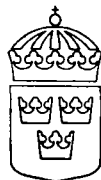


Regeringens proposition

1988/89: 9

om dödsboäggande och samäggande av
jordbruksfastighet m. m.



Prop.
1988/89: 9

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 29 september 1988.

På regeringens vägnar

Ingvar Carlsson

Bengt Göransson

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen läggs fram olika förslag som syftar till att minska de olägenheter som i dag följer av att många jordbruksfastigheter ägs av dödsbon eller av flera personer med samäganderätt.

Ett dödsbo som innehar en jordbruksfastighet skall vara skyldigt att avveckla fastighetsinnehavet senast fyra år efter utgången av det kalenderår då dödsfallet inträffade. Sker inte avveckling i rätt tid, kan dödsboet vid vite föreläggas att fullgöra skyldigheten. Om det föreligger särskilda skäl, kan anstånd med avvecklingen medges. Anstånd kan förenas med villkor.

Vidare föreslås en lagändring i syfte att göra det lättare för myndigheterna att delge ett dödsbo olika handlingar. Delgivning som föranleds av att dödsboet innehar en jordbruksfastighet skall kunna ske genom att delgivningshandlingarna överlämnas till någon av delägarna.

I propositionen föreslås vidare en särskild lag om förvaltningen av sådana jordbruksfastigheter som ägs av minst tre gemensamt. Enligt denna lag skall det finnas en ställföreträdare med uppgift att utåt företräda delägarna i angelägenheter som angår fastigheten och att inför delägarna svara för den löpande förvaltningen. För beslut av delägarna i förvaltningsfrågor krävs vanlig majoritet. Detta gäller dock inte frågor som gäller försäljning, pantsättning eller upplåtelse av rättigheter i vissa fall. I dessa frågor krävs samstämmighet mellan delägarna.

För att begränsa uppkomsten av samäggande av jordbruksfastigheter föreslås en ändring i jordförvärvslagen. Förvärvstillstånd får vägras vid förvärv av andel i en jordbruksfastighet, om ägarförhållandena genom förvärvet blir sådana att ett rationellt utnyttjande av fastigheten försvåras.

I syfte att förhindra kringgående av jordförvärvslagen föreslås slutligen att tillstånd enligt den lagen skall krävas i fall då någon genom köp, byte eller gåva har förvärvat ett dödsbo vari ingår en jordbruksfastighet eller då någon, som genom köp, byte eller gåva har förvärvat en andel i ett sådant dödsbo och inte på annan grund är delägare i boct. tillskiftas fastigheten eller del därav.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 juli 1989.

Prop.
1988/89: 9

Lagförslagen i denna proposition har granskats av lagrådet. Propositionen innehåller därför tre huvuddelar: lagrådsremissen (s. 10), lagrådets yttrande (s. 48) och föredragande statsrådets ställningstaganden till lagrådets synpunkter (s. 51).

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

1 Förslag till

Lag om ändring i ärvdabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om ärvdabalken¹

dels att 24 kap. 1 § skall ha följande lydelse,

dels att i balken skall införas två nya paragrafer, 18 kap. 7 § och 20 kap. 11 §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

18 kap.

7 §

Om det i ett dödsbo ingår fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet, skall boet ha avvecklat fastighetsinnehavet senast fyra år efter utgången av det kalenderår då dödsfallet inträffade. Har dödsboet förvärvat sådan egendom därefter, skall avvecklingen ske snarast möjligt.

Tillsyn över att avveckling sker utövas av den myndighet som regeringen bestämmer. Om avvecklingen inte har skett inom föreskriven tid, får tillsynsmyndigheten vid vite förelägga dödsboet att fullgöra sin skyldighet. Tillsynsmyndighetens beslut om föreläggande får överklagas till kammarrätten.

Den tingsrätt som har registrerat bouppteckningen efter den döde får på ansökan av dödsboet medge anstånd med avvecklingen, om det finns särskilda skäl. Anstånd meddelas för viss tid och får förenas med villkor. Medges anstånd, skall tingsrätten underrätta tillsynsmyndigheten om detta.

20 kap.

11 §

Om det i den dödes tillgångar ingår fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet, skall rätten underrätta den tillsynsmyndighet som avses i 18 kap. 7 § andra stycket om dödsfallet.

¹ Omtryckt 1981:359.

24 kap.

1 §¹

Om ett dödsbo förvaltas av delägarna gemensamt och de har kommit överens om att leva samman i oskiftat bo, gäller i fråga om förvaltningen av boet och rätten att företräda boet vad som sägs i 18 kap. 1 §, om inte annat har avtalats. Också bestämmelserna i 3, 4 och 6 §§ samma kapitel skall tillämpas.

Om ett dödsbo förvaltas av delägarna gemensamt och de har kommit överens om att leva samman i oskiftat bo, gäller i fråga om förvaltningen av boet och rätten att företräda boet vad som sägs i 18 kap. 1 §, om inte annat har avtalats. Också bestämmelserna i 3, 4, 6 och 7 §§ samma kapitel skall tillämpas.

I fråga om rätten för enskilda delägare att väcka och föra talan som parter i eget namn men för boets räkning gäller vad som sägs i 18 kap. 1 a §, om inte annat avtalats mellan delägarna.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1989.

2. Om det i dödsboet efter någon som har avlidit före ikraftträdandet ingår fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet, gäller i stället för vad som sägs i 18 kap. 7 § första stycket första meningen att boet skall ha avvecklat fastighetsinnehavet senast den 1 juli 1993.

¹ Senaste lydelse 1981:359.

2 Förslag till

Lag om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter

Härigenom föreskrivs följande.

Inledande bestämmelser

1 §. Om fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet ägs av minst tre gemensamt, tillämpas denna lag i stället för 2–6 §§ lagen (1904: 48 s. 1) om samäganderätt.

Avtal som strider mot denna lag är utan verkan. Detta gäller dock inte avtal i frågor som avses i 8–10 §§.

Ställföreträdare

2 § Delägarna i fastigheten skall utse en ställföreträdare. Valet av ställföreträdare skall för anteckning i fastighetsboken anmälas skriftligen till inskrivningsmyndigheten för det område där fastigheten ligger. Anmälan skall vara undertecknad av ställföreträdaren och innehålla en försäkran av honom på heder och samvete att bestämmelserna i denna lag har iakttagits vid valet av ställföreträdare.

Om anmälan enligt första stycket inte har gjorts eller om den som anmälts som ställföreträdare har avlidit, skall rätten på den ort där fastigheten ligger efter anmälan av myndighet eller delägare förordna en ställföreträdare. Om en ställföreträdare begär det, skall rätten förordna en ny ställföreträdare i hans ställe. Innan en ställföreträdare förordnas skall delägarna ges tillfälle att yttra sig, om det är möjligt. När rätten har förordnat en ställföreträdare, skall detta anmälas till inskrivningsmyndigheten.

Delägarna kan när som helst utse en ny ställföreträdare i stället för en ställföreträdare som tidigare har anmälts eller förordnats. Därvid gäller första stycket.

Vid byte av ställföreträdare består den tidigare ställföreträdarens uppdrag till dess att den nye ställföreträdaren har antecknats i fastighetsboken.

3 § Ställföreträdaren svarar för den löpande förvaltningen av fastigheten enligt de riktlinjer och anvisningar som delägarna meddelar.

Ställföreträdaren har behörighet att företräda delägarna mot tredje man i angelägenheter som rör fastigheten. Han är dock inte på grund av denna lag behörig att

1. överlåta fastigheten eller en del av den,
2. inteckna eller pantsätta fastigheten,
3. upplåta nyttjanderätt eller annan rättighet i fastigheten, om avtalet gäller för längre tid än fem år eller för någons livstid eller om det kan bli förlängt på begäran av nyttjanderättshavaren.

4 § En rättshandling som ställföreträdaren har företagit för delägarna är inte gällande mot dem, om ställföreträdaren har överskridit sin befogenhet och den mot vilken rättshandlingen företogs insåg eller borde ha insett att befogenheten överskreds.

Beslut av delägarna

5 § Som beslut i frågor där ställföreträdaren har behörighet att företräda delägarna gäller den mening som har fått det högsta röstetalet bland de röstande. Därvid räknas varje delägars röstetal efter hans andel i fastighe-

ten. Vid lika röstetal beslutar ställföreträdaren. Beslut i frågor där ställföreträdaren inte har behörighet att företräda delägarna kräver enighet bland delägarna. Prop. 1988/89:9

Vid val av ställföreträdare utses den som har fått det högsta röstetalet bland de röstande. Har flera fått lika röstetal, avgörs valet genom lottning.

6 § Varje delägare kan rösta skriftligen eller muntligen. Samtliga delägare skall få skälig tid på sig innan omröstningen äger rum.

Ställföreträdaren skall underrätta delägarna om resultatet av omröstningen.

7 § Ett beslut enligt 5 § första stycket får inte innebära att ställföreträdaren skall företa en rättshandling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda otillbörlig fördel åt delägare eller annan till nackdel för annan delägare.

Övriga bestämmelser

8 § Pengar och andra tillgångar som ställföreträdaren har hand om för delägarnas räkning skall hållas skilda från andra tillgångar.

9 § Om ett beslut enligt denna lag föranleder kostnader eller om sådana uppkommer på annat sätt till följd av lagen, skall kostnaderna ersättas av delägarna i förhållande till deras andelar.

10 § Senast den 31 januari varje år skall ställföreträdaren lämna redovisning till delägarna över förvaltningen under det föregående kalenderåret. Om delägarna begär det, skall redovisningen göras skriftligen. För granskning av redovisningen har delägarna rätt att ta del av räkenskapshandlingarna.

11 § Ställföreträdaren har rätt till skälig ersättning för sitt arbete samt för tidsspillan och utlägg.

12 § Ställföreträdare som vid fullgörande av sitt uppdrag uppsåtligen eller av oaktsamhet tillfogar delägare skada skall ersätta skadan. Detsamma gäller delägare som vid tillämpning av denna lag uppsåtligen eller av oaktsamhet tillfogar annan delägare skada. Skadeståndet kan jämkas efter vad som är skäligt med hänsyn till handlingens beskaffenhet, skadans storlek och omständigheterna i övrigt.

Skall flera ersätta samma skada, svarar de solidariskt för skadeståndet i den mån inte skadeståndsskyldigheten har jämkats för någon av dem enligt första stycket. Vad någon har betalat i skadestånd får krävas åter av de andra efter vad som är skäligt.

Talan enligt första stycket som inte grundas på brott skall väckas inom ett år efter det att ställföreträdaren har avgett en sådan redogörelse som anges i 10 §. Väcks inte talan inom denna tid är rätten till ersättning förlorad.

13 § Varje delägare kan hos rätten begära att fastigheten för gemensam räkning försäljs på offentlig auktion. Rätten skall dock inte besluta om försäljning, om någon av de andra delägarna visar synnerliga skäl för anstånd.

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

Härigenom föreskrivs att 19 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt skall ha följande lydelse

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*19 §¹

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

Beträffande egendomsförhållanden som rör makar, sambor, delägare i oskiftat dödsbo, bolagsmän, redare som ingått överenskommelse om partrederi eller deltagare i samma gruvrörelse finns särskilda bestämmelser.

Beträffande egendomsförhållanden som rör makar, sambor, delägare i oskiftat dödsbo, bolagsmän, redare som ingått överenskommelse om partrederi eller deltagare i samma gruvrörelse finns särskilda bestämmelser. *I fråga om förvaltningen av fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet och som ägs av minst tre gemensamt gäller särskilda bestämmelser i stället för 2–6 §§.*

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1989.

¹ Senaste lydelse 1987:796.

4 Förslag till Lag om ändring i delgivningslagen (1970: 428) Prop.
1988/89: 9

Härigenom föreskrivs att 9 § delgivningslagen (1970: 428) skall ha följande 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 delägare om delgivningen.

Delgivning med dödsbo genom att handlingen överbringas till någon av dödsbodelägarna får ske endast om denne sitter i boet *eller om delgivningen föranleds av att dödsboet innehar fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet.* Dödsbodelägare som mottagit handlingen skall utan dröjsmål underrätta övriga delägare 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.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1989.

Lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230)

Härigenom föreskrivs att 2 och 4 §§ jordförvärvslagen (1979:230) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*2 §¹

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

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

Tillstånd enligt denna lag krävs också i fall då någon genom köp, byte eller gåva förvärvat ett dödsbo vari ingår fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet eller då någon, som genom köp, byte eller gåva har förvärvat en andel i ett sådant dödsbo och inte på annan grund är delägare i boet, tillskiftas den fasta egendomen eller del därav.

Förvärvstillstånd4 §²

Förvärvstillstånd får vägras,

1. om det är av allmänt intresse att egendomen tas i anspråk för jordbrukets eller skogsbrukets rationalisering,
2. om förvärvet kan antas medföra att två eller flera utvecklade eller utvecklingsbara lantbruksföretag, som bör förbli självständiga, förs samman till ett företag,
3. om förvärvet kan antas medföra att utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag, som bedrivs på mer än en fastighet, delas upp och uppdelningen medför olägenhet av någon betydelse för företaget,
4. om det är uppenbart att köpeskillingen eller annan ersättning avsevärt överstiger egendomens marknadsvärde,

5. om förvärvet avser andel i egendomen och ägarförhållandena genom förvärvet skulle bli sådana att ett rationellt utnyttjande av egendomen kan komma att försvåras.

Första stycket 4 gäller inte ifråga om tillstånd att förvärva egendom på offentlig auktion enligt 17 § eller enligt 3 kap. 3 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m. m.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1989.

¹ Senaste lydelse 1987:468.

² Senaste lydelse 1987:468.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 2 juni 1988

Närvarande: statsrådet Sigurdsen, ordförande, och statsråden Gustafsson, Hjelm-Wallén, Peterson, S. Andersson, Bodström, Göransson, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Holmberg, Hellström, Johansson, Lindqvist, G. Andersson, Thalén

Föredragande: statsrådet Göransson

Lagrådsremiss om dödsboäggande och samäggande av jordbruksfastighet m. m.

1 Inledning

Ett dödsbo är en juridisk person. Det förvaltas och företräds utåt av dödbodeläggarna gemensamt. Ett dödsbo upplöses vanligen genom att egendomen fördelas mellan deläggarna genom ett arvskifte. I gällande lagstiftning finns inte några regler om att dödsbon skall skiftas inom viss tid. I skilda sammanhang har påpekats att dödsbon i många fall förblir oskiftade under avsevärd tid och att detta medför olägenheter när fast egendom ingår i boet. Frågan har bl. a. diskuterats i riksdagen (se LU 1975/76: 30 och LU 1978/79: 2). Kritik har vidare riktats mot vissa fall av samäggande av fast egendom.

I februari 1977 tillkallades en särskild utredare med uppdrag att utreda frågor om ställföreträdare för dödsbo i vissa fall m. m. Uppdraget gick främst ut på att komplettera såväl reglerna om boutredningsmän enligt ärvdabalken som reglerna om god man enligt lagen (1904:48 s.1) om samägganderätt med regler om särskild ställföreträdare då fast egendom ägs av dödsbo eller av flera personer gemensamt med samägganderätt (Dir 1977: 13).

Utredningens uppdrag utvidgades år 1979 till att också avse frågor om begränsning av dödsbons innehav av jordbruksfastighet, begränsning och reglering av uppkomsten av samäggande av jordbruksfastighet och begränsning av testamentariska förvärv av jordbruksfastighet (Dir 1979: 11). Uppdraget innefattade även att utreda vissa problem med kringgående av jordförvärvslagen (1979: 230).

I samband med att utredningsuppdraget utvidgades beslöts att utredningsarbetet i fortsättningen skulle bedrivas i en kommitté med parlamentariskt inslag. Kommittén avlämnade i augusti 1981 ett delbetänkande (SOU 1981: 91) Ställföreträdare för fastighetsägare i vissa fall.

I delbetänkandet föreslogs att en ställföreträdare alltid skulle utses för alla typer av fastigheter, ägda av dödsbon med fler än två deläggare eller av fler än två personer med samägganderätt. Betänkandet remissbehandlades men avskrevs därefter i samband med att kommittén i januari 1983 fick

ytterligare tilläggsdirektiv (Dir 1983: 5). Dessa innebar att kommittén på nytt skulle överväga frågan när en ställföreträdare skall utses. Det påpekades i tilläggsdirektiven att frågan har samband med hur man skall kunna begränsa rätten för dödsbon att inneha jordbruksfastigheter.

Prop.
1988/89: 9

I mars 1987 överlämnade kommittén (riksdagsledamoten Jan Fransson, ordförande, samt riksdagsledamoten Allan Ekström, f. d. riksdagsledamöterna Filip Johansson, Karl- Gustaf Mathsson och Gunnar Olsson och bankdirektören Astrid Schönberg-Löfberg) sitt slutbetänkande (SOU 1987: 2) Dödsboärande och samägande av jordbruksfastighet m. m. Betänkandet har remissbehandlats.

Till protokollet i detta ärende bör fogas dels en sammanfattning av betänkandet som *bilaga 1*, dels kommitténs lagförslag som *bilaga 2*, dels en förteckning över remissinstanserna som *bilaga 3*. En sammanställning av remissyttrandena har upprättats inom justitiedepartementet och finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (Dnr 87 – 727).

Bland de frågor som kommittén har berört hör frågan hur ett dödsbo eller en krets av samägare skall kunna nås med delgivning. Denna fråga har även fastighetsbildningsutredningen behandlat i sitt slutbetänkande (SOU 1986: 29) Fastighetsbildning 4 Förrättningsförfarande och boendeflyttande m. m. Betänkandet har remissbehandlats.

I det följande behandlas fastighetsbildningsutredningens förslag till ett förenklat delgivningsförfarande av dödsboägda fastigheter. Till protokollet i detta ärende bör fogas dels utredningens lagförslag i den delen som *bilaga 4*, dels en förteckning över remissinstanserna som *bilaga 5*. En sammanställning av remissyttrandena har upprättats inom justitiedepartementet och finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (dnr 1100 – 86).

Jag har i lagstiftningsärendet särskilt samrått med chefen för jordbruksdepartementet.

2 Allmän motivering

2.1 Allmänna utgångspunkter

Drygt 65 % av Sveriges landareal, eller närmare 27 milj. hektar, utgörs av skogs- och jordbruksmark. Såväl skogsbruket som jordbruket är näringar som har mycket stor samhällsekonomisk betydelse. Det är därför väsentligt att denna mark förvaltas på ett ändamålsenligt och effektivt sätt.

