffande förrättning föreligger sådan omständighet som avses i 15 kap. 10 §, får domstolen besluta om behövlig åtgärd, även om *överklagandet inte har* avsett ifrågavarande del av förrättningen.

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 *talans 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.

Har efter förrättningens avslutande beslut om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning *överklagats* 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.

15 §

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

Om en avslutad förrättning har överklagats, skall fastighetsdomstolen ofördröjligen och senast inom fyra dagar tillställa fastighetsregistermyndighet en *kopia* av *skrivelsen med överklagande*.

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.

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

17 kap.

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.

Fastighetsdomstols utslag eller beslut får, om *inte* annat är föreskrivet, *överklagas till* hovrätten. *Skrivelsen med överklagandet skall ges in* till fastighetsdomstolen. I stället för den i 52 kap. 1 § rättegångsbalken föreskrivna tiden av två veckor gäller en tid av fyra veckor.

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

2 §⁹

Talan mot fastighetsdomstolens beslut enligt 16 kap. 9 § andra stycket *föres* särskilt.

Talan får ej föras mot fastighetsdomstolens beslut i *dit fullföljd fråga som avses* i 15 kap. 2 § 2–4 och 6–8. 3 § beträffande förtida tillträde eller 4 §.

Fastighetsdomstolens beslut enligt 16 kap. 9 § andra stycket *skall överklagas* särskilt.

Fastighetsdomstolens beslut i *en fråga som överklagats dit enligt* 15 kap. 2 § 2–4, 6–9, 3 § beträffande förtida tillträde eller 4 § *får inte överklagas*.

18 kap.

1 §¹⁰

Mot hovrätts utslag eller beslut får, om *ej* annat är föreskrivet, *ta-*

Hovrätts utslag eller beslut får, om *inte* annat är föreskrivet, *över-*

⁹ Senaste lydelse 1977:362.¹⁰ Senaste lydelse 1977:362.

lan 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.

Mot hovrättens beslut i dit fullföljd fråga om beslut enligt 16 kap. 9 § andra stycket får talan ej föras. Talan mot hovrättens beslut i fråga om förtida tillträde i annat fall föres särskilt.

19 kap.
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.

klagas till högsta domstolen. Skrivelsen med överklagandet skall ges in till hovrätten inom den i 56 kap. 1 § rättegångsbalken föreskrivna tiden.

Överklagande får göras av sakägare och annan enskild part samt av sådan företrädare för allmänt intresse som kunnat överklaga i frågan i hovrätten.

Hovrättens beslut i en fråga enligt 16 kap. 9 § andra stycket som har överklagats dit får inte överklagas. Hovrättens beslut i fråga om förtida tillträde i annat fall överklagas särskilt.

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

Även om förrättningen inte har avslutats skall uppgift om fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut, som skulle ha överklagats särskilt, införas så snart beslutet vunnit laga kraft, om fastighetsbildningsmyndigheten begär det.

Överklagas beslut eller åtgärd vid avslutad förrättning eller överklagas fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut särskilt, får uppgift med anledning av förrättningen eller beslutet införas i fastighetsregistret i fråga om sådan del som uppenbarligen inte berörs av överklagandet. Motsvarande gäller när domstols avgörande i ett fastighetsbildningsmål överklagas.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.
2. Bestämmelserna i 5 kap. 30 b § och 33 a § samt 7 kap. 13 § fastighetsbildningslagen (1970:988) skall inte tillämpas beträffande förrättningar som har sökts före ikraftträdandet.
3. Har fastighetsbildningsmyndigheten meddelat beslut före ikraftträdandet, gäller beträffande överklagande av beslutet 15 kap. 2 § andra stycket, 3 § första stycket, 4 § och 6 § första stycket i paragrafernas äldre lydelse.

Lag om ändring i lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering

Härigenom föreskrivs att 1 och 2 §§ lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Äganderättsutredning enligt denna lag får ske beträffande område där äganderätten till fast egendom är oviss, om det från allmän och enskild synpunkt är av väsentlig betydelse att ovissheten undanröjes och åtgärder härför lämpligen bör vidtagas i ett sammanhang. Sådan utredning får även eljest ske beträffande område där fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart.