Från tid till annan har det framhållits att dödsboärande och samägande av jordbruksfastigheter är förenat med vissa olägenheter. En del av dem är av rent praktisk natur. Delvis bottnar olägenheterna i de förvaltningsregler som gäller för dessa former av ägande, och då främst i att det i alla förvaltningsfrågor krävs samstämmighet mellan delägarna. Andra olägenheter hänger samman med myndigheternas svårigheter att delge dödsbon olika handlingar, bl. a. därför att det i många fall saknas lättillgängliga och aktuella uppgifter om delägarna.

Det finns emellertid också andra olägenheter av mera principiell art. Sålunda har ägarformerna som sådana i vissa fall ansetts motverka angelägna samhällsintressen. Fastigheter som ägs av dödsbon eller av flera

samägare omsätts i mindre utsträckning än jordbruksfastigheter i allmänhet. Möjligheterna till rationaliseringsförändringar är därför mindre. Även det allmänna intresset att jord- och skogsbruksmarken innehas av aktiva brukare, dvs. att det finns ett samband mellan ägande och brukande, talar för att dödsboägandet och samägandet bör begränsas eller i varje fall regleras på ett sätt som minskar olägenheterna med dessa ägarformer.

Prop.
1988/89:9

En bearbetning av de uppgifter som lämnades vid 1981 års allmänna fastighetstaxering ger vid handen att omkring 3,7 % av skogsarealen och 4,5 % av åkerarealen i landet ägdes av dödsbon. Beträffande samägda fastigheter bygger tillgängligt material på fastighetslängden från år 1979 och avser taxeringsenheter. Av de drygt 320 000 fastigheter som taxerades som jordbruksfastigheter ägdes 78 % av en ägare, 14,5 % av två ägare och 7,5 % av tre eller fler ägare. Av de sifferserier beträffande dödsbo- och samägande som jag här refererar till, och som i detalj redovisas i betänkandet, framgår vidare att det i absoluta tal rörde sig om ca 25 000 jordbruksfastigheter som ägdes av fler än två delägare och ca 30 000 jordbruksfastigheter som ägdes av dödsbon.

Av kommitténs undersökningar framgår vidare att det föreligger stora regionala skillnader. Dödsboägandet är vanligast i skogslänen. Kopparbergs län intar en särställning, men denna ägarform är också i Jämtlands, Värmlands, Norrbottens och Västernorrlands län vanligare än i landet i övrigt. Även när det gäller samägandet av jordbruksfastigheter intar dessa län en framträdande ställning.

Det finns inga aktuella officiella uppgifter om ägarförhållandena beträffande jordbruksfastigheter. Det är dock inte skäl att anta att någon väsentlig minskning av dödsbo- och samägande har inträtt under senare år. Snarare talar vissa omständigheter för att dessa ägandeformer av jordbruksfastighet har blivit vanligare.

Kommittén har lagt fram en rad förslag som sammantagna syftar till att komma till rätta med de mest påtagliga olägenheterna med dödsbo- och samägande av jordbruksfastigheter. Den mest ingripande åtgärden är att dödsbon som innehar jordbruksfastighet skall vara skyldiga att inom viss tid avveckla detta fastighetsinnehav. Vidare förespråkar kommittén åtgärder för att förenkla delgivningen av dödsbon som äger jordbruksfastigheter.

När det gäller samägda jordbruksfastigheter föreslår kommittén en särskild lag med bestämmelser om hur fastigheten skall företrädas utåt och om det inbördes förhållandet mellan delägarna. Enligt förslaget skall delägarna utse en ställföreträdare med behörighet att ensam fullgöra vad som enligt lag åligger en ägare av jordbruksfastighet. För vissa andra förvaltningsfrågor föreslås att delägarna skall kunna fatta beslut genom enkel majoritet.

Kommitténs förslag har mottagits positivt av remissinstanserna. En mera generell kritik mot kommitténs betänkande har framförts endast av skogsstyrelsen och av länsstyrelsen i Jämtlands län. Dessa remissinstanser, som båda i och för sig godtar kommitténs förslag, anser att dessa inte går tillräckligt långt. De hänvisar därvid till strukturutredningens förslag i betänkandet (SOU 1983:71) Bättre struktur i jord- och skogsbruk, vilka

förslag syftade till att starkt begränsa flerägandet av jordbruksfastigheter. Bl. a. pekar skogsstyrelsen på att skogsbrukets roll för en aktiv regional- och glesbygdpolitik har rönt ett starkt ökat intresse under senare tid. Skogsstyrelsen framhåller också att skogsbruket har en betydande utvecklingspotential och är en viktig bas för sysselsättningen men att ägosplittningen och utboägandet är besvärande hinder för en positiv utveckling.

För egen del vill jag erinra om att riksdagen i riktlinjerna för regionalpolitiken har uttalat sitt stöd för kombinationsjordbruk i glesbygden (prop. 1984/85:115, AU 13, rskr. 354). Denna inriktning kommer också till uttryck i det åtgärdsprogram för jordbruket i norra Sverige som riksdagen beslöt våren 1987 (prop. 1986/87:146, JoU 26, rskr. 346). En viktig förutsättning för en sådan utveckling är, som jag ser det, att tendenserna till en stelnad ägarstruktur bryts och ersätts av en aktiv strukturuomvandling som innebär att de som äger marken också själva brukar den.

Kommitténs förslag kommer, om de genomförs, inte att helt förhindra dödsboäggande. De kommer inte heller att leda till att samägandet av jordbruksfastigheter upphör. Däremot bör förslagen sammantagna leda till att de olägenheter som följer med dessa ägandeformer minskar betydligt. Förslaget att alla dödsbon inom viss tid skall vara skyldiga att avveckla sitt innehav av jordbruksfastighet understryker att dödsboförvaltningen är endast temporär och att delägarna därför redan från början bör vara inriktade på att finna andra förvaltningsformer. Att delägarna aktiveras på detta sätt torde på sikt även få betydelse för fastighetsomsättningen. Möjligheterna att enkelt nå kontakt med dödsboet under avvecklingstiden är i detta sammanhang en viktig förbättring.

Även när det gäller de samägda jordbruksfastigheterna är kommitténs förslag ägnade att underlätta kommunikationen med vederbörande myndigheter och därmed i viss mån minska de problem som är förenade med den ägarformen. Vidare bör intresset för samägarformen som sådan generellt sett avta som en följd av att delägarnas roll och inflytande på den löpande förvaltningen minskar genom förslagen om majoritetsbeslut och ställföreträdare.

De åtgärder som kommittén har föreslagit bör alltså avsevärt förbättra förutsättningarna för en från samhällssynpunkt önskvärd rationalisering inom jord- och skogsbruket. Jag vill i detta sammanhang även peka på att de förändringar i arvsreglerna som införts i anslutning till den nya äktenskapsbalken på sikt kan förväntas minska antalet oskiftade dödsbon (jfr prop. 1986/87:1). De nya reglerna innebär att en make vid den andra makens död ärver denne före makarnas gemensamma bröstarvingar.

Sammanfattningsvis anser jag att kommitténs förslag i allt väsentligt bör genomföras. Jag är inte beredd att i detta lagstiftningsärende föreslå ytterligare åtgärder. Jordförvärvslagen bör dock kompletteras i ett avseende som jag senare återkommer till.

Innan jag går närmare in på kommitténs förslag om begränsning av dödsbons innehav av jordbruksfastigheter och om samägande av jordbruksfastigheter vill jag beröra några särskilda frågor som kommittén har tagit upp. Det gäller för det första åtgärder för att underlätta för myndigheter och andra att komma i kontakt med dödsbon som innehar jordbruks-

fastigheter. Kommittén har föreslagit att det skall antecknas i fastighetsboken respektive i inskrivningsregistret när ägaren till sådan fastighet har avlidit. Flertalet remissinstanser har godtagit förslaget.

Prop.
1988/89:9

Jag vill inte bestrida att det skulle vara en fördel om man direkt ur fastighetsboken eller inskrivningsregistret kunde inhämta att den lagfarne ägaren har avlidit och dessutom få uppgifter om dödsboet. Mot kommitténs förslag talar emellertid att detta kräver en relativt kostsam administration. Den föreslagna ordningen är vidare överflödigt såvitt gäller fastigheter som är överförda till det nya inskrivningsregistret. Till skillnad från fastighetsboken innehåller nämligen inskrivningsregistret ständigt aktuella adressuppgifter om lagfaren ägare och om taxerad ägare för det fall att denne är annan än den lagfarne. Uppgifterna är allmänt tillgängliga. Inskrivningsregistret tillförs dessutom kontinuerligt uppgifter om civilståndsåndringar och dödsfall. Dessa uppgifter är tillgängliga för inskrivningsmyndigheten men redovisas för närvarande inte i registerutdrag. Drygt hälften av landets fastigheter har redan överförts till inskrivningsregistret, och överföringsarbetet bedöms vara avslutat omkring år 1995. Med hänsyn till detta anser jag inte att det är motiverat att införa det av kommittén föreslagna anteckningsförfarandet.

Kommittén har vidare föreslagit att en bouppteckning skall innehålla uppgift om vem som äger företräda boet. Sådana uppgifter kan emellertid inte hållas aktuella och blir därmed snabbt osäkra. Jag finner därför inte heller skäl att genomföra det förslaget.

Slutligen vill jag i detta sammanhang nämna att kommittén föreslagit ett tillägg till bestämmelserna i ärvdabalken av innebörd att jordbruksfastighet såvitt möjligt bör läggas ut på en lott vid arvskifte. Som flera remissinstanser har framhållit torde ett sådant tillägg knappast få någon större praktisk effekt. Jag finner därför inte skäl att lägga fram ett sådant förslag.

I det följande avser jag att närmare behandla frågorna om begränsning av dödsbans innehav av jordbruksfastigheter i avsnitt 2.2, delgivning med dödsbon som äger jordbruksfastigheter i avsnitt 2.3, samägande av jordbruksfastigheter i avsnitt 2.4, förvärvsprövning vid förvärv genom testamente i avsnitt 2.5, åtgärder mot kringgående av jordförvärvslagen genom förvärv av dödsboandel i avsnitt 2.6, förvärvsprövning vid förvärv av andel i jordbruksfastigheter i avsnitt 2.7, kostnader i avsnitt 2.8, och ikraftträdande i avsnitt 2.9.

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

2.2.1 Avvecklingsskyldighet

Mitt förslag: Dödsbon som genom dödsfallet eller senare förvärvar fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet skall ha avvecklat fastighetsinnehavet senast fyra år efter utgången av det kalenderår då dödsfallet inträffade. Om det föreligger särskilda skäl, får rätten bevilja anstånd med avvecklingen under viss tid. Avvecklingen skall anses fullgjord när annan med äganderätt har förvärvat fastigheten.

Kommitténs förslag: Överensstämmer med mitt förslag utom i två avseenden. Dels föreslår kommittén att det för anstånd med avvecklingen skall krävas att dödsboet är avträtt till boutredningsman. Dels skall skyldigheten att avveckla fastighetsinnehavet enligt kommittéförslaget anses fullgjord först när lagfart har beviljats annan än dödsboet.

Remissinstanserna: Det stora flertalet remissinstanser tillstyrker att en avvecklingsskyldighet införs. Några av dessa remissinstanser har dock framhållit att tidsfristen bör vara kortare. Bl.a. från domstolshåll har vidare påpekats att dödsboet inte råder över om och när en förvärvare erhåller lagfart och att frågan huruvida avvecklingsskyldigheten har fullgjorts därför måste knytas till andra omständigheter. Behovet av att dödsboet för att få anstånd med avvecklingen skall avträdas till boutredningsman har ifrågasatts av några remissinstanser.

Skälen för mitt förslag: Ärvidabalkens regler om dödsbon och förvaltningen av dessa är avfattade med tanke på att kvarlåtenskapen efter den döde skall överföras till arvingarna sedan den dödes ekonomiska förhållanden har utretts och avvecklats. Dödsboet som förvaltningsform är inte tänkt och utformad för att bestå utan är avsedd som en tillfällig lösning.

I de flesta fall är det av betydelse endast för dödsbodelägarerna själva i vilken takt dödsboförvaltningen avvecklas. När en jordbruksfastighet ingår i dödsboets egendom har frågan emellertid intresse också från andra synpunkter. Som jag tidigare har anfört uppstår det ofta olägenheter vid långvarig dödsboförvaltning av jordbruksfastigheter. I likhet med kommittén anser jag därför att rätten för ett dödsbo att inneha en jordbruksfastighet bör tidsbegränsas. Dödsboet bör således vara skyldigt att inom en viss tid avveckla sitt innehav av jordbruksfastighet. Detta innebär däremot inte att dödsboet som sådant måste avvecklas.

En bestämmelse om denna avvecklingsskyldighet bör tas in i 18 kap. ärvidabalken.

En särskild fråga är inom vilken tid avvecklingen av fastighetsinnehavet bör ske. Kommitténs förslag innebär att detta skall ha skett inom en tid av fyra år räknat från utgången av det år då dödsfallet inträffade. Kommittén har här beaktat skattereglerna. Från och med det taxeringsår som följer närmast efter det fjärde kalenderåret efter det kalenderår då dödsfallet

inträffade flyttas nämligen skattskyldigheten från dödsboet till delägarna under förutsättning att boets inkomst överstiger 10 000 kr. eller att förmögenheten överstiger 100 000 kr.

Prop.
1988/89:9

Liksom de flesta remissinstanserna ansluter jag mig till kommitténs förslag. En fyraårig avvecklingsfrist kan i och för sig synas ganska lång. Den måste emellertid bestämmas så att alla normala avvecklingsfall rymms inom denna. Med hänsyn till den tid som många gånger torde krävas för boutredning och avveckling av den dödes skulder är en avsevärt kortare avvecklingsfrist inte möjlig. Man skall här hålla i minnet att avvecklingsskyldigheten typiskt sett träffar ett igång varande jordbruk och att också jordbruket som sådant berörs.

Slutsatsen av vad jag nu har sagt är att ett dödsbo skall ha avvecklat sitt fastighetsinnehav senast fyra år efter utgången av det kalenderår då dödsfallet inträffade.

Frågan blir då vad som närmare skall krävas för att avvecklingsskyldigheten skall anses fullgjord. Enligt kommitténs förslag skall så anses ha skett när lagfart på jordbruksfastigheten beviljats annan än den döde. Denna ordning innebär emellertid att dödsboets ansvar för avvecklingen blir beroende av att förvärvaren söker och erhåller lagfart. Detta är enligt min mening inte någon lämplig ordning. Dödsboet bör i stället anses ha fullgjort sin skyldighet så snart det kan visa att en civilrättsligt giltig äganderättsövergång har skett. Det kan då vara fråga om en överlåtelse från dödsboet till någon utomstående eller om ett arvskifte som innebär att fastigheten skiftas ut på en eller flera av delägarna i dödsboet. Avvecklingsskyldigheten bör också anses fullgjord om fastigheten skiftas ut på samtliga dödsbodelägare. Någon anledning att förhindra ett sådant skifte föreligger inte, om man samtidigt genomför de förändrade regler om förvaltning av samägd jordbruksfastighet som jag förordar i det följande (se avsnitt 2.4).

Även om den föreslagna avvecklingsfristen är väl tilltagen, kan det inte uteslutas att omständigheterna i det enskilda fallet är sådana att det är omöjligt eller förenat med betydande svårigheter för dödsboet att avveckla fastighetsinnehavet inom denna tid. Jag föreslår därför att avvecklingsregeln kompletteras med en dispensmöjlighet. Dispensregeln bör tillämpas restriktivt och får inte utvecklas till ett instrument för en mer eller mindre regelmässig förlängning av dödsboförvaltningen av fastigheten. Enligt min mening bör normalt endast omständigheter som ligger utanför dödsbodelägarnas kontroll och som direkt påverkar avvecklingen accepteras som grund för anstånd. Jag återkommer till denna fråga i specialmotiveringen.

I fall då dispens medges är det angeläget att fastigheten förvaltas väl och med sikte på en avveckling. För att säkerställa detta har kommittén föreslagit att anstånd inte skall medges med mindre boet är avträtt till förvaltning av boutredningsman. Enligt min mening är det emellertid tveksamt om ett generellt och oaftergivligt krav på boutredningsmannaförordnande är den lämpligaste lösningen. Endast undantagsvis torde skälet för anstånd vara att söka i boutredningsförhållandena. Beror avvecklingssvårigheterna på omständigheter utanför dödsbodelägarnas kontroll, är det långt ifrån säkert att saken förbättras genom att boet avträds till förvaltning av boutredningsman. I dessa fall kan det vara lämpligare att anståndet för-

enas med andra, mindre långtgående villkor, exempelvis att dödsboet skall hålla viss myndighet underrättad om vem som under anståndstiden företräder boet. Jag föreslår därför att anstånd skall kunna förenas med villkor. Denna lösning utesluter naturligtvis inte att villkoret går ut just på att boet skall avträdas till förvaltning av boutredningsman när så är motiverat.

Anståndet bör som kommittén har föreslagit lämnas för bestämd tid. Denna bör inte sättas längre än vad som oundgängligen är nödvändigt för att möjliggöra en avveckling av fastighetsinnehavet. Jag vill inte utesluta att ett anstånd i enstaka fall kan komma att behöva förlängas. Något hinder mot detta bör alltså inte föreligga.

Kommittén har föreslagit att anståndsfrågan skall handläggas som ett domstolsärende och att domstolen skall vara domför med lagfaren domare samt nämndemän. Enligt min mening bör emellertid dessa ärenden, om inte annat följer av 6 § andra stycket lagen (1946:207) om handläggning av domstolsärenden, kunna handläggas utan nämnd av en lagfaren domare.

2.2.2 Kontroll- och sanktionssystem

Mitt förslag: Om ett dödsbo inte avvecklar sitt fastighetsinnehav inom föreskriven tid, får tillsynsmyndigheten vid vite förelägga dödsboet att fullgöra sin skyldighet inom en viss tid.

Kommitténs förslag: Inskrivningsmyndigheten skall övervaka att dödsboet iakttar avvecklingsfristen samt underrätta domstolen om dödsboet underlåter detta. Domstolen skall då förordna om tvångsförsäljning.