Förordnande om äganderättsutredning meddelas av länsstyrelsen. Innan förordnande meddelas, skall länsstyrelsen samråda med inskrivningsmyndigheten och övriga myndigheter vilkas hörande kan vara av betydelse för avgörandet.

Framkommer skilda uppfattningar vid samråd enligt andra stycket eller är ärendet av annan anledning svårbedömt, skall det överlämnas till statens lantmäteriverk för avgörande.

2 §

Äganderättsutredning sker vid förrättning, som handlägges av fastighetsbildningsmyndigheten.

Föreslagen lydelse

1 §¹

Äganderättsutredning enligt denna lag får ske beträffande område där äganderätten till fast egendom är oviss, om det från allmän och enskild synpunkt är av väsentlig betydelse att ovissheten undanröjes och åtgärder härför lämpligen bör vidtagas i ett sammanhang. Sådan utredning får även eljest ske beträffande område där fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart. *Äganderättsutredning får också ske beträffande en fastighet, om den som gör anspråk på fastigheten inte kan erhålla lagfart på grund av oklarhet om eller brist i föregående ägares åtkomst.*

Förordnande om äganderättsutredning meddelas av länsstyrelsen. *Uppkommer fråga om utredning enligt första stycket tredje meningen i en pågående fastighetsbildningsförrättning får i stället även fastighetsbildningsmyndigheten förordna om sådan utredning.* Innan förordnande meddelas, skall den beslutande myndigheten samråda med inskrivningsmyndigheten och övriga myndigheter vilkas hörande kan vara av betydelse för avgörandet.

Om äganderättsutredningen är av betydelse för annan förrättning som handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten, får äganderättsutredningen och frågan om fastighets-

¹ Senaste lydelse 1979:254.

Bestämmelserna i 4 kap. 1–7, 12 och 13 §§, 14 § första och fjärde styckena, 16–24, 28 och 29 §§, 30 § första stycket samt 31, 33–40 och 42 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) äger motsvarande tillämpning i fråga om äganderättsutredning.

bildning, gemensamhetsanläggning eller ledningsrätt handläggas gemensamt vid en förrättning.

Bestämmelserna i 4 kap. 1–7, 12 och 13 §§, 14 § första och fjärde styckena, 16–24, 28 och 29 §§, 30 § första stycket samt 31 och 33–40 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas också i fråga om äganderättsutredning.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

5 Förslag till Lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)

Prop. 1988/89:77
Bilaga 7

Härigenom föreskrivs i fråga om anläggningslagen (1973:1149)
dels att övergångsbestämmelserna till lagen (1974:822) om ändring i
anläggningslagen skall ha följande lydelse,
dels att 7, 18, 19, 22 och 35 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 §¹

Gemensamhetsanläggning får ej inrättas, om ägarna av de fastigheter som skall deltaga i anläggningen och hyresgästerna i sådana fastigheter mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. Vid denna prövning skall främst deras mening beaktas som har störst nytta av anläggningen. Hyresgästerna *företrädes* av riksorganisation av hyresgäster eller förening, som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde *fastigheterna* är *belägna* (hyresgästorganisation).

Gemensamhetsanläggning får ej inrättas, om ägarna av de fastigheter som skall deltaga i anläggningen och hyresgästerna i sådana fastigheter mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. Vid denna prövning skall främst deras mening beaktas som har störst nytta av anläggningen. Hyresgästerna *företräds* av *en organisation av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för berörd fastighet eller, om förhandlingsordning inte gäller, en riksorganisation av hyresgäster eller en förening, som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen* (hyresgästorganisation).

Första stycket gäller icke, om behovet av anläggningen är synnerligen angeläget.

18 §²

Rätt att påkalla förrättning enligt denna lag tillkommer ägaren av fastighet, som avses skola deltaga i anläggningen eller som enligt en detaljplan helt eller till viss del skall användas till allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman. Rätt att påkalla förrättning tillkommer också kommunen och hyresgästorganisation.

Rätt att påkalla förrättning enligt denna lag tillkommer ägaren av fastighet, som avses skola deltaga i anläggningen eller som enligt en detaljplan helt eller till viss del skall användas till allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman. Rätt att påkalla förrättning tillkommer också kommunen och hyresgästorganisation. *En samfällighetsförening får, efter beslut av föreningsstämman, påkalla en förrättning som angår gemensamhetsanläggning under föreningens förvaltning.*

Länsstyrelsen kan påkalla förrättning för inrättande av anläggning som styrelsen finner vara av större betydelse från allmän synpunkt.

¹ Senaste lydelse 1974:822.

² Senaste lydelse 1987:126.

Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv får förvärvaren påkalla förrättning för inrättande av sådan anläggning varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas, minskas eller förebyggas.

Om rätt för väghållare att påkalla förrättning enligt denna lag finns bestämmelser i 20 a § och 25 § tredje stycket väglagen (1971:948).

En samfällighetsförening som förvaltar en exploateringssamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan får begära förrättning enligt denna lag, om åtgärden syftar till att genomföra sådan samverkan.

19 §³

I fråga om förrättning enligt denna lag *äger* 4 kap. 1 – 24, 27 – 40 och 42 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) *motsvarande tillämpning*.

I fråga om förrättning enligt denna lag *tillämpas* 4 kap. 1 – 24 och 27 – 40 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988).

Har hyresgästorganisation påkallat förrättningen eller kan den eljest beröra hyresgästers rätt, skall fastighetsbildningsmyndigheten underrätta organisationen om tid och plats för sammanträde eller, i fall som avses i 4 kap. 15 § fastighetsbildningslagen, om förrättningen innan denna avslutas.

22 §

Uppkommer fråga om inlösen, *äger* 8 kap. 7 § första och andra styckena fastighetsbildningslagen (1970:988) *motsvarande tillämpning*.

Uppkommer fråga om inlösen, *tillämpas* 8 kap. 7 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

35 §

Inträder, sedan fråga som behandlats vid förrättning enligt denna lag slutligt avgjorts, ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan, kan denna prövas vid ny förrättning. Även utan att sådana förhållanden inträtt, får ny förrättning äga rum, om i det tidigare avgörandet föreskrivits att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid utgått.

Inträder, sedan fråga som behandlats vid förrättning enligt denna lag slutligt avgjorts, ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan, kan denna prövas vid ny förrättning. Även utan att sådana förhållanden inträtt, får ny förrättning äga rum, om i det tidigare avgörandet föreskrivits att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid utgått *eller om i annat fall ett klart behov av omprövning framkommit*.

Vid den nya förrättningen får ej beslutas sådan ändring i fråga om kretsen av fastigheter som deltagar i gemensamhetsanläggning eller fastighetsandelstal att avsevärd olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt.

Är vid den nya förrättningen fråga endast om ändring som icke påverkar bebyggelsens utformning eller markanvändningen i övrigt, behöver byggnadsnämndens medgivande enligt 23 § ej inhämtas.

³ Senaste lydelse 1974:822.

Denna lag¹ träder i kraft den 1 januari 1975.

De nya bestämmelserna äger tillämpling

dels i följande kommuner, nämligen Stockholms län: Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Tyresö, Täby, Upplands-Bro, Upplands Väsby, Vallentuna, Vaxholm och Värmdö kommuner, Malmöhus län: Bara, Burlöv, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommuner, Hallands län: Kungsbacka kommun, Göteborgs och Bohus län: Göteborg, Härryda, Kungälv, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö kommuner, Älvsborgs län: Ale och Lerum kommuner

dels i annan kommun, om regeringen förordnar om det på ansökan av förening som är ansluten till riksorganisation av hyresgäster och inom vars verksamhetsområde kommunen är belägen.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

2. Har vid förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149) sammanträde med sakägarna hållits före ikraftträdandet, gäller 7 § anläggningslagen i dess äldre lydelse och övergångsbestämmelserna till lagen (1974:822) om ändring i anläggningslagen.