Remissinstanserna: Flera remissinstanser anser att tvångsförsäljning är en alltför ingripande sanktion. Från bankhåll framhålls att redan möjligheten till tvångsförsäljning kan leda till att krediterna blir dyrare för jordbruksfastigheter. Riksskatteverket har dessutom exekutionstekniska invändningar mot förslaget.

Skälen för mitt förslag: Den skyldighet att avveckla ett dödsbos fastighetsinnehav som jag har förordnat i föregående avsnitt måste givetvis förses med ett kontroll- och sanktionssystem.

I de flesta fall kommer säkerligen avvecklingen av fastighetsinnehavet att genomföras på ett smidigt sätt inom den ursprungliga eller efter dispens förlängda tidsfristen. Om inte annat kan detta ske genom att fastigheten skiftas ut på delägarna. Behovet av att kunna ingripa mot ett dödsbo som inte i tid avvecklar sitt innehav av jordbruksfastigheter inskränker sig i allt väsentligt till att få ett påtryckningsmedel vid oförmåga eller okunnighet hos berörda dödsbon.

En tvångsförsäljning påverkar kreditgivarnas och rättighetshavarnas ställning. De kan för att skydda sin rätt tvingas att ropa in fastigheten vid försäljningen med de risker, kostnader och besvär som detta medför. Det bör understrykas att dessa olägenheter – som i och för sig kan uppkomma om fastighetsägaren inte fullgör sina åtaganden gentemot kreditgivare och rättighetshavare – i detta fall inträder därför att dödsboet har misslyckats

med att fullgöra en skyldighet som är motiverad av ett allmänt samhällsintresse utan samband med avtalsförhållandet mellan fastighetsägaren och rättighetshavarna. Rättighetshavarna saknar normalt möjlighet att påverka dödsboets handlingsätt vad gäller avvecklingen.

Sanktionssystemet bör, som jag nyss sade, främst erbjuda ett påtryckningsmedel för att förmå dödsboet att avveckla jordbruksfastigheten. Detta syfte uppnås enligt min mening om en myndighet får möjlighet att vid vite förelägga dödsboet att inom viss tid avveckla fastighetsinnehavet. Med hänsyn till den tid som dödsboet redan har haft till sitt förfogande bör den utsatta tiden normalt kunna göras kort. I de flesta fall torde detta förfarande, i varje fall om ett tillräckligt kännbart vite sätts ut, kunna leda till den eftersträfvade avvecklingen väl så snabbt som en tvångsförsäljning.

Med ett på detta sätt utformat sanktionssystem uppkommer frågan vilken myndighet som bör handha kontrollen av att avvecklingsskyldigheten iakttas. Det förhållandet att tingsrätten registrerar bouppteckningen och därmed får reda på att dödsboet innehar en jordbruksfastighet talar för att kontrollverksamheten läggs på tingsrätten. I samma riktning talar det förhållandet att tingsrätten, enligt vad jag tidigare har föreslagit, skall handlägga anståndsfrågorna såvitt gäller avvecklingsskyldigheten. Alternativt skulle kontrollfunktionen — som kommittén föreslagit — kunna handhas av inskrivningsmyndigheten. Inskrivningsmyndigheten handlägger ärenden om lagfart och är därmed närmast till att notera en frivillig överlåtelse.

Mot båda dessa lösningar talar emellertid att varken tingsrätten eller inskrivningsmyndigheten är lämpad att under avvecklingsfristen ha informella kontakter med dödsboet och stödja detta i avvecklingssträvandena. Huruvida avvecklingen skall löpa smidigt kommer i stor utsträckning att bli beroende på dödsbodelägarnas kännedom om reglerna och förståelse för behovet av ordnade och effektiva förvaltningsformer för jordbruksfastigheten. I varje fall under inledningsskedet kommer det att föreligga ett stort behov av information och vägledning. Detta talar för att tillsynsfunktionen läggs på lantbruksnämnderna. Det ingår nämligen i deras ordinarie åligganden att bedriva rådgivning och upplysning i syfte att främja effektiviteten inom jord- och skogsbruket. De skall också uppmärksamt följa lantbrukets tillstånd inom det egna verksamhetsområdet. Läggs tillsynsfunktionen på nämnderna skapas, inte minst mot bakgrund av den lokal- och personkännedom dessa besitter, goda möjligheter för att information och rådgivning lämnas i sådan omfattning och form att en frivillig avveckling kan uppnås i det helt övervägande antalet fall.

Jag anser därför att uppgiften att vara tillsynsmyndighet bör läggas på lantbruksnämnderna. Bestämmelser om detta bör tas in i en förordning som regeringen senare får utfärda.

Kommer avvecklingen inte till stånd, skall som jag tidigare föreslagit vite kunna föreläggas. Tillsynsmyndigheten bör ges möjlighet att själv besluta härom. Ett sådant föreläggande bör kunna överklagas. Med hänsyn till att det i första hand blir fråga om en rättslig prövning bör överklagandet ske till kammarrätt och inte till den centrala förvaltningsmyndigheten.

Prop.
1988/89:9

Bestämmelser om viten som får föreläggas av myndighet finns i lagen (1985: 206) om viten. Enligt 6 § i den lagen gäller som huvudregel att fråga om utdömande av vitet provas av länsrätt på ansökan av den myndighet som har utfärdat vitesföreläggandet. Det skulle i och för sig kunna ifrågasättas om inte tingsrätten vore bättre skickad än länsrätten att hantera dessa ärenden. Tingsrätten har nämligen att pröva anståndsfrågan, och dessutom kan det vid utdömande av vitet bli fråga om att pröva om en giltig och för dödsboet bindande överlåtelse har skett, en fråga som ju ligger närmare de allmänna domstolarnas verksamhetsfält. Dessa omständigheter är emellertid enligt min mening inte av sådan betydelse att det finns anledning att frånga den ordning som anvisas i viteslagen.

För att tillsynsmyndigheten skall kunna fullgöra den kontrollfunktion som jag här har diskuterat bör myndigheten underrättas av tingsrätten när denna inregistrerar en bouppteckning som upptar en jordbruksfastighet. Underrättelse bör också lämnas till tillsynsmyndigheten när tingsrätten meddelar anstånd med avvecklingen.

För att tillsynsverksamheten skall inriktas på de aktuella fallen bör inskrivningsmyndigheten fortlöpande underrätta tillsynsmyndigheten om de överlåtelser och arvskiften som kommer till stånd under avvecklingsfristen. Jag kan här nämna att inskrivningsmyndigheten redan enligt gällande rätt skall underrätta lantbruksnämnderna om sökta och beviljade lagfarter såvitt gäller fastigheter som är taxerade som jordbruksfastigheter (1 § KK 1971: 709 om skyldighet för myndighet att lämna vissa underrättelser om sökta lagfarter m. m.).

2.2.3 Existerande dödsbons skyldighet att avveckla innehav av jordbruksfastigheter

Mitt förslag: Dödsbon, som vid lagens ikraftträdande innehar jordbruksfastighet, skall ha avvecklat fastighetsinnehavet senast fyra år efter det att lagen har trätt i kraft.

Kommitténs förslag: Har ett dödsbo förvärvat en jordbruksfastighet från den döde före ikraftträdandet, skall den tid inom vilken boet är skyldigt att avveckla fastighetsinnehavet räknas från ikraftträdandet.

Remissinstanserna godtar kommittéförslaget. Skogsstyrelsen och länsstyrelsen i Jämtlands län förordar dock en kortare avvecklingsfrist.

Skälen för mitt förslag: Av det statistiska material som kommittén har redovisat framgår att det finns ett betydande antal jordbruksfastigheter som helt eller delvis ägs av dödsbon. Skall olägenheterna med dödsboägda jordbruksfastigheter kunna minskas inom överskådlig tid, bör de regler som jag föreslagit i det föregående träffa även dödsbon som existerar redan nu. Ett dödsbo, som vid lagens ikraftträdande äger en jordbruksfastighet, bör därför vara skyldigt att avveckla fastighetsinnehavet. Avvecklingsfris-

ten måste i detta fall räknas från lagens ikraftträdande. Den bör bestämmas så att avvecklingen skall ha skett senast fyra år efter det att de nya reglerna har trätt i kraft.

Det bör genom en tydlig information om de nya reglerna vara möjligt att uppnå en frivillig avveckling i flertalet fall. Det bör ankomma på tillsynsmyndigheten att svara för informationen.

Jag räknar med att kontrollbehovet blir förhållandevis begränsat och har därför inte för avsikt att föreslå någon mera systematisk kontroll av att avvecklingen generellt sker i rätt tid. En viss kontroll av efterlevnaden bör dock givetvis ske. Ett sådant kontrollsystem kan inte byggas upp kring de uppgifter som finns inom rättsväsendet. Dessa uppgifter är nämligen inte systematiserade på sådant sätt att de kan användas för en kontroll av detta slag. I stället får det ankomma på de myndigheter som efter hand uppmärksammar att fastighetsinnehavet inte avvecklas att anmäla detta förhållande till tillsynsmyndigheten. Bedömer tillsynsmyndigheterna att det finns behov av en mer systematisk kontroll kan de utnyttja de uppgifter om ägarförhållandena som finns i skattemyndigheternas fastighetslängder.

Prop.
1988/89:9

2.3 Delgivning med dödsbon som äger jordbruksfastigheter

Mitt förslag: Innehar ett dödsbo som förvaltas gemensamt av dödsbodelägarerna en jordbruksfastighet, får delgivning med dödsboet i frågor som gäller fastighetsförvaltningen ske genom att delgivningshandlingen överlämnas till någon av delägarerna.

Fastighetsbildningsutredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag utom så till vida att den nya regeln enligt utredningens förslag skall gälla inte bara jordbruksfastigheter utan även andra fastigheter.

Remissinstanserna: Fastighetsbildningsutredningens förslag har fått ett blandat mottagande. Många remissinstanser har avstyrkt det eller uttryckt tveksamhet från rättssäkerhetssynpunkt.

Skälen för mitt förslag: Dödsboägda fastigheter ger med nuvarande regelsystem ofta upphov till delgivningsproblem. Om ett dödsbo som förvaltas av delägarerna gemensamt inte företräds av någon som är behörig ta emot en delgivning, måste delgivningshandlingen för att dödsboet skall anses delgivet överlämnas till var och en av delägarerna. Endast om någon sitter i boet kan delgivningen ske med denne med verkan att dödsboet anses delgivet (9 § delgivningslagen).

Redan enligt gällande rätt har sålunda enskilda dödsboägare i vissa fall ansetts kunna företräda boet när det gäller delgivning. Innehar ett dödsbo en jordbruksfastighet, finns det enligt min mening anledning att ställa sådana krav på den inre organisationen såvitt gäller förvaltningen av den fasta egendomen att delgivning alltid kan ske med vem som helst av delägarerna. En sådan ordning torde knappast innebära någon större risk för rättsförlust.

Jag föreslår därför den ändringen av delgivningslagen att delgivning med ett dödsbo som föranleds av att dödsboet innehar jordbruksfastighet får ske med någon av delägarna i boet. Om det är känt vem som sitter i boet bör delgivningen dock naturligtvis i första hand ske med denne.

Jag är inte i detta sammanhang beredd att föreslå att sådana nya delgivningsregler skall gälla även vid andra fastigheter än jordbruksfastigheter. Den frågan bör enligt min mening övervägas i samband med fastighetsbildningsutredningens övriga förslag.

Det kan nämnas att fastighetsbildningsutredningen också föreslog att en motsvarande ordning skulle gälla vid samägande av jordbruksfastighet. Frågan om delgivning i sådana fall kommer jag att behandla i samband med övriga frågor rörande samägda fastigheter i avsnitt 2.4.1.

2.4 Samägande av jordbruksfastigheter

2.4.1 Ställföreträdare i fall då fler än två gemensamt äger en jordbruksfastighet

Mitt förslag: För en jordbruksfastighet som ägs av fler än två gemensamt skall finnas en ställföreträdare med uppgift att handha den löpande förvaltningen och med behörighet att företräda delägarna i frågor som rör fastigheten.

Kommitténs förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser godtar kommitténs förslag. Några anser dock att förslaget går alltför långt och att de praktiska problemen kan lösas med bättre delgivningsregler. Bl. a. bankföreningen anser att förslaget inte bör omfatta jordbruksfastigheter som inte kan användas för jord- och skogsbruk. Ett stort antal remissinstanser kritiserar den av kommittén valda termen huvudägare.

Skälen för mitt förslag: Av de drygt 70 000 samägda jordbruksfastigheterna ägs omkring två tredjedelar av två personer. I de flesta fall rör det sig här om äkta makar eller sambor. En sådan samäganderätt torde typiskt sett inte leda till en mindre effektiv fastighetsförvaltning. I övriga knappt 25 000 fall av samägande finns det emellertid, som jag tidigare har framhållit, omständigheter som talar för att förvaltningsformen som sådan är mindre effektiv. Det nuvarande regelsystemet bör därför förändras så att de från samhällssynpunkt negativa effekterna av att fler än två gemensamt äger en jordbruksfastighet blir så små som möjligt.

Många av de olägenheter som hör samman med samägande har, precis som är fallet med dödsboägda fastigheter, sin grund i myndigheternas svårigheter att komma i kontakt med delägarna eller någon som kan företräda dem. Detta talar för att det alltid bör finnas en ställföreträdare med uppgift att företräda delägarna i frågor som rör fastigheten. Kommitténs förslag i detta hänseende har inte kritiserats av remissinstanserna och

jag ansluter mig till förslaget i stort. Den av kommittén valda benämningen huvudägare bör dock undvikas. Enligt min mening är ställföreträdare en lämpligare benämning.

Prop.
1988/89:9

När det gäller ställföreträdarens roll är det i huvudsak tre frågor som är av särskild betydelse. Den första frågan gäller vilken behörighet att utåt företräda delägarkretsen som ställföreträdaren skall ha. Den andra frågan gäller hur ställföreträdaren skall utses i olika fall. Den tredje frågan gäller hur beslut skall fattas inom delägarkretsen. Till de båda sistnämnda frågorna återkommer jag i de följande avsnitten.

I frågan om ställföreträdarens behörighet att utåt företräda delägarkretsen innebär kommitténs förslag i sak att ställföreträdaren med bindande verkan för delägarna skall kunna vidta alla slags rättshandlingar i angelägenheter som rör fastigheten. Endast vid överlåtelse, pantsättning, upplåtelse av vissa nyttjanderätter m. m. skall enligt kommitténs förslag fordras att ställföreträdaren företer fullmakt från övriga delägare.

Enligt min mening är det av värde att ställföreträdaren på detta sätt får en stark ställning. Han får därigenom ett slags legal fullmakt att företräda delägarna i förhållande till myndigheter och utomstående enskilda personer. Inte minst är det av betydelse att myndighetsförelägganden av olika slag som riktar sig till alla delägare behöver delges endast med ställföreträdaren. Ställföreträdaren bör dock inte ha en oinskränkt behörighet att företräda delägarkretsen. Undantag bör gälla för vissa viktigare rättshandlingar, såsom försäljning eller pantsättning av fastigheten. I dessa fall bör ställföreträdaren kunna företräda delägarkretsen endast med stöd av fullmakt från samtliga delägare. Hur gränsen mellan dessa och andra rättshandlingar bör dras hänger i viss mån samman med hur beslutsfattandet inom delägarkretsen skall gå till. Jag återkommer därför till frågan i avsnitt 2.4.3.

2.4.2 Utseendet av ställföreträdare

Mitt förslag: Ställföreträdaren skall utses av fastighetens delägare. Om delägarna inte utser någon ställföreträdare, kan en sådan förordnas av domstolen efter anmälan av delägare eller myndighet. Uppgifter om ställföreträdaren antecknas i fastighetsboken/inskrivningsregistret.

Kommitténs förslag: Överensstämmer med mitt förslag utom så till vida att kommittéförslaget innebär att endast delägare skall kunna vara ställföreträdare.

Remissinstanserna: Kommitténs förslag godtas allmänt.

Skälen för mitt förslag: Det bör ankomma på delägarna att själva utse ställföreträdare. Frågan är emellertid om endast delägare skall kunna utses till ställföreträdare. Jag ser för egen del inga sakliga skäl för en sådan begränsning. Tvärtom kan den förorsaka problem i praktiken, exempelvis

om delägarna är underåriga eller av annan anledning saknar rättshandlingsförmåga eller av praktiska skäl är förhindrade att delta i förvaltningen. Ibland kan det också föreligga blockeringar mellan olika ägargrupper. Enligt samäganderättslagen finns det i sådana situation en möjlighet att få en god man förordnad. Om ställföreträdaren kan hämtas utanför delägar-kretsen tillskapas en möjlighet att lösa blockeringen utan att gå omvägen över god man. Jag förordar därför att även andra än delägare skall kunna utses till ställföreträdare. Med denna lösning bör bestämmelsen i samäganderättslagen om god man inte gälla i fall då ställföreträdare skall finnas.

Det kan tänkas att delägarna någon gång underlåter att utse ställföreträdare. I den mån denna underlåtenhet kan utgöra ett hinder för berörda myndigheter i deras verksamhet bör det vara möjligt att i särskild ordning förordna en ställföreträdare. En sådan möjlighet bör också föreligga, om den som utsetts till ställföreträdare har avlidit och delägarna inte utser en ny ställföreträdare. Jag föreslår därför att tingsrätten efter anmälan av myndighet skall utse en ställföreträdare i dessa fall. Även en delägare som inte kan få övriga delägare att medverka till att en ställföreträdare utses bör kunna vända sig till tingsrätten för att få en sådan förordnad.

När tingsrätten förordnar en ställföreträdare bör förordnandet gälla tills vidare. Tingsrätten bör inte vara bunden att utse någon av delägarna till ställföreträdare, även om detta många gånger kan vara lämpligt. Vid val av ställföreträdare bör dock tingsrätten särskilt beakta att den som utses har lämpliga kvalifikationer för uppdraget. Vad som krävs i det enskilda fallet måste bedömas mot bakgrund av hur omfattande förvaltningsuppgifter som är att vänta. Den myndighet som påkallar att ställföreträdare förordnas bör i detta avscende kunna lämna värdefulla upplysningar. Även delägarnas synpunkter bör beaktas. Jag vill här också framhålla att det många gånger kan vara av särskild betydelse att ställföreträdaren är bosatt på orten eller har god kännedom om de lokala förhållandena.

Den som av delägarna är utsedd till ställföreträdare men som vill slippa uppdraget bör kunna vända sig till tingsrätten och begära att ny ställföreträdare utses. Däremot bör denna möjlighet inte stå till buds för att lösa intrassekonflikter mellan delägargrupper eller mellan delägargrupper och ställföreträdaren. Om det finns en av rätten förordnad ställföreträdare, skall rätten således inte med entledigande av denne förordna en ny ställföreträdare i annat fall än då ställföreträdaren själv begär sitt entledigande. Delägarna kan få ställföreträdaren utbytt endast om de beslutar att han skall entledigas och ersättas av en annan person.

Liksom kommittén anser jag att uppgifter om ställföreträdaren bör antecknas i fastighetsboken/inskrivningsregistret. Såväl myndigheter som tredje man får på så sätt tillgång till uppgiften. Detta bör högst väsentligt underlätta kontakterna med ägarna till de samägda jordbruksfastigheterna. Ställföreträdarens uppdrag bör bestå till dess att en ny ställföreträdare har anmälts till inskrivningsmyndigheten. En annan sak är att delägarna kan omedelbart beröva ställföreträdaren dennes befogenheter.

Mitt förslag: Samstämmighet mellan delägarna erfordras för beslut i frågor som gäller försäljning eller pantsättning av fastigheten eller upplåtelse av långvariga eller besittningsskyddade rättigheter i fastigheten. För beslut i övriga frågor är det tillräckligt med enkel majoritet. I dessa fall skyddas minoritetens berättigade intressen av särskilda regler.

Kommitténs förslag: Ställföreträdaren skall ha en exklusiv beslutanderätt i sådana förvaltningsangelägenheter som enligt lag eller annan författning åligger en ägare av jordbruksfastighet. I fråga om överlåtelse, pantsättning samt upplåtelse av rätt i fastigheten för längre tid än fem år skall krävas enighet mellan delägarna. Beslut i övriga frågor som rör fastigheten skall fattas genom omröstning.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser godtar kommitténs förslag. Från vissa håll påpekas dock att gränsdragningen mellan de olika fallen kan bli svår. Vidare påpekas att även rättighetsupplåtelser för kortare tid än fem år med hänsyn till reglerna om besittningsskydd kan binda delägarna för avsevärd tid.

Skälen för mitt förslag: En allvarlig olägenhet med samäganderätten som förvaltningsform är att delägarkretsen med nu gällande regler i samäganderättslagen i allmänhet måste vara eniga om de förvaltningsåtgärder som skall vidtas. Om delägarna är oeniga eller om någon av dem är passiv, blir hela delägarkretsen beslutsoförmögen och handlingsförlamad.

Ett sätt att råda bot på de nu angivna olägenheterna skulle kunna vara att, som kommittén har föreslagit beträffande vissa slags förvaltningsåtgärder, överföra beslutanderätten till ställföreträdaren. Den av kommittén föreslagna regeln kan dock enligt min mening komma att vålla problem vid den praktiska tillämpningen. Härtill kommer att den handlingskraft hos ställföreträdaren som kommittén har eftersträvat delvis blir skenbar. Ställföreträdarens ställning och handlingsutrymme blir nämligen ytterst beroende av delägarens inställning till honom och hans åtgärder. Även om han tilläggs en exklusiv beslutanderätt enligt lag i vissa frågor på det sätt kommittén har föreslagit, kan han i längden inte utöva denna beslutanderätt i strid mot en majoritet av delägarkretsen. Sker detta i frågor av betydelse eller mer frekvent, kommer ställföreträdaren att förlora sitt uppdrag.

Mot bakgrund av det anförda anser jag att det inte är lämpligt att ställföreträdaren skall ta över beslutanderätten när det gäller fastighetens förvaltning. En bättre ordning är att ställföreträdarens uppgift blir att handha den löpande förvaltningen enligt de riktlinjer och anvisningar som delägarna meddelar.

Även om det alltså inte är ändamålsenligt att överföra beslutanderätten i vissa frågor till ställföreträdaren, är det samtidigt inte rimligt att en av flera delägare skall kunna förhindra en förvaltningsåtgärd som förespråkas av en majoritet av delägarna. Jag kan inte finna att det föreligger något

principiellt hinder mot att den nuvarande ordningen med krav på samstämmighet vid alla beslut ersätts med en regel om majoritetsbeslut. Avgörande för att en ordning med majoritetsbeslut inte skall leda till obilliga resultat är emellertid att ett rimligt minoritetsskydd kan säkerställas. En regel om majoritetsbeslut bör med hänsyn härtill, som kommittén har föreslagit, inte gälla i vissa viktigare frågor.

Jag delar kommitténs uppfattning att det för beslut om överlåtelse och pantsättning av fastigheten, på samma sätt som för närvarande, bör krävas enighet bland delägarna. Detta är åtgärder med så vittgående ekonomiska konsekvenser för alla delägarna att de bör avgöras gemensamt.

Även när det gäller upplåtelse av nyttjanderätt och andra rättigheter i fastigheten har jag i princip samma inställning som kommittén. Som har framhållits av flera remissinstanser kan man dock ifrågasätta den metod som kommittén valt, nämligen att knyta kravet på samstämmighet enbart till upplåtelseiden. Även nyttjanderättsupplåtelser som avser kortare tid än fem år kan till följd av bestämmelser om besittningsskydd binda delägarna under en avsevärd tid. Av de upplåtelseformer som här är av intresse gäller detta redan enligt lag beträffande bl. a. avtal om jordbruksarrende. Härtill kommer att förlängningsrätt vid andra rättighetsupplåtelser kan följa av överenskommelse mellan parterna. Med hänsyn till vad jag nu anfört föreslår jag att kravet på samstämmighet vid upplåtelse skall begränsas till fall då upplåtelsen gäller för längre tid än fem år och då upplåtelsen genom lag eller bestämmelse i avtalet kan bli föremål för förlängning. Samstämmighet bör också krävas vid upplåtelser på någons livstid.

Med denna lösning beträffande beslut om upplåtelse av nyttjanderätt och andra rättigheter finns det inte anledning att, som kommittén har föreslagit, föreskriva särskilda beslutsregler för medgivande enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen.

Om man inför regler som innebär att en majoritet av delägarna kan fatta beslut med bindande verkan för minoriteten är det givetvis av stor betydelse för minoriteten att kunna upplösa samägandet genom att påkalla försäljning av egendomen. En sådan rätt gäller för närvarande enligt 6 § samäganderättslagen. Den bestämmelsen är emellertid dispositiv, dvs. den kan sättas ur spel genom en överenskommelse mellan delägarna. För att inte en minoritet av delägarna skall kunna försättas i ett ogynnsamt läge anser jag att det i den nya lagen bör föras in en tvingande bestämmelse om rätt för delägare att begära egendomens försäljning.

Det behövs också andra regler om minoritetsskydd. Jag återkommer till dem i specialmotiveringen.

Mitt förslag: Vid omröstning räknas varje delägares röstetal efter hans andel i fastigheten. Vid lika röstetal har ställföreträdaren utslagsröst utom vid val av ställföreträdare, då lotten avgör. Varje delägare kan rösta skriftligen eller muntligen. Samtliga delägare skall ges tillfälle att delta i röstningen.

Kommitténs förslag: Överensstämmer med mitt förslag. Därutöver föreslår kommittén mera utförliga regler om formerna för skriftlig omröstning och om delägarsammanträde.

Remissinstanserna: Godtar kommitténs förslag.

Skälen för mitt förslag: Av den statistik kommittén presenterat framgår att det är förhållandevis ovanligt att en större krets gemensamt äger en jordbruksfastighet. Vanligen är det färre än tio delägare. Detta talar för att det i de flesta fall går att fastställa en majoritetslinje förhållandevis enkelt och utan formella omröstningar. En ordning där beslutanderätten enligt lag tillkommer majoriteten fordrar visserligen regler som anvisar hur beslutsfattandet skall gå till. Enligt min mening bör dock sådana förfaranderegler präglas av största möjliga enkelhet.

Ett beslut genom omröstning skall kunna fattas vid ett sammanträde, till vilket alla delägare kallas, eller genom ett skriftligt förfarande eller genom en kombination av dessa förfaranden. Även det skriftliga förfarandet måste självfallet omfatta samtliga delägare. Jag anser inte att det är nödvändigt att i lag reglera formerna för kallelse till ett sammanträde eller hur det skriftliga omröstningsförfarandet bör gå till. Jag föreslår därför inte någon annan anvisning än att alla delägare skall få skälig tid på sig att ta ställning till det eller de förslag som omröstningen gäller.

Det ingår i ställföreträdarens uppgift att svara för den löpande förvaltningen. Det är också i första hand ställföreträdaren som har behov av att få mandat och handlingsutrymme fastställt. Initiativet till omröstning torde därför vanligen komma från honom. Ingenting hindrar emellertid att en delägare själv tar sådant initiativ. Jag finner det dock överflödigt att i detta fall uppställa särskilda regler att omröstning skall ske om en minoritet påkallar detta.

Liksom kommittén och remissinstanserna anser jag att en delägares röstetal vid omröstning skall beräknas efter hans andel i fastigheten. Som majoritetsbeslut bör gälla den mening som har fått det högsta röstetalet. En delägare bör nämligen inte kunna blockera samägarkretsens beslutsförmåga genom att undandra sig en omröstning. Beslutet bör vara bindande för samtliga delägare, oavsett om de deltagit i omröstningen eller inte. I likhet med kommittén föreslår jag att vid lika röstetal beslutar ställföreträdaren. Detta gäller dock inte vid val av ställföreträdare, då lotten får avgöra.

En särskild fråga är om omröstningsreglerna som kommittén föreslagit skall vara dispositiva. Delägarna i en samägd jordbruksfastighet skulle med kommitténs förslag själva kunna komma överens om en annan ordning för beslutsfattandet. Detta urholkar, som kommittén själv konstaterar,

rat, effektiviteten i de nya lagreglerna i fall då delägarna avtalar att beslut endast kan fattas samfällt. För att mildra denna effekt har kommittén föreslagit att avtal om avvikelser från lagens bestämmelser gäller endast ett år åt gången.

På denna punkt delar jag inte kommitténs bedömning. Enligt min mening är det angeläget att enhetliga omröstningsregler gäller i alla fall av samägande av jordbruksfastighet. Delägarna bör således inte kunna avtala att samstämmighet krävs i andra frågor än som anges i lagen. Jag förordar därför att omröstningsreglerna i lagen görs tvingande. Däremot finns det inget hinder att delägarna träffar avtal om de praktiska detaljerna i själva omröstningsförfarandet. Snarare är det önskvärt att ett sådant avtal träffas.

2.5 Förfärdprövning vid förvärd genom testamente?

Min bedömning: Förfärdstillstånd enligt jordförvärdslagen skall lika litet som för närvarande krävas vid förvärd av jordbruksfastighet genom testamente.

Kommitténs bedömning: Överensstämmer med min bedömning.

Remissinstanserna: Det stora flertalet remissinstanser delar kommitténs uppfattning. Skogsstyrelsen, lantarbatareförbundet och länsstyrelsen i Jämtlands län anser dock att förfärdprövning bör ske även vid testamentariska förvärd av jordbruksfastighet.

Skälen för min bedömning: Till att börja med vill jag betona att sådana förvärd av jordbruksfastighet som grundar sig på testamentariska förordnanden är mycket få. De kan uppskattas till ungefär en procent av samtliga förvärd. Det bör vidare beaktas att nästan hälften av alla testamentariska förordnanden som rör jordbruksfastighet avser make eller testators avkomling, dvs. personer som enligt gällande lagstiftning inte omfattas av prövningen enligt jordförvärdslagen och som inte heller i fortsättningen bör göra detta. En reglering av de testamentariska förvärden skulle därför få en mycket begränsad praktiskt betydelse. Dessutom framgår det av betänkandet att de fall av testamentariska förvärd som kan misstänkas vara rena kringgåenden är mycket få och i förhållande till samtliga förvärd närmast försumbara.

En reglering av de testamentariska förvärden skulle innebära en betydande inskränkning i enskildas rätt att genom testamente fritt förfoga över sin egendom. Vidare uppkommer frågan i vilken utsträckning och på vilket sätt en testamentstagare som vägras förfärdstillstånd bör gottgöras för det värde som har tillerkänts honom genom testamentet. Dessa frågor reser lagstiftningsproblem av inte helt okomplicerad natur. En reglering kan inte heller inskränkas till förordnanden som avser själva äganderätten till en jordbruksfastighet. För att begränsa möjligheterna att kringgå lagstiftningen måste regleringen även innefatta nyttjanderättsförordnanden. Sammantaget innebär detta att relativt omfattande lagstiftningsåtgärder skulle krävas.

Mot bakgrund av det anförda är jag för närvarande inte beredd att föreslå någon ändring i jordförvärvslagen när det gäller förvärv genom testamente.

Prop.
1988/89:9

2.6 Åtgärder mot kringgående av jordförvärvslagen genom förvärv av dödsboandel

Mitt förslag: Tillstånd enligt jordförvärvslagen skall krävas i fall då någon genom köp, byte eller gåva förvärvar ett dödsbo som äger jordbruksfastighet eller då någon, som genom köp, byte eller gåva har förvärvat en andel i ett sådant dödsbo och inte på annan grund är delägare i boet, tillskiftas fastigheten eller del därav.

Kommitténs förslag: Överensstämmer i sak med mitt förslag.

Remissinstanserna: Så gott som alla har tillstyrkt kommittéförslaget.

Skälen för mitt förslag: Enligt gällande rätt är det möjligt att förvärva ett dödsbo eller en andel i dödsboet genom köp, byte eller gåva. Genom förvärvet blir förvärvaren delägare i boet också i fall då han har saknat arvsrätt efter den döde.

Högsta domstolen har i ett fall, där dödsboets enda tillgång utgjordes av en jordbruksfastighet och där andelsförvärven och skiftet företogs i ett sammanhang, funnit att överlåtelsen inte kunde anses avse andel i dödsboet utan i fastigheten (NJA 1966 s. 66). Emellertid finns andra domstolsavgöranden där förvärv av dödsboandel har accepterats i nu diskuterat avseende när boet, utöver fastighetsinnehavet, har innehållit annan egendom och förvärvet inte har sammanfallit med skiftet. Eftersom förvärvet i dessa fall inte har ansetts gälla själva fastigheten aktualiseras inte något krav på tillstånd till förvärvet enligt jordförvärvslagen.

Den osäkerhet beträffande jordförvärvslagens räckvidd som här föreligger bör undanröjas. Detta bör ske genom att tillstånd enligt jordförvärvslagen skall fordras i fall då någon genom köp, byte eller gåva har förvärvat ett dödsbo som äger jordbruksfastighet eller då någon, som genom köp, byte eller gåva har förvärvat en andel i ett sådant dödsbo och inte på annan grund är delägare i boet, tillskiftas fastigheten eller del därav.

2.7 Förvärvsprövning vid förvärv av andel i jordbruksfastigheter

Mitt förslag: I jordförvärvslagen införs en möjlighet för prövningsmyndigheten att vägra förvärvstillstånd vid förvärv av andel i jordbruksfastighet, om ägarförhållandena genom förvärvet skulle bli sådana att de kan antas försvåra ett rationellt utnyttjande av fastigheten.

Kommittén har inte behandlat denna fråga.

Prop.
1988/89: 9

Skälen för mitt förslag: Med det förslag om en särskild lag om förvaltning av samägda jordbruksfastigheter som jag har förordat i detta lagstiftningsärende kommer de problem som är förenade med samägandet att minska. Vilka dessa problem är har jag berört tidigare (avsnitt 2.1). Den föreslagna lagen hindrar dock inte att samägande uppkommer genom andelsförvärv.

Den tidigare nämnda strukturutredningen föreslog att alla andelsförvärv genom köp, byte eller gåva skulle prövas enligt jordförvärvslagen. Utredningen föreslog vidare att det i jordförvärvslagen skulle införas en bestämmelse om att förvärvstillstånd skulle få vägras, om förvärvet inte innebar att förvärvaren själv eller tillsammans med make eller maka blev ensam ägare till taxeringsenheten (SOU 1983: 71). Vid remissbehandlingen av strukturutredningens förslag tillstyrkte flertalet av remissinstanserna förslaget. Lantbrukarnas riksförbund (LRF) och Sveriges skogsägareföreningars riksförbund (SSR) ansåg emellertid att förslaget gick alltför långt.

Som jag tidigare anfört är jag inte beredd att i detta lagstiftningsärende gå längre när det gäller åtgärder för att påverka samägandet av jordbruksfastigheter än dem jag hittills har diskuterat. Jag är således inte beredd att föreslå en tillståndsprövning av den omfattning som strukturutredningen föreslagit. Enligt min mening bör det dock finnas en möjlighet enligt jordförvärvslagen att i vissa fall vägra tillstånd till förvärv av en andel i jordbruksfastighet. Tillstånd bör kunna vägras, om den ägarsplittring som uppkommer genom förvärvet kan komma att försvåra ett effektivt och ändamålsenligt utnyttjande av fastigheten. Jag förordar alltså att en regel av den innebörden förs in i jordförvärvslagen.

2.8 Kostnader

De förslag som jag lägger fram i detta lagstiftningsärende innebär på väsentliga punkter förenklingar i förhållande till kommitténs förslag. Förenklingarna torde innebära att kostnader för tillsynsverksamheten blir avsevärt lägre än med kommitténs förslag.

Det saknas statistiska uppgifter om hur många av de årligen tillkommande dödsbona som innehar jordbruksfastighet. Med utgångspunkt i det totala antalet jordbruksfastigheter och dödstalet för landet kan det dock antas att det rör sig om mellan 3 000 och 4 000 fall per år.

Det nya åliggandet för tingsrätterna att i samband med inregistrering av bouppteckning som upptar jordbruksfastighet underrätta tillsynsmyndigheterna (se avsnitt 2.2.2) är så ringa att särskilda medel härför inte behöver beräknas. Detsamma gäller beträffande tingsrätternas skyldighet att underrätta tillsynsmyndigheterna om anstånd med avvecklingen (avsnitt 2.2.1).