¹ 1974:822.

Lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av
samfälligheter¹

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

dels att 7, 8, 20 och 28 §§ skall ha följande lydelse,

dels att i lagen skall införas en ny paragraf, 41 a § av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

7 §

Kan delägarna *icke* enas i fråga om viss förvaltningsåtgärd, skall fastighetsdomstolen på begäran av delägare förordna någon att hålla sammanträde med delägarna för avgörande av frågan. Förordnande skall dock *icke* meddelas, om åtgärden med hänsyn till samfällighetens omfattning och beskaffenhet samt övriga omständigheter *ej* bör vidtagas utan att föreningsförvaltning anordnas.

Har begäran framställts om förordnande enligt första stycket, får domstolen, om synnerliga skäl föranleder det, i avvidan på att den med förordnandet avsedda frågan avgjorts utse god man för förvaltning av samfälligheten eller vidtaga annan åtgärd som behövs för att säkerställa delägarbeslutet.

Kan delägarna *inte* enas i fråga om *en* viss förvaltningsåtgärd, skall om någon delägare begär det, fastighetsbildningsmyndigheten eller den som myndigheten förordnar därtill hålla sammanträde med delägarna för att avgöra frågan eller, om omständigheterna föranleder till det anordna föreningsförvaltning.

Fastighetsbildningsmyndigheten får, om synnerliga skäl föranleder det, vidta åtgärd som behövs för att säkerställa delägarbeslutet.

8 §

Den som förordnats att hålla sammanträde enligt 7 § skall utreda vilka som är delägare.

Den som *skall* hålla sammanträde enligt 7 § skall utreda vilka som är delägare.

20 §

Samfällighetsförening bildas vid sammanträde med delägarna genom att de antager stadgar och utser styrelse.

Sammanträde enligt första stycket *hålles* av den som fastighetsdomstolen förordnat därtill. Sådant förordnande meddelas på begäran av delägare. Dock skall i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), anläggningslagen (1973:1149) eller lagen (1987:11) om exploaterings-samverkan fastighetsbildningsmyn-

Sammanträde enligt första stycket *skall*, om någon delägare begär det, *hållas* av fastighetsbildningsmyndigheten eller den som myndigheten förordnat därtill. Dock skall i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), anläggningslagen (1973:1149) eller lagen (1987:11) om exploateringssamverkan fastig-

¹ Lagen omtrycket 1987:128.

digheten eller, om särskild förrättningsman förordnats enligt 4 § anläggningslagen, denne hålla sammanträde enligt första stycket beträffande samfällighet som beröres av förättningen, om delägare i samfälligheten begär det eller om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att samfällighetsförening bildas.

I fråga om samfälligheter enligt 1 § första stycket 5 skall vad som i andra stycket sägs om förrättning och förrättningsman gälla förrättning och förrättningsman enligt vattenlagen (1983:291). Om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att en samfällighetsförening bildas för förvaltningen av en bevattnings- eller vattenreglerings-samfällighet, får *domstolen förordna någon att hålla sammanträde* enligt första stycket även om delägare i samfälligheten inte har begärt det.

hetsbildningsmyndigheten eller, om särskild förrättningsman förordnats enligt 4 § anläggningslagen, denne hålla sammanträde enligt första stycket beträffande samfällighet som beröres av förättningen, om delägare i samfälligheten begär det eller om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att samfällighetsförening bildas.

I fråga om samfälligheter enligt 1 § första stycket 5 skall vad som i andra stycket sägs om förrättning och förrättningsman gälla förrättning och förrättningsman enligt vattenlagen (1983:291). Om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att en samfällighetsförening bildas för förvaltningen av en bevattnings- eller vattenreglerings-samfällighet, får *fastighetsbildningsmyndigheten* hålla sammanträde enligt första stycket även om delägare i samfälligheten inte har begärt det.