Vissa studier tyder på att närmare 60 % av alla dödsbon redan nu frivilligt avvecklar sitt innehav av jordbruksfastighet inom en femårsperiod från dödsfallet. Det kan antas att siffran kommer att bli ännu högre redan genom vetskaper om att det i fortsättningen kommer att föreligga en skyldighet att avveckla fastighetsinnehavet. Endast i ett mindre antal fall

torde direkta ingripanden av tillsynsmyndigheterna bli nödvändiga för att dödsbon, som tillkommer sedan den nya lagen har trätt i kraft, skall avveckla sitt innehav av jordbruksfastigheter inom föreskriven tid. Prop. 1988/89:9

Någon systematisk kontroll av att de dödsbon som vid lagens ikraftträdande innehar jordbruksfastigheter avvecklar innehavet i föreskriven tid är knappast nödvändig (se avsnitt 2.2.3). Tillsynsmyndigheterna bör ingripa främst när de på ett eller annat sätt får kännedom om missförhållanden i särskilda fall.

Som framgår av vad jag nu anfört räknar jag med att tillsynsmyndigheternas nya arbetsuppgifter blir av begränsad omfattning. De bör kunna lösas med oförändrade resurser. I sammanhanget bör också framhållas de lättnader i den löpande verksamheten som bör följa av den nya lagstiftningen. Jag syftar då inte endast på att antalet dödsboägda jordbruksfastigheter väsentligen kommer att minska utan också på den effekt som de nya reglerna om delgivning (se avsnitt 2.3) och de nya reglerna om förvaltning av samägda fastigheter (se avsnitt 2.4) bör ge.

Visar det sig, när den första avvecklingsperioden löpt ut, att dödsbon frivilligt avvecklar sitt innehav av jordbruksfastigheter i väsentligt mindre utsträckning än som här har förutsatts, får frågan om förstärkning av tillsynsmyndigheternas resurser övervägas på nytt.

Ställföreträdare för samägda fastigheter skall antecknas i fastighetsboken/inskrivningsregistret (se avsnitt 2.4.1). Vid lagens ikraftträdande bör sådan anteckning bli aktuell i omkring 25.000 fall. Därefter torde något 1.000-tal fall tillkomma per år. Anteckningsåtgärden, som kräver ungefär lika mycket arbete som ett okomplicerat lagfartsärend, bör föranleda en förstärkning av inskrivningsmyndigheternas resurser. Denna resursförstärkning bör finansieras genom att en särskild avgift tas ut för bevis om anteckning i fastighetsboken/inskrivningsregistret. Sådan avgift bör utgå oberoende av om det är ställföreträdaren som gör anmälan om anteckning eller anteckningen sker efter anmälan från rätten. Det bör ankomma på regeringen att bestämma avgiftens storlek.

2.9 Ikraftträdande

De föreslagna bestämmelserna såvitt gäller dödsbons skyldighet att avveckla innehav av jordbruksfastighet bör träda i kraft den 1 juli 1989. För existerande dödsbon, vilka vid lagens ikraftträdande innehar fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet, bör fastighetsinnehavet ha avvecklats senast den 1 juli 1993, såvida inte anstånd meddelats.

Bestämmelserna om samägda jordbruksfastigheter bör träda i kraft vid samma tidpunkt som bestämmelserna om dödsbons avvecklingsskyldighet. De nya bestämmelserna om samägarande bör, som jag tidigare nämnt, omfatta även sådant samägarande som har uppkommit före ikraftträdandet.

Även övriga förslag bör träda i kraft den 1 juli 1989.

Några särskilda övergångsbestämmelser erfordras inte.

3 Upprättade lagförslag

Prop.
1988/89:9

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

1. lag om ändring i ärvdabalken
 2. lag om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter
 3. lag om ändring i lagen (1904: 48 s. 1) om samäganderätt
 4. lag om ändring i jordförvärvslagen (1979: 230)
 5. lag om ändring i delgivningslagen (1970: 428).
- Förslagen bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 6*.

4 Specialmotivering

4.1 Förslaget till lag om ändring i ärvdabalken

18 kap. 7 §

Om det i den dödes egendom ingår fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet eller om dödsboet på annat sätt har förvärvat sådan egendom, skall boet ha avvecklat fastighetsinnehavet senast fyra år efter utgången av det kalenderår då dödsfallet inträffade.

Tillsyn över att avveckling sker enligt första stycket utövas av den myndighet som regeringen bestämmer. Om ett dödsbo inte har avvecklat fastighetsinnehavet inom föreskriven tid, får tillsynsmyndigheten vid vite förelägga dödsboet att fullgöra sin skyldighet. Tillsynsmyndighetens beslut om föreläggande får överklagas till kammarrätten.

Den tingsrätt som har registrerat bouppteckningen efter den döde får på ansökan av dödsboet medge anstånd för viss tid med avvecklingen, om det finns särskilda skäl. Anstånd får förenas med villkor. Medges anstånd, skall tingsrätten underrätta tillsynsmyndigheten om detta.

Paragrafen är ny. Den innehåller bestämmelser om skyldighet för dödsbon som innehar jordbruksfastigheter att avveckla fastighetsinnehavet. Frågan har behandlats i avsnitt 2.2 i den allmänna motiveringen.

Första stycket

Avvecklingsskyldigheten gäller endast fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet. Hur fastigheten faktiskt utnyttjas vid dödsfallet saknar betydelse, liksom även dödsboets sätt att utnyttja fastigheten. Avvecklingsskyldigheten gäller vare sig dödsboet innehar en hel taxeringsenhet eller registerfastighet eller innehavet inskränker sig till en del härav.

Det vanliga är givetvis att dödsboet har förvärvat fastigheten genom dödsfallet. Det kan emellertid förekomma att dödsboet som juridisk person gjort ett eget fång. Avvecklingsskyldigheten omfattar även en sådan fastighet.

Avvecklingsskyldigheten skall fullgöras senast fyra år efter utgången av det kalenderår då dödsfallet inträffade. Samma avvecklingsfrist gäller vare sig dödsboet har förvärvat fastigheten genom dödsfallet eller därefter genom ett särskilt fång. Har dödsboet förvärvat jordbruksfastigheten först

efter utgången av den avvecklingsfrist som nu nämnts, får bestämmelserna förstås så att skyldigheten att avveckla fastigheten uppkommer omedelbart efter förvärvet.

Avvecklingsfristen kommer att variera med hänsyn till den tidpunkt på året när dödsfallet inträffat. Som längst kan den bli nära fem år och som kortast strax över fyra år.

Hur avvecklingen skall gå till föreskrivs inte. Det innebär att dödsbodelägarna själva kan välja form för avvecklingen. De möjligheter som i praktiken står öppna är arvskifte och överlåtelse.

Avveckling genom arvskifte kan genomföras på det sättet att fastigheten tillskiftas en av delägarna, men det finns inget som hindrar att fastigheten skiftas ut på samtliga delägare. Dödsboägandet kan således ersättas av ett samägande. De nya reglerna om samägande av jordbruksfastighet blir då tillämpliga, om delägarna är fler än två.

I lagtexten anges inte vad som krävs för att avvecklingen av fastighetsinnehavet skall anses genomförd. Det avgörande är om det föreligger en civilrättsligt bindande rättshandling som innebär att fastigheten övergått från dödsboet till något annat rättssubjekt. Vid arvskifte skall avveckling sålunda anses ha skett så snart det föreligger en i laga form upprättad arvskifteshandling som innebär att fastigheten skiftas ut på någon eller några av delägarna. Vid överlåtelse krävs att det föreligger ett bindande avtal och att dödsboet har uppfyllt sina åligganden enligt avtalet. Om förvärvaren sökt eller fått lagfart är däremot utan betydelse. Avveckling får anses ha skett även om den utomståendes förvärv är beroende av villkor eller myndighets tillstånd exempelvis enligt jordförvärvslagen. Om i ett sådant fall överlåtelsen inte fullbordas, blir dödsboet på nytt skyldigt att avveckla fastigheten.

Andra stycket

Kontrollen av att avvecklingsskyldigheten fullgörs handhas av den tillsynsmyndighet som regeringen bestämmer. Avsikten är att regeringen senare skall förordna att lantbruksnämnderna skall vara tillsynsmyndigheter för de fastigheter som finns inom respektive nämnds verksamhetsområde.

Som underlag för sin tillsynsverksamhet kommer lantbruksnämnderna att få underrättelse om vilka dödsbon som innehar jordbruksfastighet (se 20 kap. 9 a §). Det åligger nämnderna att i sin löpande verksamhet upplysa dödsbona om avvecklingsskyldigheten. Inom ramen för den ordinarie rådgivningsverksamheten bör nämnderna även bistå dödsbona med praktiska upplysningar.

I de flesta fallen torde ett bevakningsärende komma att avslutas genom att lantbruksnämnden erhåller underrättelse från inskrivningsmyndigheten om att annan än dödsboet har sökt eller beviljats lagfart på fastigheten. Det förhållandet att någon sådan underrättelse inte lämnats inom avvecklingsfristen utesluter dock inte att fastighetsinnehavet har avvecklats. Det kan nämligen ha ägt rum en överlåtelse eller ett arvskifte utan att detta avspeglar sig i lagfartsförhållandena.

Prop.
1988/89: 9

För att kunna fullgöra sin tillsynsverksamhet får lantbruksnämnderna tillgripa vitesföreläggande. Ett sådant föreläggande skall gå ut på att dödsboets fastighetsinnehav skall avvecklas genom arvskifte eller överlåtelse. Avvecklingsfristen vid vitesföreläggandet får anpassas till omständigheterna i det enskilda fallet. I normalfallet torde några månader ge dödsboet ett tillräckligt handlingsutrymme.

Också när det gäller vitesbeloppets storlek måste hänsyn tas till omständigheterna i det enskilda fallet. En omständighet av betydelse kan därvid vara fastighetens värde. Beträffande själva vitesföreläggandet gäller lagen (1985:206) om viten.

Ett föreläggande av tillsynsmyndigheten kan överklagas till kammarrätten.

Tredje stycket

Den tingsrätt som har registrerat bouppteckningen efter den döde kan enligt förevarande stycke meddela anstånd med avvecklingen, om det föreligger särskilda skäl. Härmed avses i första hand att det föreligger praktiska hinder mot en avveckling inom den föreskrivna tiden. För anstånd bör normalt krävas att det är fråga om hinder av objektiv natur, dvs. hinder som inte kan påverkas av dödsboet eller dess delägare. Men även hinder som dödsbodelägarna till en del råder över kan utgöra skäl för anstånd. Det kan exempelvis vara fråga om att äganderätten till fastigheten är osäker eller att fastigheten påverkas av en lantmäteriförrättning.

Särskilda skäl för anstånd kan undantagsvis hänföra sig till andra omständigheter än praktiska hinder. Finns det underåriga barn som inom en någorlunda näraliggande framtid har möjlighet att ta över fastigheten och fortsätta verksamheten kan detta motivera ett anstånd. Som har framhållits i den allmänna motiveringen bör dock möjligheten till anstånd tillämpas restriktivt. Om de underåriga barnen är mycket unga och ett övertagande därför kommer att dröja avsevärd tid, bör anstånd inte komma i fråga.

Anstånd bör beviljas för viss tid, som bör bestämmas med hänsyn till varaktigheten av det hinder som motiverar anståndet. Ingenting hindrar att ett anstånd som visar sig otillräckligt förlängs efter ny ansökan.

Rätten kan förena ett anstånd med villkor. Detta bör inte ske slentrianmässigt utan endast i de fall då det framstår som nödvändigt för att säkerställa en avveckling i rätt tid. Har ansökan om anstånd föranletts exempelvis av att dödsboutredningen inte har drivits med kraft, kan det finnas anledning att förena beslutet om anstånd med villkoret att boet inom viss tid avträds till förvaltning av boutredningsman. Ett sådant villkor kan också vara motiverat om anstånd lämnas för att bereda en underårig möjlighet att överta verksamheten. För att säkerställa kommunikationen med dödsboet kan det många gånger vara motiverat att som villkor föreskriva att dödsboet skall hålla rätten eller myndighet – exempelvis lantbruksnämnd – underrättad om person- och adressförändringar.

Rättens beslut i anstandsfrågan kan enligt allmänna regler överklagas av den som beslutet har gått emot.

Bifaller rätten ansökan om anstånd skall rätten underrätta tillsynsmyndigheten, dvs. den lantbruksnämnd inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen, om beslutet.

Prop.
1988/89:9

20 kap. 9 a §

Om det i den dödes egendom ingår fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet, skall rätten underrätta den tillsynsmyndighet som avses i 18 kap. 7 § andra stycket om dödsfallet.

Paragrafen torde inte kräva någon kommentar.

24 kap. 1 §

Om ett dödsbo förvaltas av delägarna gemensamt och de har kommit överens om att leva samman i oskiftat bo, gäller i fråga om förvaltningen av boet och rätten att företräda boet vad som sägs i 18 kap. 1 §, om inte annat har avtalats. Också bestämmelserna i 3, 4, 6 och 7 §§ samma kapitel skall tillämpas.

I fråga om rätten för enskilda delägare att väcka och föratalan som parter i eget namn men för boets räkning gäller vad som sägs i 18 kap. 1 a §, om inte annat avtalats mellan delägarna.

Ändringen i första stycket är föranledd av den nya bestämmelsen om ett dödsbos skyldighet att inom viss tid avveckla innehavet av jordbruksfastighet (18 kap. 7 §). Det förhållandet att delägarna i ett dödsbo kommer överens om att leva samman i oskiftat bo påverkar inte avvecklingsskyldigheten. I sista meningen har införts en erinran om att 18 kap. 7 § gäller även om delägarna har träffat överenskommelse om sammanlevnad i oskiftat bo.

Övergångsbestämmelserna

De nya bestämmelserna om skyldighet för dödsbo att avveckla innehav av jordbruksfastighet skall också gälla dödsbon efter någon som har avlidit före lagens ikraftträdande. För dessa dödsbon skall avvecklingen ha avslutats senast den 1 juli 1993, om inte rätten ger anstånd med avvecklingen.

4.2 Förslaget till lag om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter

Inledande bestämmelser

1 §

Om fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet ägs av fler än två gemensamt, tillämpas denna lag i stället för bestämmelserna i 2–6 §§ lagen (1904: 48 s. 1) om samäganderätt.

Avtal som strider mot bestämmelserna i denna lag är utan verkan. Detta gäller dock inte avtal i frågor som avses i 8–10 §§.

(Jfr 1 § i kommitténs förslag)

I förevarande stycke anges lagens tillämpningsområde. Lagen gäller när fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet ägs av fler än två personer gemensamt. Är så fallet, ersätter den nya lagen vad som är föreskrivet i 2–6 §§ lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt.

Andra stycket

Huvudregeln innebär att lagen är tvingande. Detta gäller även beträffande flera bestämmelser i lagen som reglerar förhållandet mellan delägarna, exempelvis i fråga om beslutsfattandet. Att bestämmelserna är tvingande innebär att delägarna inte på förhand med bindande verkan kan avtala om en annan ordning än den som föreskrivs i lagen. Ett undantag gäller dock beträffande bestämmelserna i 8 – 10 §§ om de ekonomiska förhållandena mellan delägarna inbördes. Dessa är alltså dispositiva.

Ställföreträdare

2 §

Delägarna i fastigheten skall utse en ställföreträdare. Valet av ställföreträdare skall för anteckning i fastighetsboken anmälas skriftligen till inskrivningsmyndigheten för det område där fastigheten ligger. Anmälan skall vara undertecknad av ställföreträdaren och innehålla en försäkran av honom på heder och samvete att bestämmelserna i denna lag har iakttagits vid valet av ställföreträdare.

Om det i fastighetsboken inte finns någon ställföreträdare antecknad eller om den som antecknats har avlidit, skall rätten på den ort där fastigheten ligger efter anmälan av myndighet eller delägare förordna en ställföreträdare. Om det begärs av den som har antecknats som ställföreträdare, skall rätten förordna en ny ställföreträdare i hans ställe. Innan en ställföreträdare förordnas skall delägarna ges tillfälle att yttra sig, om det är möjligt. När rätten har förordnat en ställföreträdare, skall detta anmälas till inskrivningsmyndigheten.

Ställföreträdarens uppdrag gäller till dess att en ny ställföreträdare har blivit antecknad för fastigheten.

(Jfr 2 och 20 §§ i kommitténs förslag)

Paragrafen innehåller i första stycket bestämmelser om skyldighet för delägarna av samägd jordbruksfastighet att utse en ställföreträdare. I andra stycket finns bestämmelser att rätten i vissa fall kan gripa in och förordna en ställföreträdare. Uppdrag som ställföreträdare gäller tills vidare. Tredje stycket innehåller en bestämmelse om detta.

Första stycket

Om en jordbruksfastighet ägs av fler än två gemensamt och sålunda omfattas av lagen skall delägarna utse en ställföreträdare. Bestämmelserna om detta är tvingande. Till ställföreträdare kan utses en delägare eller någon utanför delägarkretsen. Om ställföreträdarens åligganden och behörighet finns bestämmelser i 3 §.

Vid utseendet av ställföreträdare är bestämmelserna i 5 § om beslut av delägarna tillämpliga. Detta innebär att delägarna inte behöver vara eniga vid valet av ställföreträdare och att beslutet får det innehåll som en majoritet av delägarna röstar för.

Prop.
1988/89:9

Valet av ställföreträdare skall anmälas till inskrivningsmyndigheten och antecknas i fastighetsboken eller i förekommande fall i inskrivningsregistret. Anmälan skall ske skriftligen av ställföreträdaren. Den skall innehålla en försäkran att lagens bestämmelser om val av ställföreträdare iakttagits, dvs. att det är delägarna som har utsett ställföreträdaren och att procedurreglerna i 5 § har iakttagits. För oriktiga uppgifter kan följa ansvar för osann eller vårdslös försäkran enligt 15 kap. 10 § brottsbalken.

Det ankommer inte på inskrivningsmyndigheten att göra någon saklig prövning av den som anmäls som ställföreträdare. Myndigheten har endast en registrerande funktion.

Andra stycket

Den sanktion som kan drabba delägarna om de underlåter att utse en ställföreträdare är att rätten förordnar en sådan. Ett sådant förordnande skall inte meddelas ex officio utan först efter anmälan från myndighet eller delägare, dvs. när behov av ställföreträdare gjort sig gällande. Andra utomstående har ingen självständig rätt att påfordra att ställföreträdare förordnas.

Förordnande får meddelas då ställföreträdare helt saknas eller den utsedde avlidit. Däremot får rätten inte förordna ny ställföreträdare därför att myndighet eller annan anser att den utsedde ställföreträdaren inte fullgör sina skyldigheter. Sådana missförhållanden får delägarna själva avhjälpa exempelvis genom att utse någon annan till ställföreträdare. En myndighet har således inte större möjligheter att reagera mot en ställföreträdare som uppfattas som alltför svag eller passiv än den har mot vilken ägare som helst.

Vanligen är det lämpligast att rätten förordnar någon av delägarna till ställföreträdare.

Till ställföreträdare får dock förordnas även annan än delägare. Den som begär förordnande torde vanligen kunna föreslå lämplig kandidat. Ställföreträdarens lämplighet för uppgiften får bedömas mot bakgrund av de förvaltningsuppgifter som kan förväntas. Ingen bör förordnas till ställföreträdare utan att först ha förklarat sig villig.

Innan rätten förordnar en ställföreträdare skall delägarna få tillfälle att yttra sig. Kan rätten inte nå kontakt med delägarna utgör detta inte hinder att förordna en ställföreträdare.

Rätten har att till inskrivningsmyndigheten anmäla vem som förordnats till ställföreträdare.

Tredje stycket

Delägarna är oförhindrade att när som helst ompröva om den som de har utsett skall ha kvar sitt uppdrag. Ställföreträdaren utses således inte för

någon viss period. Men då avsikten med ställföreträdarinstitutet bl. a. är att underlätta för myndigheten och tredje man att komma i kontakt med samägda jordbruksfastigheter är ställföreträdarens behörighet knuten till anteckningen i fastighetsboken. Behörigheten konstitueras genom inskrivningsmyndighetens anteckningsåtgärd och kvarstår till dess att en ny ställföreträdare antecknas. Byte av ställföreträdare får således ingen effekt gentemot tredje man förrän anteckning sker.

Inte heller rättens förordnande av ställföreträdare skall avse någon viss tid. Föreligger förutsättningar att förordna ny ställföreträdare, kan rätten göra detta när helst en begäran om detta framställs. Men även delägarna kan när som helst ersätta en av rätten förordnad ställföreträdare genom att själva utse en ny ställföreträdare. Något formellt upphävande av rättens förordnande erfordras inte, utan detta faller så snart en ny ställföreträdare antecknas i fastighetsboken.

3 §

Ställföreträdaren svarar för den löpande förvaltningen enligt de riktlinjer och anvisningar som delägarna meddelar.

Ställföreträdaren har behörighet att företräda delägarna mot tredje man i angelägenheter som rör fastigheten. Han är dock inte på grund av denna lag behörig att

- 1. överlåta fastigheten eller en del av den,*
- 2. inteckna eller pantsätta fastigheten,*
- 3. upplåta nyttjanderätt eller annan rättighet i fastigheten, om avtalet gäller för längre tid än fem år eller för någons livstid eller om det kan bli förlängt på begäran av nyttjanderättshavaren.*

(Jfr 4 § i kommitténs förslag)

Paragrafen innehåller bestämmelser om ställföreträdarens åligganden och befogenheter (första stycket) och hans behörighet (andra stycket).

Första stycket

Det åligger ställföreträdaren att svara för den löpande förvaltningen av den samägda fastigheten. Detta skall ske enligt de riktlinjer och anvisningar som delägarna meddelar. Det ankommer således på ställföreträdaren att ta de initiativ som erfordras i olika förvaltningsfrågor och att se till att han får erforderliga instruktioner för att genomföra åtgärderna. Några befogenheter enligt lag gentemot delägarna har inte ställföreträdaren. Erhåller han inte tillräckligt manöverutrymme av delägarna har han inga andra maktbefogenheter än att hos rätten begära att ny ställföreträdare förordnas. Ställföreträdarens befogenheter är alltså inte lika vidsträckta som de befogenheter som tillkommer en boutredningsman eller en god man enligt samäganderättslagen. Ställföreträdaren har ungefär samma ställning som en verkställande direktör i ett aktiebolag.

I uppdraget att svara för den löpande förvaltningen ingår även att verkställa de beslut som delägarna fattar.

Ställföreträdaren är enligt huvudregeln i förevarande stycke behörig att företräda delägarna gentemot tredje man i angelägenheter som angår fastigheten. Det kan vara fråga om avverkning, reparationer och annat underhåll, ombyggnad, avtal om korttidsarrende, samverkansavtal och annat som delägarna eller någon utomstående, exempelvis en granne, har initierat.

Av föreskriften att ställföreträdaren företräder delägarna mot tredje man följer att ställföreträdaren saknar behörighet att företräda delägarna vid rättshandlingar mellan dessa inbördes som gäller fastigheten. En konsekvens av detta är att reglerna om majoritetsbeslut inte är tillämpliga vid förvaltningsavtal som delägarna träffar inbördes. Sådana avtal förutsätter enighet mellan delägarna. För att t.ex. en delägare mot avgift skall få nyttja fastigheten eller en del av denna krävs alltså att delägarna är ense.

Ställföreträdarens behörighet när det gäller angelägenheter som angår fastigheten är vidare inskränkt i tre fall. Ställföreträdaren får således inte utan fullmakt från samtliga delägare överlåta hela fastigheten eller en del därav. Det följer av detta att han inte heller vid fastighetsreglering får medge att fastigheten ändras så att dess graderingsvärde minskas väsentligt (se 5 kap. 18 § 3 st fastighetsbildningslagen). Krav på fullmakt från delägarna föreligger också vid inteckning och pantsättning samt vid upplåtelse av nyttjanderätter och andra rättigheter där upplåtelsen kan bli långvarig. Är upplåtelse förenad med besittningsskydd, dvs. kan nyttjanderättshavaren enligt lag eller avtal påfordra att upplåtelsen förlängs eller har upplåtelsen redan från början skett för längre tid än fem år, krävs således fullmakt. Motsvarande gäller vid livstidsupplåtelser.

4 §

En rättshandling som ställföreträdaren har företagit för delägarna är inte gällande mot dem, om ställföreträdaren har överskridit sin befogenhet och den mot vilken rättshandlingen företogs insåg eller borde inse att befogenheten överskreds.

(Saknar motsvarighet i kommitténs förslag)

Bestämmelsen uttrycker den inom fullmakts- och associationsrätten allmänt intagna ståndpunkten att en befogenhetsbegränsning kan göras gällande mot tredje man som är i ond tro, dvs. som har insett eller bort inse begränsningen. Om tredje mannen var i god tro, blir dock rättshandlingen bindande för delägarna. Dessa kan i ett sådant fall enligt 11 § begära ersättning av ställföreträdaren för den skada som kan ha tillfogats dem genom befogenhetsöverskridandet.

Beslut av delägarna

5 §

Som beslut i frågor där ställföreträdaren har behörighet att företräda delägarna gäller den mening som har fått det högsta röstetalet. Därvid räknas varje delägares röstetal efter hans andel i fastigheten. Vid lika

röstetal beslutar ställföreträdaren. Val av ställföreträdare avgörs dock genom lottnings, om flera har fått lika röstetal.

Prop.
1988/89:9

Beslut i frågor där ställföreträdaren inte har behörighet att företräda delägarna kräver enighet.

Varje delägare kan rösta skriftligen eller muntligen. Samtliga delägare skall få skälig tid på sig innan omröstningen äger rum.

Ställföreträdaren skall underrätta de delägare som kan nås om resultatet av omröstningen. Underrättelseskyldigheten kan fullgöras genom meddelande i vanligt brev.

(Jfr 6 § första stycket, 7 och 10 §§ i kommitténs förslag)

I paragrafen, som är tvingande, regleras närmare hur beslut skall fattas i delägarkretsen.

Första stycket

I frågor där ställföreträdaren är behörig att företräda delägarna är det inte nödvändigt att delägarna är ense för att beslut skall kunna fattas. Det är i stället tillräckligt att en majoritet av delägarna har samma mening.

Varje delägare har ett röstetal i förhållande till sin andel i fastigheten. Beslut fattas genom enkel majoritet. Majoriteten är relativ, dvs. beroende av hur stort röstetal som i varje enskilt fall deltar i omröstningen. Om det exempelvis finns fem delägare med lika rätt i fastigheten och bara tre av dem deltar i omröstningen, gäller den mening som förespråkas av två av de deltagande delägarna. En delägars underlåtenhet att delta i en omröstning innebär således att de delägare som deltar i omröstningen får större inflytande. En delägare kan inte genom att utebli från en omröstning blockera omröstningsförfarandet.

Paragrafen innehåller också bestämmelser för att lösa den blockering som uppstår vid lika röstetal. Ställföreträdaren beslutar då själv i alla frågor utom val av ställföreträdare och detta gäller vare sig ställföreträdaren själv är delägare eller ej. Vid lika röstetal i sistnämnda fråga sker avgörandet genom lottnings.

Andra stycket

Saknar ställföreträdaren behörighet att företräda delägarna krävs, på samma sätt som i gällande rätt, enighet mellan delägarna. Bestämmelsen i förevarande stycke innehåller ett klarläggande av detta.

Ställföreträdarens behörighet framgår av 3 § andra stycket. Som redan framhållits i specialmotiveringen till den paragrafen följer — av föreskriften att ställföreträdaren bara företräder delägarna inför tredje man — att förvaltningsavtal som delägarna träffar inbördes förutsätter enighet mellan dem.

Ställföreträdaren saknar vidare behörighet att företräda delägarna vid försäljning, pantsättning och upplåtelse av nyttjanderätt. Detta framgår av punkterna 1 — 3 i angivet stycke. I sådana frågor krävs därför samstämmighet mellan delägarna. Ställföreträdaren kan således inte genomföra de angivna åtgärderna med mindre varje delägare för sig i särskild ordning befullmäktigat honom därtill.

Ett omröstningsförfarande kan vara såväl skriftligt som muntligt. Inget hindrar heller en kombination så att såväl skriftlig som muntlig form kommer till användning i samma omröstning. Omröstningsförfarandet är inte formaliserat på annat sätt än att samtliga delägare skall få skälig tid på sig innan omröstningen sker. Härmed bör förstås att det eller de förslag som omröstningen gäller skall presenteras i sådan tid men även på sådant sätt att delägarna på sakliga grunder kan ta ställning. Självfallet måste det kravet ställas på omröstningsförfarandet att alla som deltar i omröstning får ta ställning till samma förslag. Skall omröstningen ske muntligen vid ett delägarsammanträde måste kallelsen till sammanträde ske i rimlig tid. Ingenting hindrar att omröstningsförfarandet anordnas genom rundringning. Kravet på rådrum gäller självfallet även i detta fall.

Rätten att påkalla omröstning i en fråga tillkommer envar av delägarna. Med hänsyn till ställföreträdarens åliggande torde dock initiativet många gånger komma från honom.

Ställföreträdaren är, för att kunna verkställa beslutet, beroende av att detta dokumenteras. Någon föreskrift om protokollföring eller liknande finns emellertid inte. Det ankommer därför på ställföreträdaren att på eget initiativ och med hänsyn till föreliggande behov vidta erforderliga åtgärder i detta avseende.

Fjärde stycket

För att säkerställa att alla delägare hålls informerade om de beslut som fattas åligger det ställföreträdaren att meddela delägarna om beslutets innehåll. Denna underrättelseskyldighet är emellertid inte absolut. Saknar ställföreträdaren aktuell adressuppgift till en delägare och kan han inte med rimliga efterforskningsåtgärder klarlägga adressen, bortfaller underrättelseskyldigheten. Att en delägare vistas på okänd ort eller håller sig undan blockerar således inte omröstningsförfarandet. Har omröstningen skett muntligen, är det naturligt att underrättelseskyldigheten fullgörs på samma sätt. Det är alltid möjligt att fullgöra underrättelseskyldigheten genom att sända ett meddelande i vanligt brev. Det ligger i sakens natur att underrättelsen bör ske så snart som möjligt.

Brister ställföreträdaren med avseende på sina skyldigheter enligt detta stycke, kan i vissa fall skadeståndsskyldighet följa enligt 11 §.

6 §

Ett beslut enligt 5 § första stycket får inte innebära att ställföreträdaren skall företa en rättshandling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda otillbörlig fördel åt delägare eller annan till nackdel för annan delägare.

(Jfr 6 § andra stycket i kommitténs förslag)

Paragrafen skyddar delägare mot att en delägarmajoritet missbrukar de befogenheter som följer av reglerna om majoritetsbeslut. Paragrafen har utformats efter mönster av vad som gäller på det associationsrättsliga

området (jfr 8 kap. 13 § aktiebolagslagen. 1975: 1385). Delägare och ställföreträdare som bryter mot förevarande paragraf kan ådra sig skadeståndsskyldighet enligt 11 §.

Prop.
1988/89:9

Övriga bestämmelser

7 §

Pengar och andra tillgångar som ställföreträdaren har hand om för delägarnas räkning skall hållas skilda från andra tillgångar.

(Jfr 14 § första stycket i kommitténs förslag)

Efter mönster av vad som gäller för bl. a. advokater och fastighetsmäklare har här föreskrivits att ställföreträdaren skall hålla pengar m.m. som tillhör delägarna gemensamt avskilda från andra tillgångar. Avskiljandet medför att lagen (1944: 181) om redovisningsmedel blir tillämplig.

En ställföreträdare som åsidosätter sin skyldighet enligt förevarande bestämmelse kan drabbas av ansvar för olovligt förfogande enligt 10 kap. 4 § brottsbalken.

8 §

Om ett beslut enligt denna lag föranleder kostnader eller om sådana uppkommer på annat sätt till följd av lagen, skall kostnaderna ersättas av delägarna i förhållande till deras andelar.

(Jfr 12 § i kommitténs förslag)

Enligt förevarande paragraf, som är dispositiv och alltså gäller bara om delägarna inte träffar överenskommelse om annat (se 1 § andra stycket), skall kostnader som uppkommer till följd av det gemensamma fastighetsinnehavet fördelas mellan delägarna inbördes i förhållande till deras andel i fastigheten. Ett skäl för delägarna att överenskomma om en annan fördelning kan vara att endast en eller ett fåtal av delägarna, t. ex. den eller de som bor på fastigheten, har nytta av vad som har beslutats. En förutsättning för en delägars ansvar för en uppkommen kostnad är att den föranleds av ett beslut enligt lagen. Detta innebär att vad som föreskrivs i 5 § om beslutsfattandet — bl. a. att samtliga delägare har fått skälig tid på sig innan omröstning äger rum — skall ha iakttagits.

I förhållande till tredje man svarar delägarna solidariskt för sina förpliktelser, om inte förbehåll har gjorts om delad ansvarighet. Detta följer av allmänna rättsgrundsatser (jfr 2 § första stycket skuldebrevslagen).

9 §

Senast den 31 januari varje år skall ställföreträdaren lämna redovisning till delägarna över förvaltningen under det föregående kalenderåret. Om delägarna begär det, skall redovisningen göras skriftligen. För granskning av redovisningen har delägarna rätt att ta del av räkenskapshandlingarna.

(Jfr 15 § i kommitténs förslag)

Det naturliga är att delägarna själva reglerar hur den ekonomiska redovisningen beträffande fastighetsinnehavet skall vara utformad. För fall då delägarna inte har träffat någon sådan överenskommelse gäller förevarande bestämmelser (se 1 § andra stycket). De är utformade för att garantera att varje delägare skall få baskunskap om förvaltningen. De säkerställer också delägarnas rätt att ta del av räkenskapshandlingarna.

I lagen regleras inte i vilken omfattning ställföreträdaren skall föra räkenskaper. Att han måste föra tillräckliga anteckningar för att kunna redovisa sitt uppdrag får emellertid anses följa av allmänna rättsgrundsatser. Här kan även erinras om skyldigheten enligt 20 § taxeringslagen (1956:623) att i skälig omfattning genom räkenskaper, anteckningar eller på annat lämpligt sätt sörja för att underlag finns för delägarnas deklarat ionsskyldighet. Delägarna är berättigade att ta del av dessa anteckningar.

10 §.

Ställföreträdaren har rätt till skälig ersättning för sitt arbete samt för tidsspillan och utlägg.

(Jfr 16 § i kommitténs förslag)

Bestämmelsen i förevarande paragraf om ställföreträdarens rätt till ersättning är dispositiv (se 1 § andra stycket). Delägarna kan alltså träffa överenskommelse med ställföreträdaren om att ersättning inte skall utgå eller att den skall bestämmas på särskilt sätt. Det kan framhållas att delägarna i betydande utsträckning kan hålla kostnaderna nere även i fall då lagbestämmelsen skall tillämpas. Att ställföreträdaren svarar för den löpande förvaltningen enligt de riktlinjer som delägarna meddelar innebär nämligen att delägarna kan avlasta ställföreträdaren genom att själva utföra arbete som annars skulle ligga på ställföreträdaren.

Om ställföreträdaren också är delägare i fastigheten får han själv vara med och stå för den andel av ersättningen som belöper på hans andel i fastigheten. De övriga delägarna får på motsvarande sätt svara för ersättningen i förhållande till sina andelar. Detta följer av 8 §.

11 §

Delägare och ställföreträdare, som vid fullgörande av uppgift enligt denna lag uppsåtligen eller av oaktsamhet tillfogar annan delägare skada, skall ersätta skadan. Skadeståndet kan jämkas efter vad som är skäligt med hänsyn till handlingens beskaffenhet, skadans storlek och omständigheter- na i övrigt.

Skall flera ersätta samma skada, svarar de solidariskt för skadeståndet i den mån inte skadeståndsskyldigheten har jämkats för någon av dem enligt första stycket. Vad någon har betalat i skadestånd får krävas åter av de andra efter vad som är skäligt.

Talan enligt första stycket som inte grundas på brott skall väckas inom ett år efter det att ställföreträdaren har avgett en sådan redogörelse som anges i 9 §. Väcks inte talan inom denna tid är rätten till ersättning förlorad.

(Jfr 19 § i kommitténs förslag.)

Paragrafen innehåller regler om delägars och ställföreträdares skadeståndsansvar mot annan delägare för försumlighet vid fullgörande av uppgift enligt lagen. Prop. 1988/89:9

Första stycket

Delägarna och ställföreträdaren svarar enligt bestämmelsen i första meningen för den skada — dvs. den ekonomiska skada — som han uppsåtligt eller av vårdslöshet tillfogar en delägare. Bestämmelsen har utformats efter mönster av 15 kap. 1 § aktiebolagslagen. Såväl felaktigt vidtagna åtgärder som underlåtenhet kan medföra skadeståndsansvar. Ansvar kan exempelvis följa om ställföreträdaren överträder sina befogenheter eller om delägarna missbrukar reglerna om majoritetsbeslut.