8 §

Stadgar för samfällighetsförening skall ange

1. föreningens firma,
2. samfällighet som förvaltas av föreningen och grunderna för förvaltningen,
3. den ort där styrelsen skall ha sitt säte,
4. hur styrelsen skall vara sammansatt och hur den skall utses samt grunderna för dess beslutförhet,
5. hur revision av styrelsens förvaltning skall ske,
6. föreningens räkenskapsperiod,

7. hur ofta ordinarie föreningsstämma skall hållas,
- föreningsstämma skall hållas,

8. det sätt på vilket kallelse till föreningsstämma skall ske och andra meddelanden bringas till med-

Stadgar för samfällighetsförening skall ange

1. föreningens firma,
2. samfällighet som förvaltas av föreningen och grunderna för förvaltningen,
3. den ort där styrelsen skall ha sitt säte,
4. hur styrelsen skall vara sammansatt och hur den skall utses samt grunderna för dess beslutförhet,
5. hur revision av styrelsens förvaltning skall ske,

6. föreningens räkenskapsperiod,
7. *de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhåll och förnyelse av en gemensamhetsanläggning som förvaltas av föreningen,*

8. hur ofta ordinarie föreningsstämma skall hållas,

9. det sätt på vilket kallelse till föreningsstämma skall ske och andra meddelanden bringas till med-

lemmarnas kännedom ävensom den tid före sammanträde då kallelseåtgärd senast skall vidtagas.

Stadgarna får ej innehålla föreskrift som strider mot denna lag eller annan författning.

lemmarnas kännedom ävensom den tid före sammanträde då kallelseåtgärd senast skall vidtagas.

Vad som föreskrivs i första stycket 7 gäller enbart beträffande samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar av kommunalteknisk natur eller annars är av större värde och som är inrättade för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter jämte hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter.

41 a §

Är en samfällighetsförening skyldig att avsätta medel till en fond för underhåll och förnyelse, skall en underhålls- och förnyelseplan upprättas av styrelsen. Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek skall kunna bedömas.

Av utgifts- och inkomssaten för en förening som avses i första stycket skall framgå de belopp som åtgår till fondavsättning.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.
 2. Beträffande samfällighetsföreningar som har bildats före ikraftträdandet skall sådana ändringar av föreningens stadgar som föranleds av 28 § 7 beslutas på den föreningsstämma som äger rum närmast efter sex månader efter ikraftträdandet.

Lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)

Härigenom föreskrivs att 16 och 20 §§ ledningsrättslagen (1973:1144) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

16 §

I fråga om förrättning enligt denna lag äger 4 kap. 1 – 24, 27 – 35, 37 – 40 och 42 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) *motsvarande* tillämpning.

I fråga om förrättning enligt denna lag *tillämpas* 4 kap. 1 – 24, 27 – 35 och 37 – 40 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988).

Avser förrättning endast att inskrivet servitut eller inskriven nyttjanderätt avseende rätt att framdraga och bibehålla ledning skall förändras till ledningsrätt, skall dock sammanträde med sakägarna hållas bara om särskilda skäl talar för det. Vid sådan förrättning behöver ärendet ej hänskjutas till byggnadsnämnden enligt 21 §.

Vid förrättning som avses i andra stycket får inskrivet servitut avseende rätt att framdraga och bibehålla ledning, som utgör tillbehör till annan fastighet eller annan inskriven tomträtt än den där ledningen finns, förändras till ledningsrätt endast om därvid förordnas att ledningsrätten skall höra till den fastighet eller tomträtt till vilken ledningen hör.

Svarar fastighet för fordran, får inskrivet servitut eller inskriven nyttjanderätt förändras till ledningsrätt endast om sådana medgivanden som avses i 14 § andra stycket föreligger. Medgivande av rättsägare behövs dock ej, om förändringen är väsentligen utan betydelse för honom.

20 §

Uppkommer fråga om inlösen, äger 8 kap. 7 § första och andra styckena fastighetsbildningslagen (1970:988) *motsvarande tillämpning*.