För att det skall uppkomma skadeståndsansvar för ställföreträdaren eller för en delägare krävs alltså att han har handlat (eller underlåtit att handla) med uppsåt eller oaktsamhet. Det förutsätts inte att oaktsamheten är grov eller på annat sätt kvalificerad. En annan sak är att rent bagatellartade eller ursäktliga misstag ofta inte anses som någon oaktsamhet över huvud taget. Frågan om oaktsamhet föreligger får avgöras med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet.

Enligt andra meningen i förevarande stycke kan skadeståndsskyldigheten jämkas (jfr 15 kap. 4 § första stycket aktiebolagslagen).

Andra stycket

Bestämmelsen motsvarar 15 kap. 4 § andra stycket aktiebolagslagen.

Tredje stycket

I förevarande stycke finns bestämmelser om hur skadeståndet skall utkrävas. Bestämmelserna överensstämmer i princip med vad som gäller på det associationsrättsliga området (jfr 15 kap. 6 § aktiebolagslagen).

12 §

Varje delägare kan hos rätten begära att fastigheten för gemensam räkning försäljs på offentlig auktion. Rätten skall dock inte besluta om försäljning, om någon av de andra delägarna visar synnerliga skäl för anstånd.

(Saknar motsvarighet i kommitténs förslag)

Frågor som gäller fastighetens förvaltning kan avgöras genom majoritetsbeslut. Det innebär att en förskjutning från de ursprungliga motiven för det gemensamma ägandet kan inträda trots motstånd från enskilda delägare. Dessa kan därmed drabbas av kostnader som inte motsvarar den nytta de anser sig ha av fastighetsinnehavet. Förevarande bestämmelser är ett skydd för minoritetsintressena.

Enligt 6 § samäganderättslagen kan delägare alltid hos rätten begära att det samägda skall säljas för delägarnas räkning på offentlig auktion. Rätten skall inte besluta om försäljningen, om någon av delägarna visar synnerliga skäl för anstånd. Bestämmelsen i samäganderättslagen är dispositiv. Ge-

nom att en motsvarande bestämmelse tas in i förevarande lag och här görs tvingande tillförsäkras en delägare i en samägd jordbruksfastighet en möjlighet att dra sig ur samägandet genom att fastigheten bjuds ut till försäljning på offentlig auktion.

Prop.
1988/89:9

Beträffande förfarandet skall bestämmelserna i samäganderättslagen tillämpas. Detta följer av 1 § första stycket där hänvisning sker till den lagen.

4.3 Förslaget till lag om ändring i lagen om samäganderätt

19 §

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

Beträffande egendomsförhållanden som rör makar, sambor, delägare i oskiftat dödsbo, bolagsmän, redare som ingått överenskommelse om partrederi eller deltagare i samma gruvrörelse finns särskilda bestämmelser. *I fråga om förvaltningen av fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet och som ägs av fler än två gemensamt gäller särskilda bestämmelser i stället för 2–6 §§.*

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

Ändringen i paragrafen består i ett tillägg till andra stycket som innebär att bestämmelserna i 2–6 §§ samäganderättslagen inte skall gälla i fråga om förvaltningen av en jordbruksfastighet som ägs av fler än två gemensamt. I fråga om sådana jordbruksfastigheters förvaltning skall i stället gälla den föreslagna lagen om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter.

4.4 Förslaget till lag om ändring i jordförvärvslagen

2 §

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

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

Tillstånd enligt denna lag krävs också i fall då någon genom köp, byte eller gåva förvärvar ett dödsbo vari ingår fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet eller då någon, som genom köp, byte eller gåva har förvärvat en andel i ett sådant dödsbo och inte på annan grund är delägare i boet, tillskiftas den fasta egendomen eller del därav.

Andra stycket är nytt. Enligt detta stycke krävs till en början förvärvstillstånd då någon genom köp, byte eller gåva förvärvar ett dödsbo i vilket ingår en jordbruksfastighet. Bestämmelsen tar sikte på fallet att någon utomstående förvärvar hela boet.

Vidare krävs förvärvstillstånd då någon, som genom köp, byte eller gåva har förvärvat en andel i boet och inte på annan grund är delägare i boet, tillskiftas fastigheten.

En ursprunglig dödsbodelägare som förvärvat ytterligare dödsboandelar berörs således inte av stadgandet. Vid den praktiska tillämpningen av bestämmelsen behöver inskrivningsmyndigheten därför bara kontrollera om förvärvaren är ursprunglig dödsbodelägare, dvs. om han är upptagen som sådan i bouppteckningen.

4 §

Förvärvstillstånd får vägras,

1. om det är av allmänt intresse att egendomen tas i anspråk för jordbrukets eller skogsbrukets rationalisering,

2. om förvärvet kan antas medföra att två eller flera utvecklade eller utvecklingsbara lantbruksföretag, som börförbli självständiga, förs samman till ett företag,

3. om förvärvet kan antas medföra att utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag, som bedrivs på mer än en fastighet, delas upp och uppdelningen medför olägenhet av någon betydelse för företaget,

4. om det är uppenbart att köpeskillingen eller annan ersättning avsevärt överstiger egendomens marknadsvärde,

5. om förvärvet avser andel i fast egendom och ägarförhållandena genom förvärvet skulle bli sådana att ett rationellt utnyttjande av egendomen kan komma att försvåras.

Första stycket 4 gäller inte ifråga om tillstånd att förvärva egendom på offentlig auktion enligt 17 § eller enligt 3 kap. 3 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m. m.

Punkt 5 är ny. Enligt denna punkt får förvärvstillstånd vägras om förvärvet avser andel i fastighet och ägarförhållandena genom förvärvet skulle bli sådana att ett rationellt utnyttjande av fastigheten kan komma att försvåras. Genom bestämmelsen ges en möjlighet att vägra förvärvstillstånd när ett olämpligt flerägande uppkommer genom andelsförvärv. Vad som är en olämplig ägarsplittringskall bedömas från allmän synpunkt. En uppsplittring av en skogsfastighet på flera andelsägare kan t.ex. ha en ogynnsam inverkan på avverkningsbenägenheten. I en sådan situation bör alltså tillstånd till förvärvet kunna vägras. Ett annat exempel är att en jordbruksfastighet genom andelsförvärv splittras på flera ägare som är bosatta långt ifrån varandra. En sådan uppdelning kan försvåra en fastighets förvaltning. Ett ytterligare exempel är att förvärvet avser en andel i en liten jordbruksfastighet. Avslag kan då ske med stöd av den nya bestämmelsen även om det inte är ett allmänt intresse att egendomen tas i anspråk för rationalisering (se p. 1).

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 *eller om delgivningen föranleds av att dödsboet innehar fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet*. Dödsbodelägare som mottagit handlingen skall utan dröjsmål underrätta övriga delägare 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.

I paragrafen finns regler om delgivning med juridiska personer. Huvudregeln är att delgivning skall ske med den som är behörig ställföreträdare för den juridiska personen eller, om flera är gemensamt behöriga, med någon av dem. Ett dödsbo är en juridisk person. En tillämpning av huvudregeln skulle därför innebära att delgivning skall ske med boutredningsman när sådan är utsedd och annars med någon av delägarna. Enligt andra stycket gäller dock inte denna huvudregel när dödsboet förvaltas av delägarna gemensamt.

Enligt gällande rätt sker delgivning med dödsbo som förvaltas av delägarna gemensamt genom att samtliga delges delgivningshandlingens eller genom att denna överlämnas till den som sitter i boet. Detta skall alltjämt vara huvudregeln vid delgivning med dödsbo. En komplettörande regel införs emellertid för fall då dödsboet innehar fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet och delgivningen är föranledd av fastighetsinnehavet. Delgivningen får då ske genom att delgivningshandlingens överlämnas till någon av delägarna. Något krav på att denne sitter i boet uppställs således inte. Om det är känt vem som sitter i boet bör delgivningen ske med denne även om den alternativa delgivningsmöjligheten står till buds. Det finns nämligen anledning att räkna med att den som sitter i boet har hand om den praktiska dödsboförvaltningen och att delgivningen härigenom når den som berörs.

5 Hemställan

Prop.
1988/89:9

Jag hemställer att lagrådets yttrande inhämtas över förslagen till

1. lag om ändring i ärvdabalken,
2. lag om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter,
3. lag om ändring i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt,
4. lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230),
5. lag om ändring i delgivningslagen (1970:428).

6 Beslut

Regeringen beslutar i enlighet med föredragandens hemställan.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 1988—09—15

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

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 2 juni 1988 har regeringen på hemställan av statsrådet Bengt Göransson beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i ärvdabalken, m. m.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Bertil Kallner.

Förslagen föranleder följande yttrande av *lagrådet*.

Förslaget till lag om ändring i ärvdabalken

18 kap. 7 §

I paragrafens första stycke enligt remissförslaget har tagits in en regel om skyldighet för dödsbon att avveckla innehav av fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet. Avvecklingen skall ha skett senast fyra år efter utgången av det kalenderår då dödsfallet inträffade. För det fallet att dödsboet har förvärvat fastigheten först efter utgången av den angivna fyraårsfristen, får bestämmelserna enligt vad som sägs i motiven förstås så att skyldigheten att avveckla fastigheten uppkommer omedelbart efter förvärvet.

Den sistnämnda situationen bör enligt lagrådets mening regleras genom en uttrycklig lagbestämmelse. Första stycket bör alltså byggas ut med en sådan bestämmelse. Även i övrigt bör vissa jämkningar göras.

Lagrådet föreslår att första stycket av den nu behandlade paragrafen får följande lydelse:

”Om det i ett dödsbo ingår fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet, skall boet ha avvecklat fastighetsinnehavet senast fyra år efter utgången av det kalenderår då dödsfallet inträffade. Har dödsboet förvärvat sådan egendom därefter, skall avvecklingen ske snarast möjligt.”

20 kap. 9 a §

I paragrafen föreskrivs att rätten, om det i ett dödsbo ingår fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet, skall underrätta den tillsynsmyndighet som avses i 18 kap. 7 § andra stycket om dödsfallet. Det är tänkbart att det först i samband med att tilläggsbouppteckning förrättas kommer fram att dödsboet har fast egendom av det angivna slaget. Bestämmelser om tilläggsbouppteckning finns i 20 kap. 10 §. Med hänsyn härtill föreslår lagrådet att regeln om underrättelseskyldighet flyttas och får bilda en ny 11 §.

2 §

I paragrafens andra stycke enligt remissförslaget finns en bestämmelse som ålägger rätten att förordna ställföreträdare, om det i fastighetsboken inte finns någon ställföreträdare antecknad eller om den som antecknats har avlidit. Enligt lagrådets mening är det naturligare att knyta rättens åliggande till det förhållandet att någon ställföreträdare inte har anmälts enligt första stycket resp. att den som anmälts har avlidit. Det får förutsättas att, om anmälan har skett, inskrivningsmyndigheten gör den anteckning i fastighetsboken som föreskrivs i första stycket.

Enligt vad som sägs i remissprotokollet är delägarna oförhindrade att när som helst ompröva om den som de har utsett skall ha kvar sitt uppdrag. De kan också när som helst ersätta en av rätten förordnad ställföreträdare genom att själva utse en ny ställföreträdare. Vad som sålunda har anförts bör enligt lagrådets mening komma till klart uttryck i lagtexten, lämpligen i form av ett nytt tredje stycke.

I lagrådsremissens tredje stycke har tagits in en regel om att ställföreträdarens uppdrag gäller till dess att en ny ställföreträdare har blivit antecknad för fastigheten. Enligt lagrådets mening blir regeln tydligare, om man anger att den är tillämplig vid byte av ställföreträdare.

I enlighet med det anförda föreslår lagrådet att 2 §, fr. o. m. andra stycket, får följande lydelse:

”Om anmälan enligt första stycket inte har gjorts eller om den som anmälts som ställföreträdare har avlidit, skall rätten på den ort där fastigheten ligger efter anmälan av myndighet eller delägare förordna en ställföreträdare. Om en ställföreträdare begär det, skall rätten förordna en ny ställföreträdare i hans ställe. Innan en ställföreträdare förordnas skall delägarna ges tillfälle att yttra sig, om det är möjligt. När rätten har förordnat en ställföreträdare, skall detta anmälas till inskrivningsmyndigheten.

Utan hinder av att en ställföreträdare tidigare har anmälts eller förordnats kan delägarna när som helst utse en ny ställföreträdare. Därvid gäller första stycket.

Vid byte av ställföreträdare består den tidigare ställföreträdarens uppdrag till dess att den nye ställföreträdaren har antecknats i fastighetsboken.”

5 §

I första stycket i remissförslaget anges till en början hur beslut fattas i frågor där ställföreträdaren har behörighet att företräda delägarna. Enligt den remitterade lagtexten gäller då den mening som har fått det högsta röstetalet. Av motiven framgår att man i en sådan situation bara skall ta hänsyn till röstetalet hos dem som deltar i omröstningen. Detta bör enligt lagrådets uppfattning komma till uttryck i lagtexten.

Första stycket i remissförslaget innehåller också en regel om hur val av ställföreträdare går till. Denna fråga är av så speciell natur att den bör regleras för sig, lämpligen i ett nytt tredje stycke.

I andra stycket sägs att beslut i frågor där ställföreträdaren inte har behörighet att företräda delägarna kräver enighet. Enligt remissprotokollet krävs på den punkten enighet bland alla delägarna, alltså inte bara bland de röstande. Ett tillägg bör göras, så att detta framgår av lagtexten. Prop. 1988/89:9

I paragrafens sista stycke bör vissa förenklingar genomföras i förhållande till det remitterade förslaget. Bl. a. får det anses onödigt att särskilt ange att ställföreträdarens underrättelseskyldighet kan fullgöras genom meddelande i vanligt brev.

Lagrådet föreslår att 5 § utformas på följande sätt:

”Som beslut i frågor där ställföreträdaren har behörighet att företräda delägarna gäller den mening som har fått det högsta röstetalet bland de röstande. Därvid räknas varje delägars röstetal efter hans andel i fastigheten. Vid lika röstetal beslutar ställföreträdaren.

Beslut i frågor där ställföreträdaren inte har behörighet att företräda delägarna kräver enighet bland delägarna.

Vid val av ställföreträdare utses den som har fått det högsta röstetalet bland de röstande. Har flera fått lika röstetal, avgörs valet genom lottning.

Varje delägare kan rösta skriftligen eller muntligen. Samtliga delägare skall få skälig tid på sig innan omröstningen äger rum.

Ställföreträdaren skall underrätta delägarna om resultatet av omröstningen.”

Övriga lagförslag

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 29 september 1988

Närvarande: statsministern Carlsson, ordförande, och statsråden, Sigurd-
sen, Gustafsson, Hjelm-Wallén, Bodström, Göransson, Dahl, R. Carlsson,
Holmberg, Hellström, Johansson, Hultström, Lindqvist, G. Andersson,
Lönnqvist, Thalén

Föredragande: statsrådet Göransson

Proposition om dödsboäggande och samäggande av jordbruksfastighet m. m.

1 Anmälan av lagrådsyttrande

Föredraganden anmäler lagrådets yttrande¹ över förslag till

1. lag om ändring i ärvdabalken,
2. lag om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter,
3. lag om ändring i lagen (1904: 48 s. 1) om samäganderätt,
4. lag om ändring i delgivningslagen (1970: 428).
5. lag om ändring i jordförvärvslagen (1979: 230),

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande och anför.

Jag ansluter mig till vad lagrådet har anfört och biträder förslagen till
ändringar i den föreslagna lagen om förvaltning av vissa samägda jord-
bruksfastigheter. En mindre jämkning bör dock göras i det av lagrådet
föreslagna tredje stycket i 2 §. Vidare anser jag att de av lagrådet föreslagna
fjärde och femte styckena i 5 § bör bilda en ny 6 §. Det medför att de
följande paragraferna — i lagrådsremissen betecknade 6—12 §§ — för-
skjuts ett steg framåt och kommer att bilda 7—13 §§.

Också i övrigt bör vissa redaktionella jämkningar göras i de remitterade
lagförslagen.

2 Hemställan

Jag hemställer att regeringen föreslår riksdagen att anta de av lagrådet
granskade lagförslagen med vidtagna ändringar.

3 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att
genom proposition föreslå riksdagen att anta de förslag som föredraganden
har lagt fram.

¹ Beslut om lagrådsremiss fattat vid regeringssammanträde den 2 juni 1988.

Kommitténs sammanfattning

Inledning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Frågan om begränsning av dödsbons innehav av jordbruksfastighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Frågan om när en ställföreträdare bör utses m. m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Frågan om begränsning av samägande av jordbruksfastighet.

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

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

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

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

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

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

Frågan om begränsning av rätten att genom testamente fritt förvärva jordbruksfastighet

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

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

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

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

Prop. 1988/89:9
Bilaga 1

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

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

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

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

Kommitténs lagförslag

1. Förslag till

Lag om ändring i ärvdabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om ärvdabalken

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

18 kap.

7 §

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

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

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

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

8 §

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

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

9 §

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

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

10 §

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

Försäljning får inte ske till dödsboet.

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

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

20 kap.

3 §

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

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

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

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

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

9 §

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23 kap.

3 §

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

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

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

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

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

Övergångsbestämmelser

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

Härigenom föreskrivs följande

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Denna lag träder i kraft den

3. Förslag till Lag om ändring i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt

Prop. 1988/89:9
Bilaga 2

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 §

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

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

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

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

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

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

Denna lag träder i kraft den

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

Prop. 1988/89:9
Bilaga 2

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

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

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

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

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

2 §

Förvärvstillstånd enligt 1 § behövs inte,

1. om egendomen förvärvas från staten genom överlåtelse av lantbruksnämnd eller lantbruksstyrelsen,

2. om egendomen förvärvats av staten genom annan myndighet än statens affärsdrivande verk,

3. om kommun förvärvar egendomen från staten eller utövar förköpsrätt enligt förköpslagen (1967:868),

4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning som enligt lag eller reglemente eller bolagsordning, som regeringen har fastställt, är skyldig att åter avyttra egendomen,

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 16 § eller enligt 3 kap. 1 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m.,

6. om förvärvet skall prövas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m.,

7. om egendomen ingår i stadsplan eller är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk enligt byggnadsplan, fastställd efter d. 1 jan. 1948,

8. om förvärvet omfattar område som är avsett för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk eller sådan fastighet som har nybildats för an-

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

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

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

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

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

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

Prop. 1988/89: 9
Bilaga 2

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 §

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

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

om ärendet är tvistigt,

om *eljest* särskild anledning föreligger därtill, eller

om ärendet angår

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

2. talan mot överförmyndares beslut,

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

4. förvaltning av stiftelse, *eller*

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

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

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

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

om ärendet är tvistigt,

om *annars* särskild anledning föreligger därtill, eller

om ärendet angår

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

2. talan mot överförmyndares beslut,

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

4. förvaltning av stiftelse,

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

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

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

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

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

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

Denna lag träder i kraft den

Härigenom föreskrivs att 12 § fastighetsboks-kungörelsen (1971:708) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 §

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

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

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

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

I lagfartsspaltens anmärknings-kolumn antecknas

1. beslut som ej innefattar bifall till lagfartsansökan,

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

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

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

I lagfartsspaltens anmärknings-kolumn antecknas

1. beslut som ej innefattar bifall till lagfartsansökan,

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

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

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

5. förhållanden som avses i följande författningsrum,

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

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

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

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

7 § första stycket och 9 § andra stycket förköpslagen (1967:868),

26 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),

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

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

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

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

39 b § naturvårdslagen (1964:822),

20 § hälsoskyddslagen (1982:1080),

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

5. förhållanden som avses i följande författningsrum,

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

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

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

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

7 § första stycket och 9 § andra stycket förköpslagen (1967:868),

26 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),

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

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

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

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

39 b § naturvårdslagen (1964:822),

20 § hälsoskyddslagen (1982:1080),

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

18 kap. 7 § fjärde stycket och 20 kap. 9 § fjärde stycket ärvdabalken,

20 § lagen (0000:000) om förvaltning av samägda jordbruksfastigheter i vissa fall.

Efter remiss har yttrande över betänkandet (SOU 1987: 2) Dödsboäggande och samägande av jordbruksfastighet m. m. avgetts av hovrätten för Övre Norrland, Falu tingsrätt, Härnösands tingsrätt, riksskatteverket, domstolsverket, skogsstyrelsen, lantbruksstyrelsen, statens lantmäteriverk, domänverket, centralnämnden för fastighetsdata, länsstyrelsen i Norrbottens län, länsstyrelsen i Kopparbergs län samt länsstyrelsen i Jönköpings län, statistiska centralbyrån, datainspektionen, glesbyggsdelegationen (I 1977: 2), Sveriges advokatsamfund, Svenska Cellulosa- och Pappersbruksföreningen, Sveriges jordägareförbund, Svenska lantarbetareförbundet, Svenska skogsarbetareförbundet, Svenska bankföreningen med instämmande av PK-banken, Svenska sparbanksföreningen, samt Sveriges Föreningsbankers Förbund. Lantbrukarnas riksförbund och Sveriges Skogsägareföreningars riksförbund har avgivit ett gemensamt yttrande.

Riksskatteverket har bifogat yttrande från länsskattemyndigheten i Kopparbergs län.

Skogsstyrelsen har bifogat yttranden från skogsvårdsstyrelserna i Jönköpings, Ävlvsborgs, Värmlands, Västernorrlands, Jämtlands och Norrbottens län.

Lantbruksstyrelsen har bifogat yttranden från samtliga lantbruksnämnder samt lantbruksenheten vid länsstyrelsen i Norrbottens län.

Lantmäteriverket har bifogat yttranden från överlantmätarmyndigheterna i Kopparbergs och Jönköpings län.

Yttrande har också inkommit från länsstyrelsen i Jämtlands län och Tärna-Stensele Allmänningsskog.

Länsstyrelsen i Jämtlands län har förutom eget yttrande bifogat två reservationer.

Förslag till

Lag om ändring i delgivningslagen (1970:428)

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 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 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.

Över fastighetsbildningsutredningens slutbetänkande (SOU 1986: 29) Fastighetsbildning 4, Förrättningsförfarande och beoendeflytande m. m. har remissyttranden avgetts av hovrätten för Nedre Norrland, Stockholms tingsrätt, Gävle tingsrätt, domstolsverket, statens planverk, statens lantmäteriverk, statens naturvårdsverk (företträdesvis beträffande avsnitt 3.3), domänverket (företträdesvis beträffande avsnitt 2.2), kammarkollegiet (företträdesvis beträffande avsnitt 2.2), lantbruksstyrelsen (företträdesvis beträffande avsnitt 2.2), statskontoret, riksrevisionsverket, länsstyrelsen i Malmöhus län, länsstyrelsen i Västernorrlands län, rättegångsutredningen (Ju 1977: 06) (företträdesvis beträffande avsnitt 3.4), Svenska kommunförbundet, Stockholms, Göteborgs och Halmstads kommuner, Lantbrukarnas riksförbund (LRF), Svenska Kommunal- Tekniska föreningen, Sveriges advokatsamfund, Sveriges fastighetsägareförbund (företträdesvis beträffande avsnitt 4), Sveriges jordägareförbund, Sveriges lantmätareförening, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) (företträdesvis beträffande avsnitt 4), Hyresgästernas riksförbund (företträdesvis beträffande avsnitt 4), Svenska riksbyggen (företträdesvis beträffande avsnitt 4), HSB:s riksförbund ek. för. (företträdesvis beträffande avsnitt 4), Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC) (företträdesvis beträffande avsnitt 4), Sveriges villaägareförbund (företträdesvis beträffande avsnitt 4) samt Riksförbundet Vi i Småhus (företträdesvis beträffande avsnitt 4).

Lantmäteriverket har överlämnat yttranden från överlantmätarmyndigheterna i Stockholms, Uppsala, Östergötlands, Malmöhus, Älvsborgs och Kopparbergs län. Överlantmätarmyndigheten i Stockholms län har bifogat ett yttrande från fastighetsbildningsmyndigheten i Huddinge och 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 ärvdabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om ärvdabalken¹
dels att 24 kap. 1 § skall ha följande lydelse,
dels att i balken skall införas två nya paragrafer, 18 kap. 7 § och 20 kap.
9 a § av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

18 kap.

7 §

Om det i den dödes egendom ingår fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet eller om dödsboet på annat sätt har förvärvat sådan egendom, skall boet ha avvecklat fastighetsinnehavet senast fyra år efter utgången av det kalenderår då dödsfallet inträffade.

Tillsyn över att avveckling sker enligt första stycket utövas av den myndighet som regeringen bestämmer. Om ett dödsbo inte har avvecklat fastighetsinnehavet inom föreskriven tid, får tillsynsmyndigheten vid vite förelägga dödsboet att fullgöra sin skyldighet. Tillsynsmyndighetens beslut om föreläggande får överklagas till kammarrätten.

Den tingsrätt som har registrerat bouppteckningen efter den döde får på ansökan av dödsboet medge anstånd för viss tid med avvecklingen, om det finns särskilda skäl. Anstånd får förenas med villkor. Medges anstånd, skall tingsrätten underrätta tillsynsmyndigheten om detta.

20 kap.

9 a §

Om det i den dödes egendom ingår fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet, skall rätten underrätta den tillsynsmyndighet som avses i 18 kap. 7 § andra stycket om dödsfallet.

¹ Omtryckt 1981:359.

24 kap.

1 §¹

Om ett dödsbo förvaltas av delägarna gemensamt och de har kommit överens om att leva samman i oskiftat bo, gäller i fråga om förvaltningen av boet och rätten att företräda boet vad som sägs i 18 kap. 1 §, om inte annat har avtalats. Också bestämmelserna i 3, 4 och 6 §§ samma kapitel skall tillämpas.

Om ett dödsbo förvaltas av delägarna gemensamt och de har kommit överens om att leva samman i oskiftat bo, gäller i fråga om förvaltningen av boet och rätten att företräda boet vad som sägs i 18 kap. 1 §, om inte annat har avtalats. Också bestämmelserna i 3, 4, 6 och 7 §§ samma kapitel skall tillämpas.

I fråga om rätten för enskilda delägare att väcka och föra talan som parter i eget namn men för boets räkning gäller vad som sägs i 18 kap. 1 a §, om inte annat avtalats mellan delägarna.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1989.

2. Om det i dödsboet efter någon som avlidit före ikraftträdandet ingår fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet, skall boet ha avvecklat fastighetsinnehavet senast den 1 juli 1993, såvida inte anstånd med avvecklingen har meddelats av rätten.

¹ Senaste lydelse 1981:359.

Lag om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter

Härigenom föreskrivs följande.

Inledande bestämmelser

1 § Om fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet ägs av fler än två gemensamt, tillämpas denna lag i stället för bestämmelserna i 2–6 §§ lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt.

Avtal som strider mot bestämmelserna i denna lag är utan verkan. Detta gäller dock inte avtal i frågor som avses i 8–10 §§.

Ställföreträdare

2 § Delägarna i fastigheten skall utse en ställföreträdare. Valet av ställföreträdare skall för anteckning i fastighetsboken anmälas skriftligen till inskrivningsmyndigheten för det område där fastigheten ligger. Anmälan skall vara undertecknad av ställföreträdaren och innehålla en försäkran av honom på heder och samvete att bestämmelserna i denna lag har iakttagits vid valet av ställföreträdare.

Om det i fastighetsboken inte finns någon ställföreträdare antecknad eller om den som antecknats har avlidit, skall rätten på den ort där fastigheten ligger efter anmälan av myndighet eller delägare förordna en ställföreträdare. Om det begärs av den som har antecknats som ställföreträdare, skall rätten förordna en ny ställföreträdare i hans ställe. Innan en ställföreträdare förordnas skall delägarna ges tillfälle att yttra sig, om det är möjligt. När rätten har förordnat en ställföreträdare, skall detta anmälas till inskrivningsmyndigheten.

Ställföreträdarens uppdrag gäller till dess att en ny ställföreträdare har blivit antecknad för fastigheten.

3 § Ställföreträdaren svarar för den löpande förvaltningen enligt de riktlinjer och anvisningar som delägarna meddelar.

Ställföreträdaren har behörighet att företräda delägarna mot tredje man i angelägenheter som rör fastigheten. Han är dock inte på grund av denna lag behörig att

1. överlåta fastigheten eller en del av den,
2. inteckna eller pantsätta fastigheten,
3. upplåta nyttjanderätt eller annan rättighet i fastigheten, om avtalet gäller för längre tid än fem år eller för någons livstid eller om det kan bli förlängt på begäran av nyttjanderättshavaren.

4 § En rättshandling som ställföreträdaren har företagit för delägarna är inte gällande mot dem, om ställföreträdaren har överskridit sin befogenhet och den mot vilken rättshandlingen företogs insåg eller borde inse att befogenheten överskreds.

Beslut av delägarna

5 § Som beslut i frågor där ställföreträdaren har behörighet att företräda delägarna gäller den mening som har fått det högsta röstetalet. Därvid räknas varje delägars röstetal efter hans andel i fastigheten. Vid lika

röstetal beslutar ställföreträdaren. Val av ställföreträdare avgörs dock genom lottning, om flera har fått lika röstetal.

Beslut i frågor där ställföreträdaren inte har behörighet att företräda delägarna kräver enighet.

Varje delägare kan rösta skriftligen eller muntligen. Samtliga delägare skall få skälig tid på sig innan omröstningen äger rum.

Ställföreträdaren skall underrätta de delägare som kan nås om resultatet av omröstningen. Underrättelseskyldigheten kan fullgöras genom meddelande i vanligt brev.

6 § Ett beslut enligt 5 § första stycket får inte innebära att ställföreträdaren skall företa en rättshandling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda otillbörlig fördel åt delägare eller annan till nackdel för annan delägare.

Övriga bestämmelser

7 § Pengar och andra tillgångar som ställföreträdaren har hand om för delägarnas räkning skall hållas skilda från andra tillgångar.

8 § Om ett beslut enligt denna lag föranleder kostnader eller om sådana uppkommer på annat sätt till följd av lagen, skall kostnaderna ersättas av delägarna i förhållande till deras andelar.

9 § Senast den 31 januari varje år skall ställföreträdaren lämna redovisning till delägarna över förvaltningen under det föregående kalenderåret. Om delägarna begär det, skall redovisningen göras skriftligen. För granskning av redovisningen har delägarna rätt att ta del av räkenskapshandlingarna.

10 § Ställföreträdaren har rätt till skälig ersättning för sitt arbete samt för tidsspillan och utlägg.

11 § Delägare och ställföreträdare, som vid fullgörande av uppgift enligt denna lag uppsåtligen eller av oaktsamhet tillfogar annan delägare skada, skall ersätta skadan. Skadeståndet kan jämkas efter vad som är skäligt med hänsyn till handlingens beskaffenhet, skadans storlek och omständigheterna i övrigt.

Skall flera ersätta samma skada, svarar de solidariskt för skadeståndet i den mån inte skadeståndsskyldigheten har jämkats för någon av dem enligt första stycket. Vad någon har betalat i skadestånd får krävas åter av de andra efter vad som är skäligt.

Talan enligt första stycket som inte grundas på brott skall väckas inom ett år efter det att ställföreträdaren har avgett en sådan redogörelse som anges i 9 §. Väcks inte talan inom denna tid är rätten till ersättning förlorad.

12 § Varje delägare kan hos rätten begära att fastigheten för gemensam räkning försäljs på offentlig auktion. Rätten skall dock inte besluta om försäljning, om någon av de andra delägarna visar synnerliga skäl för anstånd.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1989.

Härigenom föreskrivs att 19 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt skall ha följande lydelse

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*19 §¹

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

Beträffande egendomsförhållanden som rör makar, sambor, delägare i oskiftat dödsbo, bolagsmän, redare som ingått överenskommelse om partrederi eller deltagare i samma gruvrörelse finns särskilda bestämmelser.

Beträffande egendomsförhållanden som rör makar, sambor, delägare i oskiftat dödsbo, bolagsmän, redare som ingått överenskommelse om partrederi eller deltagare i samma gruvrörelse finns särskilda bestämmelser. *I fråga om förvaltningen av fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet och som ägs av fler än två gemensamt gäller särskilda bestämmelser i stället för 2–6 §§.*

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1989.

¹ Senaste lydelse 1987:796.

Lag om ändring i jordförvärvslagen (1979:230)

Härigenom föreskrivs att 2 och 4 §§ jordförvärvslagen (1979:230) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*2 §¹

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

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

Tillstånd enligt denna lag krävs också i fall då någon genom köp, byte eller gåva förvärvar ett dödsbo vari ingår fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet eller då någon, som genom köp, byte eller gåva har förvärvat en andel i ett sådant dödsbo och inte på annan grund är delägare i boet, tillskiftas den fasta egendomen eller del därav.

Förvärvstillstånd

4 §²

Förvärvstillstånd får vägras,

1. om det är av allmänt intresse att egendomen tas i anspråk för jordbrukets eller skogsbrukets rationalisering,
2. om förvärvet kan antas medföra att två eller flera utvecklade eller utvecklingsbara lantbruksföretag, som bör förbli självständiga, förs samman till ett företag,
3. om förvärvet kan antas medföra att utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag, som bedrivs på mer än en fastighet, delas upp och uppdelningen medför olägenhet av någon betydelse för företaget,
4. om det är uppenbart att köpeskillingen eller annan ersättning avsevärt överstiger egendomens marknadsvärde,

5. om förvärvet avser andel i fast egendom och ägarförhållandena genom förvärvet skulle bli sådana att ett rationellt utnyttjande av egendomen kan komma att försvåras.

Första stycket 4 gäller inte ifråga om tillstånd att förvärva egendom på offentlig auktion enligt 17 § eller enligt 3 kap. 3 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m. m.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1989.

¹ Senaste lydelse 1987:468.

² Senaste lydelse 1987:468.

Härigenom föreskrivs att 9 § delgivningslagen (1970:428) skall ha följande 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 delägare om delgivningen.

Delgivning med dödsbo genom att handlingen överbringas till någon av dödsbodelägarna får ske endast om denne sitter i boet *eller om delgivningen föranleds av att dödsboet innehar fast egendom som är taxerad som jordbruksfastighet.* Dödsbodelägare som mottagit handlingen skall utan dröjsmål underrätta övriga delägare 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.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1989.

Innehåll

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Propositionens lagförslag	3
Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 2 juni 1988	10
1 Inledning	10
2 Allmän motivering	11
2.1 Allmänna utgångspunkter	11
2.2 Begränsning av dödsboms innehav av jordbruks- fastigheter	15
2.2.1 Avvecklingsskyldighet	15
2.2.2 Kontroll- och sanktionssystem	17
2.2.3 Existerande dödsboms skyldighet att avveckla innehav av jordbruksfastigheter	19
2.3 Delgivning med dödsbon som äger jordbruksfastigheter	20
2.4 Samägande av jordbruksfastigheter	21
2.4.1 Ställföreträdare i fall då fler än två gemensamt äger en jordbruksfastighet	21
2.4.2 Utscendet av ställföreträdare	22
2.4.3 Beslutsfattandet	24
2.4.4 Omröstningsförfarandet	26
2.5 Förvärvsprövning vid förvärv genom testamente?	27
2.6 Åtgärder mot kringgående av jordförvärvslagen genom för- värv av dödsboandel	28
2.7 Förvärvsprövning vid förvärv av andel i jordbruksfastigheter	28
2.8 Kostnader	29
2.9 Ikraftträdande	30
3 Upprättade lagförslag	31
4 Specialmotivering	31
4.1 Förslaget till lag om ändring i ärvdabalken	31
4.2 Förslaget till lag om förvaltning av vissa samägda jordbruks- fastigheter	34
4.3 Förslaget till lag om ändring i lagen om samäganderätt	44
4.4 Förslaget till lag om ändring i jordförvärvslagen	44
4.5 Förslaget till lag om ändring i delgivningslagen	46
5 Hemställan	46
6 Beslut	47
Utdrag ur lagrådets protokoll den 15 september 1988	48
Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 29 september 1988	51
Bilaga 1 Kommitténs sammanfattning	52
Bilaga 2 Kommitténs lagförslag	62
Bilaga 3 Remissinstanser	77
Bilaga 4 Fastighetsbildningsutredningens lagförslag	78
Bilaga 5 Remissinstanser som yttrat sig över fastighetsbildningsut- redningens förslag	79
Bilaga 6 Lagrådsremissens lagförslag	80