Uppkommer fråga om inlösen *tillämpas* 8 kap. 7 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Propositionens lagförslag	2
Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 1 december 1988 ..	36
1 Inledning	36
2 Allmän motivering	36
2.1 Bakgrund	36
2.2 Avveckling av samfälliga vägar och diken	38
2.3 Vissa civilrättsliga frågor i samband med fastighetsbildning ..	40
2.3.1 Sakägare vid fastighetsbildning	40
2.3.1.1 Förfarandet vid avveckling av onyttiga samfälligheter av ringa värde	40
2.3.1.2 Samfällighetsföreningar såsom sakägare vid fastighetsbildning	42
2.3.1.3 Andra frågor om sakägare vid fastighetsbildning	45
2.3.1.4 Lagfartssammanträde och äganderättsutredning	46
2.3.1.5 Företrädare för upplösta juridiska personer ..	49
2.3.2 Vissa rättighetsfrågor	50
2.3.2.1 Rättighetshavarnas ställning som sakägare ...	50
2.3.2.2 Inverkan av fastighetsreglering på avtalsrättigheter	51
2.3.2.3 Fastighetsreglering som berör besittningsskyddade arrenden	55
2.3.2.4 Tidpunkten för upphörande av en rättighet efter fastighetsreglering	56
2.3.2.5 Avräkningsförfarandet vid förändring av ett jordbruksarrende genom fastighetsreglering ..	57
2.3.2.6 Jämkning och upphävande av officialnyttjanderätt genom fastighetsreglering	58
2.3.2.7 Avveckling av onyttiga servitut	58
2.3.2.8 Disposition av servitut vid fastighetsreglering ..	60
2.4 Frågor om förrättningshandläggningen och förfarandet i fastighetsbildningsmål	61
2.4.1 Ansökan och överklagande	61
2.4.2 Rättelse av skrivfel e. d.	63
2.4.3 Samordning av tillståndsprövning enligt naturvårdslagen och fastighetsbildningslagen	64
2.4.4 Vissa förenklingar av handläggningen vid fastighetsdomstol	65
2.5 Boendeinflytande vid bildande och förvaltning av gemensamhetsanläggningar	67
2.5.1 Boendeinflytande för hyresgäster	67
2.5.2 Boendeinflytande vid skilda besittningsformer	69
2.5.3 Boendeinflytande för småhusägare i s. k. storkvarter ..	71
2.5.3.1 Småhusägares inflytande vid gemensamhetsanläggningars tillkomst, utförande och förvaltning m. m.	72
2.5.3.2 Samfällighetsföreningars skyldighet att göra fondavsättningar	73
2.5.3.3 Omprövning av anläggningsbeslut vid ändrade förhållanden	75

2.5.3.4 Samfällighetsföreningars ställning vid en anläggningsförrättning	75
2.5.3.5 Samfällighetsföreningars befogenheter	76
2.6 Ikraftträdande m. m.	77
3 Upprättade lagförslag	77
4 Specialmotivering	77
4.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken	77
4.2 Förslaget till lag om ändring i lagen om domstolar i fastighetsmål	81
4.3 Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen	81
4.4 Förslaget till lag om ändring i äganderättsutredning och legalisering	104
4.5 Förslaget till lag om ändring i anläggningslagen	106
4.6 Förslaget till lag om ändring i lagen om förvaltning av samfälligheter	107
4.7 Förslaget till lag om ändring i ledningsrättslagen	110
5 Hemställan	110
6 Beslut	110
Utdrag ur lagrådets protokoll den 22 december 1988	111
Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 19 januari 1989	119
 Bilaga 1 Sammanfattning av utredningens betänkande Fastighets- bildning 1	120
Bilaga 2 Sammanfattning av utredningens betänkande Fastighets- bildning 4	126
Bilaga 3 Utredningens lagförslag i betänkandet Fastighetsbildning 1 .	142
Bilaga 4 Utredningens lagförslag i betänkandet Fastighetsbildning 4 .	146
Bilaga 5 Förteckning över remissinstanserna beträffande betänkan- det Fastighetsbildning 1	180
Bilaga 6 Förteckning över remissinstanserna beträffande betänkan- det Fastighetsbildning 4	181
Bilaga 7 Lagrådsremissens lagförslag	182